

Territorios 18-19 / Bogotá 2008, pp. 55-73  
ISSN: 0123-8418

# El mercado del suelo informal en *favelas* y la movilidad residencial de los pobres en las grandes metrópolis: *un objeto de estudio para América Latina*

*The land market in slums and the informal residential mobility of  
the poor in metropolis: an object of study for Latin America*

Pedro Abramo\*

Recibido el 23 de mayo de 2008  
Aprobado el 15 de septiembre de 2008



\* Economista, docente  
investigador del Instituto  
de Planeación Urbana y  
Regional (IPPUR) de la  
Universidad Federal de  
Rio de Janeiro (UFRJ)  
(Brasil).  
pabramo@uol.com.br  
Rua Jardim Botânico,  
301/303 – Rio de Janeiro  
CEP: 22470-000  
Traducción: Samuel Ja-  
ramillo G.

**Palabras clave:**

*mercado informal de suelo, movilidad residencial, favelas, metrópolis latinoamericanas, segregación socioespacial*

**Key words:**

*informal land market, residential mobility, favelas, Latin-American metropolis, urban segregation*

**RESUMEN**

Existe un gran vacío en los estudios urbanos, en particular de economía urbana, sobre el mercado informal de terrenos en las ciudades. La importancia actual de ese mercado y las perspectivas de su crecimiento futuro relacionadas con la evidente reducción de la ocupación (invasión) de tierras urbanas, imponen la urgencia de plantearlo como un objeto de estudio prioritario. El primer esfuerzo de investigación debe ser la construcción de bancos de datos e informaciones dinámicas sobre el mercado informal de tierras y de la movilidad residencial de los pobres. La pregunta que se debe formular sobre este mercado tiene que ver con sus similitudes y diferencias con respecto al mercado formal. Nuestra respuesta a este desafío se da en dos planos. El primero, a partir de un levantamiento empírico en las *favelas* de la ciudad de Río de Janeiro; el segundo tomando el mercado informal de tierras y la movilidad de los pobres urbanos como un objeto conceptual que permita re-problematizar temas tradicionales de la economía urbana ortodoxa (neoclásica).

**ABSTRACT**

There is a considerable absence in urban studies, particularly in urban economy, in relation with the treatment of the informal urban land markets. The significance of this markets and its prospect for future urban growth in presence of an evident reduction of squatting practices (invasion), impose its study with an urgent priority. We propose, as an initial research task, the construction of databases and information on the informal land market dynamics and on the residential mobility of the poor. One important interrogation that we propose to inquire has to do with its eventual similarities or differences with the formal land market. We propose to respond to this challenge in two levels. The first, consist on an empirical survey in the *favelas* of Rio de Janeiro; the second is the reformulation of land informal market and the mobility of the urban poor as an object of conceptualization that allows us to revisit traditional themes of the urban economy orthodox (neoclassical) with new theoretical perspectives.

## Introducción

La actual estructura interna de las grandes ciudades brasileñas, su perfil segmentado y segregado desde el punto de vista de la distribución espacial de los equipamientos, de los servicios y del nivel socio demográfico de sus habitantes es en gran medida tributaria de los procesos de acceso y definición de usos del suelo. A pesar de las huellas y las herencias de un pasado colonial partrimonialista-esclavista y profundamente excluyente, la estructura espacial de las grandes ciudades brasileñas está modelada por la lógica moderna de coordinación de acciones sociales y económicas.

De manera sucinta podemos identificar en el mundo moderno dos grandes lógicas de coordinación de las acciones individuales y colectivas que se consolidaron a partir de la construcción de los Estados nacionales y de la generalización de la actividad mercantil. La primera de ellas le asigna al Estado el papel de coordinador social de las relaciones entre los individuos y entre los grupos sociales y su función de mediador social define la forma y la magnitud del acceso a la riqueza de la sociedad.

Una segunda lógica de coordinación social de la sociedad contemporánea está definida por el mercado en el que el acceso a la riqueza social está mediado de manera predominante por las relaciones de cambio. El acceso al suelo urbano a partir de la lógica del Estado exige de los individuos y de los grupos sociales alguna acumulación de capital que puede ser político, institucional, simbólico o de otra natu-

raleza, y que permita su reconocimiento como parte integrante de la sociedad y de su dispositivo de distribución de las riquezas sociales. La lógica del mercado es unidimensional con respecto a los requerimientos para acceder a la tierra urbana: la posibilidad de acceso a la tierra y su magnitud está directamente ligada al tamaño del capital monetario, acumulado por los individuos y los grupos sociales.

Sin embargo, la lógica mercantil de acceso a la tierra urbana puede adquirir dos formas institucionales diferentes. La primera de ellas está condicionada por un marco normativo y jurídico regulado por el Estado en forma de un conjunto de derechos –civiles, comerciales, laborales, urbanísticos, etcétera– que establecen el marco de las relaciones económicas legales (Beccatini, 1999). Según Beccatini, las relaciones que se establecen al margen del sistema legal del derecho –nacional e internacional– definen el campo de la economía informal. De esta manera la lógica mercantil de coordinación social de acceso a la tierra urbana se manifiesta a través de relaciones legales o ilegales. En el primer caso, la coordinación es ejercida por el mercado formal, mientras que en el segundo, el proceso de acceso al suelo está mediado por un mercado informal.

A lo largo de la historicidad de la modernidad, y recientemente, de la postmodernidad, asistimos a la predominancia de una de esas dos lógicas de coordinación de las acciones sociales, en donde su hegemonía condiciona la lógica no dominante a partir de instituciones que definen lo que la Teoría Francesa de la Regulación llama “regí-

menes de regulación social” (Boyer, 1985; 1996). De la misma manera podemos decir que a lo largo de la historicidad moderna el acceso y la definición de los usos del suelo urbano también están condicionados por una lógica dominante de coordinación de acceso al suelo urbano, así como por las características del proceso de producción y financiamiento de las materialidades urbanas –régimen urbano– y la arquitectura institucional urbana –regulación urbana– necesaria a la reproducción del ambiente urbano construido (Abramo, 1996).

