

# La teoría económica de la *favela*: cuatro notas sobre la localización residencial de los pobres y el mercado inmobiliario

PEDRO ABRAMO

Rio de Janeiro (Brasil), noviembre de 2001.

## Introducción

En la mayoría de las grandes ciudades latinoamericanas, el acceso al suelo urbano tiene lugar mediante la informalidad inmobiliaria y urbanística. La forma de acceso de los pobres al suelo urbano se puede entender a partir de tres grandes lógicas de acción social. La primera es la *lógica del Estado*, según la cual la sociedad civil y los individuos se someten a una decisión del poder público, que asume la responsabilidad de definir la selección que garantice el mayor grado de bienestar social. En ese caso el Estado define la forma, la localización y el objetivo público que facilitará el acceso y usufructo del suelo urbano.

La segunda es la *lógica del mercado*, según la cual el mercado sería el mecanismo social que posibilite el encuentro entre los que desean consumir suelo urbano y los que se disponen a abrir la mano sobre el derecho de uso del suelo urbano y ofrecerla a eventuales consumidores de suelo (o inmobiliarios). La lógica del mercado puede asumir características institucionales diferentes según el vínculo que el objeto de transacción (suelo) establece con las normas y reglas jurídicas y urbanísticas de cada ciudad y país. Así, podemos encontrar mercados cuyo objeto está inscrito en la normalidad jurídica y urbanística, que llamamos «mercados formales», y mercados cuyo objeto de transacción no se encuadra en los requisitos normativos y jurídicos, que llamamos «mercados informales de suelo urbano».

La tercera es la *lógica de la necesidad*, según la cual existe una motivación condicionada por la pobreza, esto es, por la incapacidad de suplir una necesidad básica a partir de los recursos monetarios que permitirían el acceso al mercado. A la carencia económica, se suma una «carencia institucional», ya sea por un déficit de «capital institucional» (inserción en un programa público) o bien sea por un déficit de «capital político» (producto de una situación de conflicto o resultado de prácticas populistas). Así, se desarrolla un proceso de «acción colectiva» con ocupaciones urbanas de terrenos en inmuebles. En ese caso, el acceso al suelo no moviliza necesariamente recursos monetarios individuales y públicos; la posibilidad de disponer del bien del suelo urbano está directamente vinculado a una decisión de participar en una acción colectiva que incluye eventuales costes políticos (conflictos) y jurídicos (procedimientos judiciales).

Cada una de esas lógicas de acción establece una estructura o marco referencial para la toma de decisiones en cuanto al acceso al suelo y define la estructura de acción y de selección locacionales y usos de los servicios públicos, de las infraestructuras y de los bienes colectivos de la sociedad civil y de las administraciones locales. Esto es, las lógicas sociales de acceso a la tierra determinan las particularidades en el proceso de toma de decisiones locacionales de las residencias de los pobres y de las infraestructuras urbanas y condiciona la evolución futura de las ciudades latinoamericanas.

En las grandes ciudades de América Latina una parte significativa del suelo urbano se ocupó según la lógica de la necesidad y como uso de relaciones del mercado informal. Las *ciudades informales* son un desafío urgente para la promoción de las ciudades con un componente de equidad urbana y social. Por tanto, la característica de la informalidad urbana es múltiple y se transforma rápidamente en las grandes metrópolis latinoamericanas. En el presente texto se subrayan los aspectos que juzgamos fundamentales en la dinámica de transformación reciente de la informalidad urbana: la movilidad residencial de los pobres y el funcionamiento del mercado informal del suelo.

## Sobre las preferencias locacionales de los *favelistas*: consideraciones

Admitiendo las evidencias empíricas sobre el crecimiento del mercado inmobiliario informal como uno de los principales mecanismos de acceso a las *favelas* y, admitiendo también algunas indicaciones de que los precios son excesivamente elevados en relación con los precios del mercado formal de inmuebles (ver apartado sobre el mercado inmobiliario informal) se pueden formular dos preguntas como cuestiones orientadoras para la valoración de la reciente trayectoria de la pobreza urbana en las grandes ciudades brasileñas. La primera, bastante evidente, pone en discusión la racionalidad de las familias compradoras

de inmuebles en *favelas*. ¿Por qué, con unos precios tan elevados, las familias deciden comprar viviendas en *favelas*? Una segunda cuestión nos remite al funcionamiento de los mercados inmobiliarios y a la formación de los precios en las *favelas*. En la literatura de los mercados de suelo-inmobiliarios encontramos la hipótesis de la competencia a través de los precios como elemento determinante del funcionamiento de los mercados urbanos. Esta premisa teórica nos permitiría suponer que la competencia entre el mercado inmobiliario informal y el mercado formal reduciría los precios del informal por razón de que el primero ofrece opciones más atractivas a precios similares; por ejemplo, la sustitución de la vivienda próxima al mercado de trabajo por inmuebles más amplios en la periferia con la ventaja del título de propiedad.<sup>1</sup> No obstante, los resultados de algunas investigaciones recientes muestran que esa competencia no tiene lugar.<sup>2</sup> En el apartado sobre la relación entre el mercado inmobiliario informal y las estrategias de inversión familiar de los *favelistas*, intentamos sugerir algunas soluciones para esa aparente paradoja. Uno de los argumentos que proponemos para explicar los elevados precios de la vivienda en la *favela* examina el nexo entre el mercado de trabajo y el mercado inmobiliario donde la informalidad del primero impide la entrada en el mercado formal del segundo.<sup>3</sup> Dada la informalidad del mercado de trabajo y la relativa rigidez en la oferta de inmuebles en el mercado inmobiliario de las *favelas* esa barrera para el acceso al mercado formal inmobiliario, define un «mercado racionado»<sup>4</sup> que tiende a responder a las fluctuaciones de la demanda con una variación acentuada en sus precios.

A lo largo de los últimos treinta años, los cambios en el mercado de trabajo y en el mercado inmobiliario urbano transformaron de forma significativa la trayectoria y las estrategias residenciales de las familias pobres en las grandes ciudades brasileñas. Una primera constatación sobre las características de estos pobres es su relativa diversidad social. Los estudios sobre la informalidad inmobiliaria revelan una gran heterogeneidad social de las familias que obtienen ingresos no asalariados y residen en alojamientos ilegales o irregulares según la legislación urbana. Esta heterogeneidad social fue recientemente publicada en el estudio sobre *favelas* realizado a partir de los sectores censales (PRETECEILLE ET AL., 2000). De la misma forma, los resultados preliminares de la investigación sobre el mercado inmobiliario en *favelas* de la ciudad, pero sobre todo una fuerte diversidad interna en las *favelas* es lo que permite explicar la existencia de una segmentación de los mercados intra-*favelas*.

Otros dos elementos muy citados en la literatura sociológica y antropológica sobre las preferencias locacionales de las familias *favelistas* aparecen en nuestras entrevistas. Los factores de proximidad de una eventual fuente de ingresos y los factores de vecindad son citados frecuentemente como los principales motivos en la decisión de selección locacionales de los pobres de la ciudad. Sin embargo, en las entrevistas que realizamos entre familias de residentes en *favelas* y conjuntos residenciales, observamos modificaciones interesantes en las respuestas de los descendientes de las familias que ocuparon parcelas en asentamientos ilegales. Para una parte de las nuevas generaciones, la noción de proximidad de una fuente de ingresos pierde su dimensión territorial *stricto sensu* y pasa a adquirir una connotación de red de relaciones. La oportunidad de obtener un ingreso eventual estaría vinculada a la amplitud y las posibilidades presentadas por la red (de relaciones familiares, personales o religiosas). No obstante, esa red, en general, se manifiesta de forma difusa en términos territoriales. En ese sentido, las oportunidades de empleo no estarían necesariamente vinculadas a la proximidad física de una demanda de mano de obra como en el caso de la proximidad a una fábrica (*favela Nova Brasília* en los años 1940 y 1950 y *favela Fernão Cardim* en los años 1950 y 1960), a una cantera de obras de la industria de construcción civil (*favela da Rocinha* y *do Vidigal* en los años 1970 y 1980), a un mercado de trabajo para empleadas domésticas (*favelas da Zona Sul*). Una red de relaciones construidas, por ejemplo, a partir de las iglesias evangélicas, abre un abanico de oportunidades de ingresos eventuales que se manifiestan de forma difusa en la territorialidad de la ciudad. Esa característica de que los trabajos eventuales serán cada vez más dependientes de las redes de relaciones sociales, desvela una nueva dimensión en la relación entre la localización del trabajo y las preferencias locacionales de residencia de las familias *favelistas*. Sin embargo, ese nuevo componente de la organización social de los pobres de la ciudad no debe ser sobrestimado, pues los factores de proximidad física entre el lugar de residencia y el de trabajo también parecen tener gran importancia para

<sup>1</sup>En el trabajo de campo realizado en 10 *favelas* de la ciudad de Río de Janeiro, utilizamos un cuestionario sobre la movilidad residencial de los ocupantes de las *favelas*, donde simulamos una selección residencial, con opciones de inmuebles en el mercado formal e informal en localizaciones y con características diferentes, aunque de precios similares.

<sup>2</sup>Los resultados preliminares del trabajo de campo sobre el mercado inmobiliario (ABRAMO, 1998; 1999a) son bastante conclusivos en relación con la opción familiar hacia los inmuebles en la *favela*.

<sup>3</sup>En términos locacionales, esa relación no está muy estudiada, ya que gran parte de los modelos locacionales de residencia respaldan a la hipótesis de Alonso-Fujita: locacionales central del mercado de trabajo. De la misma forma, la mayor parte de los modelos de trabajo son espaciales. Recientemente, ZENOU (1996) intentó articular las teorías de la segmentación del mercado de trabajo con los modelos locacionales de residencia para explicar la dinámica de estructuración socio-espacial de las ciudades.

<sup>4</sup>Utilizamos el concepto de mercado racionado, utilizado por los nuevos keynesianos. Para una presentación didáctica, ver MANKIW ET AL., 1992 y DIXON ET AL., 1996.

un significativo número de comunidades *favelistas*. Como veremos más adelante, existen indicios sobre la localización de las fuentes de ingresos de las familias residentes en las *favelas* que revelan que una parte importante de sus ingresos familiares son obtenidos en la proximidad de su domicilio.

Así, en muchos casos, la proximidad territorial es determinante para la posibilidad de obtener ingresos ocasionales. Pero, el criterio para definir la importancia de la relación de proximidad entre el lugar de residencia y el de un trabajo eventual es de diferente naturaleza al concepto tradicional de reducción del coste de desplazamiento.<sup>5</sup> Un buen ejemplo de esa *nueva* dependencia locacional son las actividades ligadas al narcotráfico que recluta su *mano de obra* preferentemente en el lugar donde actúa (ZALUAR, 1994;1999). En ese caso, factores como *confianza* y conocimiento del territorio son determinantes en la construcción de la red de actividades del narco que actúa en la *favela*. Esas dos características se nutren de las relaciones de proximidad y pueden encontrarse reclutando personas residentes en la localidad donde el narcotraficante desarrolla sus actividades. La *economía del narcotráfico* genera una dinámica económica intra-*favela* que es promotora de un comercio y de unos servicios de carácter local; una *economía autárquica* que genera ingresos y un proto-mercado informal de trabajo. En ese caso, encontramos una eventual fuente de ingresos para los habitantes de la *favela* donde la residencia y el desempeño de la actividad es una cualificación determinante para entrar en ese mercado. Así, la aparición de territorios autárquicos desde el punto de vista de los procedimientos urbanísticos y jurídicos también incorporan una dimensión económica.

