

# Segregación, desigualdad y vivienda: la metrópolis de Río de Janeiro en los años 80 y 90

Luis Cesar QUEIROZ RIBEIRO

Profesor IPPUR-UFRJ, Brasil

**RESUMEN:** Retomamos en este artículo la reflexión sobre el modelo de causación circular en el análisis de la dinámica de estructuración de la metrópolis de Río de Janeiro en la década de los 1970. Reflexionamos sobre las relaciones entre la segregación residencial y las desigualdades de las condiciones de vida entre los territorios de la metrópolis *fluminense* como resultado de las actuaciones sociales interesadas en la apropiación de la renta real, entendida como el acceso desigual al consumo de los bienes y servicios colectivos (calidad de vida) y a los beneficios corrientes de la valorización inmobiliaria y fundiaria de los suelos mejor equipados. Bajo este prisma analítico, la segregación y las desigualdades son consecuencia inevitable y permanente de la desigualdad de "apoderamiento" entre los grupos sociales en la ciudad y, al mismo tiempo, un mecanismo activo de la componente distributiva en la sociedad.

**Descriptores:** Metrópolis. Favelas. Segregación urbana. Ciudad marginada. Política urbanística. Río de Janeiro (Brasil).

## I. INTRODUCCIÓN

El Municipio de Río de Janeiro no es sólo la capital del Estado, sino también el centro de gravedad de la metrópolis *fluminense*, lo que le confiere particularidades económicas, sociales, políticas y culturales. En él se concentran el 54,5% de la población de la metrópolis, el 41,4% de la población del Estado (IBGE, 1996), el 75,9% del PIB de la Región Metropolitana (FCIDE, 1998) y el 42,6% del electorado del Estado (TRE/RJ, 2000). Esta concentración es mucho mayor que la que tiene lugar en la metrópolis paulista, por

ejemplo, en la que la Ciudad de São Paulo concentra el 69% do PIB.

La ciudad de Río de Janeiro es el centro de un amplio espacio geográfico y urbanístico, fuertemente integrado, que forma la región metropolitana. Esta característica tiene raíces en la historia de su formación. La expansión de la metrópolis *fluminense* tiene su origen en las proximidades del Morro do Castelo y Praça XV, junto al primer puerto de la ciudad.

Con esa base, la ciudad creció en la dirección de pequeñas localidades creadas a partir de otros pequeños puertos situados en la orla de la Baía de Guanabara y en las márgenes de los ríos afluentes, cuyas conexiones se hacían

---

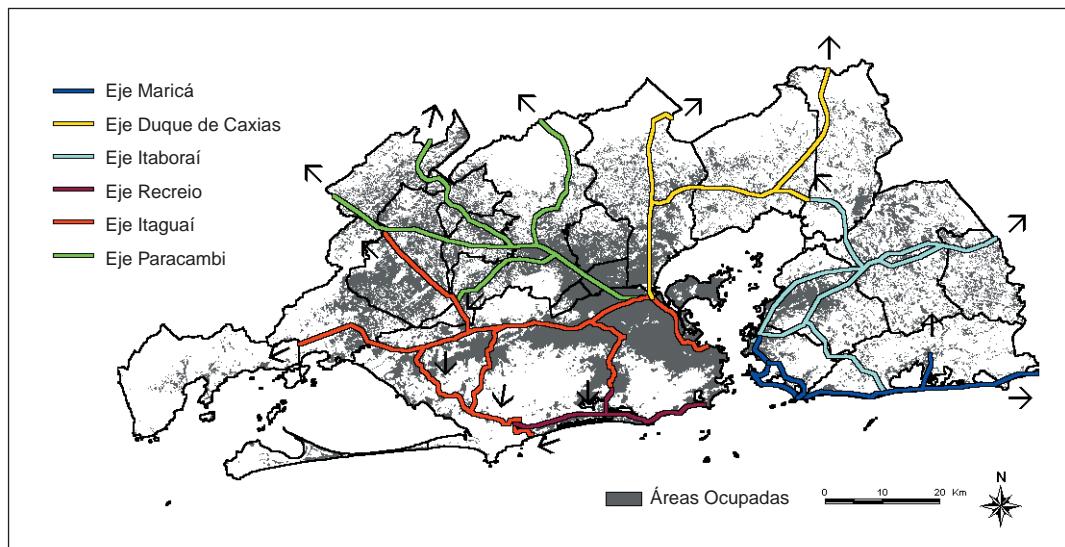
Recibido: 16.01.02

e-mail: cezar@ppur.ufrj.br

Este artículo se escribió originalmente como parte del documento que presenta los resultados de la evaluación del

---

desarrollo humano intraurbano en la ciudad de Río de Janeiro, trabajo coordinado por el Instituto de Planejamento Económico Aplicado- IPEA, en colaboración con el PNUD.



**FIG. I. Ejes de Crecimiento de la Metrópolis de Río de Janeiro**

Fuente: Observatorio de Políticas Urbanas y Gestión Municipal. IPPUR/UFRJ-FASE, 2000.  
Equipo Metrodata: Carlos Sartor, Giovanna Catão, Paulo Renato Azevedo, Peterson Leal.

inicialmente sólo por medio de pequeñas embarcaciones. De estas localidades partirían también algunas de las primeras rutas de penetración hacia el interior.

Posteriormente, itinerarios por tierra llevarían a las propiedades rurales, la mayoría de las veces terminales de producción azúcar. La apertura progresiva de estos caminos en la ruta de otras provincias definió ejes de penetración y propició los asentamientos que fueron, más tarde, alcanzados por líneas de diligencias, tranvía o tren.

Las líneas de tranvía tuvieron, a partir de 1868, un papel inductor de la ocupación urbana de tipo residencial, facilitando la ocupación de áreas no servidas por las líneas ferroviarias. Los tranvías garantizaron así la integración de grandes áreas urbanas con bastante movilidad, hasta su extinción en la década de los 60 y substitución por los autobuses.

La expansión de los suburbios de la ciudad de Río tiene lugar como resultado de la entrada en funcionamiento del transporte de pasajeros en las líneas ferroviarias, se formaron núcleos residenciales en el entorno de las estaciones. Las calles adyacentes a las vías férreas se convirtieron en largos ejes de acceso a los barrios, alcanzando a los

municipios vecinos de la Región Metropolitana. Se creó una estructura urbana basada en corredores ferroviarios es de disposición radial, partiendo de los centros de Río de Janeiro y Niterói.

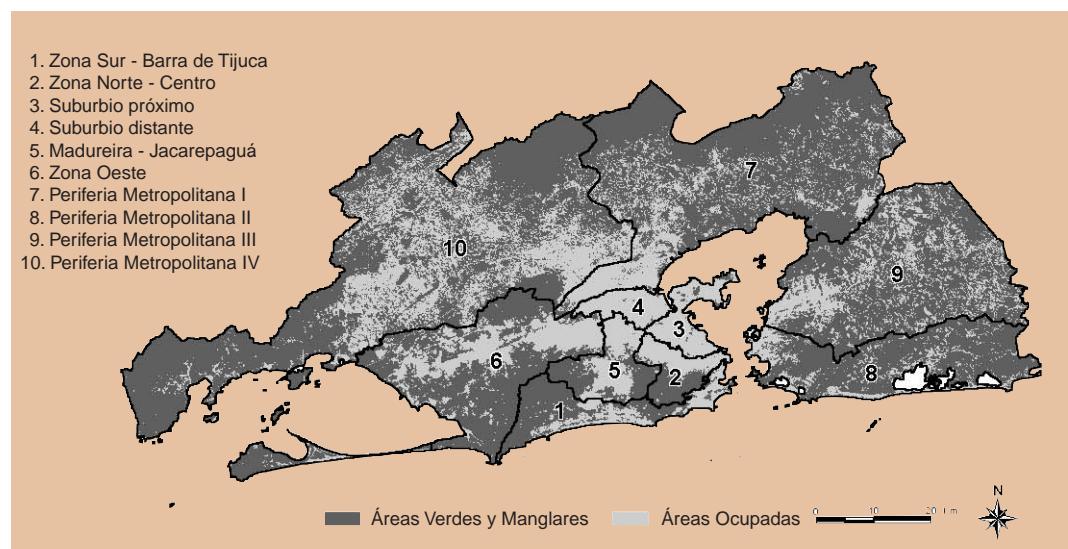
La extensa red ferroviaria de finales del siglo XIX (que inauguró su primer tramo en 1858), no llegó a completar un siglo de vida en su diseño original. Varias líneas se cambiaron en la segunda mitad de este siglo con la implantación del tejido viario, que contemplaría la prioridad dada a la producción automovilística. Con la construcción de las autovías de acceso a Río, a mediados de este siglo, se abren nuevas opciones de acceso rápido a los barrios y centros comerciales más distantes.

La dinámica demográfica de la metrópolis de Río de Janeiro, en los últimos 20 años, combina las tendencias clásicas de las grandes ciudades de los países poco desarrollados con otras que marcan las metrópolis importantes de los países ricos. Mientras algunas áreas de la periferia metropolitana crecen intensamente, barrios de las áreas centrales y suburbanas de la Ciudad de Río de Janeiro pierden población. El proceso de redistribución de la población en la metrópolis va desde el núcleo hacia la periferia. Los principales ejes de crecimiento de la metrópolis están mostrados en la FIG. 1<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Una actualización del estudio realizado por la FUNDREM sobre la expansión de la Región Metropolitana de Río de Janeiro (FUNDREM, 1984).