En los países latinoamericanos, como en buena parte de África y Asia, la urbanización acelerada de la postguerra, las inequidades sociales y las enormes dificultades financieras de los estados nacionales de esos países dieron surgimiento a una tercera lógica social de acceso a la tierra urbana que vamos a denominar la “lógica de la necesidad”. Ésta es simultáneamente la motivación y la instrumentalización social que permite la coordinación de las acciones individuales y/o colectivas de los procesos de ocupación de hecho del suelo urbano. A diferencia de las otras dos lógicas, el acceso al suelo urbano a partir de la lógica de la necesidad no exige la acumulación de un capital político, institucional o pecuniario. En principio, la necesidad absoluta de disponer de un lugar para instalarse en la ciudad sería el elemento que moviliza esta lógica de acceso a la tierra urbana.

Las ciudades latinoamericanas muestran en su estructura intraurbana y en su cartografía socioespacial el funcionamiento de las tres lógicas de coordinación social que hemos

identificado. Éstas coexisten en las grandes ciudades brasileñas a partir de las peculiaridades y de las universalidades de los regímenes urbanos y de las formas de regulación de cada una de esas ciudades. Podemos decir que las similitudes y diferencias en la estructura intraurbana de las grandes ciudades brasileñas son reveladoras de las formas de manifestación de dichas lógicas, de los proyectos de ciudad que establece una cierta jerarquía entre ellas, y de los conflictos que promueven y alimentan para producir y reproducir el proceso de configuración de los usos urbanos del suelo.

### **Objeto: mercado informal de tierras y movilidad residencial de los pobres**

#### **El relativo silencio sobre el mercado informal de tierras: una revisión sumaria de la literatura**

Creemos que el problema de la inteligibilidad de la configuración intraurbana de las grandes ciudades brasileñas pasa por una problematización conceptual y una verificación empírica de las formas de funcionamiento de las tres lógicas de coordinación del acceso a la tierra urbana. Proponemos un breve inventario de las tendencias de la literatura de los estudios sobre el uso del suelo urbano para aproximarnos a lo que creemos, es un verdadero silencio sobre nuestro objeto de estudio.

En los últimos treinta años una parte importante de la literatura de estudios urbanos

PEDRO ABRAMO

eligió como su principal objeto de atención la lógica del Estado, y desde los años ochenta los investigadores brasileños produjeron un significativo conjunto de estudios –históricos y conceptuales– sobre la relación entre lo que se dio a llamar en la época “la cuestión del Estado y lo urbano”. Entre los estudios influenciados por el estructuralismo francés, característicos de los años ochenta, y los estudios de la nueva historiografía marxista de expresión inglesa de los años noventa tenemos un amplio panorama de las intervenciones del Estado nacional en las ciudades, en el que fueron identificadas las principales políticas urbanas –vivienda, saneamiento, transporte, etcétera– sus actores y conflictos y sus consecuencias macro sociales. En la lectura de la época, la sociedad capitalista y su expresión urbana podría ser leída a partir de las relaciones entre el capital, el trabajo, y la forma de manifestación de los conflictos y de la dominación entre ellos en la estructura jurídicopolítica a nivel urbano, metropolitano, regional y nacional.

A partir de la segunda mitad de los años noventa, una porción significativa de los estudios urbanos, sobre todo en los países centrales y que centra su atención en la lógica del Estado, nuevamente cambia de dirección al incorporar la crisis de los Estados nacionales y la reconfiguración de las relaciones de la política urbana en la escala de lo global y de lo local. Los estudios retornaron a una lectura de los macroprocesos de la globalización y la mundialización y sus consecuencias urbanas u optaron por lecturas de lo local, incorporando perspectivas

neo hobsianas, comunitaristas e institucionalistas para revelar las dimensiones de los actores, de las prácticas, los conflictos y las perspectivas del desarrollo a nivel local. En este último caso, la lógica del Estado en la coordinación de los actores para acceder a la tierra urbana es leída a partir de los conceptos de gobernabilidad local y urbana y las nuevas formas de cooperación entre lo público y lo privado, y lo privado y lo privado. Los estudios sobre las políticas públicas urbanas también intentan incorporar elementos de las estrategias y las racionalidades de los actores, y utilizan conceptos como redes sociales, juegos de poder institucional e intrainstitucional para explicar decisiones de inversión y redefinición de usos del suelo urbano.

La literatura sobre la lógica de la necesidad y del acceso al suelo es marcadamente latinoamericana y tiene como principal objeto de estudio los procesos de ocupación de terrenos. Desde el punto de vista disciplinar existe una bipolaridad ambigua y pendular. La mayoría de las indagaciones pueden ser clasificados como pertenecientes a la sociología urbana e incorporan algunos elementos de urbanismo, o son trabajos urbanísticos sobre la extensión de la red urbana con ambiciones sociológicas. Hay un gran número de excepciones, pero en su gran mayoría son estudios monográficos, y en algunos casos incorporan dimensiones antropológicas o proponen articulaciones interdisciplinarias: su carácter monográfico limita considerablemente una perspectiva universalista de lectura de la expresión urbana de la lógica de la necesidad. Los

*territorios 18-19*

59

estudios estuvieron fuertemente influidos por los de los movimientos sociales urbanos y paulatinamente fueron adquiriendo una coloración más urbanística. Esa tendencia generó una interesante literatura del derecho urbano que aspira incorporar elementos interdisciplinarios en su forma de tratamiento de los problemas sociales, pero que mantiene un fuerte carácter normativo, característico de la tradición del derecho y de los estudios jurídicos. Son interesantes los intentos por romper con este constreñimiento normativo, pues abren nuevos horizontes de lectura de los procesos de estructuración intraurbana (Azuela, 2001; Fernandes, 2001 y sobre todo, los autores vinculados al IGLUS).

