

**ESTUDIOS  
DEMOGRÁFICOS  
Y URBANOS**

Α Ο Κ Ε Υ Ν Ι Ο Σ

Estudios demográficos y urbanos

ISSN: 0186-7210

ISSN: 2448-6515

El Colegio de México A.C.

Marcos, Mariana; del Río, Juan Pablo

Los tipos de hábitat en Buenos Aires: poblamiento, estructura demográfica y condiciones residenciales

Estudios demográficos y urbanos, vol. 37, núm. 3, 2022, Septiembre-Diciembre, pp. 889-933

El Colegio de México A.C.

DOI: <https://doi.org/10.24201/edu.v37i3.2045>

Disponible en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=31273092004>

- [Cómo citar el artículo](#)
- [Número completo](#)
- [Más información del artículo](#)
- [Página de la revista en redalyc.org](#)

UDEM [redalyc.org](https://www.redalyc.org)

Sistema de Información Científica Redalyc

Red de Revistas Científicas de América Latina y el Caribe, España y Portugal

Proyecto académico sin fines de lucro, desarrollado bajo la iniciativa de acceso abierto

## Artículos

### **Los tipos de hábitat en Buenos Aires: poblamiento, estructura demográfica y condiciones residenciales**

### **Habitat types in Buenos Aires: Settlement process, demographic structure and residential conditions**

Mariana Marcos\*

Juan Pablo del Río\*\*

#### **Resumen**

*Los tipos de hábitat se definen como entornos urbanos resultantes del proceso de poblamiento de la ciudad y las formas de producción del espacio habitacional. El presente artículo se propone indagar en el modo en que ellos se vinculan con el perfil demográfico, las características del parque de viviendas y el mercado de localizaciones intrametropolitanas en Buenos Aires, con base en datos censales recientes. Como resultado, se describen las condiciones habitacionales a la luz de las variantes genéticas del proceso de poblamiento, y se destacan los contrastes, similitudes, jerarquías y distancias entre los entornos urbanos que componen la ciudad.*

\* Universidad de Buenos Aires, Instituto de Investigaciones Gino Germani, Conicet – Universidad Nacional de Tres de Febrero. Dirección: Pres. José Evaristo Uriburú 950, 6to piso, C1114 AAD, Buenos Aires, Argentina. Correo: [mmarcos@conicet.gov.ar](mailto:mmarcos@conicet.gov.ar) ORCID <https://orcid.org/0000-0002-2005-3076>

\*\* Comisión de Investigaciones Científicas, Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente, Conicet. Dirección: Calle 526, B1900, La Plata, Provincia de Buenos Aires, Argentina. Correo: [juanpablo.delrio@cic.gba.gov.ar](mailto:juanpablo.delrio@cic.gba.gov.ar) ORCID <https://orcid.org/0000-0002-4031-3007>

**Palabras clave:** tipos de hábitat, poblamiento, mercados de localización, estructura demográfica, estructura urbana, vivienda, área metropolitana, Buenos Aires.

## Abstract

*Habitat types are urban environments resulting from the settlement process of the city and the forms of production of the living space. The article aims to investigate the way in which habitat types are linked to the demographic profile, the characteristics of the housing stock and the metropolitan location market in Buenos Aires, based on recent census data. As a result, the housing conditions are described in the light of the genetic variants of the settlement process, and the contrasts, similarities, hierarchies and distances among urban environments are highlighted.*

**Keywords:** habitat types, settlement process, location markets, demographic structure, urban structure, housing, metropolitan area, Buenos Aires.

## Introducción

Los *tipos de hábitat* –conocidos en la literatura mexicana como *tipos de poblamiento*<sup>1</sup> constituyen entornos urbanos con dinámicas poblacionales, sociodemográficas y residenciales específicas que se pueden identificar en la ciudad considerando, por un lado, el momento y las condiciones históricas en las que se desarrolló el poblamiento de diferentes áreas y, por otro lado, la forma en la que se produjo el espacio habitacional (Connolly, 2005).

En términos operativos, la adaptación de esta herramienta teórica al caso de Buenos Aires (Marcos, 2019) da lugar a la clasificación

<sup>1</sup> En la conceptualización mexicana se utiliza el término *tipos de poblamiento* y con ello se pone el acento en la producción de ciudad como proceso que fue dando lugar a distintos entornos residenciales. Aquí se utiliza, en cambio, *tipo de hábitat*, corriendo el foco al espacio-resultado o espacio como producto social (Lefebvre, 1972), para ahondar en la dimensión sociológica del espacio en Buenos Aires, que se complementa ahora con la dimensión material.

de la ciudad en su núcleo colonial primario, su primera expansión, viejos cascos urbanos otrora independientes que se han conurbado, urbanizaciones populares de origen informal, urbanizaciones cerradas, conjuntos habitacionales de vivienda social y fraccionamientos por loteo formal de distinto nivel socioeconómico.

Así definidos, los tipos de hábitat son configuraciones espaciales resultantes que condensan grandes tendencias pasadas y presentes del proceso de poblamiento. Son a la vez una herramienta teórica de bajo nivel de abstracción y un instrumento potente para analizar las desigualdades urbanas que se estructuran en la relación entre condiciones habitacionales, distribución de la población y efectos agregados de la inscripción social a determinados contextos urbanos.

Las desigualdades habitacionales son entendidas como parte de la estratificación socioespacial de la ciudad, que cristaliza –como capas superpuestas de su historia– las huellas de diferentes procesos. Los tipos de hábitat se traen a colación para echar algo de luz sobre el modo en que se conformó este mosaico de entornos habitacionales, que por momentos hace pensar en una *multiplicidad de ciudades dentro de la ciudad* (Di Virgilio, Marcos y Mera, 2015), con sus poblaciones particulares.

## Marco teórico

La pregunta por los *entornos habitacionales diferenciales* de Buenos Aires trasciende la cuestión de la vivienda en tanto recinto destinado a albergar personas que viven bajo un régimen de tipo familiar, tal como sostiene la definición de *vivienda particular* de las fuentes sociodemográficas argentinas.<sup>2</sup> En contraposición al enfoque vivien-

<sup>2</sup> El Manual del censo de viviendas particulares del año 2010 define a la *vivienda* como el “espacio donde viven personas. Éste se halla separado por paredes u otros elementos, cubiertos por un techo, y sus ocupantes pueden entrar o salir sin pasar por el interior de otras viviendas”. La *vivienda particular* es aquella “destinada a alojar personas que viven bajo un régimen de tipo familiar. Constituyen tipos de viviendas particulares: casas, ranchos, casillas, departamentos, piezas en inquilinato, piezas en hotel familiar o pensión, viviendas móviles, viviendas en lugares de trabajo, locales no construidos para habitación” (INDEC, 2010b, p. 77).

dista, donde la vivienda-lote es la unidad de análisis central y tiende a aparecer desligada del resto de la estructura urbana, aquí se sigue una definición más amplia, que incluye los *atributos habitacionales intra y extramuros de la vivienda* y, siguiendo a Yujnovsky (1984), agrupa un conjunto de satisfactores de necesidades humanas primordiales, como ser: albergue, refugio, protección ambiental, espacio, vida de relación, seguridad, privacidad, identidad, accesibilidad física, entre otras.