En recientes investigaciones sobre la localización del empleo de los residentes de la *favelas* en Río (SECRETARIA DE TRABALHO DO MUNICÍPIO DO RÍO DE JANEIRO, 1999) y en São Paulo (BALTRUSIS, 2000) se comprobó que un porcentaje importante de sus vecinos trabajaban en la propia *favela*. Así, la *favela* puede ser vista también como un lugar de concentración de actividades de servicio y comercio (informal) que genera un flujo de recursos que constituyen un *círculo económico* interno a la *favela* que alimenta el mercado inmobiliario local. Esa dinámica económica endógena de la *favela* se crea a partir de factores tales como confianza y reciprocidad. Esos factores que cualifican la interacción de los individuos sociales son elementos importantes en la dinámica de los mercados locales y explican su mantenimiento *vis-a-vis* con los mercados formales a precios inferiores. La contrapartida de ese circuito económico endógeno en la *favela* es el que refuerza los factores de selección locacionales residencial a partir del criterio de proximidad. Nuestros resultados todavía son bastante preliminares, pero aseguramos que estudios empíricos sobre la economía interna de la *favela* pueden abrir nuevos horizontes de evaluación sobre la trayectoria de la pobreza urbana en las metrópolis brasileñas y, en particular, sobre la permanencia o modificación de las preferencias locacionales de los pobres en relación con sus fuentes (eventuales o efectivas) de ingresos del trabajo.

Sobre ese punto, pensamos que los conceptos desarrollados por la teoría de la «economía de proximidad» pueden ser utilizados para calificar la noción de proximidad en la *favela*. Los autores de esa corriente de pensamiento económico, definen tres conceptos de proximidad (RALET, 2000). La primera definición de proximidad sería *topológica*. Opinamos que esa definición permite identificar las relaciones económicas en la *favela* teniendo como principio estructurador la proximidad física, esto es la territorialidad de la *favela* (su topografía y localización) permite una proximidad generadora de actividades económicas e inmobiliarias. Una segunda definición de proximidad es de orden clasificatoria. La *favela* y sus habitantes adquieren una *proximidad* por el hecho de estar clasificados socialmente como territorio particular: *favela*. Así, tenemos una proximidad que remite a un plano meta-territorial, pues las *favelas* se relacionan a partir de una característica particular del proceso de ocupación del suelo urbano,<sup>6</sup> esto es, no tener título de propiedad del suelo. En ese sentido, la proximidad viene establecida por una definición no topológica, sino clasificatoria. Esa proximidad se manifiesta de forma territorializada, pues permite una relación de proximidad entre un conjunto de *favelas* que están dispersas en el tejido urbano. En otras palabras, la proximidad de esas *favelas* no está definida por la contigüidad territorial, sino por una definición jurídico-política que establece una *nueva* territorialidad urbana (la *favela*). Así, surge una relación de proximidad a partir de esa definición y remite a un carácter clasificatorio.

La tercera definición está concebida como una *proximidad organizada*. Esa proximidad puede estar constituida a partir de relaciones institucionalizadas, por redes y jerarquías informales y tácitas o incluso por el poder de la fuerza y la violencia. El factor que distingue esa forma de proximidad de las otras dos es el hecho de que es una construcción social que incluye agentes y su mantenimiento es ejercido por

<sup>5</sup>El factor coste de desplazamiento se define como la variable clave en los modelos ortodoxos neoclásicos para explicar la localización residencial de los pobres. Podemos sugerir que en la actualidad en las metrópolis brasileñas vemos un doble movimiento de desplazamiento. El primero de los muy pobres en dirección a una *super* periferia muy distante del centro. Y un segundo movimiento de retorno de los pobres a áreas más centrales (en nuestro caso las *favelas*) en función de la importancia de los costes de transporte en el presupuesto familiar. El mercado inmobiliario informal es uno de los elementos que muestra ese proceso de densificación de las *favelas*.

<sup>6</sup>En general, el proceso de ocupación del suelo define un estatuto jurídico particular para la propiedad del terreno. La *favela* se define por la característica de que las viviendas no tienen título de propiedad. Para la definición y una discusión, ver el trabajo colectivo organizado por SAULE (1999).

un conjunto de acciones, normas, reglas y procedimientos. Así, la proximidad no es un hecho geográfico o clasificatorio, sino que se reproduce socialmente a partir de un conjunto de relaciones de interacción entre individuos, familias, grupos, etc. La proximidad organizada exige, por tanto, una *manutención social* que moviliza relaciones de mediación de intereses, conflictos, reciprocidad, confianza, etc... De hecho, en las *favelas* encontramos una multiplicidad de *proximidades organizadas* que explican la forma de reproducción de relaciones económicas e inmobiliarias. Reafirmamos que la definición de esas tres formas de proximidad abre nuevos horizontes de lectura de los fenómenos económicos en la *favela* y, en particular permite articular la dinámica del mercado inmobiliario y la movilidad residencial en las *favelas* como un conjunto de otras prácticas sociales que son constituyentes de esa territorialidad particular de la ciudad.

## Capital humano y políticas territorializadas

Estudios recientes sobre la pobreza y el crecimiento económico concluyen que el capital humano es uno de los elementos centrales en la explicación de los procesos de divergencia de las tasas de crecimiento entre países.<sup>7</sup> Esos modelos se han utilizado para explicar las diferencias regionales y, más recientemente, comienzan a ser aplicados a los estudios interurbanos. La utilización de esos modelos de crecimiento endógeno en los estudios regionales y urbanos tienen como finalidad identificar el por qué de las trayectorias diferenciadas de crecimiento entre regiones y ciudades. *Grosso modo*, las conclusiones de esas aplicaciones no difieren mucho de los resultados de los modelos macroeconómicos. Las regiones y las ciudades mejor dotadas de ciertas *externalidades sociales* —tales como capital humano, infraestructura pública y capacitación tecnológica e institucional— presentan tasas de crecimiento superiores. De la misma forma, en la literatura sobre competitividad de ciudades, los planificadores, los urbanistas y los gestores de las ciudades identifican en esos mismos factores los elementos de atracción de las inversiones que permitirían el desarrollo sostenible de las ciudades (CASTELLS, 1997, BORJA ET AL., 1997 y VÁZQUEZ BARQUERO, 1999).

Basadas en ese arsenal teórico y normativo, las políticas públicas locales incorporan la preocupación por la formación profesional y la inversión en sistemas educativos locales y sobre todo dirigidos (adecuados a las características de la población objetivo) como un vector de crecimiento urbano y, por tanto, de superación de la pobreza urbana. El razonamiento analógico de los que proponen las políticas públicas tiene en los modelos de crecimiento endógeno un nuevo patrón de referencia en la formulación de las políticas urbanas. Así, a partir de los años noventa, comprobamos que se propusieron varios programas con el objetivo de superar la pobreza urbana, localizada territorialmente en las *favelas*, a partir de iniciativa de inversión en capital humano de los vecinos de esas comunidades. En ese sentido es interesante observar la evolución del programa de urbanización de las áreas pobres denominado *Favela-Bairro*.

Ese programa, diseñado al inicio de la década de los noventa por la Alcaldía de la ciudad de Río de Janeiro y puesto en práctica enseguida con recursos del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) y de la *Caixa Econômica Federal*, se presenta, originalmente, como un esfuerzo de urbanización de los territorios de las *favelas*. El eje principal de intervención del programa fueron las obras en infraestructura básica (mejora en las redes de agua y alcantarillado) y pavimentación (sistema de vertebración de los accesos a las *favelas*). Sin embargo, absorbe rápidamente una serie de otros sub-programas que intentaron introducir en el universo de la *favela* políticas dirigidas de cualificación de mano de obra y de generación de empleo y renta. Al contrario de las intervenciones públicas anteriores cuyo objetivo definía metas semejantes (por ejemplo, los programas comunitarios *mutirão* y *de garis*, trabajo colectivo y comunitario para la auto-construcción, la auto-urbanización y la auto-limpieza pública), esos sub-programas tienen la ambición de una intervención articulada para promover la mejora en infraestructuras y en capital humano de esas comunidades. La idea subyacente es la de invertir en el factor que permita el crecimiento económico auto-sostenible de las comunidades de las *favelas* y, por tanto, la superación gradual de su condición de territorio de pobreza urbana. Según el nuevo recetario de intervención pública en las áreas de pobreza, es necesario que el poder público actúe en el aumento del nivel del capital humano de las *favelas* de tal forma que permita la aparición de efectos de sinergia social que promuevan la aparición de externalidades locales que eleven el crecimiento y la generación de renta de esa comunidad.

Aquí establecemos una analogía entre los modelos de crecimiento endógeno que definen «el sistema educativo (y su resultante en capital humano) como motor principal del crecimiento» (BENABOU, 1998:603)

<sup>7</sup>Los modelos de crecimiento endógeno de ROENER (1990;1997), BARRO (1990), SALA-I-MARTIN (1990), LUCAS (1988) entre otros concluyen que el capital invertido en educación se transforma en una *externalidad social* que puede ser apropiada por el mercado y permite rendimientos crecientes de escala. Esos rendimientos crecientes permiten explicar que las tasas de crecimiento de los países no tienden a converger y sí a diverger aumentando la distancia de la riqueza entre los países. Así, uno de los resultados prácticos de esos modelos es la sugerencia de políticas de inversión en capital humano.

y su aplicación a la zona de la *favela* para promover la superación de la pobreza urbana. El objetivo esperado de esa intervención sería, por tanto, el de promover el crecimiento localizado de esa comunidad de la *favela* a partir de la acumulación de capital humano y de la aparición de externalidades localizadas. Esa nueva tendencia de la intervención pública en áreas de pobreza urbana nos puede sugerir dos observaciones. Las dos cuestiones nos remiten a la relación entre el territorio y las consecuencias de las políticas públicas dirigidas. La primera es de naturaleza teórica y entorpece los efectos de las políticas descentralizadas (en el espacio metropolitano) de inversiones de capital humano con la reducción o aumento de la segregación socio-espacial. Sobre este punto, acompañamos la demostración de BENABOU (1998) sobre la eventual aparición de *efectos perversos* de segregación por la aplicación de políticas de descentralización de inversión en bienes públicos productores de capital humano (sistema educativo). A partir de un modelo de crecimiento endógeno articulado en modelos de estructuración intra-urbana Benabou llega a las siguientes conclusiones:

1. «la descentralización de un bien público tiende a aumentar el grado de segregación socio-económica entre las administraciones locales (comunidades)»;<sup>8</sup>
2. «la segregación inducida por la descentralización de un bien público conduce a disparidades potenciales considerables entre los niveles de *inputs* educativos no mercantiles (capital social) de cada municipio. De ahí resulta una persistente y creciente (de una generación a otra) desigualdad en capital humano»;
3. «la segregación socio-económica inducida por la descentralización de uno o varios bienes públicos puede conducir, a través de los efectos inducidos por el sistema educativo, a una reducción considerable del producto de la aglomeración urbana.» (BENABOU, 1998:599,600,602)

A partir de esos resultados el autor sugiere, aunque de forma prudente, la atención de los *policy makers* hacia los efectos perversos en términos socio-espaciales de sus políticas de descentralización espacial. La preocupación es actual y puede ser remitida a la reciente política de intervención en las *favelas* en Río de Janeiro que tiene como uno de sus ejes de acción la formación de capital humano en esas comunidades con el objetivo de reducir las diferencias socio-espaciales urbanas. Podemos decir que las observaciones de Banbou adquieren mayor relevancia cuando imaginamos esas políticas descentralizadas asociadas a políticas dirigidas. Sabemos que la evaluación de los resultados de las políticas públicas dirigidas es muy inicial y exige estudios más específicos, sobre todo los programas cuyo núcleo principal es la población de la *favela*. Pero, desde este momento, podemos formular las mismas interrogaciones sobre los *efectos perversos* desde el punto de vista de aumento de la segregación socio-espacial sugerido por el modelo teórico de Benabou. Las conclusiones teóricas de Benabou son muy sugestivas, pero deben ser comparadas con los resultados de investigaciones empíricas de forma que permitan aportar nuevas dimensiones al debate sobre la descentralización y enfoque de las políticas públicas y, en particular, sobre sus efectos en la producción de la segregación socio-espacial urbana.

Otro punto importante que percibimos en nuestras entrevistas sobre la movilidad inter-generacional de las familias que residen en *favelas* se refiere al grado de educación de los descendientes y su relación con las categorías profesionales de sus ascendientes. Uno de los resultados interesantes de esas entrevistas<sup>9</sup> y tenemos que ser prudentes en relación con este resultado, es la constatación de que una parcela significativa de los descendientes tuvieron mayores oportunidades de acceso al sistema educativo que sus padres. Sin embargo, este resultado no significó necesariamente una movilidad ascendente en la jerarquía socio-ocupacional. El resultado de las entrevistas que realizamos entre varias generaciones de *favelistas* y *ex-favelistas*, permite identificar situaciones familiares donde los descendientes más cualificados ejercen, hoy, profesiones bastante similares a las de sus padres al final de los años sesenta o se encuentran en situación de desempleo. En muchos casos, la decisión familiar de inversión en la educación de los hijos representó un esfuerzo importante como atestigua un antiguo residente de *favela* trasladado a un conjunto de viviendas:

«yo que vine del interior con poca instrucción y sé muy bien cuánto me perjudicó la falta de estudios. Por eso, siempre hice el mayor sacrificio para mantener a mi hijo en la escuela. Lo intenté en la escuela pública, pero luego vi que el ambiente no era bueno... así que lo

<sup>8</sup>Siguiendo los tradicionales modelos locacionales de elección de la residencia, Benabou supone un equilibrio espacial estratificado entre zonas (o administraciones locales) de pobres y ricos. En el caso de la ciudad de Río de Janeiro, existen estudios empíricos (SMOLKA, 1985; ABRAMO, 1988, 1996) que demuestran que la estructura espacial de la ciudad es estratificada según niveles de renta e inversión acumulada en infraestructura urbana, permitiendo una analogía con las administraciones locales de Benabou.

<sup>9</sup>Los resultados preliminares de esas entrevistas fueron tabulados en la investigación coordinada por PERLMAN ET AL. (1999a).

coloqué en la escuela de pago. Hoy mi sorpresa es que esos estudios no están valiendo mucho para conseguirle un empleo.» (Declaración del Seu J. del conjunto Guapores)

Aquí podemos rescatar las dos tesis más usadas que explican esa aparente paradoja de *sobre-educación* donde la capacitación educativa no se correspondería con una movilidad ocupacional. La primera es la del capital humano y enfatiza que ese desequilibrio entre la oferta y la demanda es temporal. Ese desequilibrio temporal no constituiría un *fallo del mercado*: sería sólo un mecanismo de aprendizaje útil para carreras posteriores (SICHERMAN ET AL., 1990).<sup>10</sup> La segunda tesis es conocida como la perspectiva credencialista y puede estar asociada a los modelos de asimetría informativa del mercado de trabajo o ser formuladas a partir de una visión de la sociología de la educación (COLLINS, 1979). La idea sugerida por esa perspectiva es que la educación brinda una señal distintiva en un mercado donde obtener información es un coste para el empleador.

Collins irá más lejos en la tesis credencialista al sugerir que la supra-educación es una consecuencia necesaria del uso de credenciales educativas como medio de distribuir privilegios económicos. Al extrapolar esta afirmación al universo de los *favelistas* podemos formular la pregunta de cuál sería, efectivamente, esa condición de supra-educados. A partir de las entrevistas que realizamos, podríamos graduar un poco más la pregunta e introducir elementos de proyección inter-temporal de los padres y sus trayectorias de escaso acceso al sistema educativo. La subjetividad de los padres se revela en el deseo de una vida mejor para sus hijos (proyectada en sus expectativas de movilidad ocupacional) y tienen en la esperanza de escolarización su principal instrumento de promoción social para sus descendientes.

«Sé que mis hijo tendrán una vida mejor que la mía, puesto que les voy a garantizar los estudios para ello.»

Esa idea de inexorable movilidad ocupacional a partir del acceso al sistema educativo, según BORIEU (1998) está producida por el medio familiar, alimentada por el sistema educativo, pero no está garantizada, efectivamente, por el mercado de trabajo. El elemento interesante que percibimos en la *favela* es algo como un efecto de *aprendizaje social* con relación al *desencanto* al que Collins llama garantía (credencial) de la educación por los recursos económicos. Es bastante frecuente escuchar la frase que recogimos de un descendiente presente en una de nuestras entrevistas:

«¿estudiar para qué? Echa un vistazo afuera, que vas a encontrar un montón de *aviaõ*<sup>11</sup> y de tanto ver a las personas que pasaron por la escuela sin empleo decidí seguir otro camino. . . »<sup>12</sup>

Con el mismo sentido, podemos recordar la frase de una nieta de una entrevistada:

«yo continúo estudiando porque tengo mucha fe, pero si fuera por la experiencia de las personas de aquí de la comunidad es perder el tiempo. . . »<sup>13</sup>

Esas dos frases son reveladoras de la ambigüedad de la inversión en educación entre las familias de las *favelas*. De un lado encontramos a los padres adjudicando a la educación un atributo como credencial de acceso a mejores condiciones de vida para sus descendientes. Como vimos, esa característica es recurrente de una generación a otra. Por otro lado, vemos el escepticismo de los jóvenes en relación con el sistema educativo para promover su entrada en el mercado de trabajo en mejores condiciones que en su entorno. La convivencia de esos jóvenes con adultos desempleados y actividades no regulares (informales) caracterizando una situación de supra-educación y alimentando el sentimiento de *pérdida de tiempo*, es retratado con mucha claridad en las declaraciones anteriores.

El proceso de aprendizaje social a partir de la convivencia inter-generacional en la *favela* produce algo como una *pseudo supra-educación* o *supra-educación truncada* donde la mayor parte de los descendientes presenta más años de educación que sus padres, pero con altos índices de escolaridad incompleta. Ese truncamiento de los estudios alimenta la doble frustración revelada en las entrevistas. Para los padres que querrían que sus hijos tuvieran más oportunidades de estudio es una sorpresa las dificultades encontradas en el acceso al mercado de trabajo. Para los hijos que crecieron con el *ethos* de la educación como instrumento de movilidad social es una frustración verificar que el sistema educativo no es un pasaporte

<sup>10</sup>Una variante de esa posición la propone SICHERMAN (1991) que acredita que la existencia de individuos supra-educados en relación con sus puestos de trabajo puede ser interpretada como una estrategia del individuo que juzga más aconsejable un cargo que exige menos cualificación hoy para acumular otras cualificaciones y habilidades que serán utilizadas posteriormente. Así, esa decisión sería una elección consciente en términos inter-temporales.

<sup>11</sup>Niños utilizados por el narco-tráfico para distribuir la droga en la *favela*.

<sup>12</sup>Frase tomada de uno de los nietos presentes en la declaración de Delna M. en la *favela Nova Brasília*.

<sup>13</sup>Frase tomada de una nieta presente en la declaración de Delna O. en la *favela Nova Brasília*.

incondicional al mercado de trabajo. La experiencia de la convivencia social en la *favela* garantiza a estos jóvenes que su dificultad es también la dificultad del otro, de su amigo o colega de generación, alejando así el *fantasma* de la individualización del problema del paso del sistema educativo al mercado de trabajo. El estigma de la *derrota personal* es descartado y, por un proceso de aprendizaje en el espacio de la *favela*, el sistema educativo es recurrentemente descalificado. Sobre este punto, las entrevistas revelan que el papel de la resistencia familiar es determinante en el constante enfrentamiento entre el optimismo familiar en relación con la escolarización y el pesimismo proveniente de la experiencia colectiva de la *favela*.

Así, nuestras entrevistas relativizan las tesis que relacionan directamente a la educación con el crecimiento (económico y social) o, a las tesis que definen a la educación como una *credencial* para disponer de mejores condiciones en el mercado de trabajo y sugiere como propuesta alternativa de análisis el papel desempeñado por las creencias familiares en la importancia de la educación para explicar la permanencia de los jóvenes en el sistema educativo y asegurar algún elemento distintivo en su proceso de formación educativa. Aseguramos que ese hecho de subjetividad familiar, en general más explícito en las familias de emigrantes, deber ser mejor explorado en los estudios sobre la movilidad socio-espacial de la pobreza y su relación con los procesos de movilidad funcional, pues constituye una variable importante en el proceso de configuración y alteración de la localización de los pobres en la territorialidad de la ciudad.

## Territorio urbano en movimiento y preferencias locacionales

A partir de las entrevistas que realizamos, constatamos que los factores locacionales más importantes en la decisión residencial de las familias pobres pueden ser clasificados en tres grupos:

1. preferencia por accesibilidad;
2. preferencia por vecindario;
3. preferencia por *estilo de vida*. (ABRAMO, 1998, 1999)

El resultado, aunque apenas indicativo, confirma la tesis que atribuye a la localización residencial uno de los elementos más importantes en el universo familiar de los pobres. A partir de la localización residencial, los pobres pueden tener acceso diferenciado a núcleos de empleo y renta, bolsas de servicio y comercio urbano, transporte colectivo, equipamientos y servicios públicos, así como a otros factores de accesibilidad relacionados con la posición de la *favela* en la jerarquía de localizaciones de la ciudad. A lo largo de los últimos treinta años, la evolución de la oferta de infraestructura básica (agua, saneamiento y luz) presentó una significativa mejora en las condiciones de vida de la población *favelista* como atestiguan las declaraciones recogidas en trabajos cualitativos (PERLMAN ET AL., 1999a) y la desagregación de algunos indicadores socio-demográficos para las áreas de *favela* publicados recientemente (PRETEICELLE ET AL., 1999).