Los estudios sobre la lógica del mercado y del acceso al suelo urbano por esta vía pueden ser clasificados en dos grandes tradiciones de economía urbana (Abramo, 2001; Farret, 1995). La tradición ortodoxa muestra una enorme e influyente producción sobre los procesos de uso del suelo, formación de precios y preferencias de localización familiar. Los estudios se presentan en el debate conceptual a partir de modelos de equilibrio espacial de tradición neoclásica (Abramo, 2001) y más recientemente incorporan dinámicas espaciales aglomerativas en el modelaje, las cuales son propuestas por la economía geográfica (Krugman, Fujita y Venable, 2000; Fujita y Thies, 2002; Abramo, 2002a). Otra tendencia en los estudios sobre la lógica del mercado y del uso del suelo intenta instrumentalizar los estudios urbanos desde el punto de vista analítico proponiendo un tratamiento eco-

nométrico a la formación de los precios inmobiliarios y de la tierra. Los estudios, a partir de las funciones hedónicas de precios, ocupan un lugar muy importante en las publicaciones internacionales de economía urbana y recientemente entran a servir de base para muchas políticas urbanas locales –fiscales, peajes urbanos, mejoramiento de infraestructura, etcétera–. La sofisticación del tratamiento estadístico y analítico permite actualmente superar restricciones en la evaluación de los atributos urbanos –sobre todo con relación al número de variables *dummy* al tratamiento espacial de externalidades– pero los problemas de autocorrelación espacial de las variables sigue siendo una barrera insuperable para la tradición (Abramo, 2002b).

Una segunda línea de los estudios se identifica con los principios conceptuales de la economía política urbana y trata de delimitar los procesos de generación de riqueza y de la acumulación del excedente urbano a partir de la definición de los usos y de la apropiación del suelo urbano. La perspectiva conceptual tiene a la teoría de la renta del suelo como su principal aparato conceptual para caracterizar la lógica de la apropiación del excedente urbano y para explicar la estructura intraurbana como su resultante. Después de muchos años de estudios monográficos sobre la taxonomía de agentes y de procedimientos institucionales en el juego de atribución de ganancias y pérdidas territoriales e inmobiliarias (ver los trabajos clásicos de Topalov, Ball, Harloe, etcétera), recientemente la perspectiva procura renovarse al articular los estudios sobre el

suelo con los impactos espaciales de la reestructuración productiva y los proyectos de renovación urbana (Abramo, 2002a).

A pesar de que los trabajos sobre la lógica del mercado y del usos del suelo tengan una gran tradición y un enorme número de instituciones –revistas, postgrados, centros de investigación, institutos gubernamentales–, prácticamente la totalidad versan sobre el mercado formal de tierras y de inmuebles. No obstante que el mercado informal de tierras existe en la mayor parte de las ciudades latinoamericanas y que constituye el mecanismo de acceso a la tierra de una de porción considerable de la población pobre de las ciudades, prácticamente no hay estudios sistemáticos y comprensivos sobre el tema. Con excepción de algunos reportajes de tipo periodístico y de estudios monográficos de alcance bastante restringido, existe un gran vacío en los estudios urbanos, en particular de economía urbana, sobre el mercado informal de terrenos en las ciudades. La importancia actual del mercado y las perspectivas de su crecimiento futuro, relacionadas con la evidente reducción de la ocupación –invasión– de tierras urbanas, imponen la urgencia de plantearlo como un objeto de estudio prioritario.

Creemos que la definición del mercado informal de tierras y de la movilidad residencial de los pobres como objeto de estudio exige un esfuerzo doble de investigación. De hecho, hay un enorme desconocimiento empírico de ese mercado. La poca información disponible es el resultado de pequeñas monografías o de trabajos periodísticos. Su difusión a un público más amplio, dada la

carencia de información disponible, adquiere un valor heurístico y de referencia para análisis que pretenden ser más generales y/o más rigurosos sobre la informalidad urbana. En efecto, la carencia de información hace surgir una especie de “sentido común” sobre el mercado informal que alimenta la reflexión, las políticas urbanas y las representaciones sobre el universo de los pobres: para avanzar en su desmistificación es necesario que esto sea confrontado con los resultados empíricos de investigaciones que permitan una visión más completa y precisa de su realidad factual.

El primer esfuerzo de investigación debe ser la construcción de bancos de datos e informaciones cinemáticas sobre el mercado informal de tierras y la movilidad residencial de los pobres.

Un segundo esfuerzo para desarrollar como objeto de estudio el mercado informal tiene un carácter conceptual. La pregunta que se debe formular tiene que ver con las similitudes y diferencias con respecto al mercado formal. Responder este interrogante, o proporcionar elementos para su respuesta, significa necesariamente una articulación entre la problematización conceptual y la verificación empírica que permita eludir de las representaciones y respuestas inspiradas en el sentido común sobre la informalidad urbana. De esta manera, para realizar un trabajo empírico que permita recopilar información básica para conceptualizar la forma de funcionamiento del mercado informal de tierras y establecer algunos principios de interpretación que posibiliten elaborar cuestionarios de recolección de informa-

ción reveladora de las particularidades de ese mercado, estos aspectos deben avanzar de manera conjunta y representan una primera dificultad para la elaboración de un proyecto de investigación sobre el mercado informal de tierras y de la movilidad residencial de los pobres urbanos.

Nuestra respuesta a este desafío se da en dos planos. El primero, a partir de un levantamiento empírico sobre el mercado informal de tierras e inmuebles en las *favelas* de la ciudad de Río de Janeiro (Abramo, 2002). La realización de la investigación en áreas de *favela* exigió una preconceptualización de algunos elementos del mercado informal, y sus primeros resultados permiten avanzar en dirección a una reproblematicación de los conceptos preliminares en el sentido de definir un proyecto de investigación que amplíe la escala de las ciudades investigadas y sobre todo, frente al segundo desafío al que nos referimos antes, el de tomar el mercado informal de tierras y la movilidad de los pobres urbanos como un objeto conceptual que permita reproblematicar temas tradicionales de la economía urbana ortodoxa –neoclásica– tales como:

- El principio de racionalidad paramétrica o estratégica de las decisiones ocasionales.
- El *trade-off* entre accesibilidad y consumo de espacio como criterio de decisión residencial.
- El principio maximizador de las decisiones familiares de la función beckeriana.