**FIG. 2. Áreas de la Metrópolis de Río de Janeiro**

Áreas de la metrópolis		Descripción de las áreas (Regiones Administrativas/Municipios)
Municipio de Río de Janeiro	Zona Sur - Barra da Tijuca	Botafogo, Copacabana, Lagoa, Barra da Tijuca y Rocinha
	Zona Norte - Centro	Centro, Rio Conprido, Tijuca, Vila Isabel, Mesier y Santa Teresa
	Suburbio próximo	Portuária, San Cristóvão, Ramos, Inháuma, Ilha do Governador, Jacarezinho, Complexo do Alemão y Mares
	Suburbio distante	Penha, Irajá, Anchieta e Pavuna
	Madureira - Jacarepaguá	Madureira y Jacarepaguá
	Zona Oeste	Bangu, Campo Grande, Santa Cruz y Guaratiba
Municipio de la RMRJ	Periferia Metropolitana I	Nilópolis, San João de Meriti, Duque de Caxias, Magé y Guapimirim
	Periferia Metropolitana II	Niterói y Maricá
	Periferia Metropolitana III	San Gonçalo, Itaboraí y Tanguá
	Periferia Metropolitana IV	Belford Roxo, Nova Iguaçu, Japeri, Queimados, Paracambi, Seropédica, Itaguaí y Mangaratiba

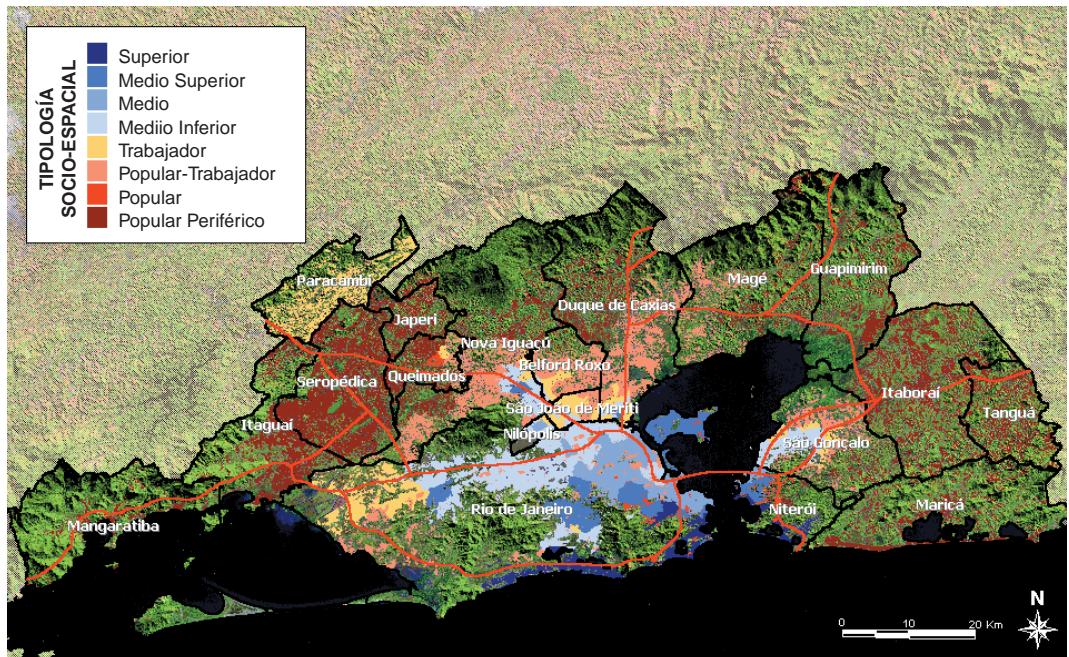
**FIG. 3. Mapa de las áreas de la Metrópolis de Río de Janeiro**

Fuente: Observatorio de Políticas Urbanas y Gestión Municipal. IPPUR/UFRJ-FASE, 2000.  
Equipo Metrodata: Carlos Sartor, Giovanna Catão, Paulo Renato Azevedo, Peterson Leal.

El Municipio de Río está perdiendo posición relativa en la Región Metropolitana, aunque el ritmo de pérdida se ha reducido en la primera mitad de la década de los 90. Sin embargo, las áreas más distantes del núcleo metropolitano presentan tendencias de expansión, destacando Guapimirim y Maricá (con tasas medias geométricas anuales mayores del 3%, entre 1991 y 1996), e Itaboraí, que creció a más del 3% anual en la

década de los 80, habiendo reducido su ritmo en la década de los 90. Las grandes tendencias socio-demográficas se analizan a continuación, tomando como referencia las áreas de agregación de la metrópolis (áreas de desagregación de los datos de las *Pesquisas Nacionais por Amostra de Domicílios* - PNAD's. ver FIGS. 2 y 3).

En el área que comprende los ejes de Zona Sur - Barra da Tijuca y Zona Norte - Centro



**FIG. 4. Estructura de la Segregación socioespacial en la Metrópolis de Río de Janeiro, 1991**

Fuente: Observatorio de Políticas Urbanas y Gestión Municipal. IPPUR/UFRJ-FASE, 2001.  
Equipo Metrodata: Carlos Sartor, Giovanna Catão, Paulo Renato Azevedo, Peterson Leal.

se encuentran el 30% de la población del Municipio de Río de Janeiro. Se confirma la tendencia general de pérdida poblacional y decrecimiento en el número total de domicilios en las Regiones Administrativas (RA) de la Zona Sur, del Centro y adyacentes, contrastando con el crecimiento acelerado en la RA de Barra da Tijuca, mientras la RA de Botafogo presenta tasas positivas, aunque pequeñas.

Otro 30% está concentrado en las áreas suburbanas mientras, en las áreas de la Zona Oeste y Madureira - Jacarepaguá se encuentran el 25% y 15% de la población, respectivamente. Las áreas del suburbio próximo y distante tienen un comportamiento similar a las áreas centrales de la ciudad, reduciendo sus tasas de crecimiento en los años 90, lo que demuestra que se trata de un área consolidada, pero que está perdiendo población.

Ya la Zona Oeste y las RA de Jacarepaguá y Barra da Tijuca se muestran claramente como los principales frentes de expansión del municipio, con elevados índices de

crecimiento, como en el caso de Barra da Tijuca, que se aproxima al 8% anual acumulativo, desde 1980. Esos datos confirmán, en líneas generales, la tendencia de estabilización demográfica o evasión poblacional en las áreas más centrales y la aparición de polos dinámicos de expansión urbana en la Región Oeste del municipio.

Es necesario resaltar que el crecimiento de domicilios supera sistemáticamente la expansión demográfica, principalmente en la Zona Sur, Zona Norte - Centro y áreas de suburbio. Esta disparidad muestra los cambios en el modelo de ocupación de las viviendas, con una reducción substancial en los índices de residentes por domicilio en casi todas las RA.

Los municipios de la periferia metropolitana que más aumentaron su posición relativa fueron Duque de Caxias y São Gonçalo, en la Baixada Fluminense, e Itaboraí. Algunos municipios, a pesar de presentar tasas elevadas de crecimiento, como Maricá y Guapimirim, tienen poco peso relativo en la composición de la población

metropolitana. La redistribución de la población entre el núcleo y la periferia metropolitana tienen como causa la movilidad residencial ocasionada, sobre todo, en razón de las desigualdades socio-espaciales y su expresión en un mercado inmobiliario altamente concentrado en el área litoral y su entorno.

## 2. LA ESTRUCTURA SOCIO-ESPACIAL DE LA METRÓPOLIS FLUMINENSE

Vamos examinar en este apartado cómo esta estratificación social se distribuye en el espacio metropolitano y su evolución en el tiempo. Por tanto, construimos una tipología socioespacial utilizando los datos del Censo Demográfico de 1991, a partir del análisis de las diferencias de los perfiles socio-ocupacionales<sup>2</sup>.

Los resultados del análisis revelan un espacio nítidamente estructurado según la jerarquía socio-ocupacional, lo que expresa la fuerte relación entre estructura social y división espacial. Dicho de otra manera, la metrópolis *fluminense* se organiza según las distancias sociales presentes en la estructura social. Estas distancias están sintetizadas en 8 tipos socioespaciales, cuya geografía está expresada en la FIG. 4.

La geografía social de la metrópolis *fluminense* es bastante clásica. El núcleo está formado por las zonas litorales del Municipio de Río de Janeiro y de Niterói, donde están concentrados los segmentos superiores de la estructura social, en razón de la concentración en estas áreas de los equipamientos y los servicios urbanos tanto en cantidad como en calidad, factor que permite disfrutar de una calidad de vida muy superior a la que tiene lugar en el resto de la metrópolis, aumentado además por el alto valor cultural atribuido a los atractivos naturales de la playa y de las zonas verdes que conforman el área litoral.

Partiendo de este centro, se forma un gradiente de distancias sociales hasta la

periferia de la ciudad de Río de Janeiro y de la metrópolis *fluminense*. Sin embargo, dos situaciones rompen con esta lógica socio-territorial. La primera es la presencia de segmentos medio-superiores y medios en la Zona Oeste de la ciudad de Río de Janeiro y en algunos municipios de la región de la *Baixada Fluminense*, factor que muestra las tendencias a la diversificación social de parte de la periferia.

La segunda situación tiene que ver con la presencia de las *favelas* —espacios de tipo popular y trabajador— en las áreas acomodadas, diseño característico del modelo de segregación urbana vigente en ciudad de Río de Janeiro, que mezcla la distancia social con la proximidad física. Por su implicación en los patrones de sociabilidad, más adelante detallaremos estos dos puntos.

La organización social del espacio metropolitano se caracteriza por la auto-segregación de los estratos propietario y dirigente (empresarios, altos dirigentes de los sectores público y privado, profesionales liberales) y del estrato superior de los niveles medios (profesionales autónomos y asalariados de categoría superior) en los dos tipos de espacios que ocupan las posiciones más elevadas de la jerarquía socio-espacial, que están representados en el mapa de la figura por las áreas con tonos de azul más oscuro.

Por ejemplo en las áreas acomodadas encontramos el 60,8% de los empresarios, el 67,5% de los dirigentes del sector privado, el 80,3% de los dirigentes del sector público y el 76,1% de los profesionales liberales, aunque el conjunto de la élite dirigente represente sólo el 5,8% de la población ocupada. La proporción de la élite dirigente se expresa por la densidad relativa alcanzada: de 5 a 7 veces superior a la experimentada por el conjunto de la estructura social de la región metropolitana. La élite intelectual tiene también una presencia importante en las áreas acomodadas, pues el 43,7% de los profesionales autónomos de categoría superior y el 38,6% de los profesionales asalariados de categoría superior están

<sup>2</sup> La tipología aquí utilizada fue elaborada conjuntamente con Edmond Preteceille, con la colaboración de Luciana Corrêa Lago, en el marco del programa de cooperación científica entre el IPPUR y el Centre Sociétés et Cultures Urbaines- CSU, para lo cual contamos con el apoyo del CNPq y del Centre National de la Recherche Scientifique – CNRS. Como se trata de un análisis con

datos desagregados espacialmente, utilizando 25 categorías socio-ocupacionales, solamente fue posible utilizar los datos del Censo de 1991. Se emplearon técnicas de análisis factorial por correspondencia binaria, seguida de la clasificación de las áreas según las coordenadas de las variables en los dos primeros factores, que representaban cerca del 72% de la varianza total.

concentrados en ellos, lo que representa una densidad relativa 4,1 a 3,6 veces superior al peso de estas categorías en la estructura social de la metrópolis.