A través de la *localización* de las viviendas en la trama urbana, se pone en juego el acceso a una estructura de oportunidades que no es homogénea en la ciudad (Katzman, 2001), puesto que la distribución de los recursos valorados socialmente en el espacio dista de ser justa (Soja, 2009), y las posibilidades de acceso y proximidad a los diferentes elementos físicos de infraestructura y oferta de transporte difieren de un lugar a otro. Del Río (2012) propone el concepto de *mercado de localizaciones residenciales intraurbanas* para entender cómo arreglos institucional-mercantiles relacionados con el uso del suelo urbano dan lugar, por el lado de la oferta, a una distribución asimétrica de las condiciones generales de calidad urbana y las expectativas de valoración inmobiliaria; y, por el lado de la demanda, la disposición de pago y las diferencias socioeconómicas de la población informan de la jerarquía de los usos del suelo. Como saldo, Perret y Soldano (2017) señalan que en las metrópolis latinoamericanas la población de bajos ingresos tiende a asentarse en zonas periféricas, donde las viviendas son de peor calidad constructiva, la infraestructura urbana es deficiente, y la oferta de empleo e infraestructura pública de salud, educación y servicios básicos en general es escasa. A ello se le suma la oferta deficitaria de transporte público, que ocasiona problemas de accesibilidad, entendidos como un desajuste entre las estructuras de oportunidades de movilidad, y los recursos y activos con los que cuentan los hogares para aprovecharlas (Hernández, 2012).

El abordaje de la cuestión habitacional en el marco de los estudios urbanos enfocados en la dimensión espacial de la desigualdad brinda la posibilidad de entablar un diálogo sumamente enriquecedor entre ambos aspectos de la realidad social. De forma específica, se encontró en los *tipos de hábitat* una herramienta teórica que condensa

en un sistema de categorías acotado los procesos de poblamiento y de producción del espacio urbano que dieron lugar a la ciudad actual, con sus heterogeneidades en términos habitacionales. La perspectiva de los tipos de hábitat es un hito en el extenso y sinuoso devenir de los estudios preocupados por las *desigualdades socioespaciales intraurbanas*, que tienen una vasta trayectoria en el campo de las ciencias sociales. Surgió en México a finales de la década de 1970 (Copevi, 1978) como un recurso teórico de bajo nivel de abstracción impulsado desde la geodemografía para identificar contextos urbanos que dieran cuenta de los diferenciales espaciales que se pueden encontrar tanto en la estructura y la dinámica demográfica de la población, como en sus condiciones de vida. El punto de partida de los trabajos mexicanos es que la “*división social del espacio residencial responde en sus grandes tendencias a las formas de producción del espacio habitacional coexistentes en la ciudad y a su evolución a lo largo del tiempo*” (Duhau y Giglia, 2008, p. 269), y por lo tanto ellas deben ser tenidas en cuenta al clasificar el territorio urbano si se pretende revelar las “interrelaciones entre el hábitat y las características sociodemográficas de la población” (Connolly, 2005, p. 3).

En una de las definiciones más recientes, Priscilla Connolly señala que

[...] el tipo de poblamiento se refiere fundamentalmente al origen de la urbanización de un área determinada de la ciudad, diferenciado por dos criterios básicos: a) *fecha de urbanización*, y b) *forma de producción del espacio habitacional*. La forma de producción del espacio habitacional es un concepto que conjuga la condición legal original del asentamiento, los principales agentes sociales involucrados en la urbanización y en la producción de vivienda, la duración de los procesos de construcción y los rangos de precios de acceso consiguientes [Connolly, 2005, p. 2].

En la zona metropolitana de México, a partir del criterio de la fecha de urbanización, se distinguen como tipos de poblamiento el *área fundacional* o casco histórico (ciudad colonial), su primera expansión que en la actualidad cumple la función de *centro* (ciudad central), y las superficies que se corresponden con *antiguos poblados*

que hoy se han conurbado (cabeceras y pueblos conurbados) o permanecen escindidos espacialmente de la aglomeración principal (pueblos no conurbados); y a ello se agregan los tipos de poblamiento que se derivan de la forma de producción del espacio habitacional, como los *conjuntos de vivienda social* promovidos por el Estado (conjuntos habitacionales), las *áreas residenciales de origen informal* (colonias populares) y las áreas residenciales de origen formal derivadas de la progresiva expansión de la planta urbana mediante el *fraccionamiento de suelo rural* circundante en parcelas de uso residencial urbano, que por distintos motivos –fundamentalmente el funcionamiento del mercado inmobiliario– han alcanzado diferentes niveles de consolidación (residencial medio y alto).

Si se trae a colación el enfoque francés del espacio residencial, la *posición residencial* (Levy, 1998) de los grupos o individuos en el espacio urbano así estructurado, surge de la pertenencia a un tipo de hábitat determinado, y dicha condición puede variar tanto por los condicionamientos estructurales como por las estrategias residenciales (Di Virgilio, 2007) para las que queda margen. Es decir que se conciben dinámicas donde los cambios en la estructura residencial provienen tanto de la movilidad de los hogares como de las transformaciones de la ciudad.

## Metodología

El abordaje de la totalidad del espacio residencial construido que conforma la Buenos Aires metropolitana desde la perspectiva de los tipos de hábitat es sumamente reciente (Marcos, 2019), aunque existe un vasto corpus de trabajos previos<sup>3</sup> que deben reconocerse como

<sup>3</sup> De un lado, desde perspectivas teóricas distintas a la de tipos de hábitat, se han producido importantes resultados empíricos acerca de la AGBA que, reunidos y reinterpretados en esta nueva clave, constituyen valiosos antecedentes que allanaron el camino hacia la identificación de entornos urbanos en la ciudad. Se destacan, por un lado, los estudios que dan cuenta de la estructura socioespacial metropolitana desde perspectivas como los mapas sociales, la segregación residencial socioeconómica y la demografía urbana; y en un segundo grupo pueden incluirse aquellos abordajes cuantitativos enfocados en alguna tipología de hábitat en particular, como las

una base de antecedentes fundamental que allanó el camino hacia la adaptación del concepto a la ciudad y la identificación de los siguientes entornos urbanos en la metrópoli: a partir del *criterio del período de poblamiento*, se distinguen la ciudad colonial, la expansión de la ciudad colonial y los cascos conurbados; y de acuerdo al *modo de producción* que dio origen a cada área de la ciudad (la regularidad inicial de la tenencia del suelo y los agentes que protagonizaron el poblamiento en cada caso), se diferencian urbanizaciones de origen informal, conjuntos habitacionales, urbanizaciones cerradas y fraccionamientos por loteo formal de distinto nivel socioeconómico (véase el Cuadro A1 en el Anexo).