- La relación entre economía y derecho en la producción de normas e instituciones sociales.
- El papel del capital social en la formación de las magnitudes económicas –precios y desarrollos–.
- El papel determinante de las normas implícitas en el funcionamiento del mercado informal.

En ese sentido el proyecto que estamos desarrollando significa una ampliación de otro anterior realizado originalmente para la ciudad de Río de Janeiro, pero que desde el comienzo tenía la intención de sobrepasar sus fronteras físicas en dirección a otras ciudades para buscar respuestas sobre la universalidad o la particularidad de sus resultados. La pregunta sobre el carácter universal y/o particular de una investigación sobre *favelas* es importante, pues permite enunciar las recurrencias, por lo tanto, similitudes y las aleatoridades y diferencias. La respuesta a este asunto impone lecturas y métodos de investigación alternativos, pero también, formas de intervención del poder público muy distintas.

Nuestra aproximación en este proyecto es de naturaleza eminentemente académica y por lo tanto se mueve en el campo del análisis positivo de los fenómenos sociales: pero estamos convencidos del potencial normativo de sus resultados y creemos que algunas de las respuestas que pretendemos encontrar sobre el funcionamiento del mercado informal de suelo y de la movilidad residencial en *favelas* puede ser

de gran valor en la elaboración de políticas públicas urbanas.

### **Hacia una delimitación del objeto de estudio: el mercado del suelo en las favelas y la movilidad residencial de los pobres**

Estamos convencidos de que la definición del mercado informal del suelo urbano abre una perspectiva innovadora para los estudios sobre los procesos de estructuración interna de las grandes ciudades latinoamericanas. A partir de esa motivación iniciamos un proyecto de investigaciones que tienen como referencia de estudio empírico los asentamientos informales en la ciudad de Río de Janeiro. Los resultados que encontramos a partir de la investigación de campo que realizamos sobre el mercado informal en *favelas* son múltiples y abarcentes, especialmente sobre dos aspectos: la economía del uso del suelo y la movilidad residencial. En los párrafos que siguen proponemos definir nuestro objeto de estudio comparativo a partir de un pequeño inventario de la perspectiva investigativa que adoptamos y que pretendemos aplicar a otras ciudades. Los resultados que presentamos en seguida son aún preliminares y corresponden a un esfuerzo significativo de investigación de campo en el que intentamos conciliar metodologías cuantitativas de recolección de datos, métodos de historia oral para reconstruir trayectorias comunitarias y familiares y la utilización de GIS y análisis espaciales para territorializar la información y buscar

identidades y diferencias locacionales entre los asentamientos populares –*favelas*–. Vamos a presentar sintéticamente y por tópicos nuestros principales resultados sobre la ciudad de Río de Janeiro con el propósito de plantear un proyecto que incorpore las ciudades de São Paulo, Porto Alegre, Recife y Belém en el marco de una investigación comparativa sobre el funcionamiento del mercado informal de suelo en *favelas* y sobre la movilidad residencial.

### **Características del mercado informal de suelos**

1. El mercado informal de tierras puede ser clasificado en dos grandes submercados. Tradicionalmente la economía del uso del suelo utiliza el criterio de “sustitibilidad” de los bienes inmobiliarios para definir los submercados del suelo urbano. En nuestro caso incorporamos esa definición como una de las variables en el marco conceptual sobre la estructura del mercado y analizamos otros elementos que consideramos importantes para definir un primer nodo del mercado informal. Definimos como elementos determinantes de la estructura del mercado los siguientes elementos: características de la oferta y de la demanda de suelo, poder de mercado de los agentes económicos –oferta y demanda–, características informacionales del mercado –asimetrías y transparencia de la información–, características de los productos –homogéneos o heterogéneos–, externalidades –exógenas y endógenas–, racionalidades de los agentes –paramétrica, estratégica, etcétera–,

*territorios 18-19*

63

EL MERCADO DEL SUELO INFORMAL EN *FAVELAS* Y LA MOVILIDAD RESIDENCIAL...

ambiente de la toma de decisiones –riesgo probabilístico o incertidumbre–. La investigación de las variables aproxima nuestro abordaje del mercado inmobiliario informal al tratamiento moderno de la teoría económica de los mercados, lo que permite identificar las particularidades y las semejanzas del mercado informal del suelo con otros mercados formales de la economía. A partir de dichas variables intentamos iden-

tificar diferencias sustantivas en los mercados informales de tierra para establecer una primera aproximación a la definición de submercados informales. El resultado del ejercicio puede ser visto en el cuadro que presentamos enseguida y permite definir dos grandes submercados informales de suelo que denominamos a) submercado de loteamientos; y b) submercado de áreas consolidadas (Abramo, 2003).

**Marco comparativo de las características del mercado informal de loteamientos y en asentamientos consolidados**

	<b>Loteamientos</b>	<b>Asentamientos consolidados</b>
Estructura de mercado	Oligopólica	Competencia con el mercado “racionado”
Agente dominante y determinación de precios	Fraccionador con capacidad de imponer “ <i>mark up</i> ” urbano	Comprador (“entrante”) y vendedor (“saliente”) Tensión entre oferta y demanda
Asimetría del poder de mercado	Fuerte	Variable
Característica de producto	<i>Homogeneidad</i> relativa (lote) con variaciones en la ubicación y el tamaño	Heterogeneidad
Externalidades	<i>Exógenas</i> (jerarquía de accesibilidad + caract. físicas y topográficas)	Endógenas + exógenas
Racionalidad y anticipación	<i>Estratégica</i> con información incompleta (juego de la anticipación de infraestructura)	Pluralidad de racionalidades y objetivos de anticipación
Información	Incompleta e imperfecta (riesgo)	Asimetría informacional e imprevisibilidad (incertidumbre radical)

Fuente: Elaboración del autor.