A pesar de que los indicadores sociales para las *favelas* presentaron alguna mejora en términos absolutos, el modelo de distribución espacial de los equipamientos y servicios públicos en la ciudad evolucionaron en el sentido de reiterar una fuerte desigualdad social (MARQUES, 1998). Los beneficios de la acción pública en la esfera local están directamente relacionados con la localización de esas inversiones que a lo largo de los últimos treinta años desarrollaron las áreas de la ciudad ocupadas por las familias con mayor poder adquisitivo. Esas áreas privilegiadas normalmente albergan las externalidades naturales positivas de la ciudad. Esas áreas, al absorber recursos crecientes del poder público, potencian sus externalidades naturales produciendo grandes diferencias intra-urbanas. El hecho de que algunas *favelas* se localizasen en las proximidades de las áreas mejor dotadas de infraestructura y condiciones naturales permite que absorban una parte de esas externalidades y promueve una diferenciación inter-*favelas*. Ese proceso de diferenciación entre las *favelas* refleja, en gran medida, la dinámica de los cambios ocurridos en la jerarquía locacional de la ciudad formal. En ese sentido, ese proceso puede ser visto como una diferenciación inter-*favela* pasiva y que se distingue de una diferenciación inter-*favela* activa resultante de las intervenciones urbanísticas del poder público (frecuentemente selectivas) y de las acciones comunitarias de auto-mejora (pavimentación, saneamiento, etc). Esas acciones públicas y comunitarias intervienen en la estructura física de la *favela* promoviendo mejoras localizadas cuyo resultado es una diferenciación en el medio ambiente construido de las *favelas* de la ciudad. Distinguir conceptualmente esos dos procesos de diferenciación inter-*favela* (activa y pasiva) es importante, pues permite identificar dinámicas diferentes de producción del medio ambiente construido y su articulación con la territorialidad urbana formal e informal.

En trabajos anteriores (ABRAMO, 2001) examinamos la dinámica de estructuración del espacio como un proceso continuo de diferenciación del medio ambiente construido marcado por un movimiento

contrario de difusión espacial de las innovaciones espaciales que resulta en una contra-tendencia de uniformidad. Al introducir la dinámica de diferenciación del medio ambiente construido inter-*favelas* (en sus dos dimensiones) el proceso de estructuración intra-urbana se hace más complejo y exige un análisis de las relaciones de continuidad o ruptura y apropiaciones o rechazo entre el tejido urbano formal e informal. Esas relaciones determinan dinámicas de revalorización o desvalorización del espacio construido y de sus externalidades. Así, tanto las *favelas* serán objeto de valoración o devaluación a partir de las transformaciones del medio ambiente construido formal, como este será, también objeto de recualificación en función de las alteraciones en el medio ambiente construido de las *favelas*.

Podemos decir que el medio ambiente construido de la *favela*, y sus externalidades, se transforman a lo largo del tiempo a partir de las transformaciones en la *favela* propiamente dicha, pero también como reflejo de las transformaciones ocurridas en su entorno formal. Esas transformaciones, que ocurren en sus diversas escalas (calle, barrio, RA, zonas, etc.) tienen como principal vector la dinámica formal de transformación del medio ambiente construido urbano, pero establece con el medio ambiente construido informal una relación de *interacción conflictiva* en la medida en que este último es visto por los agentes productores y consumidores de la estructura formal como una *externalidad negativa* de la ciudad. Así, la articulación entre los procesos formales e informales de transformación del espacio y de diferenciación de áreas (formales e informales) de la ciudad es bastante compleja y nos remite (a partir de un análisis espacio-temporal) a una verdadera representación de una ciudad caleidoscópica.<sup>14</sup> Podemos decir que en el primer caso, las transformaciones de y en la *favela* son manifestaciones de una dinámica de producción del medio ambiente construido urbano resultante de relaciones informales (procesos de ocupación y auto-mejoras y mercado inmobiliario) y de la acción pública y de ONGs. Sin embargo, la cualificación y la jerarquía entre las *favelas* también se altera en función de las características de su localización en la estructura urbana. En gran medida, la estructura urbana del entorno de la *favela* y su posición relativa respecto a las otras áreas de la ciudad son objeto de un proceso continuo de transformación promovido por el mercado inmobiliario formal, la acción pública y los otros agentes que intervienen en la materialidad urbana.<sup>15</sup>

La localización relativa de las *favelas* tanto en el mapa de externalidades de la ciudad, como en la jerarquía de cualificación de las *favelas* (relación de preferencias inter-*favelas*) se altera a lo largo del tiempo. Una *favela* puede presentar una mejora o empeoramiento en su posición relativa con las alteraciones territoriales de la ciudad aunque mantenga a lo largo del tiempo sus características. Esa característica refleja de las *favelas* transforma la residencia de los *favelistas* (como los activos inmobiliarios de la ciudad formal) en un *capital locacional* que se aprecia o devalúa en el tiempo. La estrategia familiar incorpora ese elemento en sus cálculos inter-temporales presupuestarios y pasa a acompañar la evolución de la posición relativa de su *capital locacional* (inmueble-residencia) en la jerarquía intra-urbana, evaluando de esa forma los posibles beneficios o pérdidas de eventuales desplazamientos territoriales de las unidades residenciales familiares (movilidad residencial) en la estructura intra-urbana. Así, un reposicionamiento de ese capital locacional puede significar tanto una movilidad ascendente de la familia como un estancamiento en la calidad de vida familiar. Es interesante observar que un estancamiento en la jerarquía locacional urbana no significa necesariamente una reducción del bienestar familiar o viceversa. Podemos imaginar, por ejemplo, una decisión de transferencia domiciliaria de una familia residente en una *favela* bien localizada en la jerarquía intra-urbana hacia la periferia de la ciudad y eso significa una ganancia monetaria que permita la adquisición de una casa mayor proporcionando un aumento de bienestar a todos los miembros de la familia. Igualmente esa familia puede tener previsto que en algunos años, su nueva localización estará en posición superior en el mapa de accesibilidad en función de las alteraciones futuras en la estructura viaria de la ciudad. Así, el cambio de accesibilidad por consumo de espacio es más de lo que compensarían las pérdidas por desplazamientos, externalidades de vecindario y otras particularidades de la *favela* de origen justificarían, por tanto, la decisión de transferencia de domicilio. El mercado inmobiliario (informal) es el mecanismo que transforma los factores locacionales de la vivienda en *favela* en un capital locacional y permite que los residentes en *favela* entren en el juego especulativo<sup>16</sup> de ganancias y pérdidas de propiedad inmobiliaria promovido por las transformaciones de la estructura intra-urbana.

<sup>14</sup>En ABRAMO, 1998, presentamos una discusión de la configuración de la ciudad caleidoscópica tomando en consideración solamente los procesos formales de producción del medio ambiente construido.

<sup>15</sup>Demostramos que un análisis más comprehensivo de los procesos de estructuración del espacio urbano debe articular los procesos de producción formal e informal del medio ambiente construido y la dimensión micro del comportamiento de las decisiones locacionales de las familias. En este trabajo en curso, pretendemos desarrollar ese temario desconocido en redefinir los términos generales de la ciudad caleidoscópica incorporando la producción del medio ambiente construido formal.

<sup>16</sup>Para una definición del juego especulativo, ver ABRAMO, 2001.



El sencillo ejemplo anterior ilustra la posibilidad de que las familias *favelistas* modificasen su bienestar familiar a partir de las alteraciones ocurridas en el territorio de la ciudad (medio ambiente construido urbano y sus externalidades). Esta observación general gana concreción cuando un residente del conjunto residencial de Guapore<sup>17</sup> declara que una de las mejoras más significativas de su conjunto residencial en los últimos treinta años fue la aparición de un centro comercial y de servicios de proximidad (formal) de su residencia:

«antes... para comprar cualquier cosa tenía que ir muy lejos... desde hace unos diez años para acá el barrio (Penha) mejoró mucho y la Vila da Penha está pareciendo hasta una Copacabana con todo el comercio y los bares a los que la gente va a divertirse el fin de semana.»

La aparición de una concentración de actividades de servicios, ocio y comercio (externalidades) en el barrio contiguo al conjunto residencial, y las *favelas* que lo circundan, es apropiada como una revalorización de su capital locacional, alterando, por tanto, el bienestar de esas familias. De la misma manera, podemos identificar áreas de la ciudad que se han deteriorado a lo largo del tiempo y promovido una devaluación del capital locacional de las familias pobres que residen en viviendas informales próximas a estas áreas. Como sabemos, las ciudades presentan cambios recurrentes en sus funcionalidades urbanas con reflejos inmediatos en el uso del suelo formal. Esas alteraciones en la funcionalidad de las áreas urbanas tienden a modificar las preferencias locacionales de los pobres. Un buen ejemplo de esa relación es el cambio en la localización de las unidades fabriles en el interior de la malla urbana.

La preferencia de los pobres por la accesibilidad a los centros de empleo es bien conocida y utilizada como un elemento de explicación de la aparición de las *favelas* (ABREU, 1997). Como dice un líder comunitario de la *favela Nova Brasília* en la zona suburbana de Río de Janeiro:

«Al principio... la favela estaba rodeada por fábricas y la mayor parte de sus habitantes trabajaban en esas fábricas.»

Pero según ese mismo líder, la realidad cambió de forma radical a lo largo de los últimos treinta años:

«hoy la realidad es que las fábricas se cerraron, los trabajadores dejaron de trabajar en la fábrica y cambió todo *meio biscateiro* [chapuzas, trabajos eventuales] y la *favela* creció hasta rodear las pocas fábricas que quedaban.»

Con el mismo tono y sentido *saudosista*<sup>18</sup>, el presidente de la Asociación de Moradores de la *favela Fernão Cardin* nos revela que la *favela* también surgió a partir de la proximidad de la fábrica Klabin y una parte importante de la población adulta de la comunidad obtenía sus ingresos del trabajo en esa fábrica. Con su cierre:

«los trabajadores tuvieron que procurar sustento en otros lugares, pero no dejaron la *favela* no... la tranferencia de la fábrica a fin de cuentas revalorizó la *favela*... después de que la fábrica fue trasladada a otro lugar instalaron el centro comercial aquí lo que revalorizó el barrio y nuestra *favela* también.»