Observamos que en las áreas de tipo acomodadas y medio-acomodadas también están presentes representantes de las categorías sociales intermedias e inferiores. Los pequeños empresarios y las fracciones superiores de la clase media (trabajos no-manuales de categoría media), representan conjuntamente el 55,3% de los ocupados (en algún tipo de trabajo) que residen en las áreas acomodadas, mientras que las categorías populares representan el 28,9%, de los cuales el 10,3% son empleados del servicio doméstico cuya presencia se debe principalmente a relaciones de trabajo y no de vecindad, y 13,4% componen el proletariado terciario (empleados del comercio y prestadores de servicios). O sea, cerca del 18% de los ocupados que residen en las áreas acomodadas son aquellos que satisfacen la demanda de servicios personales de las élites y de parte de la clase media.

Las áreas geográficas de tipo medio-acomodadas tienen una composición social próxima a las de tipo acomodada, pero con mayor grado de mezcla social. En él es menor el peso de las élites económica e intelectual y de los pequeños empresarios, que representan el 37% de los ocupados. La clase media, a su vez, representa 39% de los ocupados, creciendo la presencia de los segmentos menos cualificados de los empleados de oficinas, seguridad, justicia y correos y de los empleados de la sanidad y de la educación. Aumenta, en las áreas medio-acomodadas, la presencia de las categorías populares (36,6%), en razón del mayor peso de los segmentos trabajadores y de los empleados del comercio.

El conjunto de las áreas geográficas de tipo medio agrupan cerca del 30% de las áreas y el 35% de la población de Río de Janeiro. Estos están razonablemente distribuidos por el territorio de la metrópolis, lo que les dota del papel de intermediarios entre los dos extremos de la estructura socio-espacial. En las áreas de tipo medio desciende fuertemente la presencia de segmentos de nivel superior, permanece inalterada la proporción de clase media y aumenta el grado de mezcla social por el aumento del proletariado terciario y operario. Las áreas de tipo medio-inferior constituyen la frontera entre los dos extremos de la

estructura socio-espacial de la metrópolis fluminense. En ellas el conjunto de las categorías de trabajadores y sub-proletarias están sobre-representados, destacando los trabajadores de la industria moderna y los de los servicios auxiliares de la economía. La disminución de la clase media con relación al tipo medio continúa representando cerca de 1/3 de los ocupados que residen en estos espacios.

Las áreas geográficas típicamente trabajadoras están localizadas en la periferia metropolitana (*Baixada Fluminense, Paracambi e Son Gonçalo*), y en la Zona Oeste de la ciudad de Río de Janeiro. En estas, cae significativamente la densidad relativa de la clase media, que pasa estar sub-representada, con excepción de los empleados de seguridad, justicia y correos. La fuerza de trabajo representa un poco menos de 1/3 de los ocupados, representando el proletariado propiamente industrial (industria moderna, industria tradicional y servicios auxiliares de la economía), el 17,5%.

Las *favelas* de la ciudad de Río de Janeiro, en la Zona Suburbana y Zona Oeste, constituyen las zonas popular-trabajadores, en las que se encuentra una composición semejante a las de tipo trabajador, pero con menor presencia de la clase media y aumento de presencia de los trabajadores de la construcción civil (12,5%) y de los empleados del servicio doméstico (12,2%).

Las *favelas* más centrales de la Ciudad de Río de Janeiro, localizadas en la Zona Sur y en la de Tijuca, y las *favelas* de Niterói, forman el tipo popular. Su principal característica es la baja presencia de la fuerza de trabajo industrial y la importancia del sub-proletariado (empleadas del servicio doméstico, chapuzas y ambulantes) y del proletariado terciario(prestadores de servicios y empleados del comercio) que representan el 55% de los ocupados que residen en las zonas populares.

Las áreas geográficas de tipo popular-periféricas se diferencian de los otros tipos también populares principalmente por la participación de la categoría agrícola (6,2%), porcentaje 5,5 veces superior a la proporción de esta categoría en la estructura social de la metrópolis. También están sobre-representados los trabajadores de la construcción civil, los chapuzas y los empleados del servicio doméstico. Es el tipo con una menor participación de las ocupaciones intermedias.

**FIG. 5. Características sociodemográficas de la división social de la metrópolis de Río de Janeiro**

Tipos	Número de áreas (%) 1980	Número de áreas (%) 1991	Población total (%) 1980	Población total (%) 1991	Población ocupada (%) 1980	Población ocupada (%) 1991
Superior	9,1	9,1	10,8	9,2	11,3	10,1
Medio-superior	6,4	10,5	7,0	11,9	7,2	12,2
Medio	14,2	12,3	18,0	12,5	18,8	12,4
Medio-inferior	13,7	19,2	15,7	22,2	16,0	21,6
Trabajador	17,4	12,3	16,3	10,5	16,1	10,1
Popular-trabajador	29,2	25,6	21,8	22,8	20,6	22,5
Popular	3,7	4,1	3,6	3,6	3,5	3,8
Popular-periférico	6,4	6,8	6,9	7,3	6,5	7,2
Total	100	100	100	100	100	100

Fuente: Censos Demográficos de 1980 e 1991 - IBGE. Tabulación especial: Observatorio de Políticas Urbanas e Gestión Municipal.

### 3. EVOLUCIÓN DE LA ESTRUCTURA SOCIO-ESPACIAL

¿Cómo evolucionó esa estructura en la década de los 1980? Veamos en primer lugar algunos trazos generales de la evolución. La lectura de la FIG. 5 muestra que las áreas acomodadas representan una parte importante del total de las áreas y de la población de la región metropolitana y aumentan entre 1980 y 1991 (de 15% al 17'8% y 21'1% respectivamente). Adviértase, la disminución de los habitantes en las áreas geográficas acomodadas, lo que está en consonancia con las tendencias de movilidad social descritas anteriormente. Ocurrió, por otro lado, un importante crecimiento de la población residente en las áreas geográficas del tipo medio-superior, que pasa del 7,0% en 1980 al 11,9% en 1991, como consecuencia del aumento del número de unidades espaciales clasificadas de este tipo. Se observa también el aumento del peso de las zonas medias en la estructura metropolitana, pues crecen en número de unidades y de población.

Este hecho indica la inexistencia de un proceso de dualización de la metrópolis fluminense, hecho que contradice la percepción de Río de Janeiro como metrópolis en proceso de dualización ya que tal tendencia implicaría necesariamente la disminución de la proporción de los espacios ocupados por los niveles medios. Las áreas geográficas de los trabajadores decrecen en importancia, reflejando los impactos de la

desindustrialización de la Región Metropolitana mientras que, en las áreas geográficas de tipo popular decrecen disminuyen en cantidad (de 39,3% a 36,5%) y se mantiene constante el conjunto poblacional durante la década.

¿Cómo evolucionó esta estructura? ¿Será que han aumentado las distancias socioespaciales generando una separación entre las clases y grupos sociales, lo que confirmaría la imagen de Río de Janeiro como «ciudad partida»). Comparando las estructuras socio-espaciales de 1980 y de 1991 comprobamos que la evolución ha estado marcada por la continuidad, esto es, observamos pocos cambios en su composición. Es lo que se desprende de la lectura de la FIG. 6 la concentración de las áreas geográficas en la diagonal izquierda-derecha indica que pocas cambiaron su estatus en las dos jerarquías. Sólo 10 áreas presentaron movilidad descendente, variando para tipos inferiores entre 1980 y 1991, mientras que 153 se mantuvieron en los mismos tipos y 66 se desplazaron hacia tipos de *status* social superior. Entre aquéllas que cambiaron de jerarquía, se desplazaron a tipos inmediatamente inferiores o superiores, llamando la atención las cuatro áreas popular-trabajadoras que se transformaron en popular-periféricas, determinando un claro proceso de pérdida de *status*.

Es interesante señalar que, de las 19 áreas geográficas que incluyen las *favelas*, sólo 3 tuvieron movilidad descendente, hacia tipos

**FIG. 6. Movilidad socio-espacial en la Metrópolis de Río de Janeiro (1980/1991)**

Tipología 1991	Tipología 1980								Total
	Superior	Medio-superior	Medio	Medio-inferior	Trabajador	Popular-trabajador	Popular	Popular-periférico	
Superior	18	1							20
Medio-superior	2	12	7	2					23
Medio		1	20	6					27
Medio-inferior			4	22	16				42
Trabajador					20	6	1		27
Popular-trabajador					2	52		2	56
Popular						2	7		9
Popular-periférico						4		11	15
<b>Total</b>	<b>20</b>	<b>14</b>	<b>31</b>	<b>30</b>	<b>38</b>	<b>64</b>	<b>8</b>	<b>14</b>	<b>219</b>

Fuente: Elaboración propia a partir de Proyecto de Investigación 1992/3 y 1999, Entrevistas con Agentes de Desarrollo Local.

inmediatamente inferiores, convirtiéndose 2 del tipo trabajador a popular-trabajador. Sólo un área geográfica dejó de ser popular-trabajador y pasó a la condición de popular. Tal resultado contraría íntegramente a la imagen de la *favela* en proceso de *guetificación*, una vez que sus estructuras sociales se mantienen inalteradas.