El primero de los submercados –loteamientos– está en gran medida definido por una estructura oligopólica de mercado, mientras que el segundo –áreas consolidadas– presenta una estructura competitiva racionada.

Los dos submercados informales de suelo pueden ser identificados en la estructura urbana de la ciudad en áreas bien precisas y con distintas funcionalidades de vertebración urbana. El primero desarrolla el frac-

territorios 18-19

cionamiento de grandes globos de terreno de la periferia y se constituye en el principal vector de expansión de la malla urbana. Su lógica de funcionamiento es oligopólica en lo atinente a la formación de precios, pero sus prácticas de definición del producto y del financiamiento nos remiten a tradiciones mercantiles premodernas. Los productos de éste son relativamente homogéneos y sus principales factores de diferenciación tienen que ver con la dimensión física, topográfica y con las externalidades exógenas de urbanización.

El submercado de áreas consolidadas presenta características bien distintas al anterior y su existencia explica los procesos de consolidación y densificación de los asentamientos populares. El surgimiento de una lógica mercantil en asentamientos cuyo origen fue o es un proceso de invasión marca de forma indeleble la estructura del mercado. La investigación que realizamos sobre Río de Janeiro tomó este aspecto como objeto de estudio. La primera pregunta que nos hicimos con respecto al submercado de suelo en áreas consolidadas tiene que ver con su amplitud, pues una de las características de los asentamientos urbanos consolidados es su pulverización territorial. En el caso de Río existen quinientas *favelas* catalogadas y otras doscientas en proceso de identificación y catalogación –trabajo que nuestro equipo realizó conjuntamente con el IPP de la Alcaldía Municipal de Río de Janeiro–. De esta manera, la primera pregunta que deberíamos formular sobre ese submercado es si se trata de una constelación de submercados o de un submercado unificado.

La respuesta a esta pregunta es importante pues su caracterización define los flujos –origen y destino– de la movilidad residencial de los pobres urbanos. Trabajamos con cinco hipótesis de submercados y con sus respectivos flujos de movilidad residencial. Reproducimos enseguida nuestras hipótesis (Abramo, 2003) que deben ser objeto de pruebas a partir de los resultados empíricos de la investigación:

- \* Hipótesis 1: submercado informal unificado.  
Todos los asentamientos populares constituyen *un solo* submercado informal ⇒ amplia movilidad residencial de los pobres intra e inter asentamientos consolidados.
- \* Hipótesis 2: submercados por asentamientos.  
Cada asentamiento es un submercado *sin* segmentación interna ⇒ movilidad residencial *intra* asentamiento.
- \* Hipótesis 3: submercado por grupos de asentamientos homogéneos.  
Un grupo –conjunto– de asentamientos *sin* segmentación interna constituyen un submercado ⇒ movilidad residencial *inter* asentamientos *restringida*.
- \* Hipótesis 4: submercados en cada asentamiento.  
Cada asentamiento tiene una división interna en submercados ⇒ movilidad residencial *intra-intra* asentamiento.
- \* Hipótesis 5: submercado por grupo de asentamientos segmentados.  
Un conjunto de segmentos de áreas de asentamientos constituyen un submer-

territorios 18-19

cado  $\Rightarrow$  movilidad residencial *inter-intra* por grupos de asentamientos.

La identificación de los submercados y la definición de una taxonomía posible de ellos es un elemento conceptual importante para la identificación del proceso de formación de los precios en el mercado inmobiliario informal. En trabajos anteriores (Abramo, 2001a; 2001b) sugerimos que en el mercado informal intervienen un conjunto de externalidades comunitarias que modelan el gradiente de precios de ese mercado. En la definición de los coeficientes de los atributos –“precios sombra” de la función hedónica– pesan factores de descuento asociados a la incertidumbre y al proceso de aprendizaje social, cuya característica nos remite a la taxonomía de los submercados. De esta manera, las hipótesis sobre su taxonomía también son importantes para identificar los determinantes de la formación de los precios del mercado informal.

Hasta el momento hemos realizado varias pruebas econométricas para evaluar los componentes –atributos similares– de los submercados, pero los resultados muestran fuertes problemas de autocorrelación espacial de las variables. Las pruebas de krikagem aplicadas a los errores no fueron suficientes para dar resultados más contundentes desde el punto de vista econométrico. Decidimos entonces adoptar una línea diferente de tratamiento analítico y priorizar el análisis espacial –*clusters*, etcétera–, los procedimientos de análisis comparativo y evolutivo, y tomar los procedimientos econométricos

solamente como algo complementario e indicativo. Desde el punto de vista conceptual esa decisión representa una innovación en la manera de tratar el mercado inmobiliario y de tierras y nos acerca a un abordaje crítico de la formación de los precios del suelo. Como veremos, la propuesta es una perspectiva conceptual cercana a la socioeconomía, pero que no abandone completamente el debate con la economía urbana y el diálogo crítico con el pensamiento neoclásico conservador.

Un resultado importante de la investigación sobre Río de Janeiro que nos refuerza en nuestra decisión de delimitar el mercado informal de suelo como un objeto de investigación, tiene que ver con el volumen de las transacciones de compra y venta de inmuebles en *favelas vis-à-vis* el *sotck* inmobiliario local. Su porcentaje de rotación presenta en promedio un nivel ligeramente superior a lo correspondiente en el mercado formal, lo que muestra una relativa regularidad en su funcionamiento. La tabulación de los precios practicados en el submercado de asentamientos consolidados confirma la hipótesis de que los precios no exhiben un comportamiento errático: obedecen a una cierta lógica y regularidad que revela un comportamiento no aleatorio del mercado informal de las *favelas*. En otras palabras, el volumen y el nivel de los precios de las transacciones inmobiliarias confirman que hacen parte de un mercado regular que modula el acceso a la tierra urbana en las *favelas* consolidadas, el cual puede ser definido como un objeto de investigación.

territorios 18-19

66

PEDRO ABRAMO

2. El gradiente de precios del mercado informal de tierras y de inmuebles en las *favelas* no sigue el gradiente de precios de los barrios legales contiguos a ellas. Este resultado empírico tiene una gran importancia pues tanto el sentido común como los modelos de la economía urbana neoclásica le atribuyen a la formación de precios en las áreas de *favela* un carácter reflejo del mercado formal. O sea que los precios en las *favelas* estarían determinados por los precios de los barrios formales legales cerca de los cuales éstas se localizan, con una tasa de descuento en función de algunas características internas, tales como el grado de violencia y la etapa de consolidación urbana en las áreas informales. El resultado empírico de nuestra investigación sobre la ciudad de Río de Janeiro permite concluir que existe una lógica interna en los mercados informales que determina sus precios, una lógica endógena de formación de precios que debe ser identificada a partir de variables y características propias del territorio de las *favelas*.