La modificación de las funcionalidades y de la jerarquía de usos del suelo no solamente altera las posiciones relativas de los barrios (y de las *favelas*) en el mapa de accesibilidad de la ciudad, sino también las preferencias locacionales. Como nos cuenta un hijo de un residente de Catacunba trasladado al conjunto de Quitungo:

«yo prefiero tener más cerca la diversión que el empleo... empleo nunca sé si se va a tener mucho tiempo... y la diversión es para toda la vida...»

Pero la *favela* es un territorio urbano que guarda fuertes lazos de relación primarios. El sentimiento identificable de pertenecer a una *comunidad* es generalmente visto por los residentes de la *favela* como uno de los principales motivos para permanecer en sus lugares de residencia cuando son preguntados sobre otras opciones locacionales de residencia. La sinergia familiar y los lazos de amistad construidos a

---

<sup>17</sup>El conjunto residencial del Cuapore está localizado en Penha, zona de suburbio de la ciudad de Río de Janeiro, y se construyó en los años sesenta para albergar a los expulsados de la *favela* de la Catacunba. Hoy en día, ese conjunto residencial está rodeado por tres *favelas* que albergan en su gran mayoría descendientes, parientes y ex-moradores del conjunto del Guapore. La anterior observación también es representativa de la apreciación de los habitantes de las *favelas* del entorno del Conjunto del Guapore.

<sup>18</sup>N. de T.: concepto filosófico religioso basado en un sentimiento característico de añoranza, nostalgia, melancolía, languidez, «a *saudade*».

lo largo de muchos años de convivencia en la *favela* (efecto de proximidad del vecindario) de la aparición de relaciones de cambio basadas en los criterios de *don* y *contra-don* [*do ut des*, ayuda mutua] que permite alimentar una verdadera *economía de solidaridad familiar* expandida.<sup>19</sup> Esa economía solidaria en el universo de la pobreza urbana es un elemento importante en la estrategia familiar de conciliar la educación y la manutención de los hijos con la participación del mayor número de miembros en el mercado de trabajo (formal e informal). Los vecinos y parientes asumen temporalmente responsabilidades que normalmente tendrían una contrapartida monetaria y del gobierno tales como: guarderías, centro de tercera edad y de discapacitados físicos y mentales, etc. Ese dar será retribuido posteriormente con otros favores estableciendo redes de relación de cambio de mutua ayuda cada vez más amplias y complejas en la *favela* y que, efectivamente, alimentan lo cotidiano de las relaciones sociales de esa comunidad.<sup>20</sup>

La decisión locacional permite el acceso a esa *economía de la solidaridad*, pues su manifestación está predominantemente territorializada. Pertenecer a las redes de mutua ayuda en la *favela* es normalmente valorada en las estrategias familiares y la decisión de mudarse a otra *favela* (o barrio) encierra el riesgo de pérdidas de estas relaciones acumuladas. Así, la movilidad residencial entre los pobres, al dar acceso a la posibilidad de entrar (o salir) en economías de solidaridad territorializadas, es una decisión bastante crítica en las estrategias inter-temporales de las familias pobres. Esa dificultad está potenciada por la gran *opacidad social* de esas redes de mutua ayuda en las *favelas*, pues al no estar sometidas a normas y reglamentos explícitos (relación tácita) definen características particulares para cada *favela*. Esto es, las relaciones que constituyen las economías de solidaridad, al tener un fuerte componente implícito, tienden a diferenciarse de una *favela* a otra.

El carácter territorial de esas relaciones significa, por tanto, una gran *asimetría informativa* en el momento de las decisiones de cambio de residencia familiar. Las familias que deciden salir (vender un inmueble) de una *favela* saben que al abandonar su inserción en una red de solidaridad específica no transfieren al eventual comprador las relaciones acumuladas de mutua ayuda. Así, esa familia, al mudarse a otro domicilio debe afrontar la incertidumbre de entrar en una nueva red de relaciones de solidaridad con un significativo *coste de aprendizaje* de las nuevas relaciones tácitas.<sup>21</sup> Podemos decir que en función de la *economía de solidaridad territorializada* en las *favelas* la externalidad del vecindario adquiere una gran importancia en las estrategias de las familias pobres y siendo una externalidad positiva será probablemente valorada en la decisión sobre la movilidad residencial.<sup>22</sup>

Otra característica interesante que las preferencias familiares revelan en relación con los domicilios en *favelas* se refiere a la posibilidad de recrear en la *favela* ciertos elementos de lo cotidiano rural y de ciudades de pequeño tamaño, imposibles de ser reproducidos en otras localizaciones de la metrópoli. Como dice una residente de Vidigal cuando fue preguntada sobre la violencia en la *favela*:

«La violencia es una realidad... La policía sube y baja a cualquier hora y puede suceder que los *meninos* [integrantes del grupo de narcotráfico] respondan con tiros y ahí comienza un tiroteo... pero, eso no es lo más importante aquí en la comunidad. Para mí es la posibilidad de vivir de nuevo como vivía en el campo, tengo un quintal donde planto una cosas y converso con las comadres como hacía allá en mi tierra... muy a gusto aquí... tengo la ciudad y vivo como en el campo.»

Así, la *favela*, en función de las típicas particularidades de su territorialidad, permite la convivencia de temporalidades y *estilos de vida* que la *ciudad urbana* tiende a eliminar. Es interesante observar que los descendientes de hijos emigrantes tienden a absorber la cultura urbana y a romper con los hábitos de sus padres, por eso la particularidad de la *favela* proporciona nuevos *estilos de estar* entre los jóvenes que mantienen la característica primaria comunitaria de las relaciones sociales. La *favela* es el espacio de la cotidianeidad diurna de los padres (abuelos) que conversan tranquilamente en las pequeñas *birosas* (micro-comercio local) y de cotidianeidad nocturna de las tribus de funk, grupos de rap y otras formas de grupos de jóvenes cuyo factor de proximidad proporcionado por la *favela* es un fuerte elemento de cohesión del grupo (VIANA, 1996, ZALUAR, 1997 y MATTA, 1996).

Así, la territorialidad de la *favela* se transforma en un verdadero capital locacional, bien sea en función de su mejor posicionamiento en la jerarquía de accesibilidad de la ciudad como un todo, ya sea en función de las externalidades del vecindario (acceso a las economías de solidaridad) y *bienestar urbano*

<sup>19</sup>Para una presentación de la economía de *dom* y *contra-dom*, ver CAILLÉ, 1994 y GODBOUT, 1992.

<sup>20</sup>Los estudios recientes sobre narcotráfico en *favelas* (ZALUAR, 1997; LEEDS, 1998) manifiestan que esas relaciones también pueden ser identificadas entre miembros de las organizaciones criminales que actúan en la *favela* y que algunos de esos lazos son prerrequisitos para el reclutamiento de esas organizaciones.

<sup>21</sup>Esa característica tal vez explique los resultados de investigaciones sobre la movilidad residencial en algunas *favelas* (ABRAMO, 1999; BALTRUSIS, 2000) donde el mayor flujo de transferencia domiciliar es intra-*favela*.

<sup>22</sup>La valoración de la solidaridad como una externalidad positiva también se manifestará en los precios de los inmuebles de las *favelas*.

relacionado con la convivencia de estilos de vida en el territorio de la *favela*. Por eso, ese capital locacional puede ser devaluado por las actividades ligadas al narcotráfico y a la violencia resultante de esas prácticas. Paradójicamente, la decisión locacional del narcotráfico en la *favela* se nutre de los mismos atributos que relacionamos anteriormente. La conciliación de territorios bien localizados en la jerarquía de accesibilidad de la ciudad con reducida accesibilidad (viaria) interna, una economía de mutua ayuda donde el narcotráfico alimenta relaciones de reciprocidad a partir de *donaciones* que suplen las carencias de servicios y asistencia pública en la *favela*. Otro elemento locacional valorado por el narcotráfico en su estrategia espacial locacional es el elemento de *cohesión territorial*. Una comunidad territorializada con fuertes lazos comunitarios que unen a la población local, en general, reacciona y se cohesionan contra las agresiones de un enemigo externo (policial o de un grupo de narcotráfico rival). Esas dimensiones de una economía solidaria y de lazos de cohesión son externalidades territoriales positivas de la *favela*, por eso cuando son apropiadas por el narcotráfico, se transforman en una externalidad negativa para las familias pobres con la consecuente devaluación de su capital locacional.

Pero esas externalidades (positivas y negativas) internas de la *favela* se suman a las externalidades de su entorno en el proceso de calorización inmobiliario. A partir de nuestro trabajo de campo, y de las varias encuestas realizadas sobre el universo familiar de los *favelistas*, podemos constatar que la *casa* es el principal objeto de inversión de las familias pobres urbanas. Pero la casa es también un bien con la característica de incorporar, y dar acceso individual, a las externalidades urbanas producidas por la acción pública. A lo largo de los últimos treinta años, esas acciones consolidaron en la ciudad de Río de Janeiro y en los demás municipio periféricos un patrón bastante desigual en lo que respecta a los servicios y equipamientos urbanos. Esa distribución espacial desigual se manifiesta cuantitativamente al identificar una concentración en ciertos barrios de los equipamientos y servicios, pero también cualitativamente, puesto que las características de las redes que sirven a las áreas pobres y ricas de la ciudad son bastante diferentes. Además, esas redes a lo largo de los últimos treinta años evolucionaron en un sentido fuertemente regresivo (SILVA, 2000, MARQUES, 1998 y VETTER ET AL., 1981).

En el universo de la pobreza urbana, la relación tradicional entre la localización residencial y el lugar de trabajo (o ingreso eventual) continúa siendo uno de los elementos claves para explicar el mapa de distribución espacial de las residencias pobres.<sup>23</sup> Pero la segmentación espacial de las redes de servicios y de los equipamientos públicos introduce otra variable en las decisiones locacionales de las familias. Como dice un líder comunitario de las *favela* Nova Brasília en Río de Janeiro:

«antes la favela estaba rodeada de fábricas y las personas venían aquí para buscar un puesto de trabajo y economizar en el transporte, pero ahora que las fábricas cerraron todas la gente se dan cuenta que estar cerca del comercio y del centro de salud es tal vez hasta más importante que tener la fábrica al lado.»

Así, la posibilidad de acceso a externalidades urbanas, distribuidas de forma muy desigual en el espacio urbano, pasa a ser una variable importante en la calificación de la vivienda popular. Aquí el acceso a los barrios de vivienda pública es importante, pero también las externalidades naturales, pues permiten el acceso a un ocio gratuito que compone el universo cotidiano de esas familias. Esas dos dimensiones son bastante claras en la declaración de un ex-morador de la *favela* de Catacunba (zona sur de Río de Janeiro) que se mudó a un conjunto habitacional<sup>24</sup> (Quitungo) alejado de la orla de la ciudad:

«al principio cuando salimos de Catacunba hacia aquí no me acostumbraba a esos edificios sin nada alrededor. Era muy triste porque allá en la favela teníamos aquella vista tan bonita de Lagoa y la playa también cerca. Mis hijos entonces estaban siempre en la playa, tardaron un tiempo en descubrir qué otra cosa hacer.»