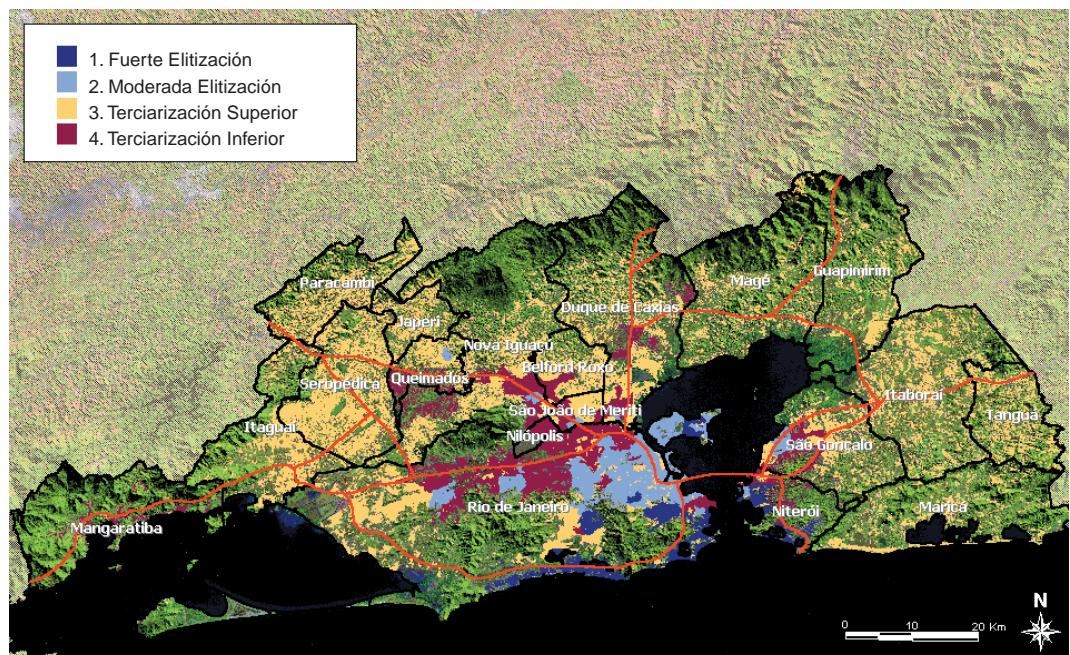
Con la finalidad de identificar la existencia de patrones en la evolución de la estructura socio-espacial aplicamos la misma metodología del análisis factorial utilizada en el estudio de la estructura<sup>3</sup>, a partir de una tabla con las variaciones porcentuales de los perfiles socioeconómicos de la población residente en las unidades espaciales. A continuación construimos una tipología de evolución aplicando la misma técnica de clasificación jerárquica ascendente. Obtuvimos como resultado la identificación de cuatro tipos de evolución que resumen de forma sintética los patrones de transformación de la división social del espacio metropolitano de Río de Janeiro en el período 1980-1991. Los contenidos de estos patrones están descritos de la misma manera que en las dos tipologías de la estructura, o sea, por el análisis de los cambios de la distribución media de la población residente y ocupada en cada tipo de densidad relativa.

El principal resultado de este análisis es la constatación de que la tendencia general de la estructura socio-espacial de la metrópolis de Río está marcado por dos movimientos. Por un lado, en la escala macro, se observa claramente una tendencia a la disminución de las grandes distancias sociales que separaban las áreas periféricas del conjunto metropolitano. Éstas se vuelven más diversificadas en razón de la mayor presencia de categorías medias e incluso superiores, lo que eleva el *status* de estas áreas en la jerarquía socio-espacial. Esto quiere decir que el perfil de la estructura social de algunas áreas geográficas de la Zona Oeste (periferia de la ciudad de Río de Janeiro) y de los municipios de *Baixada Fluminense* se aproxima al perfil de las áreas acomodadas de la ciudad de Río de Janeiro. Este resultado significa que disminuye el grado de segregación urbana, cuando examinamos la evolución del conjunto de la metrópolis.

El segundo movimiento, sin embargo, indica que en la escala micro, aumenta la distancia de las áreas geográficas acomodadas con relación al conjunto de la metrópolis, especialmente cuando evaluamos comparativamente las transformaciones de la estructura social de los barrios de la Zona Sur, de la Barra da Tijuca y parte de la Zona Norte de la Ciudad de Río de Janeiro, frente al de las otras áreas.

En otras palabras: el proceso de vaciado demográfico, señalado en el primer apartado

<sup>3</sup> En el análisis de la evolución aplicamos la técnica del análisis factorial por correspondencia múltiple.



**FIG. 7. Evolución de la Estructura socio-espacial en la Metrópolis de Río de Janeiro, 1980-1991**

Fuente: Observatorio de Políticas Urbanas y Gestión Municipal. IPPUR/UFRJ-FASE, 2001.  
Equipo Metrodata: Carlos Sartor, Giovanna Catão, Paulo Renato Azevedo, Peterson Leal.

de este artículo, corresponde a la salida de personas que desempeñan ocupaciones inferiores, al mismo tiempo que, tienen entrada (en menor número) personas que pertenecen a categorías ocupacionales superiores. Hay, por tanto, fuerte tendencia a la disminución de la mezcla social de estas áreas, que son exactamente aquéllas en las que están concentrados los recursos urbanísticos comentados, lo que trae como

consecuencia el crecimiento de las desigualdades sociales por el aumento de la renta real apropiada para estas categorías superiores, en detrimento de las inferiores. La más nítida expresión de este hecho —pero no la única— es la valorización patrimonial de los inmuebles de estas áreas, resultante del proceso de renovación social realizada por el mercado inmobiliario, sobre el que volveremos más adelante.

**FIG. 8. Distribución de las áreas, según la tipología de evolución (1980/1991) en la Metrópolis de Río de Janeiro**

Tipología de evolución 1980/1991	Tipología 1980								Total
	Superior	Medio-superior	Medio	Medio-inferior	Trabajador	Popular-trabajador	Popular	Popular-periférico	
Elitización fuerte	20	8	1	1					31
Elitización moderada		5	23	9	2				39
Terciarización superior	1	7	15	23	11	3	2		62
Terciarización inferior				5	13	53	5	11	87
<b>Total</b>	<b>20</b>	<b>14</b>	<b>31</b>	<b>30</b>	<b>38</b>	<b>64</b>	<b>8</b>	<b>14</b>	<b>219</b>

Fuente: Censos Demográficos de 1980 e 1991 - FIBGE. Tabulación especial: Observatorio de Políticas Urbanas e Gestión Municipal.

El tipo fuerte elitización sintetiza el patrón de movilidad socio-espacial ascendente, por el aumento de las categorías superiores y medias y la disminución absoluta y relativa de algunas categorías inferiores, como las de empleadas del servicio doméstico, prestadores de servicios, chapuzas, ambulantes, etc. La lectura de la FIG. 8 nos permite comprender que este patrón de evolución traduce el movimiento de refuerzo de las 28 áreas que ocupaban las dos primeras posiciones jerárquicas de la estructura socio-espacial y la tendencia a la elitización de los de las áreas medias. Por otro lado, se destaca el rápido e intenso proceso de transformación social de un área geográfica del tipo popular-periférica, caracterizando un caso típico de conquista de un espacio popular de la periferia metropolitana por las clases superiores, en una especie de «gentrificación a la brasileira» organizada por el gran capital promotor. Se trata de parte del barrio de Itaipu, en el Municipio de Niterói, donde una vasta área de playa fue parcelada por una única empresa promotora.

El tipo elitización moderada se diferencia del anterior por el hecho del menor grado de concentración de las categorías superiores y la mayor tendencia a la mezcla social, por razón del aumento de la proporción de los prestadores de servicios. Se trata de un tipo que corresponde a la evolución de los tipos de categorías medias en 1980. Llama la atención la presencia en este tipo de dos áreas geográficas que en 1980 eran trabajadores, lo que expresa procesos de renovación social de las áreas populares por la movilidad espacial en su dirección de personas con *status* social más elevado (categorías de profesionales de nivel superior), al mismo tiempo en que tuvo lugar la elevación del *status* social de los antiguos residentes. Estas dos áreas están localizadas en la periferia consolidada de la región metropolitana (centro del actual Municipio de Queimados y el barrio de Boa Vista, en el Municipio de São Gonçalo), indicando un proceso de diferenciación social de la periferia.

El tipo terciarización superior reúne gran cantidad de áreas (62 en total) pertenecientes a varios tipos de espacios en 1980. Este tipo tiene como característica el aumento de la proporción de las categorías medias cualificadas (empleados de supervisión, técnicos y artísticos, empleados de la sanidad

y de la educación) y de los prestadores de servicios especializados.

El tipo terciarización inferior expresa la fuerte disminución del conjunto de los trabajadores en varios espacios y no sólo en el de tipo trabajador, combinado con el aumento relativo y absoluto de las categorías del terciario inferior (empleados de comercio, prestadores de servicios no-cualificados, y del sub-proletariado), de las categorías de profesionales de nivel superior, de la pequeña burguesía y de las ocupaciones medias de rutina y los menos cualificados, al mismo tiempo con una disminución fuerte en las ocupaciones agrícolas. Este patrón expresa cuatro movimientos. En primer lugar, la disminución de la distancia social entre las áreas geográficas más periféricas en relación con los más centrales, caracterizando la tendencia a la «desperiferización social» del espacio metropolitano. El segundo movimiento es el de refuerzo del contenido social de las áreas geográficas clasificadas como de tipos de categorías populares, incluyendo las *favelas* clasificadas en 1980 como del tipo trabajador popular y como populares, lo que significa decir que estas áreas no tuvieron pérdida de *status* durante la década anterior. El tercero corresponde a la tendencia de aproximación de las espacios áreas tipo trabajadores a las de tipo medio-inferiores, por el aumento de la presencia de los profesionales de categoría superior, de la pequeña burguesía y de los grupos medios poco cualificados entre los residentes. El cuarto, finalmente, es el refuerzo del carácter medio-inferior de 5 áreas geográficas por el crecimiento relativo y absoluto de las categorías inferiores, sin disminuir, sin embargo, las categorías medias.

En resumen, los dos principales rasgos de la evolución de la organización del espacio social metropolitano son el aumento de la auto-segregación de los propietarios, dirigentes y fracciones superiores de los grupos medios en las áreas que integran los tipos acomodados por un lado, y la diversificación social de las áreas clasificadas como de tipos populares. Ahora no tenemos medios para realizar el mismo análisis para la década de los 1990, pues no poseemos los datos del censo de 2000, el análisis realizado con informaciones desagregadas espacialmente del PNAD indica que estas tendencias se siguen manteniendo en los

últimos 10 años<sup>4</sup>. Resultan, principalmente, de las variaciones que tuvieron lugar en dos mecanismos importantes de producción del espacio metropolitano: el mercado inmobiliario y la política urbanística.

#### 4. EL MODELO CARIOMA DE SEGREGACIÓN URBANA

El análisis de la ocupación de los espacios exclusivamente en el municipio de Río de Janeiro muestra que en las áreas acomodadas de la ciudad tiene lugar una fuerte tendencia de disminución de la mezcla social y, consecuentemente, un aumento de la proporción de las categorías superiores. Tanto es así, que los extensos y numerosos núcleos de viviendas populares distribuidos en esas áreas están lejos de presentar signos de desaparición, muy al contrario.