Nuestra investigación avanza en la problematización de esas variables, incorporando una parte importante de la argumentación de la socioeconomía, de la economía de redes y sobre todo, de la economía de la proximidad. Identificamos externalidades que valoran el suelo urbano y nos remiten a las dinámicas sociológicas y antropológicas de las comunidades *faveladas* que intentamos formalizar a partir de una teoría de la formación de los precios informales (Abramo, 2003). Creemos que nuestro procedimiento analítico y empírico nos per-

mite avanzar en la conceptualización de la economía urbana y representa un avance significativo tanto con relación a las teorías tradicionales de la economía del uso del suelo neoclásicas como con respecto al tratamiento convencional de la teoría de la renta de la economía política urbana. Una vez más, esto nos asegura que tenemos un objeto de estudio revelador de los procesos de producción de la estructura interna de las ciudades latinoamericanas.

3. Otro resultado interesante del estudio sobre Río de Janeiro y que esperamos confrontar en otras ciudades latinoamericanas es la relación entre el mercado de tierras –acceso a una localización residencial– y el mercado del trabajo. En los mapas de localización del lugar de trabajo que manejamos (Abramo, 2002) encontramos cuatro patrones para el tradicional y muy importante movimiento pendular residencia-trabajo de los participantes del mercado informal de suelo en *favelas*. A diferencia del sentido común y de los resultados de algunos estudios de caso sobre *favelas*, no encontramos un patrón de proximidad absoluta entre la *favela* y el lugar de empleo, o de la principal fuente de ingreso. Este esquema aparece para algunas *favelas*, pero sólo representa una porción de los *favelados*, aproximadamente un cuarto de las *favelas* investigadas. Existen otros patrones que son importantes desde el punto de vista representativo en el universo de los casos investigados. Estos otros esquemas de localización residencia-empleo los denominamos de la siguiente manera: concentración polar, concentra-

ción multipolar y dispersión. El resultado está confirmado por las respuestas al cuestionario de preferencias locacionales en las cuales adquieren importancia otras variables en la escogencia familiar de ubicación. Con el desarrollo de esta investigación esperamos identificar los mismos patrones en otras ciudades latinoamericanas o constatar que el patrón de movilidad pendular en las *favelas* de Río de Janeiro es algo particular, y en ese caso, buscar una explicación para ello.

### **Características de la movilidad residencial en las *favelas***

1. Los resultados que obtuvimos sobre la movilidad residencial nos permiten construir una tipología de trayectorias residenciales, una cartografía de las preferencias locacionales de las familias pobres y una matriz de origen-destino de sus desplazamientos residenciales. Identificamos las trayectorias domiciliarias inter *favelas*, intra *favelas* y los movimientos formal-informal para cada una de las *favelas* y sus regularidades. De la misma manera, utilizando los datos sociodemográficos podemos identificar similitudes de comportamiento de movilidad residencial entre las familias más pobres y las más acomodadas residentes en las *favelas*.

2. Al comparar los compradores y los vendedores también es posible construir una tabla de movilidad social de cada *favela* en la que podemos identificar las tendencias de elitización –segmentos de ingreso de los

compradores superior a la de los vendedores–, empobrecimiento o estabilización social, y establecer análisis comparativos inter *favelas* e inter ciudades. Ese mismo procedimiento puede ser utilizado con las otras variables sociodemográficas, tales como el nivel de instrucción, el género del jefe de familia, la edad, etcétera. Dichas tabulaciones articulan los resultados del funcionamiento del mercado informal de tierras con la dinámica de reconfiguración socioespacial de las *favelas* y consolidan una línea de investigación cuyo objeto es el mercado informal del suelo.

3. En la investigación sobre el mercado informal en las *favelas* de Río de Janeiro recolectamos un número significativo de datos sobre la vida asociativa y comunitaria de los entrevistados. A partir de estas respuestas realizamos algunas pruebas econométricas para examinar el peso de la participación comunitaria y asociativa, tanto en la localización inter e intra *favelas*, como en los precios inmobiliarios. Las pruebas muestran graves problemas de autocorrelación y actualmente estamos reorientando nuestro tratamiento hacia análisis comparativos de estadísticas descriptivas, ponderándolo con información cualitativa sobre las trayectorias de vida, el transcurso en el ámbito comunitario, pero además se incluye el uso de la geoestadística. Los procedimientos metodológicos que estamos adoptando también pueden ser portadores de una innovación en la forma de tratar como objeto de indagación las *favelas* y su relación con las variables económicas. Nuestras preguntas

PEDRO ABRAMO

sobre la vida asociativa intentan discutir las tesis corrientes sobre la importancia del capital social en la formación de las magnitudes económicas. De esta forma procuramos articular el objeto del mercado informal del suelo al tema emergente del desarrollo y de la gobernabilidad locales para subrayar la importancia de las normas implícitas de convivencia urbana en el funcionamiento del mercado del suelo.