El universo espacial que así se clasifica se define como la Aglomeración Gran Buenos Aires (AGBA), que corresponde a la ciudad física o *mancha urbana* que se recorta en campo abierto (Mapa 1) según la definición oficial de *localidad censal* que se utiliza en Argentina (Vapñarsky, 1998). A pesar de la compacidad que se observa en las imágenes satelitales de la ciudad, su administración se encuentra descentralizada en dos provincias (entidades político-administrativas de segundo orden) y más de una treintena de municipios (entidades político-administrativas de orden local), que gestionan sin coordinación de nivel metropolitano un territorio de aproximadamente 246 mil hectáreas (Rodríguez y Kozak, 2014) y 13 588 171 personas (INDEC, 2010a), atravesado por profundas desigualdades.

---

urbanizaciones de origen informal, los conjuntos habitacionales y las urbanizaciones cerradas. Finalmente, también hay autores que han documentado muy bien el proceso de poblamiento de parte o la totalidad de la actual superficie de la ciudad.

Por otro lado, existen trabajos que pueden situarse teóricamente en la perspectiva de los tipos de hábitat o en perspectivas próximas. Juan Pablo del Río (2012), preocupado por el mercado del suelo más que por la dimensión habitacional de las desigualdades intrametropolitanas, en su tesis doctoral del año 2012 incluyó una clasificación de la estructura urbana del conurbano bonaerense a nivel socioeconómico según las condiciones del mercado de localización residencial, teniendo en cuenta la calidad urbana (el acondicionamiento y cualificación del espacio urbano), el nivel socioeconómico y la distancia del borde urbano. Y tres años más tarde salen a la luz una serie de trabajos de Mercedes Di Virgilio, Mariana Marcos y Gabriela Mera (Marcos et al., 2015; Mera et al., 2015; Di Virgilio et al., 2015, 2016) en los que se ensaya una primera aplicación del concepto de tipos de hábitat en Argentina, aunque circunscrita a la CABA.



## Mapa 1

### Aglomeración Gran Buenos Aires, 2010



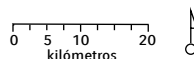
#### Referencias

— Límite municipal

— Delimitación AGBA (por exceso)

— Autopistas/rutas

— Vías de ferrocarril



*Fuente:* Elaboración propia con base en imágenes satelitales de Google Earth; cartografía del Instituto Geográfico Nacional; y Rodríguez y Kosask, 2014.

Para el estudio de los entornos habitacionales de la AGBA se recurrió al último censo de población, del año 2010, como fuente de datos principal, en base a la que se realizaron dos actividades: por un lado, se “buscaron” los tipos de hábitat en el censo, reconstruyendo cada uno de ellos a partir de la clasificación de la cartografía censal según el tipo de hábitat con el que se hallaran superpuestas las unidades geoestadísticas que la componen; y, por el otro, se calcularon in-

dicadores de condiciones habitacionales para esos entornos. A pesar de contar con el valioso antecedente de la geodemografía mexicana, la primera de las actividades fue un proceso tan arduo como sinuoso y hasta discontinuo en el tiempo, cuya resolución no hubiera sido posible sin el indispensable aporte de otros colegas.<sup>4</sup> En el Cuadro A1 del Anexo se sintetizan las definiciones de cada tipo de hábitat y las decisiones metodológicas involucradas en su identificación en Buenos Aires.

A grandes rasgos, el hecho de haber aplicado criterios de clasificación de las unidades geoestadísticas exigentes a lo largo de esta primera etapa y de haber realizado una tarea meticulosa —que involucró el ajuste de las unidades geoestadísticas a la aglomeración, operaciones de superposición con sistemas de información geográfica, exploraciones de imágenes satelitales y consultas de los datos censales asociados—, se tradujo en una clasificación de la ciudad por tipos de hábitat con relativa *debilidad para dar cuenta del tamaño absoluto* en superficie y población de cada uno de ellos, en especial, de aquellos que se presentan en pequeños polígonos (urbanizaciones de origen informal, conjuntos habitacionales y barrios cerrados); y, a la vez, de *solidez aceptable para dar cuenta de la heterogeneidad sociodemográfica relativa* asociada al proceso de poblamiento y la forma de producción del espacio habitacional en Buenos Aires (Marcos, 2019).

Por último, partiendo de un concepto de vivienda amplio, que trasciende el recinto de alojamiento, para incluir el peridomicilio y la comunidad barrial (vecindario), se ha propuesto indagar tanto en la morfología de los hogares como en las características del parque de viviendas, a través de indicadores tales como tamaño del hogar, tipo de hogar, tipo de vivienda, condición de ocupación de la vivienda,

<sup>4</sup> Mercedes Di Virgilio y Cristina Cravino nos introdujeron en las primeras lecturas acerca de tipos de poblamiento; Gonzalo Rodríguez compartió desinteresadamente su digitalización de la cartografía histórica de la ciudad, elaborada por César Vapñarsky; Nicolás Caloni completó la labor iniciada por Gonzalo Rodríguez; Juan Pablo del Río y Gastón Cirio identificaron los conjuntos habitacionales de vivienda de interés social y las urbanizaciones cerradas; Gabriela Mera estuvo a cargo de las villas y asentamientos; y Mariana Marcos trabajó en el resto de las tipologías (ciudad colonial, expansión de la ciudad colonial, cascos urbanos y fraccionamientos por loteo formal) y realizó la sistematización y análisis de consistencia de conjunto.

calidad constructiva y acceso a diferentes infraestructuras y servicios urbanos. Ello estará precedido de una imprescindible caracterización sociodemográfica general de los tipos de hábitat con base en indicadores de la estructura de su población, y de una contextualización histórica del proceso de poblamiento metropolitano que contribuye a su interpretación.

## **Breve historia del poblamiento metropolitano y tendencias recientes**

El proceso de organización socioespacial que modeló la metrópolis de Buenos Aires implicó una serie de movimientos históricos que introdujeron fuertes cambios en la estructura interna de la ciudad y, por tanto, condicionaron los tipos de hábitat que se pueden distinguir en la actualidad.

El proceso de constitución del estado-nación argentino y su inserción internacional vía el modelo agroexportador (1880-1930), dio lugar al pasaje de la ciudad colonial y republicana a la etapa del *crecimiento hacia afuera* (Yujnovsky, 1971). Bajo el capitalismo comercial ligado a la explotación de los recursos naturales (Castells, 1973), el actor local beneficiado fue la oligarquía terrateniente y, asociado a ello, se generó la coincidencia de intereses con el capital extranjero que buscaba colocar manufacturas e invertir en sectores de alta rentabilidad. En ese marco, como principal centro exportador, comercial y administrativo del país, Buenos Aires experimentó un fuerte proceso de expansión. El cambio en la matriz de infraestructuras y la revolución del transporte ferroviario ligada a la centralidad del puerto fueron determinantes para impulsar la expansión urbana, junto con la inmigración europea.