Las singularidades históricas de la formación social y urbana de la Ciudad de Río de Janeiro crean lo que podemos llamar el modelo *carioca* de segregación, cuyo principal rasgo es la mezcla entre la distancia social, formulada por las grandes diferencias de la estructura social y de las condiciones urbanas, y la fuerte proximidad territorial entre las *favelas* y los barrios que forman las áreas acomodadas de la ciudad.

Como se ha citado anteriormente, aquellos que pertenecen a las categorías superiores de la estructura social de la ciudad residen en la Zona Sur, en la Barra da Tijuca y en barrios de la Zona Norte. No se trata sólo de los más privilegiados de la sociedad carioca en términos económicos, sino también de las categorías que detentan el capital cultural y el capital social - portando el poder simbólico y social.

La media de escolaridad en las áreas acomodadas es de 9,7 años, mientras que en el conjunto de la metrópolis es de 5,7 y en las *favelas* de la ciudad el 4,1; el 87% de los habitantes de estas áreas son blancos, mientras en la ciudad los blancos representan el 54%; en las *favelas*, apenas el 36% lo es; el morador de la *favela* gana de media sólo el 13% de lo que gana el residente de las áreas acomodadas. El 87% viven en

viviendas con densidad normal (hasta dos personas por dormitorio), mientras que en la *favela* ese porcentaje es de sólo el 37,5%.

#### 4.1. Las Favelas Cariocas

Los contrastes sociales y urbanísticos sucesivos del modelo de segregación tienen y tuvieron impactos en las formas por las cuales la sociedad de Río de Janeiro percibe sus dilemas históricos. El «problema de las *favelas*» es el principal asunto debatido por los habitantes de Río de Janeiro, tratando de revelar los enigmas de su cohesión social y superar los riesgos de fractura de la sociedad.

Los programas de desalojo de los años 60 y 70 tuvieron como objetivo la simple eliminación de esta co-presencia expulsándolas de las áreas ricas, a través del enmascaramiento territorial de la pobreza en las periferias metropolitanas distantes. Recientemente, en razón de la existencia de un clima de pánico social desencadenado por episodios de violencia en la ciudad, la solución del enmascaramiento volvió a ser defendida por algunos.

De forma general, por tanto, el modelo de segregación carioca está funcionado no sólo para la sociedad de Río, sino también para la brasileña, como una especie de laboratorio de producción cotidiana de compasión y simpatía y, en algunos casos, de solidaridad social. Los mundos sociales del «asfalto» y del «morro» se miran, se reconocen con sus distancias, diferencias y semejanzas y, a veces, se oponen. Pero conviven entre sí, los dos obligados a compartir la misma área de la ciudad y el mismo espacio cultural.

Esta particularidad del modelo de segregación diferencia la sociabilidad de Río de Janeiro en relación con otras ciudades, en las cuales la pobreza fue totalmente aislada, territorial y simbólicamente. Es lo que se comprueba, por ejemplo, en Buenos Aires, Santiago de Chile, Chicago y otras tantas ciudades donde los grupos pobres fueron aislados, formándose mundos sociales y culturales diferentes, con un grado bajo de conexión. Sin embargo, este no es el caso de Río de Janeiro.

<sup>4</sup> Por ejemplo: en los años 1980, la zona sur de la ciudad de Río de Janeiro disponía ella sola de cerca del 27% del total de la renta familiar del conjunto metropolitano; en los años 1990, este porcentaje disminuyó hasta el 25%, no obstante el descenso de habitantes en esta parte de la

metrópolis. Ya el área periférica formada por los municipios de Saõ Joao de Meriti, Nilópolis, Duque de Caxias, Magé y Guapimirim que concentran el 13% de la población de la metrópolis dispone hoy apenas del 4% de la renta familiar total de la metrópolis.

**FIG. 9. Crecimiento de la población total y residente en favela en el Municipio de Río de Janeiro (1950/1991)**

Año	Población total	Población residente en favela	Crecimiento de la población total (% anual acumulativo)	Crecimiento de la población residente en favela (% anual acumulativo)	Población residente en favela / Población total
1950	2.375.280	169.305	-	-	7,13%
1960	3.300.431	335.063	3,34%	7,06%	10,15%
1970	4.251.918	565.135	2,57%	5,37%	13,29%
1980	5.090.723	722.424	1,82%	2,49%	14,19%
1991	5.480.768	962.793	0,67%	2,65%	17,57%

Fuente: Censos Demográficos - FIBGE; PLANRIO, 1991. Tabulación especial: Observatorio de Políticas Urbanas e Gestión Municipal.

El modelo *carioca* de segregación también permite a los habitantes de las *favelas* la accesibilidad a los recursos urbanos concentrados en las áreas acomodadas de la ciudad. Esta proximidad física facilita el acceso a fuentes de empleo y renta, lo que también representa otra fuente de sociabilidad entre el «*morro*» y el «*asfalto*».

Por estos motivos, nos parece fundamental demostrar lo que ha sucedido con las *favelas* en la ciudad de Río de Janeiro en el período reciente de la historia. Los datos censales de 1950 a 1991 muestran que la tasa de crecimiento anual de la población residente en *favela* en el municipio de Río de Janeiro comenzó a decrecer en la década de los 60, sufriendo un brusco frenazo en la década de los 70. Tal frenazo se debe a tres hechos.

- a) En primer lugar, la disminución del ritmo de crecimiento poblacional no fue relativa sólo para los residentes en *favelas*, sino para la población carioca como un todo. En el período de 1950 a 1960 la población creció cerca del 3% al año y los residentes en la *favela*, el 7%. En la década de los 70 esos porcentajes caían al 1,8% y al 2,5%, respectivamente. En ese período el movimiento migratorio en dirección a la metrópolis de Río de Janeiro comenzaba a perder el ímpetu experimentados en los años 40 y 50 y la capital, principal área de atracción de esos flujos, sufrió los impactos de ese cambio. Se observa, sin embargo, que la proporción de personas residentes en *favelas* en relación con el total de la

población continuó creciendo lo mismo en el período de 1970 a 1980, cuando la tasa de crecimiento de los primeros alcanzó su menor valor. En otras palabras, el ritmo de crecimiento de la población residente en *favelas* se mantiene muy por encima de la de los demás habitantes.

- b) El segundo factor relacionado con el frenazo de la tasa de crecimiento de la población residente en *favela* entre las décadas de los 60 y 70 fue la «apertura» de la periferia metropolitana a los trabajadores pobres, a través de la producción extensiva de parcelación urbanísticas, iniciada en la década de los 50 y expandida hasta los años 70. En ese período, la parcelación periférica, con baja inversión en infraestructura y venta a plazos, se convirtió en el principal medio de acceso de los pobres a la vivienda propia. Para esas nuevas áreas tuvo lugar un redireccionamiento de los flujos migratorios inter e intra-regionales, especialmente los oriundos del propio municipio de Río de Janeiro, lo que generó la disminución del número de inmigrantes en la capital.
- c) Por último, cabe mencionar los impactos de la política de desalojo de las *favelas* en las décadas de los 60 y los 70. Se estima que 175.800 personas habían sido desalojadas hasta 1968, pero fue a partir de este año y hasta 1973, cuando el programa fue más sistemático e intenso. Vale mencionar el carácter selectivo de tal política, en la medida en

**FIG. 10. Población residente en favela y fuera de la favela en el Municipio de Río de Janeiro (1991/1996)**

Grandes Zonas	Crecimiento absoluto Favela*	Crecimiento absoluto No favela**	Crecimiento anual (%) Favela*	Crecimiento anual (%) No favela**	% Pob. fav./ Pob. total 1991	% Pob. fav./ Pob. total 1996
Centro / Zona Sur	16.110	-27.035	2,4	-0,8	14,9	17,0
Barra da Tijuca / Jacarepaguá	13.523	29.364	3,9	1,6	15,0	16,6
Zona Norte	-2.636	-23.123	-1,1	-1,4	12,6	12,7
Subúrbio	21.367	-57.672	0,8	-0,6	20,6	21,8
Zona Oeste	22.725	79.308	3,4	1,3	9,6	10,5
Total Municipio	71.089	842	1,6	0,0	16,1	17,2

\* Los datos se refieren a la población residente en aglomeraciones sub-estándar.

\*\* N.T. no favela = resto población área censal.

Fuente: Contagem Poblacional de 1996 - FIBGE. Tabulación especial: Observatorio de Políticas Urbanas e Gestión Municipal.

que el 70% de los domicilios desalojados se localizaban en la Zona Sur, Tijuca y Mesier. El resultado fue la pérdida de representatividad de las *favelas* de la Zona Sur: si en 1950, el 25,4% de la población residente en *favela* estaba en la Zona Sur, en 1970 sólo el 9,6%.

Ese conjunto de factores alimentó en los años 70 la idea de que las *favelas* desaparecerían del escenario urbano carioca. Entretanto, en años recientes asistimos al repunte del crecimiento, tanto por la densificación de las antiguas como por la aparición de nuevas.

¿Porqué las *favelas* vuelven a crecer en la ciudad de Río de Janeiro, exactamente en el momento en que tiene lugar un fuerte frenazo en el crecimiento demográfico de la ciudad?

En primer lugar, en razón del cambio de la dinámica de crecimiento metropolitano de Río de Janeiro. El crecimiento en dirección a las periferias, que generó oportunidades de acceso a la vivienda propia para amplios segmentos sociales, se colapsó entre otras razones, por el encarecimiento del suelo y por la pérdida de la capacidad de endeudamiento de los trabajadores en general y, en especial afectado a aquellos con menor cualificación y sin protección de las leyes del trabajo.

Además, a partir de 1982, los poderes públicos locales (gobierno estatal y municipal) adoptaron políticas de reconocimiento de las *favelas* y parcelaciones irregulares y clandestinos como solución a los problemas de vivienda de los grupos populares. Al proponer la legalización de la

propiedad del suelo y la urbanización de las *favelas*, estas políticas redujeron las incertidumbres respecto al mantenimiento de los habitantes en sus ocupaciones y crearon expectativas de mejora de las condiciones de vida. El resultado de eso fue la reducción de las barreras para nuevas ocupaciones.

En el período entre 1991 y 1996, el ritmo de crecimiento de la población residente en *favela* disminuyó (1,6% anuales), pero se mantiene por encima del de la población de la ciudad. En consecuencia, se elevó la proporción de la población residente en *favela* con relación al conjunto de la población de la ciudad, que pasa del 16,1% al 17,2%.