También creemos que los modelos neoschumpeterianos de dependencia del sendero –“*path dependance*”– usuales en los estudios de difusión tecnológica pueden ser usados en los estudios de las *favelas* y representarían una innovación conceptual interesante para identificar semejanzas y diferencias en la configuración territorial de la pobreza urbana y su persistencia en el tiempo. Actualmente varios autores de la economía geográfica (Krugman, Fujita, Venables, 2000; Fujita y Thisse, 2002) utilizan con éxito estos procedimientos para explicar fenómenos de la aglomeración metropolitana. Podemos imaginar que la dinámica de aglomeración de las *favelas* conlleva elementos de economía de redes y formas de gobernabilidad particulares que potencian y/o bloquean la dinámica aglomerativa de los procesos de economía espacial. Como las economías de red comunitarias y gobernabilidades locales son el resultado de un proceso de habitabilidad en cada *favela*, serían portadoras de una historia y su trayectoria condiciona sus posibilidades presentes y futuras. Aquí tenemos un punto de contacto interesante entre la tradición de los estudios socioeconómicos y los modelos

de “*path dependance*” neoschumpeterianos que procuramos explorar a partir del objeto del mercado informal de suelo y de la movilidad residencial de los pobres.

Como intentamos poner en evidencia en estos últimos párrafos, la definición del objeto de estudio abre nuevos horizontes de trabajos comparativos en los estudios sobre la estructura interna de las ciudades brasileñas y también nuevas perspectivas de lectura conceptual de la economía de la estructura intraurbana.

## Conclusión

A manera de conclusión podemos precisar algunos de los principales objetivos al definir el mercado informal de suelo como objeto de preocupación académica y conceptual. Desde el punto de vista de los estudios urbanos y en particular de la economía de uso del suelo, se trata de describir los mecanismos de funcionamiento del mercado inmobiliario y de las principales características de la movilidad residencial de los pobres residentes en *favelas*. Para ello proponemos que el proyecto se articule a partir de los siguientes ejes:

I. Identificación de los determinantes de la formación de los precios inmobiliarios en *favelas*—a partir de la aplicación de cuestionarios a compradores, vendedores e inquilinos de inmuebles en comunidades previamente seleccionadas y de un tratamiento analítico y econométrico de sus atributos— y

*territorios 18-19*

69

<sup>1</sup> En este sentido, iniciamos un proyecto de investigación que involucra ocho países latinoamericanos.

<sup>2</sup> Los resultados de la investigación realizada en las favelas de Río de Janeiro muestran esa posibilidad. Ver Abramo (2007).

de los principales elementos que constituyen este mercado.

II. Describir las articulaciones entre el mercado inmobiliario y la movilidad residencial a partir de las estrategias residenciales y de los criterios de localización adoptados por las familias adquirientes. En seguida, comparar esos resultados con la información sobre las estrategias residenciales de las familias del mercado formal.

III. Establecer el gradiente de precios urbanos del mercado informal que permita comparar las dinámicas inmobiliarias de las *favelas* con la del mercado formal, procurando identificar las similitudes, las diferencias y las complementareidades entre los dos mercados, delimitar los factores y atributos que eventualmente articulen estos dos sistemas en lo que respecta a los procesos de valorización/desvalorización de los inmuebles.

IV. Construir una matriz de origen-destino de los desplazamientos residenciales de las familias ocupantes de *favelas* y delinear su trayectoria residencial, de tal manera que se puedan identificar los patrones de movilidad residencial de los pobres:

- Inter *favelas*
- Intra *favelas*
- Formal-informal
- Informal-formal

V. Identificar el lugar de empleo del jefe de las familias residentes en *favelas* y establecer el patrón de movimiento pendular residencia-trabajo y su relación con el funcionamiento de los precios del mercado in-

mobiliario y con las preferencias familiares de localización.

Estamos convencidos de que los ejes que estructuran la tarea de caracterización de la dinámica de funcionamiento del mercado informal de tierras e inmuebles en *favelas* y de su movilidad residencial permiten establecer un análisis comparativo entre las grandes ciudades latinoamericanas<sup>1</sup>. Nuestro objetivo, al desarrollar una caracterización del mercado informal en las *favelas*, se materializa en la aplicación de un conjunto de cuestionarios estandarizados que posibiliten un análisis comparativo de sus resultados en términos intraurbanos, es decir, las diferencias entre *favelas* de una misma ciudad, y en términos interurbanos, al comparar los resultados de las distintas ciudades investigadas<sup>2</sup>. En este sentido intentaremos identificar elementos que permitan responder las dos cuestiones que consideramos más importantes en una caracterización del mercado informal de tierras en las grandes ciudades:

- ¿El tamaño y la importancia relativas a las ciudades en la jerarquía urbana condicionan el funcionamiento del mercado informal?
- ¿Las diferencias están condicionadas por elementos intrínsecos a la trayectoria comunitaria y/o urbana de cada *favela* o ciudad?

En otras palabras, uno de los objetivos de la investigación es el de responder a la pregunta sobre el peso de los factores exógenos

territorios 18-19

70

PEDRO ABRAMO

–interurbanos– y endógenos –intraurbanos– en la configuración y el funcionamiento de los mercados informales. La respuesta a esa pregunta implica necesariamente una investigación comparativa y la utilización de técnicas de análisis espacial –*clusters*, et cetera– que permitan una visualización de las confluencias y divergencias de los factores explicativos de la informalidad urbana de inmuebles y de tierras. Estas consideraciones también pueden ser extendidas a las variables sociodemográficas de tal manera que podríamos encontrar más similitudes en esas variables entre ciudades en un nivel de segmentación infra *favela*. De esta manera tendríamos otra posibilidad de análisis transescalar que sería el de intra *favelas*/interciudades. Este asunto nos parece importante porque revela dimensiones universales y/o locales de funcionamiento del mercado y de la movilidad residencial de los pobres, lo cual nos remiten a las particularidades históricas bien sea de las comunidades *faveladas*, o de las ciudades y sus diferencias regionales. Desde el punto de vista de nuestros objetivos, este aspecto nos parece importante pues contribuye a dar alguna respuesta al asunto de la homogeneidad y/o fragmentación en submercados del mercado informal de tierras urbanas, y por lo tanto, de la amplitud de los desplazamientos de los pobres. Podemos concluir con una frase provocadora que permita problematizar y avanzar en la dirección de construir inteligibilidad sobre el proceso de producción de la informalidad urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas: los pobres, aun en

condiciones de pobreza, toman decisiones que de alguna manera revelan criterios de racionalidad económica. Desde el punto de vista conceptual la hipótesis abre nuevos horizontes para definir la racionalidad económica en el universo complejo, intertemporal y disciplinar las decisiones familiares y residenciales de las familias pobres. Aquí se abre un campo discursivo y conceptual que articula la teoría económica del uso del suelo, la socioeconomía, la antropología y los estudios de movilidad residencial.