La *modernidad americana* (Gorelik, 2009) que experimentaba Buenos Aires por entonces, se traducía en una sociedad interesada en recibir los beneficios de la modernidad sin apostar colectivamente a realizar los esfuerzos e inversiones para cambiar las bases productivas. Sin embargo, al menos en los primeros años de esta etapa, la ciudad incorporaba miles de inmigrantes y homogeneizaba el proceso de crecimiento explosivo a través la expansión de la cuadrícula

pública, que permitió eliminar barreras entre el centro-tradicional y el suburbio popular. A esta base material, que generó condiciones de posibilidad para la integración social y cultural, se sumó una distribución equitativa –aunque algo diferida en el tiempo– de los servicios públicos, como manifestación de la igualdad ciudadana que proponía el reformismo conservador. Como resultado, a pesar de que entre 1895 y 1910 la superficie de la ciudad se expandió a un aceleradísimo ritmo de 15% anual que nunca volvería a repetirse (Rodríguez y Kozak, 2014), la conjunción entre mercado y espacio público pensado “desde arriba”, junto a su capacidad inclusiva como punto de fuga hacia adelante, configuraron la *ciudad moderna* de la época (Gorelik, 2009), que apenas rebasaba los límites de la actual Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA).

Tras la crisis de 1929, Buenos Aires se inserta en el nuevo modelo industrial argentino (en un principio sustitutivo de importaciones) (1930-1975) como centro principal de producción y consumo, lo cual reforzó la dinámica de crecimiento de la aglomeración (Castells, 1973). Este gran ciclo expansivo dio lugar a la *suburbanización* de la ciudad (Torres, 1993) –o crecimiento *del centro a los barrios* (Scobie, 1977)–, alimentada por los renovados flujos migratorios externos, pero también por las migraciones campo-ciudad y desde los países limítrofes. Durante este segundo proceso expansivo, los antiguos poblados surgidos en torno al ferrocarril comenzaron a conurbarse a la gran ciudad. El subsidio al transporte público y los lotes populares en mensualidad (Clichevsky, 1975) configuraron la suburbanización de asalariados y sectores de bajos recursos, y con ello sus patrones residenciales predominantes, que perduran hasta la actualidad. Las prácticas especulativas y la escasa regulación urbanística coexistieron con políticas hipotecarias y de vivienda, y con esfuerzos para consolidar el suelo anexado en materia de extensión de servicios e infraestructuras, que ahora recaían sobre el gobierno provincial y sus menores recursos. Ello se conjugaba con la autoconstrucción, la urbanización diferida de las periferias urbanas y la labor de las sociedades de fomento. Mientras tanto, las áreas centrales se densificaron mediante edificios de renta y de propiedad horizontal (DPOUT, 2007). El crecimiento demográfico entre 1947-1960 es elocuente de los procesos de densificación, consolidación y expansión urbana

(descritos por Garay, 2002): mientras el área central –asociada a la actual CABA– aumentaba el parque edificado, pero ya mantenía estable la población, la primera corona de municipios que la rodean crecía el 98% y la segunda el 219%, frente al promedio del 43% del conjunto de la aglomeración (Di Virgilio et al., 2015).

Durante parte del período industrial, según Gorelik (2009) la idea de progreso logró conjugar servicios públicos con la incorporación autogestionada de vastos sectores sociales a la propiedad inmueble dentro del horizonte de ascenso social. Para este autor, la homogeneidad urbana garantizada por la cuadrícula americana, la vitalidad del centro tradicional y la homogeneidad social provista por la extensa clase media fueron, junto a la gradación escalar del patrón socioeconómico centro-periferia, rasgos distintivos de la expansión. Sin negar la desigualdad e inclusive la existencia de zonas deprimidas o segregadas, la metrópolis de Buenos Aires se resistió a la *modernización segregadora* de la mayoría de las ciudades latinoamericanas, modelo al cual tuvo su ingreso tardío en los años noventa, cuando la intensidad de la fragmentación social que introdujo el neoliberalismo terminó por transformar a la ciudad en una máquina de dualizar (Gorelik, 2009).

El comienzo de la crisis del modelo de *ciudad expansiva* se sitúa hacia finales de los años setenta, cuando tiene inicio un *ciclo de crisis y transición* que se extiende hasta los años noventa. Este movimiento se explicó por el agotamiento del modelo industrial, la imposición de una lógica de valoración financiera y el reposicionamiento del Estado. A partir de 1976 la dictadura cívico-militar introdujo transformaciones urbanas drásticas: la relocalización industrial, la liberalización del mercado de alquileres, la construcción de autopistas y la erradicación de “villas miseria”<sup>5</sup> del área urbana central (Oszlak, 1983). La recuperación democrática (1983), en condiciones de debilitamiento de las finanzas públicas, no sólo no logró morigerar la inercia de la

<sup>5</sup> Las villas o villas miseria son autourbanizaciones informales cuyo origen se remonta a la década de 1930, producto de ocupaciones de tierra urbana vacante por allegamiento. Se caracterizan por tener tramas irregulares con intrincados pasillos, mayor afectación de tierras fiscales del Estado, presencia de materiales constructivos de desecho y alta densidad poblacional y niveles de hacinamiento (Varela y Cravino, 2008).

crisis urbana, sino que asistió a la exclusión de vastos sectores del mercado laboral, la drástica reducción de los salarios, el proceso de crecimiento y heterogeneización de la pobreza y la pauperización de la clase media (Calello, 2000). Los años ochenta vieron crecer las ocupaciones irregulares de tierras organizadas, que dieron lugar a los “asentamientos”,<sup>6</sup> que con el paso del tiempo se mimetizaron con la trama barrial existente, diferenciándose así de las “villas” (Merklen, 1991), que por entonces habían comenzado su repoblamiento (Cravino 2006). En este período el crecimiento de la aglomeración se desaceleró y fue fundamentalmente vegetativo; recién en el año 2010 mostraría signos de revitalización respecto al resto de la población del país (Marcos y Chiara, 2019).

Los años noventa introdujeron en el país nuevas dinámicas vía la redefinición de las condiciones de inserción global y la profundización del proceso de reestructuración económica neoliberal, dando lugar a una *ciudad fragmentada* (Prévôt, 2001) que ensanchó las brechas sociales sobre la base de una estructura urbana ya desigual. Las políticas de ajuste estructural, acompañadas por la inversión extranjera con un sentido más especulativo que productivo y creciente concentración en los sectores más rentables de la economía nacional, se combinaron con procesos de privatización y desregulación. Ello acentuó una organización fracturada del espacio, donde los sectores integrados con gran capacidad de consumo contrastaban con la degradación del mundo de trabajo y su espacio residencial (Calello, 2000). Este proceso implicó, por un lado, la aparición de actores con gran poder para superar las regulaciones y el control de los usuarios y del Estado, en particular sobre los servicios y la producción de suelo urbano; por otro lado, la disminución de la oferta estatal de bienes urbanos tuvo efecto en la reproducción social de los sectores de menores recursos, en momentos de crecimiento del desempleo y aumento de la pobreza (Pírez, 2009).