En este sentido, la localización residencial de las familias pobres es un elemento importante en sus estrategias familiares a partir de la relación vivienda-transporte, pero también de los otros elementos que componen la cesta de consumo familiar. Otro factor que forma parte del universo de las externalidades urbanas *apropiables* por las familias pobres se refiere a una eventual convivencia de grupos familiares de ingresos significativamente superiores. Esa proximidad de la *favela* a familias de clase media-alta es normalmente vista a partir de una *relación de extrañamiento* bastante común en la literatura sobre la estructura intra-urbana. Los efectos de externalidad del vecindario producidos por la identidad y homogeneidad social (étnica, cultural o económica) de las familias de mayor poder adquisitivo se *contrae* cuando surge una *favela* en la proximidad de sus viviendas. En general, los *efectos de extrañamiento* se

<sup>23</sup>En la investigación realizada en varias *favelas* de Río de Janeiro, ABRAMO, 1998 halló un porcentaje recurrente (30%) de jefes de familia en los barrios contiguos a sus domicilios.

<sup>24</sup>N. de T.: Barrio de bloques de viviendas.

manifiestan en el prejuicio y discriminación de los grupos de mayor poder adquisitivo y pueden promover un aislamiento socio-territorial de la *favela*. Por eso, en las declaraciones que recogemos, identificamos un elemento interesante producido por la proximidad entre grupos sociales con ingresos diferentes y que nos remite al uso común del espacio público y de ciertos equipamientos. Aquí nos podríamos remitir a elementos de la cultura urbana (samba, fútbol, cocina, etc.) que aproxima grupos sociológicamente diferentes. Pero vamos a subrayar que la proximidad de la *favela* al lugar de empleo (doméstico) y pequeños servicios permite una cierta convivencia de las familias residentes en *favelas* con familias de mayor poder adquisitivo y, en muchas ocasiones, también la posibilidad de convivencia de los hijos en un universo socio-económico diferente. La posibilidad de acceso, aunque sea solamente en la infancia, a niveles de educación superior es vista por algunos entrevistados como un factor positivo en la educación de sus hijos y directamente relacionados al factor locacional de la residencia de los pobres. Esto está claro en la declaración de una residente que se mudó de la *favela* de Catacunba hacia Guapore:

«me dio mucha pena cuando vine aquí por mis hijos que siempre podían ir a casa de mi señora que vivía cerca de la favela. En casa de mi señora tenían una educación de buenos modales que yo no tenía codición para darles en la casa.»

En resumen, la localización residencial de los pobres es un factor que potencia o reduce sus niveles de bienestar familiar en función del acceso o exclusión a las redes de servicios y equipamientos urbanos, pero también es un factor que interviene en la formación del capital humano de los residentes en la *favela* como vimos en la afirmación precedente.

## Notas sobre el mercado inmobiliario en las *favelas* de Río de Janeiro y las estrategias residenciales de los pobres

A lo largo de las últimas tres décadas el acceso a la vivienda en las *favelas* de la ciudad de Río de Janeiro se alteró de forma sustantiva. Podemos afirmar que en la actualidad la principal forma de acceso a la vivienda en las *favelas* de la ciudad de Río de Janeiro es a través del mercado de compra y venta de parcelas, alquileres e inmuebles. Esos bienes del suelo e inmobiliarios negociados en la *favela* definen un mercado informal en la medida en que esos negocios no están regulados por los organismos públicos jurídicos (registro de inmuebles) y administrativos (administraciones locales y federal). Para entender la forma de funcionamiento de ese mercado informal, debemos tener presente la historia del proceso de constitución de esa territorialidad construida.

La forma clásica de acceso a una vivienda localizada en la *favela* puede ser sistematizada por la siguiente secuencia:

1. ocupación individual y colectiva de terreno y finca urbana;
2. rápida construcción de una vivienda precaria (en madera o *pau a pique* [estacas]);
3. larga inversión familiar en la mejora de la vivienda;
4. división de la unidad residencial en *fracciones* familiares.

Esta secuencia define las dos principales características de la vivienda en *favela*. La primera se refiere a la *irregularidad fundiaria* y la segunda, a la *irregularidad urbanística*.

Podemos constatar que las dos irregularidades están vinculadas a una condición de pobreza urbana. La irregularidad fundiaria es la manifestación de la imposibilidad de las familias pobres de disponer de los recursos necesarios para adquirir un terreno para edificar su vivienda. Esa carencia de recursos monetarios impide el acceso al suelo por la vía tradicional del mercado inmobiliario y define una estrategia popular conocida como *ocupación* voluntaria de suelo público y privado.<sup>25</sup> La irregularidad urbanística que caracteriza el proceso de construcción de las construcciones en la *favela* también es una manifestación de la pobreza urbana en la medida en que los modelos de edificabilidad de las viviendas de la *favela* no obedecen a los preceptos definidos en las legislaciones urbanísticas.<sup>26</sup> Por eso, la irregularidad urbanística manifiesta igualmente una característica de la dinámica de estructuración del territorio de la *favela*. La necesidad de garantizar el suelo invadido como una señal de ocupación exige de las familias un comienzo

<sup>25</sup>En el caso de parcelaciones irregulares, tenemos una forma híbrida de irregularidad, pues el acceso al suelo se hace por la vía de la comercialización de la parcela, pero el proceso de parcelación del suelo rústico, al no respetar la legislación urbana, impide la regularización del suelo. Para una discusión, ver SAULE, 1999.

<sup>26</sup>La irregularidad fundiaria es un condicionante de la irregularidad en la medida en que impide, en la mayor parte de las ciudades, su inclusión en el catastro municipal de inmuebles.

o una *marca* de la intención de edificar en la parcela. La estrategia habitual es construir una vivienda precaria con material perecedero. Ese proceso de construcción, por regla general, es espontáneo y definido por una temporalidad que obedece a la disponibilidad individual de recursos de cada familia.

El elemento nuevo que quisiéramos señalar aquí se refiere al proceso de agotamiento de la dinámica de ocupación de las áreas (sobre todo de las más céntricas y con los factores de externalidad urbana positiva) objeto de las ocupaciones populares. El agotamiento de la *frontera de expansión* territorial de las ocupaciones residenciales de los pobres urbanos en las grandes metrópolis nacionales redefine sus estrategias de vivienda y la forma de acceso a las *favelas* pasa a ser preponderantemente por la vía del mercado inmobiliario informal.<sup>27</sup> Otro elemento importante que alimenta la constitución de ese mercado inmobiliario es la transformación de las características constructivas de las *favelas* a lo largo del tiempo. La transformación de una parte del *stock* residencial en inmuebles edificados (en general inacabados) con material permanente pasa a ejercer una atracción para las familias de bajos ingresos que no consiguen tener acceso al mercado inmobiliario formal, pero desean dejar de comprometer sus ingresos en el alquiler.<sup>28</sup> Así, la *favela* pasa a incorporar una demanda residencial que no consigue entrar en el mercado inmobiliario formal y ya no tiene acceso a las viviendas de la *favela* por el proceso clásico que sistematizamos anteriormente, si no por la vía del mecanismo del mercado.

Esa transformación es importante en dos niveles. El primer nivel se refiere a una alteración la diferenciación intra-*favela*, esto es, la estructura socio-espacial de las *favelas*, pues el mercado inmobiliario en el interior de la *favela* es bastante diferenciado en función de las características topológicas del suelo y de la temporalidad del proceso de construcción: cuanto más antigua el área, más consolidada en términos de construcciones en albañilería y proximidad a la red de comercio y servicios. Esa externalidad positiva, creada por la mayor homogeneidad tanto en el *stock* residencial construido y la accesibilidad, se va a nutrir de la entrada de nuevos residentes, en general, con poder adquisitivo superior a aquellos que están vendiendo sus inmuebles.<sup>29</sup> Así, la entrada de esas familias tiende a elevar los niveles de diferenciación socio-espacial en el interior de la *favela*. Como la dinámica de mejoras en la residencia obedece a una lógica de inversión familiar en el patrimonio inmobiliario y la capacidad de esa inversión está asociada a la renta familiar, podemos imaginar una tendencia a la reiteración de ese modelo de diferenciación interno en las *favelas* con un progresivo aumento de esas diferencias.

Otro nivel de transformación promovido por la instauración del mercado inmobiliario informal como mecanismo de acceso a la *favela* es una mayor diferenciación inter-*favelas*. Las *favelas* tienen localizaciones diferentes en el territorio de la ciudad y, por tanto, absorben de forma indirecta las externalidades locacionales producidas por el proceso de estructuración urbana. La jerarquización de esas externalidades en el mercado inmobiliario formal revela la segmentación socio-espacial de las familias<sup>30</sup> y, a pesar de que las *favelas* no reflejen directamente esa jerarquización, presenta una relativa diferenciación en relación con el ingreso medio familiar y las condiciones características de la vivienda.<sup>31</sup> En un trabajo anterior (ABRAMO, 1999b) sistematizamos algunos datos que indican que la diferenciación socio-espacial inter-*favelas* es superior a la diferenciación comprobada en los barrios de su entorno, incluidos aquellos que albergan una población pobre. Por eso esta afirmación no podría hacerse en relación con la diferenciación inter-*favelas* que, a pesar de no seguir íntegramente el modelo de diferenciación socio-espacial de los barrios formales de la ciudad, presenta alguna similitud en relación con ese modelo espacial. Por eso podemos imaginar que los mismo efectos de jerarquización producidos por el funcionamiento del mercado inmobiliario formal en la jerarquización socio-espacial de los barrios podrá a largo plazo, ser impulsado por el funcionamiento del mercado inmobiliario informal en las *favelas*. Lo que significa que paulatinamente los factores de externalidad locacional, al reflejarse en los precios inmobiliarios, promoverán una aproximación de la jerarquización socio-espacial de las *favelas* con la estructura jerárquica de los barrios. Aquí podemos identificar un elemento importante en las estrategias familiares de las familias pobres y sus decisiones inter-generacionales, pues la opción de mantenimiento de una elección locacional residencial de las generaciones

<sup>27</sup>En investigación reciente en las *favelas* de Belo Horizonte, GUIMARÃES (2000:360) constata que «el 54,3% de las casas propias fueron adquiridas y no auto-construidas, lo que revela un alto índice de ocupación de casas y un activo mercado inmobiliario en las áreas de las *favelas*». Esa tendencia se encontró igualmente en las investigaciones mostradas realizadas por ABRAMO (1998,1999) para Río de Janeiro y por PASTERNAK (1994) para São Paulo.

<sup>28</sup>En la investigación realizada por ABRAMO (1998) sobre las preferencias locacionales entre compradores de inmuebles en las *favelas* de Río de Janeiro, el apartado *dejar de pagar el alquiler* recibió el mayor número de respuestas. Ese mismo resultado también lo encontró BALTRUSIS (2000) para las *favelas* de Nova Conquista en Diadema y Paraisópolis en la ciudad de São Paulo.