### Bibliografía

- Abramo, P. 2007. *La teoría económica de la favela*. Ed. Biblonet, La Coruña, España.
- Abramo, P. 2003. *A cidade da informalidade. O desafio das cidades latina-americanas*. Ed. Sete Letras, Rio de Janeiro.
- Abramo, P. 2002. *Mercado imobiliário nas favelas cariocas. Relatório de pesquisa*. OIPSOLO-IPPUR-UFRJ. Mimeo.
- Abramo, P. 2002. “Quatro notas preliminares sobre teoria econômica da favela: localização residencial e mercado imobiliário”, Cadernos IPPUR.
- Abramo, P. 2001. *A cidade caleidoscópica*. Ed. Bertrand, Rio de Janeiro.
- Abramo, P. 1999. *A dinâmica do mercado imobiliário e a mobilidade residencial nas favelas do Rio de Janeiro: resultados preliminares. Relatório de pesquisa*. IPPUR-UFRJ. Mimeo.
- Abramo, P. 1998. *Impacto do Programa Favela-Bairro no mercado imobiliário*

territorios 18-19

71

- de favelas da cidade do Rio de Janeiro. Relatório de pesquisa, versão preliminar.* IPPUR-UFRJ. Mimeo.
- Abreu, M. 1997. *Evolução urbana do Rio de Janeiro*. 3ª edição. IplanRio/Pref. Rio de Janeiro, Rio de Janeiro.
- Baltrusis, N. 2000. “A dinâmica do mercado imobiliário informal na Região Metropolitana de São Paulo: um estudo de caso nas favelas de Paraisópolis e Nova Conquista”. Dissertação de Mestrado, PUC-Campinas.
- Barquero, A. 1999. *Desarrollo, redes e innovación: lecciones sobre desarrollo endógeno*. Ed. Pirámide, Madrid.
- Bénabou, R. 1993. “Working of a City: Location, Education and Production”, *Quarterly Journal of Economics*, 108, 3.
- Bénabou, R. 1998: “Quelques effets de la décentralisation sur les structures urbaines et le système éducatif”, *Revue Économique*, 49, 3.
- Collins, R. 1989. *La sociedad credencialista. Sociología histórica de la educación y de la estratificación*. Ed. Akal, Madrid.
- Dixon, H. and Rankin, N. 1995. *The new Macroeconomics: Imperfect Markets and Policy Effectiveness*. Cambridge University Press, Cambridge, UK.
- Espejo, I. 1999. “Sobreeducação y mobilidad laboral”, em *Revista Internacional de Sociología*, Vol. 22, 1.
- Fujita, M. 1989. *Urban Economic Theory*. Cambridge University Press, Cambridge, UK.
- Fujita, M., Krugman, P. and Venable, A. 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 metrópoles*. Ed. Revan, Rio de Janeiro.
- Godbout, J. 1992. *L'esprit du don*. La Découverte, Paris.
- Leeds, E. 1998. “Cocaína e poderes paralelos na periferia urbana brasileira” in Zaluar e Alvito (orgs.) *Um século de favela*. FGV ed., Rio de Janeiro.
- Mankiw, G. and Romer, D. 1992. *New Keynesian Economics: Imperfect Competition and Sticky Prices*. MIT Press, Cambridge, MA.
- Marques, E. 1998. “Infra-estrutura urbana e produção do espaço metropolitano 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., Vainer, C. e Abramo, P. 1999. *A dinâmica da pobreza urbana e sua relação com as políticas públicas: trajetórias de vida em três comunidades do Rio de Janeiro 1969-2000. Relatório de Pesquisa*. Banco Mundial/Mega Cities/IPPUR-UFRJ. Mimeo.
- Preteceille, E. e Valladares, L. 2000: “Favela, favelas: unidade ou diversidade da favela carioca” in Ribeiro, L. (coord.) *O futuro das metrópoles*. Ed. Revan, Rio de Janeiro.
- Rallet, A. 2000. “De la globalisation à la proximité géographique” in Gilly et Torre: *Dynamiques de proximité*, Harmattan, Paris.

- Sala-i-Martin, X. 2000. *Lecture Notes on Economic Growth*. 2<sup>o</sup> edition. MIT Press, Cambridge, MA.
- Sicherman N. 1991. "Overeducation in the Labor Market", *Journal of Labor Economics*, Vol. 9, 2.
- Sicherman, N. and Galor, O. 1990. "A Theory of Career Mobility", *Journal of Political Economy*, Vol. 98, 1.
- Smolka, M. and Iracheta, A. 2000. "Mobilizing Land Value Increments to Provide Service Land for the Poor" in Iracheta y Smolka (coord.) *Los pobres de la ciudad y la tierra*. Colegio Mexiquense, Toluca.
- Vetter, D. e Massena, R. 1981. "Quem se apropria dos benefícios líquidos dos investimentos do Estado em infra-estrutura?" in Machado, L. *Solo urbano: tópicos sobre o uso da terra*. Ed. Zahar, Río de Janeiro.
- Zaluar, A. 1998. "Crime, medo e política" in Zaluar e Alvito (orgs.) *Um século de favela*. FGV ed., Río de Janeiro.
- Zenou, Y. 1996. "Marché du travail et économie urbaine: un essai d'intégration", *Revue Économique*, 47, 2.
- Zenou, Y. and Smith, T. 1995. "Efficiency Wages, Involuntary Unemployment and Urban Spatial Structure", *Regional Science and Urban Economics*, 25.