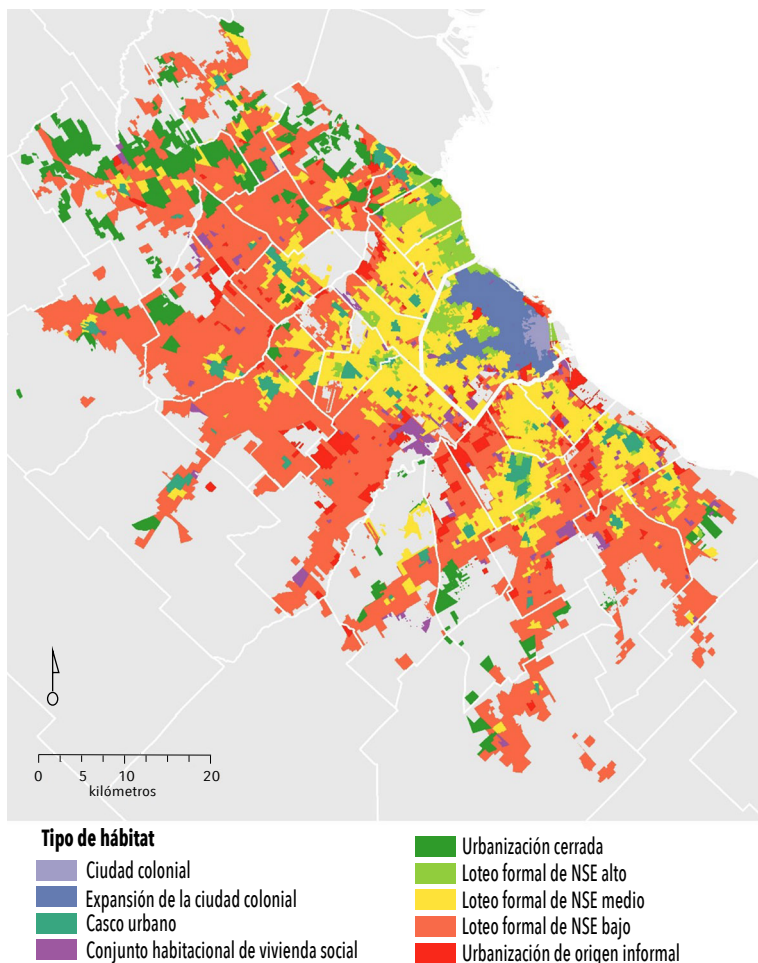
<sup>6</sup> Los asentamientos refieren a barrios informales en términos dominiales, con trazados urbanos que tienden a ser regulares y planificados por las organizaciones de pobladores previendo dimensiones de lotes, espacios circulatorios y reservas para equipamientos próximas a las establecidas por la normativa urbana, con el objetivo de constituirse con el tiempo en barrios consolidados y susceptibles de regularización urbana y dominial (Del Río y González, 2018).



La *metropolización difusa* se manifestó en múltiples tendencias (Di Virgilio et al., 2015): las formas de organización del espacio residencial con fuerte predominio del crecimiento de las urbanizaciones cerradas destinadas a alojar la suburbanización de las elites; los grandes equipamientos de consumo, ocio y turismo como artefactos globalizados; el surgimiento de subcentralidades no tradicionales; los agrupamientos y parques industriales en los bordes urbanos; y el rediseño de la red de autopistas, cuya ampliación y privatización multiplicó las oportunidades de negocio para el desarrollo inmobiliario. Bajo la impronta de la *gobernanza empresarial*, el Estado apuntaló esta reestructuración territorial, y el fuerte dinamismo inmobiliario orientado a captar rentas diferenciales derivó en la apropiación privada de la planificación urbana. Los grandes proyectos urbanos cambiaron por completo ciertos fragmentos de ciudad, mientras que en muchos distritos la regularización dominial desplazaba la agenda del planeamiento y la política habitacional no lograba superar el carácter compensatorio (Di Virgilio et al., 2015).

## **Del proceso de metropolización a los entornos habitacionales**

La distribución espacial de los tipos de hábitat (Mapa 2) resulta elocuente de las tendencias metropolitanas y la dinámica histórica. La *ciudad colonial*, relacionada con el enclave portuario, constituye la centralidad histórica clásica a partir de la cual se estructuró el crecimiento posterior. Hacia fines del siglo XIX, la *expansión* de este asentamiento colonial original prácticamente no había desbordado los actuales límites de la CABA. En conjunto, estos dos tipos de hábitat coinciden con el sistema de centralidades metropolitanas primarias, sin que se haya registrado un desplazamiento significativo entre el centro histórico y el centro de negocios financieros actual (Abba, 2005; DPOUT, 2007; Ciccollella, 2014). Ello explica la valoración que continúan teniendo el área central y su primera expansión como espacio residencial, donde habita casi una cuarta parte de la población metropolitana (Cuadro 1).

**Mapa 2****Tipos de hábitat de la Aglomeración Gran Buenos Aires, 2010**

*Fuente:* Marcos, 2019, con base en fuentes especificadas en el Cuadro A1 en el Anexo.



# Cuadro 1

Perfil socioeconómico y migratorio según tipo de hábitat. Aglomeración Gran Buenos Aires, 2010

| Tipo de hábitat                         | Población<br>(miles) | Máximo nivel educativo alcanzado <sup>a</sup> |   |   |                         |                    | Nacidos<br>en el<br>extranjero <sup>b</sup> |
|---|----------------------|---|---|---|-------------------------|--------------------|---|
|   |                      | Hasta<br>primario<br>incompleto               | Primario<br>com./<br>secundario<br>inc. | Secundario<br>com./<br>superior o<br>univ. inc. | Superior/<br>univ. com. | Hogares<br>con NBI |   |
| Aglomeración Gran Buenos Aires          | 13 588.1             | 8.4   | 40.8                                    | 32.5  | 18.4                    | 8.6                | 8.4   |
| Ciudad colonial (1800)                  | 203.1                | 2.8   | 20.1                                    | 37.9  | 39.2                    | 11.1               | 13.6  |
| Expansión ciudad colonial (1895)        | 1 556.4              | 1.9   | 16.4                                    | 37.2  | 44.5                    | 5.1                | 10.3  |
| Cascos urbanos                          | 425.2                | 2.8   | 25.6                                    | 40.2  | 31.4                    | 2.5                | 5.0   |
| Urb. populares de origen informal       | 906.9                | 21.4  | 56.8                                    | 19.8  | 2.0                     | 24.9               | 22.7  |
| Urbanizaciones cerradas                 | 146.7                | 3.5   | 15.6                                    | 30.0  | 50.9                    | 4.1                | 7.0   |
| Conj. habitacionales de vivienda social | 565.9                | 7.9   | 46.3                                    | 34.6  | 11.2                    | 5.5                | 7.0   |
| Fraccionamientos por loteo formal       |                      |   |   |   |                         |                    |   |
| nivel socioeconómico alto               | 674.1                | 1.0   | 12.4                                    | 38.9  | 47.7                    | 1.1                | 6.4   |
| nivel socioeconómico medio              | 3 371.7              | 3.5   | 34.4                                    | 41.3  | 20.7                    | 3.3                | 7.3   |
| nivel socioeconómico bajo               | 5 738.1              | 13.3  | 55.7                                    | 25.4  | 5.6                     | 13.7               | 6.9   |

<sup>a</sup> Población de 25 a 64 años que no asiste a un establecimiento educativo.