Las dos zonas de expansión del municipio —el eje elitista de Barra de Tijuca / Jacarepaguá y el eje popular de la Zona Oeste— presentaron las mayores tasas de crecimiento de la población en *favelas* (3,9% y 3,4% anuales, respectivamente), acompañando al crecimiento demográfico de las respectivas áreas censales (1,6% y 1,3% anuales). En las tres zonas consolidadas, donde se verifica el decrecimiento de la población, destaca la Zona Sur con una tasa de crecimiento de los residentes en *favelas* de 2,4% anuales, aumentando de 14,9% en 1991 a 17% en 1996 el peso de esos residentes en relación con la población total del área. La Zona Norte de la ciudad fue la única Región que presentó pérdida absoluta de población residente en *favela*.

Dadas las tendencias de segregación ya expuestas, el crecimiento de las *favelas* en la Zona Sur de la ciudad y en el eje Barra da Tijuca / Jacarepaguá indican la constitución

**FIG. II. Diferencias de escolaridad entre población residente en favela y población total en el Municipio de Río de Janeiro (1996)**

Grandes Zonas	Años de estudio				
	Sin educación	1 a 4	5 a 8	9 a 11	más de 12
Centro/Zona Sur – Favela	33,7%	40,1%	16,9%	8,0%	1,3%
Centro/Zona Sur – No-favela	7,2%	14,4%	11,4%	28,0%	38,9%
Barra/Jacarepaguá – Favela	36,6%	38,4%	15,4%	9,0%	0,7%
Barra/Jacarepaguá – No-favela	12,0%	20,3%	13,4%	27,1%	27,2%
Zona Norte – Favela	35,6%	39,9%	16,2%	7,6%	0,7%
Zona Norte – No-favela	5,3%	13,7%	11,1%	30,4%	39,5%
Suburbio – Favela	33,8%	40,4%	16,6%	8,7%	0,6%
Suburbio – No-favela	11,2%	27,0%	19,0%	29,8%	13,0%
Zona Oeste – Favela	31,6%	41,8%	16,6%	9,3%	0,7%
Zona Oeste – No-favela	18,0%	34,0%	20,9%	21,8%	5,2%
Total RJ – Favela	33,8%	40,4%	16,5%	8,6%	0,7%
Total RJ – No-favela	11,8%	25,0%	17,1%	27,4%	18,7%

Fuente: Contagem Poblacional de 1996 - FIBGE. Tabulación especial: Observatorio de Políticas Urbanas e Gestión Municipal.

de un espacio con fuerte polarización social, con expansión de la presencia en el mismo territorio de categorías sociales que ocupan posiciones opuestas en la estratificación social. La FIG. 11 permite identificar esta polarización, sobre todo si tenemos en consideración la fuerte correlación existente en la sociedad brasileña entre escolaridad, posición y renta.

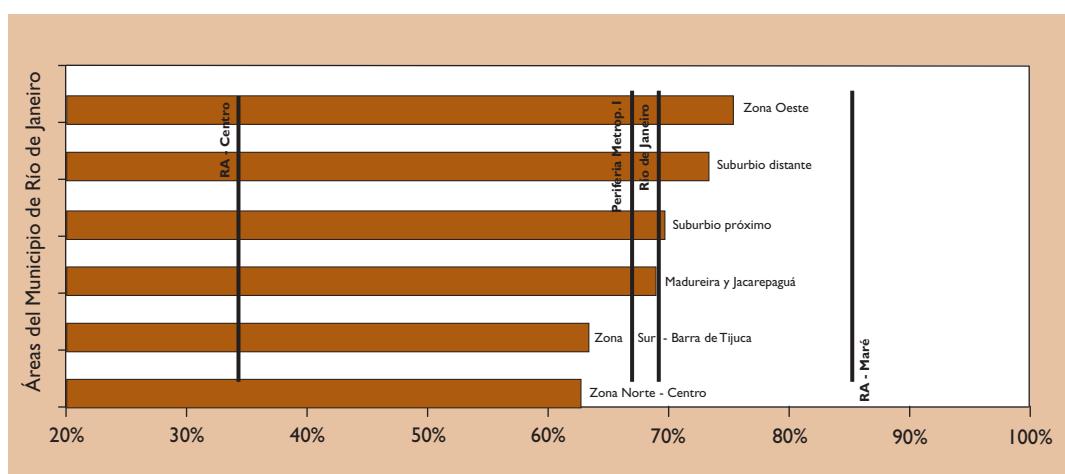
La expansión de las *favelas* en los años 90 poco tienen que ver con el crecimiento demográfico de la población. La emigración disminuyó todavía más entre 1991 y 1996, así como también la tasa de fertilidad de la población. En la Zona Oeste de la ciudad, por ejemplo, región que presentó el mayor incremento absoluto de población residente en *favela* (en torno a 22.000 personas), sólo 2.600 personas residiendo en *favelas* eran emigrantes en la década de los 90.

Las *favelas* crecen en la ciudad por dos razones, relacionadas con los mercados de trabajo e inmobiliario. Con la renta inestable, amplios segmentos de la población tienen dificultades para repetir el modelo de crecimiento basado en la parcelación periférica y en la auto-producción de la vivienda. Además, las regiones periféricas, donde todavía existen

posibilidades de expansión, se sitúan en áreas alejadas de la periferia metropolitana, en dirección de los ejes de Itaboraí, Itaguaí y Mages. Con una fuerte concentración de los empleos en la ciudad de Río de Janeiro, especialmente en sus zonas centrales, la búsqueda de vivienda propia en la periferia implica gravosos costes de desplazamiento, en razón de la distancia y de la conocida precariedad del sistema de transportes público metropolitano.

Esto recae principalmente sobre los segmentos de los trabajadores en situación de irregularidad, que no disfrutan de beneficios como el «vale transporte». No es casual, por tanto, que haya en las *favelas* más centrales considerable presencia de trabajadores del proletariado terciario (prestadores de servicios poco especializados) y del sub-proletariado (chapuceros, empleadas del servicio doméstico, etc.). Siendo así, la presencia física de las *favelas* en las zonas acomodadas de la ciudad, no obstante la distancia social, permite a estos trabajadores, especialmente los que residen en las *favelas* de la Zona Sur, su inserción en el mercado de trabajo.

El segundo motivo del crecimiento de las *favelas* está relacionado con los límites de la



**FIG. I2. Porcentaje de personas en domicilios propios (media de los años de 80 e 90)**

Fuente: PNADs - FIBGE, 1981-1999.

oferta de viviendas impuestos por el mercado inmobiliario, y con el fallo de la política de vivienda. El Sistema Financiero de la Vivienda creado en 1964 y desaparecido en 1986, no ha sido aún substituido.

## 5. VIVIENDA Y ESTRUCTURA URBANA

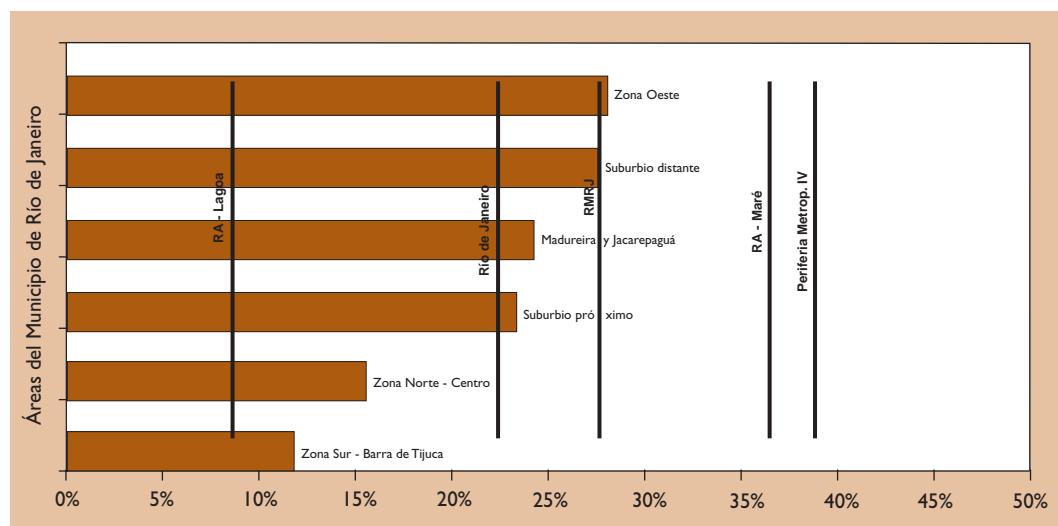
La distribución de los grupos y clases sociales en el espacio resulta en gran parte de la acción del mercado inmobiliario. El precio de las viviendas, frente a la estructura de distribución de la renta, actúa como mecanismo selectivo al acceso a las diversas áreas de la ciudad. La formación de estos precios, sin embargo, está fuertemente determinada por la oferta de créditos. Sin un sistema especializado en financiación inmobiliaria, solamente aquellos con capacidad de autofinanciación consiguen tener acceso a la vivienda propia vía mercado. En este caso, la vivienda tiende a tener un elevado precio, lo que obliga a gran parte de la población, que vive de salarios, a buscar otras formas de satisfacer sus necesidades de vivienda.

La ampliación del mercado de vivienda también depende de la oferta de suelo urbano, esto es de suelo vinculado al sistema de equipamientos y servicios necesarios para la vida urbana. En muchas ciudades puede haber abundancia de suelo, pero escasez de suelo urbano, si en éste predominan desigualdades extremas en la distribución

espacial de los equipamientos y servicios urbanísticos. El mercado de vivienda tiende a restringirse a las áreas de la ciudad mejor servidas, lo que resulta, una vez más, en encarecimiento del suelo urbano y, consecuentemente, de la vivienda.

De forma esquemática, Río de Janeiro tiene tres segmentos de mercado inmobiliario: el «infra-normal», el «normal» y el «superior». El primero está caracterizado por organizarse en razón de la escasez absoluta de suelo urbano y crédito inmobiliario. Está compuesto por la expansión de las periferias urbanas y metropolitanas, a través de las prácticas de las parcelaciones, clandestinas e irregulares en gran número, asociadas al régimen de autoconstrucción de vivienda. Las *favelas* son también expresión de este sub-mercado. Las transacciones de compra y venta y alquiler en esas áreas tienden a ser de poca monta, lo que tiene como consecuencia la fuerte tendencia a la formación de precios de monopolio, esto es, precios no regulados por la oferta de vivienda.