<sup>29</sup>Los resultados preliminares encontrados por ABRAMO (2000) revelan que la diferencia de ingresos entre los vendedores y compradores varía significativamente entre las *favelas* investigadas, pero esa diferencia nunca es inferior a dos veces la referencia de ingreso familiar en favor de los compradores.

<sup>30</sup>Ese resultado puede ser confirmado a partir de los modelos económicos de uso del suelo. Para una representación de los modelos clásicos, ver FUJITA (1989) y para los modelos más actuales FUJITA ET AL. (1999).

<sup>31</sup>Los resultados preliminares de estudios en los sectores censados de 1991 para las *favelas* de Río de Janeiro realizado por PRETEICELLE ET AL. (2000) revelan una diferenciación inter-*favelas* bastante significativa.

anteriores (acceso por ocupación) puede significar una mejora en la jerarquía socio-espacial. Esa pasada elección locacional será, como vimos antes, un *capital locacional* de las familias y estas pueden, al entrar en el mercado inmobiliario informal, hacerlo disponible en forma monetaria.

Podemos decir que la instauración de ese mercado inmobiliario y su relativa (y sorprendente) liquidez transforma la decisión de permanencia en la vivienda en un elemento importante en la definición de las estrategias inter-temporales de la familia. Los estudios clásicos sobre el universo familiar de la *favela*<sup>32</sup> enfatizan la centralidad de la vivienda en sus estrategias de supervivencia. Nuestras entrevistas confirman esas indicaciones y demuestran que la vivienda sirve no solamente como espacio de seguridad patrimonial, sino también como el *locus* de acumulación de bienes duraderos.<sup>33</sup> Así, la vivienda es el principal patrimonio familiar, pues permite la acumulación de otros bienes, no solamente porque es el espacio físico de la acumulación (CORIAT, 1979), sino porque crea también una confianza en la no reversibilidad de la decisión de ocupación ilegal de un terreno apropiado en el pasado.

La estrategia de inversión de la familia en ese patrimonio sería poli-funcional, pues serviría tanto para mejorar las condiciones de vida familiar en términos inter-temporales como para consolidar en el tiempo la forma no mercantil (ocupación) de acceso al suelo urbano. Es interesante señalar que en la *favelas* consolidadas de Río de Janeiro<sup>34</sup> esas dos características serán elementos que califican el inmueble de la *favela* para el mercado inmobiliario. Por eso, la inversión física en la mejora del patrimonio inmobiliario en la *favela* también muestra una paradoja. Siendo la vivienda el principal soporte de la estrategia de inversión familiar, es común que la elección de los materiales de construcción muestre esa prioridad. Como dice una entrevistada:

«en la construcción de mi casa procuro colocar lo mejor. Usted puede ver que en el baño coloqué una grifería de cine. . . »

Así, la grifería de cine va a convivir con el irregular abastecimiento de agua, con un baño terminado apenas parcialmente, con una casa donde todas las divisiones de las habitaciones aún no han sido construidas. En fin, la lógica de la construcción de la vivienda depende del flujo de recursos materiales y de las opciones de cada momento, que no reflejan un programa de inversión y obras previamente establecido. Además de eso, las opciones de inversión en la casa dependen de los precios relativos y de las previsiones de sus fluctuaciones:

«compré el marco de aluminio de la ventana antes de terminar el baño porque sabía que estaba muy barato y no conseguiría comprarlo después.» (Declaración de un residente de la colina de la Formiga)

El resultado de esa lógica de inversiones *desiguales y combinadas* en el patrimonio domiciliar se va a manifestar en los precios inmobiliarios en las *favelas* que, a primera vista, son excesivamente elevados cuando son comparados con las cualificaciones del inmueble en sí mismo y cuando son comparados con los precios de los inmuebles de los barrios de su entorno (ABRAMO, 1999b y BALTRUSIS, 2000). La sorpresa de encontrarnos precios de inmuebles más elevados en la *favela* que en barrios legales y con externalidades urbanas superiores puede en parte, y sólo en parte, ser explicada por esa característica de sobreinversión en materiales de construcción teniendo en cuenta las características locacionales y de externalidad del vecindario de esos inmuebles. Lo curioso en ese caso es que al contrario que en el mercado inmobiliario formal donde una eventual decisión equivocada en la combinación de factores sería penalizada por el mercado (el precio de venta sería inferior al coste) en el mercado inmobiliario de las *favelas* la sobreinversión en materiales pasa a ser una de las referencias en la formación de los precios y del modelo de construcción:

«¿Usted vio la casa del señor Domingos? . . . él tiene una cocina de mármol y la sala es una belleza con el suelo de cerámica. A todo el mundo aquí le gustaría tener una cosa parecida y además revalorizó mucho la casa.» (Declaración de una residente de la colina de Escondidinho)

Esa característica de sobreinversión en los materiales de construcción de una parcela de las construcciones de las *favelas* adquiere relevancia en nuestra discusión sobre el mercado inmobiliario informal en la medida que los precios de esos inmuebles pasan a ser una marca de referencia en la formación de los

<sup>32</sup>Para el caso de Río de Janeiro podríamos citar PERLMAN (1973), VALADARES (1978) y LEEDS ET AL. (1978).

<sup>33</sup>Según una moradora de la *favela* de Nova Brasília: «solamente después de que tuve la seguridad de que no iba a ser expulsada de mi casa tuve el coraje para comprar mis cosas: fogón, nevera, televisor. . . »

<sup>34</sup>Favelas cuyo *stock* residencial es preponderantemente en albañilería y sin áreas de ocupación en su entorno. El crecimiento de esas *favelas* se manifiesta por una tendencia a la densificación (fragmentación de las parcelas y uso de lajas como solería).

precios en la *favela*. Su capacidad de contaminación de los otros precios está alimentada por mecanismos de proyección de las inversiones familiares, siguiendo la referencia de la casa más valorada de la *favela*, independientemente de un supuesto *valor objetivo* de mercado que valolaría la localización de esa casa (en la *favela*) en la jerarquía de accesibilidad urbana y en el mapa de externalidades del vecindario de la ciudad. Como en el mercado de valores, el valor de este inmueble constituye una *burbuja* que se *despega* del valor de referencia (definido por valores objetivos) y adquiere visibilidad en el mercado inmobiliario de la *favela* transformándose en la *señal* de referencia de la formación de los precios en el mercado local de inmuebles. En otras palabras, un inmueble específico (en la anterior declaración, la casa del Sr. Domingos) se transforma en la referencia de precios del mercado y pasa a *contaminar* los otros precios inmobiliarios de la *favela*. La importancia de esa particularidad en la formación de los precios de ese mercado es que transforma esa señal en un componente auto-referencial, y será ese componente el que explique en parte las diferencias entre el gradiente de precios relativos del mercado inmobiliario formal y del mercado de inmuebles en la *favela*.

Otro elemento interesante que permite explicar el componente auto-referencial del mercado inmobiliario de las *favelas* es su gran asimetría informativa, sobre todo cuando tal mercado está constituido por el sumatorio de sub-mercados de *favelas* particulares que se encuentran dispersas a lo largo del tejido urbano. Esos mercados, a pesar de tener una estructura muy atomizada, que caracteriza a un mercado competencial donde la información circulará libremente, el acceso a las informaciones sobre los inmuebles disponibles en el mercado está localizado en términos espaciales.<sup>35</sup> Generalmente los compradores y vendedores de inmuebles, cuando son preguntados sobre los precios de los inmuebles en otras *favelas*, muestran un desconocimiento sorprendente para quien está negociando su principal patrimonio familiar. Esa característica define un mercado con una gran opacidad informativa favoreciendo el carácter auto-referencial del mercado inmobiliario local. Cuando los compradores y vendedores son preguntados sobre sus referencias de precios externos en relación con los de su *favela*, surgen como respuesta predominante los precios de los barrios del entorno y de los barrios más valorados de la ciudad (ABRAMO, 1999a). Esos resultados y la completa desinformación y desconocimiento de los precios inmobiliarios en otras *favelas* son reveladores de la forma de funcionamiento de ese mercado. Así, podemos sugerir que serán los agentes del mercado inmobiliario en las *favelas* los que definan sus proyecciones de precios a partir de algunas indicaciones de precio del mercado formal y de los *precios hito* de cada *favela*. Aquí podemos establecer una discusión sobre la articulación entre el mercado formal e informal de bienes inmobiliarios y el impacto de las políticas urbanas en la formación de esos precios inmobiliarios.

Nos podemos interrogar si una política urbana universal cuyo resultado promovería una reducción generalizada en los precios del mercado inmobiliario formal, no tendría un impacto más positivo en las condiciones de vida de la población *favelista* del de las políticas dirigidas, cuyo público objetivo se restringe a algunas *favelas* de la ciudad. Con el crecimiento de la importancia del mercado inmobiliario informal y la hipótesis de que eso acarrea una aceleración en el proceso de diferenciación interna de la *favela*, podemos imaginar que en muchas circunstancias, una política de urbanización restringida a ese espacio tendría como resultado una elevación de la diferenciación socio-espacial en el interior de la *favela* y la reducción de las diferencias de precios de los inmuebles en la *favela* de los barrios formales de la ciudad conduciría a un resultado opuesto, esto es, una mayor homogeneidad intra-*favela*. De la misma manera, políticas que revaloricen las externalidades del entorno de la *favela* pueden, paradójicamente, aumentar el bienestar de los más desfavorecidos en el interior de la *favela*. La introducción del análisis del mercado inmobiliario informal como una variable que articula las estrategias residenciales de los pobres urbanos y la apropiación de los beneficios o pérdidas de las políticas públicas, nos parece un procedimiento de refinamiento en la evaluación de la trayectoria de la pobreza urbana y de la producción del medio ambiente construido de las ciudades. Este análisis permite evaluar los efectos perversos de las políticas dirigidas y eventuales ganancias de las políticas urbanas formuladas a escala (macro) de la ciudad. Afirmamos que desvelar la dinámica del mercado inmobiliario informal también permite articular la dimensión micro-sociológica de las decisiones individuales con la resultante agregada de la movilidad residencial y sus efectos en la configuración de la estructura intra-urbana.