<sup>b</sup> Población en viviendas particulares.

Fuente: Elaboración propia con base en INDEC, *Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010*.

Los *cascos urbanos* del primer y segundo cordón de municipios metropolitanos —o núcleos originales de antiguos pueblos conformados entre principios y mediados del siglo XX, y hoy conurbados— dan cuenta de la forma de crecimiento radial de la ciudad, vinculado a los caminos reales primero y a las estaciones ferroviarias luego. Este sistema de centralidades y subcentralidades, que configura tejidos urbanos densos, presenta una marcada contigüidad con los *loteos formales de nivel socioeconómico alto y medio*. En conjunto, estas tres tipologías residenciales disponen de las infraestructuras básicas y constituyen los espacios urbanos consolidados de mayor calidad material, con tendencia actual a la densificación, donde reside una tercera parte de la población de la ciudad.

La compacidad urbana de las centralidades históricas y los espacios residenciales urbanizados por loteo formal de los sectores altos y medios se extiende desde el área central hasta el segundo cordón de municipios, y sólo se ve interrumpida por las *urbanizaciones populares de origen informal* y los *conjuntos habitacionales de vivienda social*. Las primeras irrumpen como enclaves de pobreza surgidos a partir de la década de 1930 —aunque mayormente difundidos a partir de 1980—, y los segundos, como soluciones habitacionales definitivas para familias de bajos recursos financiadas por el sector público, con origen en múltiples períodos, pero como respuesta masiva a partir de 1940-1950. En términos agregados, urbanizaciones populares de origen informal y conjuntos habitacionales de vivienda social actualmente concentran alrededor del 11% de la población.

Alrededor de este primer núcleo territorial y demográfico se extiende el resto de la mancha urbana, de menor densidad relativa y habitada fundamentalmente por los estratos de menores recursos. Dentro de la tipología *loteo formal de nivel socioeconómico bajo* reside aproximadamente el 42% de la población. La estructuración de esta periferia encontró su origen en la suburbanización popular del período 1940-1970 y, aunque el régimen de lotes económicos posibilitó el acceso formal al suelo urbano, hasta la actualidad acarrea consecuencias en la precariedad de las condiciones materiales, dados los bajos estándares de fraccionamiento y urbanización de origen (Del Río y González, 2018).

Durante décadas, las periferias de los loteos populares formales se intercalaron con espacios residenciales de sectores medios, espa-

cios intersticiales no poblados y otros tipos de hábitat, como las urbanizaciones populares de origen informal y los conjuntos habitacionales. Ello imprimía cierta mixtura, sin grandes contrastes. Pero en la actualidad, las periferias evidencian la irrupción de las *urbanizaciones cerradas*, la tipología que encuentra su difusión a partir de la década de 1990 de la mano de la suburbanización de las elites (Torres, 2001), en vinculación con la ampliación de la red de autopistas y las dinámicas de privatización de la producción del espacio urbano, con profundas consecuencias ambientales (Pintos y Narodowski, 2012). Estas formas residenciales pasaron a disputar los territorios tradicionalmente asignados a los sectores populares, generando grandes demandas de suelo e instalando formas de distanciamiento social a microescala territorial (Fernández Wagner, 2009). La tendencia representa sólo al 1% de la población de la aglomeración y se observa con nitidez en los municipios exteriores del noroeste, aunque se encuentra difundida en la mayor parte de la corona exterior metropolitana.

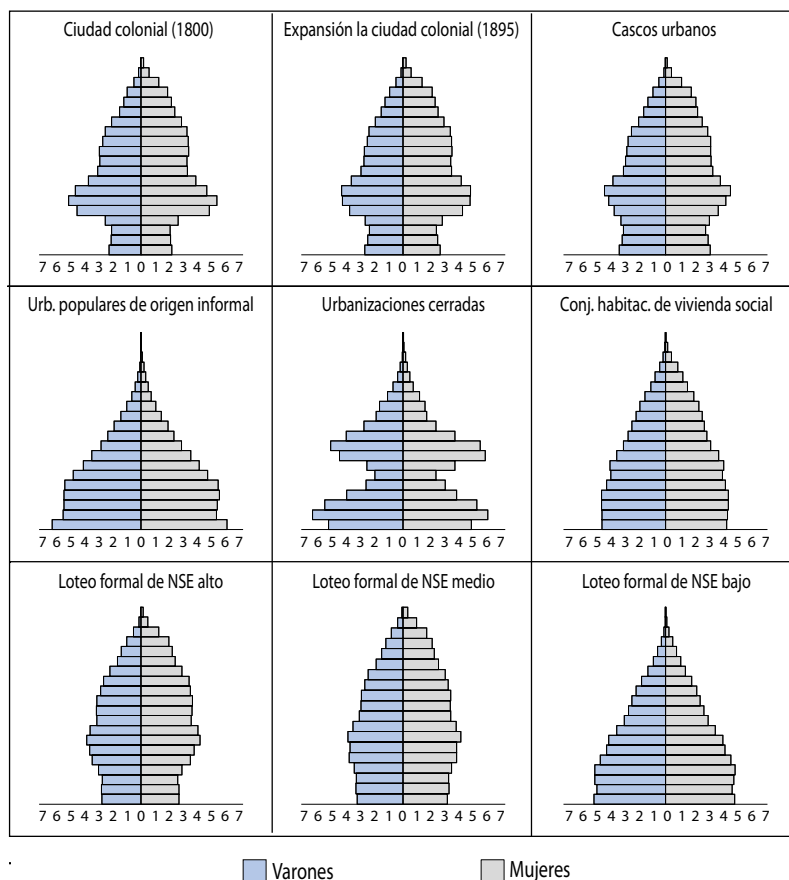
### ***La huella sociodemográfica: composición de las poblaciones de la ciudad***

El análisis geodemográfico de los tipos de hábitat a través de unos pocos indicadores de estructura de la población (Gráfica 1 y Cuadro 1), a grandes rasgos muestra: áreas centrales con avanzado envejecimiento, recepción de población activa joven y relativa heterogeneidad socioeconómica; periferias jóvenes de nivel socioeconómico bajo, con la irrupción de barrios cerrados como nuevos espacios para la vida familiar de los sectores de nivel socioeconómico alto; y loteos de sectores medios con régimen demográfico más bien estacionario, entre otras particularidades.