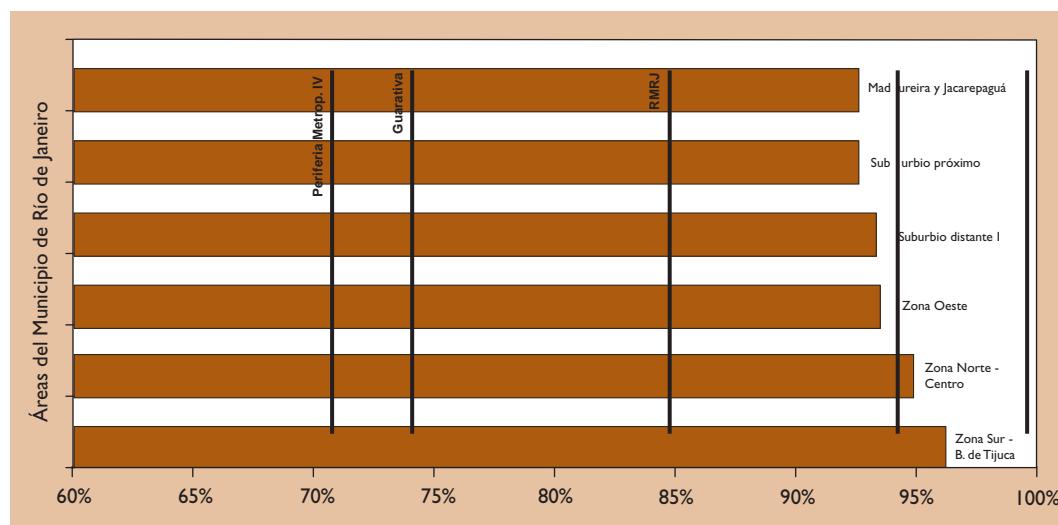
El resultado es que los segmentos más pobres deben enfrentarse con altos precios relativos para tener acceso a la vivienda. Para escapar de la escasez absoluta, aquellos que se encuentran excluidos del mercado inmobiliario buscan la auto-construcción de sus viviendas, lo que solamente es posible con la pérdida de calidad de la vivienda y en áreas donde los precios del suelo son muy bajos o próximos a nulos (caso de las invasiones).



**FIG. 13. Porcentaje de personas en domicilios congestionados (media de los años 80 y 90)**

(\*) Domicilios con 3 o más inquilinos por dormitorio.

Fuente: PNADs - FIBGE, 1981-1999.



**FIG. 14. Porcentaje de personas en domicilios con acceso a los servicios de saneamiento (media de los años 80 y 90)**

(\*) Domicilios con 3 o más inquilinos por dormitorio.

Fuente: PNADs - FIBGE, 1981-1999.

Los excluidos del mercado inmobiliario solamente tienen acceso a la vivienda fuera de la ciudad —esto es, fuera de la legalidad urbana y de los modelos mínimos de confort—, o en zonas frágilmente urbanizadas. Por estas

razones, la tipología arquitectónica predominante es la casa aislada. Encontramos sin embargo, con frecuencia personas viviendo en viviendas propias y con alta densidad de ocupación, conforme ilustran las FIGS. 12, 13 y 14.

Los gráficos de las figuras muestran que cuanto más nos alejamos de las áreas centrales de la Ciudad de Río de Janeiro, donde están concentrados los equipamientos y los servicios urbanísticos, mayor es la incidencia de viviendas propias y más congestionadas. La asociación entre el acceso a la propiedad inmobiliaria y la pérdida de su calidad es uno de los rasgos distintivos de la dinámica de organización de las ciudades brasileñas en el período de la industrialización.

El sub-mercado «normal» de vivienda está constituido por la mayor parte de lo que se oferta en la ciudad. En él prevalecen formas híbridas de construcción, tales como la construcción por encargo, la construcción de viviendas para alquiler, en los márgenes de los terrenos de los propios propietarios, la construcción de pequeños conjuntos de viviendas para alquiler por micro-empresarios, etc. La demanda de ese sub-mercado está formada por los segmentos medios de la estructura social, por tanto aquellos que tienen capacidad de sufragar el alquiler. Son las áreas intermedias entre las periferias urbana y metropolitana y las áreas centrales son las que concentran gran parte de ese sub-mercado, donde hay cierta homogeneidad de suelo urbano en términos de equipamientos y servicios.

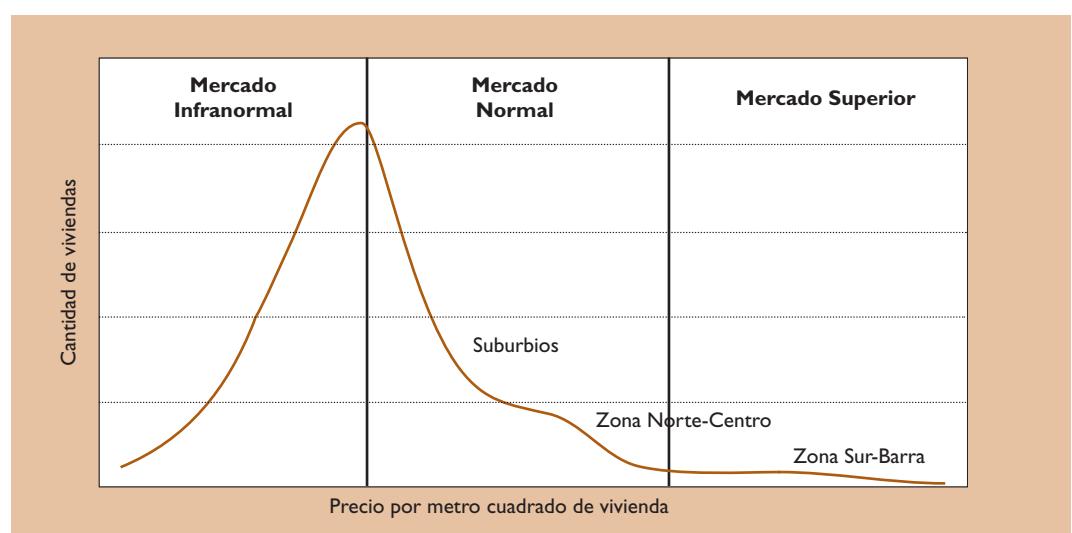
En estas partes de la ciudad la localización espacial de la vivienda no implica grandes diferencias en la calidad de vida. Los precios de la vivienda tienden a variar en torno a un

valor regulador, por tanto con pocas variaciones. En el sub-mercado normal predomina la mezcla de casas aisladas y apartamentos. Existe un gran número de personas viviendo en viviendas de alquiler.

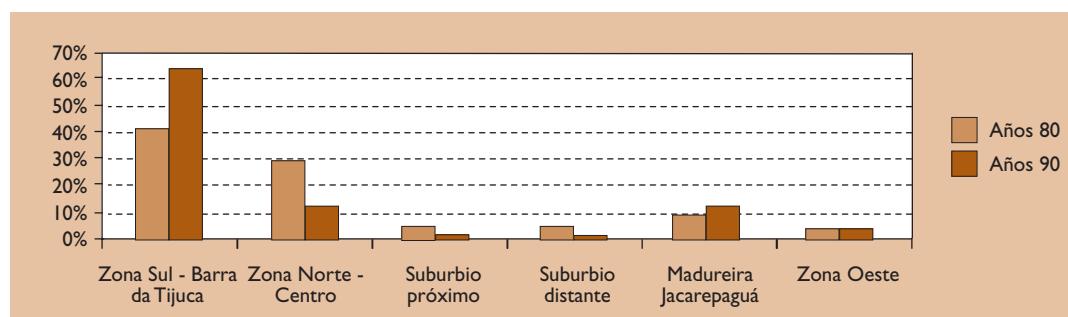
El tercer segmento constituye el sub-mercado «superior» de la ciudad. En él las viviendas son de promoción empresarial y están localizadas en las áreas donde es importante la escasez relativa de suelo urbano. Son las partes privilegiadas de la ciudad, las que disfrutan de acceso también privilegiado a los atractivos naturales, como resultado de la proximidad a la playa – hecho altamente valorado en el modelo cultural predominante en Río de Janeiro desde los años 40.

En consecuencia, son áreas únicas, cuyos precios son superiores a los practicados en el sub-mercado normal y altamente diferenciados internamente por efecto de situaciones de micro-localización. En el conjunto de los años 80 y 90, la promoción empresarial fue responsable de sólo el 37% del total de la construcción de nuevas viviendas en la ciudad. La construcción de vivienda se realiza por encargo del capital promotor, cuya función es obtener el suelo —por compra o permuto y asociación con el propietario— y viabilizar técnica y financieramente la operación.

Es el promotor quién planea y decide la operación, obtiene la financiación y organiza el proceso constructivo y comercial, directa o indirectamente. Así, obtienen ganancias de

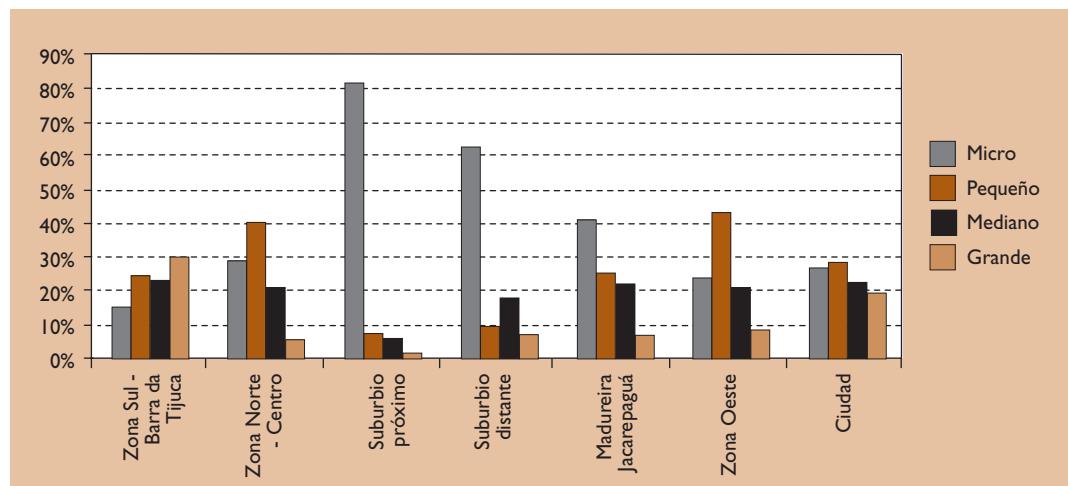


**FIG. 15. Segmentación del mercado de vivienda en la Metrópolis de Río de Janeiro**



**FIG. 16. Distribución de la producción empresarial de unidades residenciales en las áreas del Municipio de Río de Janeiro**

Fuente: Ademi, 1980-1998.