A partir de entrevistas realizadas en los conjuntos habitacionales de Kitungo y Guapore, podemos proponer una reflexión interesante sobre la relación entre las decisiones de inversión en el patrimonio familiar, estrategias inter-generacionales y el mercado inmobiliario informal. Esos conjuntos habitacionales fueron originalmente construidos para albergar a la población de la *favela da Catacunba* que fue expulsada al final de los años sesenta de la Zona Sur de la ciudad de Río de Janeiro (PERLMAN, 1977). El cambio de domicilio implicaba una alteración profunda en la relación de los pobres con su territorialidad. De las entrevistas con los antiguos residentes de la *favela da Catacunba*, extrajimos varias observaciones, por eso

<sup>35</sup>Los resultados de una investigación sobre las fuentes de información utilizadas para comprar inmuebles en las *favelas* revelan que en más del 50 % de los casos la referencia sobre el inmueble adquirido fue de familiares o amigos (ABRAMO, 1999a).

la sensación de que la *favela* permitía una mayor plasticidad de alteración en la espacialidad del domicilio es citada frecuentemente cuando se compara con la opción de la vivienda en un conjunto habitacional. En algunos casos, la rigidez del conjunto del territorio se identifica como un elemento pedagógico, pues establece una norma de conducta en relación con los derechos y deberes de la edificabilidad:

«la cultura que permite hacer de todo es ruin para las personas y la *favela*, siendo un lugar donde usted puede ir haciendo lo quiera en su parcela, acostumbra mal a las personas. Aquí en el barrio, tenemos un condominio y el respeto a las reglas es importante para la vida de la zona. Ese respeto impide que cada uno haga lo que quiera. Eso es educativo.» (Declaración del Señor J. del conjunto de Guapores)

Pero en situaciones en la que las familias viven en condiciones de pobreza y gran incertidumbre en relación con sus ingresos corrientes, la rigidez del territorio del conjunto habitacional impone restricciones en las estrategias de invertir en el patrimonio domiciliario (lógica de auto-expansión del espacio de la casa) y utilizar el espacio de la vivienda como forma complementaria de renta:

«en la *favela* la gente puede hacer una grada y construir para nuestros hijos. Aquí en el barrio eso es imposible.» (Declaración del Señor J. del conjunto de Kitungo)

«allí en la *favela* es posible hacer una ampliación y alquilar para ayudar en los gastos.» (Declaración de la Señora C. del conjunto de Kitungo)

La perspectiva de invertir en la ampliación del espacio domiciliario está bloqueada en el conjunto habitacional con la imposibilidad de expansión física del inmueble. La única solución para readquirir esa posibilidad es volver al territorio más *plástico* de la *favela*. En el caso de los dos conjuntos residenciales, una parte de sus residentes participó de una ocupación en un área contigua a los dos conjuntos. En su gran mayoría, los participantes de la ocupación fueron los descendientes de los residentes transferidos de Catacunba:

«Aquí en el barrio la gente no tenía más espacio para vivir. Yo vivía con mis padres y mis hijos en un apartamento pequeño de dos habitaciones. En la época de la ocupación también me uní y fui construyendo poquito a poquito mi trozo y con mucho esfuerzo. Ahora tengo una casa con cinco habitaciones.» (Declaración de la Señora S. residente de la ocupación cercana al conjunto de Kitungo e hija de un residente del conjunto)

La estrategia de esa hija del residente del barrio es clara y revela las estrategias de otros residentes e hijos de residentes de los barrios que movilizaron sus minorías colectivas para organizar una ocupación y redefinir sus estrategias de inversión familiar. Lo interesante en relación con el mercado inmobiliario es la permuta de domicilios entre el conjunto de las casas en la *favela* próxima al barrio, revelando una característica interesante en esa localización de la ciudad: el mercado inmobiliario formal del barrio y el informal de la *favela* pueden ser definidos como un único submercado inmobiliario local. Tenemos aquí un cierto *trade off* entre la garantía del título de propiedad del conjunto habitacional, una relativa transparencia y perennidad de su característica física, por eso rígida, y la relativa libertad de *derecho de construcción* de los inmuebles en la *favela* que no están subordinados a las leyes de control urbanístico de la ciudad formal. Así, tendríamos una relación de cambio compensatoria entre la garantía del título legal de propiedad en el conjunto habitacional y la libertad de construcción en la *favela*. Esa característica de libertad de *derecho de construcción* en la *favela* es interesante, pues nos permite sugerir que los precios del mercado inmobiliario en las *favelas* incorporan esa variable de *libertad urbanística*. Así, la paradoja de los precios elevados en las *favelas* tendría una de sus explicaciones posibles en la monetarización de la libertad del derecho de construir vía formación de los precios inmobiliarios.<sup>36</sup>

Esa característica, asociada al hecho de presentar el mercado inmobiliario en las *favelas* una fuerte componente auto-referencial, indica que la dinámica de funcionamiento y de formación de precios del mercado informal presenta una gran sofisticación cognitiva y su entendimiento exige mayores inversiones en investigación empírica y elaboración conceptual. Estas notas pretenden tan sólo presentar algunos resultados parciales de la investigación y nos hacen recordar la insuficiencia de las discusiones actuales sobre la relación entre la dinámica del mercado inmobiliario informal y la producción-transformación de la estructura intra-urbana de las grandes ciudades de los países en vías de desarrollo.

<sup>36</sup>A partir de la elevación en varias *favelas* de Río de Janeiro, verificamos que los costes de los materiales de construcción y de la mano de obra (cantero y maestro de obras) en la *favela* son superiores a los de la ciudad formal. Esto también sería un elemento de explicación de la paradoja de los precios inmobiliarios en la *favela*.



## Bibliografía

- ABRAMO, P.  
1998 *Impacto do Programa Favela-Barrio no mercado imobiliario de favelas da ciudad do Rio de Janeiro*  
Relatorio de Investigación, versión preliminar. IPPUR-UFRJ, mimeo
- ABRAMO, P.  
1999a *A dinâmica do mercado imobiliario e a mobilidade residencial nas favelas do Rio de Janeiro: resultados preliminares*  
Relatorio de Investigación, IPPUR-UFRJ, mimeo
- ABRAMO, P.  
1999b *Formas de funcionamento do mercado imobiliario en favelas*  
Trabajo presentado na Semana do IPPUR-UFRJ, mimeo
- ABRAMO, P.  
2001 *A ciudad caleidoscópica*  
Ed. Bertrand, Río de Janeiro
- ABREU, M.  
1997 *Evolución urbana do Rio de Janeiro*  
3a. edición. IplanRío/Pref. de Río de Janeiro, Río de Janeiro
- BALTRUSIS, N.  
2000 *A dinâmica do mercado imobiliario informal na Região Metropolitana de São Paulo: un estudio de caso nas favelas de Paraisópolis e Nova Conquista*  
Dissertación de Mestrado, PUC-Campinas
- BENABOU, R.  
1993 «Working of a city: location, education and production»  
*Quarterly Journal of Economics*, 108,3
- BENABOU, R.  
1998 «Quelques effets de la desentralisation sur les structures urbaines et le système educatif»  
*Revue Economique*, 49,3
- BORJA, J. & M. CASTELLS  
1997 *Local y Global*  
Ed. Taurus, Madrid
- BOURDIEU, P.  
1998 *A Miséria do Mundo*  
Ed. Vozes, Petrópolis
- CAILLES, A. (ORG)  
1994 *Pour une autre économie*  
La Decouverte, París
- CASTELLS, M.  
1997 *La era de la información*  
Vol 1, Alianza Ed., Madrid
- COLLINS, R.  
1989 *La sociedad credencialista. Sociología histórica de la educación y de la estratificación*  
Ed. Akal, Madrid
- CORIAT, C.  
1979 *L'atelier et le chronomètre*  
Christian Bourgois Ed., París
- DIXON, H. & N. RANKIN  
1995 *The new macroeconomics: imperfect markets and policy effectiveness*  
Cambridge University Press, Cambridge, UK
- ESPEJO, I.  
1999 «Sobreeducación y movilidad laboral»  
*Revista Internacional de Sociología*, vol. 22,1

FUJITA, M.

1989 *Urban economic theory*  
Cambridge University Press, Cambridge, UK

FUJITA, M., P. KRUGMAN & A. VENABLE

1999 *The spatial economy*  
MIT Press, Cambridge, MA

GUIMARÃES, B.

2000 “As vilas favelas em Belo Horizonte: o desafio dos números”  
in Ribeiro, L. (coord): *O futuro das metrópolis*, Ed. Revan, Rio de Janeiro

GOUDNOUT, J.

1992 *L'esprit du don*  
La Decouverte, Paris

LEEDS, E.

1998 “Cocaína e poderes paralelos na periferia urbana brasileira”  
in Zaluar & Alvito (org): *Um seculo de favela*, FGV ed., Rio de Janeiro

MANKIW, G. & D. ROMER

1992 *New keynesian economics: imperfect competition and sticky prices*  
MIT Press, Cambridge, MA

MARQUES, E.

1998 «Infra-estrutura urbana e produção do espaço matropolitano no Rio de Janeiro»  
*Cadernos IPPUR*, ano XII,2

PERLMAN, J.

1977 *O mito da marginalidade: favelas e política no Rio de Janeiro*  
Paz e Terra, Rio de Janeiro

PERLMAN, J., C. VAINER & P. ABRAMO

1999 *A dinâmica da pobreza urbana e sua relação com as políticas públicas: trajetórias de vida em tres comunidades do Rio de Janeiro*  
Banco Mundial/Mega Cities/IPPUR-UFRJ, mimeo

PRETECEILLE, E. & L. VALLADARES

2000 “Favela, favelas: unidades ou diversidade da favela carioca”  
in Ribeiro, L. (coord): *O futuro das metrópolis*, Ed. Revan, Rio de Janeiro

RALLET, A.

2000 “De la globalisation à la proximités géographique”  
en Gilly & Torre: *Dynamiques de proximités*, Harmattan, Paris

SALA-I-MARTIN, X.

2000 *Lecture notes on economic growth*  
2a edición. MIT Press, Cambridge, MA

SAULE JR, N. (COORD)

1999 *Derecho à ciudad*  
Max Limmonad Ed., São Paulo

SUCHERMAN, N.

1991 «Overeducation in the labor market»  
*Journal of Labor Economics*, vol. 9, 2

SICHERMAN, N. & O. GALOR

1990 «A theory of career mobility»  
*Journal of Political Economy*, vol. 98, 1

SILVA, R.

2000 “A conectividade das redes de infra-estrutura e o espaço urbano de São Paulo”  
in Ribeiro, L. (coord): *O futuro das metrópolis*, Ed. Revan, Rio de Janeiro

SMOLKA, M. & A. IRACHETA

2000 “Mobilizing land value increments to provide service land for the poor”  
in Ribeiro, L. (coord): *O futuro das metrópolis*, Ed. Revan, Rio de Janeiro

VÁZQUEZ BARQUERO, A.

1999 *Desarrollo, redes e innovación: lecciones sobre desarrollo endógeno*  
Ed. Pirámide, Madrid

VETTER, D. & R. MASSENA

1981 “Quen se apropria dos beneficios líquidos dos inversiones do Estado en infra-estrutura?”  
in L. Machado: *Suelo urbano: tópicos sobre o uso da terra*, Ed Zahar, Río de Janeiro

ZALUAR, A.

1998 “Crime, medo e política”  
in Zaluar & Alvito (orgs): *Um seculo de favela*, FGV Ed., Río de Janeiro

ZENOU, Y.

1996 «Marches du travail et economie: un Esai d'integration»  
*Revue Economique*, 47, 2

ZENOU, Y. & T. SMITH

1995 «Efficiency Wages, Involuntary Unemployment and Urban Spatial Structure»  
*Regional Science and Urban Economics*, 25