En el caso de las tipologías asociadas a las centralidades históricas (ciudad colonial, expansión de la ciudad colonial y cascos urbanos), interesa destacar el gran envejecimiento relativo, la dinámica de atracción de población en el rango etario que va de los 20 a los 40 años y la preponderancia de población muy instruida, todos rasgos propios de áreas centrales tempranamente pobladas, en las que se mixturán usos del suelo diversos. Las áreas centrales tienen entonces

**Gráfica 1**

Estructura de la población por sexo y edad  
según tipo de hábitat. Aglomeración Gran Buenos Aires, 2010



*Fuente:* Elaboración propia con base en INDEC, *Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010*.

condiciones demográficas para una dinámica de rotación de las viviendas mucho más acelerada que otros contextos (por disolución de hogares de ancianos y reingreso de las viviendas al mercado –aunque no necesariamente inmediato ni para uso residencial–) y constituyen un lugar atractivo para la vida laboral intensa en los primeros años de adultez.

Dos emergentes de los datos dan cuenta de las formas de producción propias de la etapa de la ciudad fragmentada que atraviesan a estos espacios. En primer lugar, sobresale el deterioro de la ciudad colonial, que se expresa en niveles de necesidades básicas insatisfechas (NBI) relativamente elevados (11%), vinculados fundamentalmente con el componente de hacinamiento del indicador (Cuadro 3) y las viviendas tipo pieza de alquiler. Ello, junto con la verticalización de los centros en general, da cuenta de un contexto que conjuga radicalización de la valorización inmobiliaria con limitado alcance de la política habitacional en el área central histórica (Di Virgilio et al., 2015). El segundo emergente a destacar es el patrón de asentamiento de la población extranjera, que presenta dos localizaciones residenciales definidas con asiento general en la CABA: una en la ciudad colonial y su primera expansión, y otra en las villas y asentamientos,<sup>7</sup> al punto de que el porcentaje de la población extranjera en el tipo de hábitat urbanizaciones populares de origen informal (22.7%) casi triplica la media de la AGBA (Cuadro 1). Ambas localizaciones confirman que los sectores centrales deteriorados y las villas de la CABA operan como puerta de acceso a la ciudad –y su mercado de trabajo privilegiado– para los inmigrantes, producto de las restricciones que el mercado inmobiliario formal impone a los extranjeros de escasos recursos (Cravino, 2006; Mera, 2019). Pero ello, sumado a la creciente inquilinización, puede interpretarse como manifestación extrema de las condiciones restrictivas para el acceso al espacio residencial central para el grueso de la población.

<sup>7</sup> Según Mera (2019), en la CABA –más que en su conurbación– las urbanizaciones informales devienen una opción de acceso a la vivienda frecuente para algunos colectivos de migrantes regionales, debido a las restricciones que operan en la ciudad para acceder al suelo en general, y a las mayores desventajas relativas de los migrantes.

En el borde exterior de la aglomeración, la estructura por edad disonante de las urbanizaciones cerradas grafica la conquista reciente que los estratos altos realizaron de las periferias urbanas históricamente destinadas a espacio residencial de los sectores populares. La comparación del nivel educativo y las pirámides de población de los loteos formales de nivel socioeconómico bajo y otras urbanizaciones populares, versus las urbanizaciones cerradas, da cuenta de esas profundas diferencias sociodemográficas en contextos geográficos de proximidad: en los tres casos predomina el uso residencial del suelo protagonizado por hogares de tipo familiar, pero las urbanizaciones cerradas muestran su poblamiento simultáneo y reciente, y su impronta inmigratoria selectiva por nivel socioeconómico alto y tipo de hogar familiar en etapa de expansión o nido lleno (se trata fundamentalmente de familias –87%– compuestas por adultos jóvenes muy instruidos y niños). Los contrastes sociodemográficos aquí son demarcados por verdaderas murallas (Robert, 2000) a modo de dispositivos de contención frente a la inequidad, que al mismo tiempo simbolizan y materializan, transforman radicalmente el paisaje de la periferia metropolitana y rompen con la lógica previa del espacio público como elemento integrador de la expansión urbana.

### ***Los protagonistas del habitar: hogares, estrategias y condiciones residenciales***

Las características que asumen los hogares metropolitanos según el tipo de hábitat (Cuadro 2) permiten realizar una lectura respecto de cómo el proceso de poblamiento de la ciudad se relaciona con las estrategias residenciales de la población y los grupos de convivencia que conforma. El rasgo más sobresaliente de la estructura espacial de los hogares metropolitanos es sin lugar a dudas el contraste entre el centro y su primera expansión, donde entre 40 y 50% de los hogares no son familiares (con preponderancia de los hogares unipersonales –34 a 41%– por sobre el resto); y los tipos de hábitat periféricos, donde priman las familias y el mayor tamaño de las unidades domésticas de convivencia. Estas características se explican por una constelación de factores entre los que se encuentran: el envejecimiento

## Cuadro 2

Estructura de los hogares según tipo de hábitat. Aglomeración Gran Buenos Aires, 2010

| Tipo de hábitat                         | Hogares<br>(miles) | Tipo de hogar                |  |           | Tamaño<br>medio<br>hogar<br>multip. |
|---|--------------------|------------------------------|--|-----------|-------------------------------------|
|   |                    | Fam.<br>nuclear <sup>a</sup> | Fam.<br>extensa/<br>compuesta <sup>b</sup> | Otro tipo |                                     |
| Aglomeración Gran Buenos Aires          | 4 301.3            | 61.5                         | 14.5                                       | 5.1       | 3.6                                 |
| Expansión ciudad colonial (1895)        | 662.4              | 52.4                         | 6.3  | 7.5       | 2.9                                 |
| Cascos urbanos                          | 155.8              | 60.9                         | 10.2                                       | 4.7       | 3.2                                 |
| Urb. populares origen informal          | 236.8              | 62.9                         | 20.2                                       | 4.7       | 4.1                                 |
| Urbanizaciones cerradas                 | 40.8               | 78.1                         | 9.5  | 2.1       | 3.9                                 |
| Conj. habitacionales de vivienda social | 166.6              | 62.2                         | 18.2                                       | 4.9       | 3.7                                 |
| Fracc. por loteo formal                 |                    |                              |  |           |                                     |
| nivel socioeconómico alto               | 254.9              | 63.2                         | 7.7  | 4.7       | 3.1                                 |
| nivel socioeconómico medio              | 1 137.7            | 62.7                         | 13.7                                       | 4.9       | 3.4                                 |
| nivel socioeconómico bajo               | 1 558.7            | 64.6                         | 19.5                                       | 4.1       | 4.0                                 |

<sup>a</sup> Incluye familias completas y monoparentales.