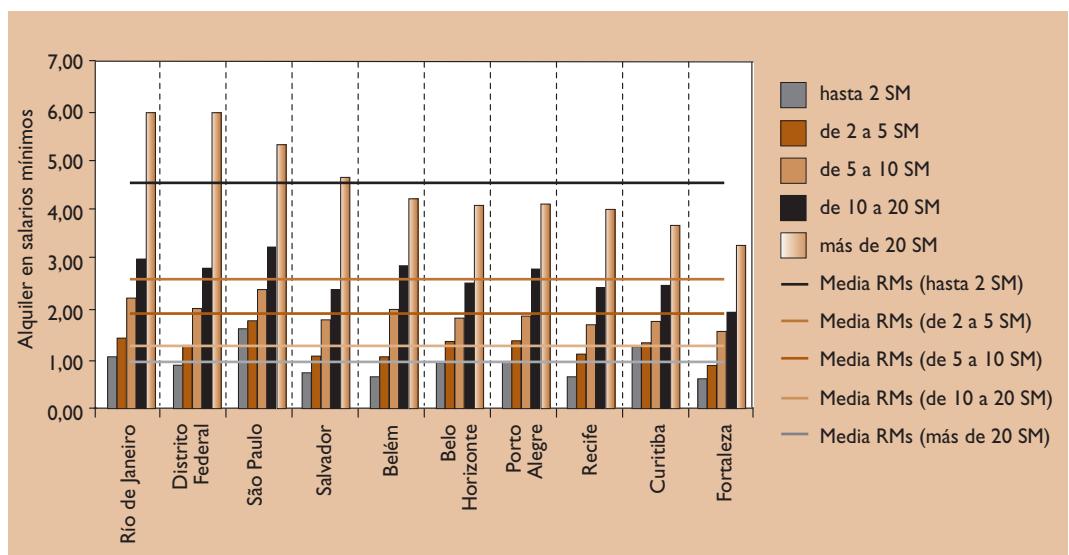
**FIG. 17. Distribución de la producción empresarial de unidades residenciales, por tipo de promotor, en las áreas del Municipio de Río de Janeiro (1980/1998)**

Fuente: Ademi, 1980-1998.

localización, cuyo fundamento es la renta del suelo obtenida por la venta de la escasez relativa de suelo urbano. El promotor se convierte, por tanto, en uno dos principales agentes de la estructuración del espacio de la ciudad, responsable de las decisiones que determinan el uso social del suelo urbano. La lógica de la promoción es más relevante en la explicación de la dinámica de organización de la ciudad cuanto mayor fueran las desigualdades espaciales en la distribución de los equipamientos y de los servicios urbanos.

La FIG. 15 es una representación de la segmentación del mercado en la Metrópolis de Río de Janeiro.

La importancia del sub-mercado acomodado en la estructura de oferta de vivienda, unido al hecho de que su dinámica se funda en la lógica de la promoción inmobiliaria, tiene importantes implicaciones en la dinámica de organización social del espacio de la Ciudad de Río de Janeiro, descrita anteriormente. La primera evidencia de estas constataciones surge del análisis de la distribución de operaciones inmobiliarios en la ciudad. La FIG. 16 muestra la concentración de la promoción inmobiliaria, teniendo como referencias las áreas de la Ciudad de Río de Janeiro, definidas en el apartado 1 de este capítulo.



**FIG. 18. Alquiler medio en las Regiones Metropolitanas, según la franja de renta familiar (1998)**

Fuente: PNAD - FIBGE, 1998.

En los años 80, los barrios localizados en la Zona Sur, Barra da Tijuca, Zona Norte y Centro concentraban cerca del 73% del volumen de las operaciones emprendidas en la ciudad (en metros cuadrados). En los años 90, la concentración espacial se volvió sin embargo mayor, pues solamente en la Barra de Tijuca fueron localizados cerca del 50% de las operaciones inmobiliarios. En ese período, sólo 11 barrios recibieron cerca del 85% de la totalidad de la producción empresarial de unidades residenciales de la ciudad.

El sub-mercado acomodado está relativamente controlado por los grandes y medianos promotores, que en las décadas de los 80 y 90 fueron responsables de poco más del 55% del área desarrollada en la Zona Sur y Barra da Tijuca. En otras áreas de la ciudad, donde tiende a prevalecer el sub-mercado normal, la construcción está distribuida entre pequeños y medianos promotores.

El predominio de esta lógica implica altos costes sociales, en la medida en que eleva los precios de la vivienda. Tomando el precio de los alquileres como parámetro, se constata que para los habitantes de la Región Metropolitana de Río de Janeiro que integran la franja de mayor renta (más de 20 veces el salario mínimo SM) el precio de la vivienda es más elevado del experimentado en las otras metrópolis. Para las demás franjas de

rendimiento, los valores medios del alquiler son más elevados que la media de las demás metrópolis, como evidencia la FIG 18.

Como contrapartida, los propietarios de las viviendas localizadas en el sub-mercado superior poseen un patrimonio inmobiliario de alto valor, que aumenta en la medida en que se mantiene la escasez relativa de suelo urbano. La valorización inmobiliaria tiende a ser mayor que las deudas contraídas para la compra de la vivienda. Esto significa que los segmentos superiores de la sociedad, que ya integran las áreas que acaparan la mayor parte de la renta, se atribuyen también otra forma de riqueza – la renta del suelo.

Tal hecho podría ser compensado si los impuestos sobre la propiedad urbana fuesen percibidos y destinados por el poder público para la financiación de inversiones urbanísticas que disminuyesen las desigualdades urbanas y consiguientemente aumentasen la oferta de suelo urbano. La realización de tal política, no obstante, está limitada por las presiones de la coalición de los intereses inmobiliarios formados en torno al mantenimiento del modelo de organización socio-espacial. En la contienda por las inversiones urbanísticas, lleva ventaja esta coalición, ya que se trata no sólo del segmento más rico de la sociedad, sino también del más poderoso.

Las desigualdades sociales en la ciudad de Río de Janeiro, examinadas desde este ángulo, no son sólo una cuestión moral. El mantenimiento del orden socio-espacial organizado por el mercado inmobiliario

implica la utilización de los escasos recursos disponibles para inversión en su sustento.

Traducción y revisión del portugués PPG & JGB

## BIBLIOGRAFÍA

- BRITTO, A. L. (1990): *Nuevas formas de producción imobiliária na periferia: o caso da Zona Oeste do Río de Janeiro*. Río de Janeiro; IPPUR/UFRJ, (Máster, disertación).
- CARDOSO, A. L. (1989): «O espacio da Capital: a Barra da Tijuca e a grande promoción imobiliária», en: *III Encontro Nacional da Asociación Nacional de Planejamento Urbano e Regional* (ANPUR), Águas de San Pedro.
- & L. C. Q. RIBEIRO (1996): *Dualización e reestructuración urbana: o caso do Río de Janeiro*. Río de Janeiro, Observatorio de Políticas Urbanas e Gestán Municipal: IPPUR, FASE.
- CENTRO DE INFORMAÇÕES E DATOS DO RIO DE JANEIRO (1998): *Anuario Estatístico do Estado do Río de Janeiro*, Río de Janeiro, CIDE.
- FERRAZ FILHO, G. T. (1992): «Considerações sobre a oferta de inmuebles novos na década de 80», en: RIBEIRO, L. C. Q.; LAGO, L. C. *Acumulación urbana e a ciudad: impases e límites da producción capitalista de viviendas no Brasil*, Río de Janeiro, IPPUR/UFRJ.
- FUNDACIÓN INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFÍA E ESTATÍSTICA. (1980): *Censo Demográfico de 1980*, Río de Janeiro, IBGE (Microdatos).
- (1991): *Censo Demográfico de 1991*, Río de Janeiro, IBGE (Microdatos).
- (1996): *Contagem Poblacional de 1996*, Río de Janeiro, IBGE (Microdatos).
- (1980 a 1999): *Pesquisa Nacional por Amuestra de Domicílios*, Río de Janeiro, IBGE (Microdatos).
- FUNDREM (1984): *Estructura urbana na Región Metropolitana do Río de Janeiro*, FUNDREM.
- HARVEY, D. (1975): *Social justice and the city*, Hopkins Johns Univ., Baltimore.
- LAGO, L. C. (2000): *Desigualdads e segregación na metrópolis: o Río de Janeiro em tiempo de crise*, Revan, Fase, Río de Janeiro.
- MOLENKOPF, J. & M. CASTELLS (1991): *Dual city: restrucutring New York*, Rusel Sage Foundation Nova York.
- PRETECEILLE, E. (1993): «Ciudades globais e segmentación social», en: RIBEIRO, L. C. Q. & O. SANTOS JR., *Globalización, fragmentación e reforma urbana*, Civilización Brasileña, Río de Janeiro.
- RIBEIRO, L. C. Q. (coord.) (1987): *A promoción imobiliária no Río de Janeiro*. Río de Janeiro: IPPUR/UFRJ, (resumen).
- (2000) «Ciudad desigual ou ciudad partida? Tendencias da Metrópolis do Río de Janeiro». In L. C. Q. RIBEIRO, (org.) *O futuro das metrópolis: desigualdads socio-espaciales e governabilidad*, Río de Janeiro, Revan, FASE.
- (1997): *Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de producción da vivienda na ciudad do Río de Janeiro*. Río de Janeiro, Civilización Brasileña, IPPUR/UFRJ: FASE.
- SASSEN, S. (1991): *The global city: New York, London, Tokyo*, Princeton University Pres, Princeton.
- VETTER, D. & R. PEROSENA (1981): «Quién se apropiara dos beneficios líquidos dos inversión do Estado em infra-estructura?», en: L. MACHADO, *Suelo urbano: tópicos sobre o uso da suelo*: Zahar Río de Janeiro.