<sup>b</sup> Incluye familias no nucleares y hogares multipersonales no familiares.

Fuente: Elaboración propia con base en INDEC, *Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010*.

poblacional, el uso diverso del suelo y el parque de viviendas de los centros; la heterogeneidad de precios y de disponibilidad de suelo para la ampliación del parque de viviendas; las preferencias de las personas y los hogares acerca de dónde transitar cada etapa de su ciclo vital; y las estrategias residenciales en las que se ponen en juego recursos y estructuras de oportunidades desiguales para pujar en el mercado de localizaciones metropolitano.

Un segundo rasgo tiene que ver con las pautas de coresidencia de los sectores populares y su manifestación en los tipos de hábitat que constituyen sus espacios residenciales mayoritarios: las urbanizaciones populares de origen informal, los loteos formales de nivel socioeconómico bajo y los conjuntos habitacionales de vivienda social. En esos entornos es más frecuente encontrar estructuras de coresidencia que la literatura relaciona con la escasez de ingresos (Acosta, 2003; Arriagada, 2003; Esteve et al., 2012), como más de un hogar alojado en las viviendas (situaciones de allegamiento externo) y núcleos familiares a los que se adicionan otros parientes no nucleares o personas no emparentadas (situaciones de allegamiento interno que definen a las familias como extensas o compuestas). En contraposición, en las urbanizaciones cerradas, pobladas de forma simultánea y reciente por familias en etapa de expansión o nido lleno, predomina la familia nuclear en el abrumador 78% de los casos.

Los tipos de hábitat también permiten observar desigualdades urbanas significativas en materia de condiciones residenciales (Cuadro 3). Donde reside la población de menores recursos, a las pautas de cohabitación –vinculadas con la pobreza– anteriormente mencionadas, se agregan el hacinamiento de distinto nivel de criticidad y la irregularidad en la tenencia de la vivienda. Lo llamativo es que este último rasgo se manifiesta no sólo en las urbanizaciones populares de origen informal (25%), sino también en el caso de contextos urbanos clasificados como conjuntos habitacionales de vivienda social o los loteos formales de nivel socioeconómico bajo. Amén de las dificultades metodológicas,<sup>8</sup> esto se explica por otras dos dinámicas: por un lado,

<sup>8</sup> La metodología utilizada para construir la tipología (generalización de información a nivel de los radios censales como unidades geoestadísticas) esconde materialidades urbanas mixtas. En otras palabras, dentro de una unidad geoestadística



### Cuadro 3

Condiciones de hacinamiento y de tenencia de la vivienda según tipo de hábitat.  
Aglomeración Gran Buenos Aires, 2010

| <i>Tipo de hábitat</i>              | <i>Viviendas<br/>con más<br/>de un hogar</i> | <i>Hacinamiento de hogares</i> |                          |                            | <i>Hogares con<br/>tenencia irregular<br/>de viv.<sup>c</sup></i> |
|-------------------------------------|--|--------------------------------|--------------------------|----------------------------|---|
|                                     |  | <i>Total</i>                   | <i>Medio<sup>a</sup></i> | <i>Crítico<sup>b</sup></i> |   |
| Aglomeración Gran Buenos Aires      | 6.3  | 9.8                            | 6.3                      | 3.5                        | 13.7  |
| Ciudad colonial (1800)              | 3.3  | 4.8                            | 3.1                      | 1.8                        | 11.6  |
| Expansión ciudad colonial (1895)    | 3.0  | 3.0                            | 2.0                      | 1.0                        | 10.7  |
| Cascos urbanos                      | 3.4  | 3.3                            | 2.4                      | 0.9                        | 8.9   |
| Urb. populares de origen informal   | 13.8   | 27.6                           | 16.3                     | 11.3                       | 25.6  |
| Urbanizaciones cerradas             | 3.2  | 4.4                            | 2.8                      | 1.6                        | 6.0   |
| Conj. habitacionales de viv. social | 6.6  | 8.3                            | 6.0                      | 2.4                        | 14.1  |
| Fraccionamientos por loteo formal   |  |                                |                          |                            |   |
| nivel socioeconómico alto           | 2.6  | 1.1                            | 0.8                      | 0.3                        | 8.2   |
| nivel socioeconómico medio          | 5.1  | 4.2                            | 3.0                      | 1.2                        | 9.9   |
| nivel socioeconómico bajo           | 8.8  | 16.8                           | 10.7                     | 6.1                        | 17.6  |

<sup>a</sup> De dos a tres personas por cuarto.

<sup>b</sup> Más de tres personas por cuarto.

<sup>c</sup> Propietario sólo de la vivienda, ocupante por préstamo u otra situación.

*Fuente:* Elaboración propia con base en INDEC, *Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010*.

el papel del Estado como reproductor de la irregularidad urbana por sus dificultades para garantizar el “saneamiento” dominial o la titulación en sus propias operatorias (Relli, 2018); y, por el otro, la microocupación irregular dispersa a nivel parcelario sin un patrón de agregación barrial definido y la estructuración de un submercado de derechos de posesión a partir de la crisis de los lotes populares, cuando producto de cambios macroeconómicos y de regulación urbanística a fines de 1970, muchas empresas loteadoras tendieron a desaparecer y a abandonar grandes *stocks* de tierra subdividida pero sin urbanizar ni poblar. De este modo, los loteos formales de nivel socioeconómico bajo son testigos aún hoy de las condiciones de producción de ciudad de la etapa de desarrollo industrial.

### ***La materialidad de la ciudad: el parque de viviendas y su entorno inmediato***

El análisis del parque de viviendas y su entorno inmediato en los tipos de hábitat muestra los efectos —del lado de la oferta— del mercado de localizaciones residenciales: las características diferenciales del parque de viviendas (su tamaño, uso, tipología y calidad material —Cuadros 4 y 5—) y del acceso a los servicios urbanos derivado de su emplazamiento (Cuadro 6), que se han configurado a partir de arreglos institucional-mercantiles relacionados con el uso del suelo urbano.

Los datos relativos a la condición de ocupación del parque de viviendas particulares en los tipos de hábitat son interpretados aquí como indicios de los vínculos existentes entre contextos residenciales, usos del suelo y dinámicas de transformación en curso.

En la ciudad colonial, el uso temporario de la vivienda, la rotación de los inmuebles en el mercado inmobiliario y, por sobre todo, el destino del parque construido para usos comerciales o profesionales (20%) por sobre el uso residencial, emergen como atributos

---

clasificada como conjunto habitacional de vivienda social, podría hallarse algún pequeño sector de una villa o asentamiento. En el caso de los loteos formales de nivel socioeconómico bajo se registraron situaciones semejantes, donde la relación entre las geometrías analizadas y la configuración barrial no fue simétrica.

distintivos que dan cuenta de que se trata de un entorno que sigue teniendo funciones de centro principal.

Áreas pericentrales como la expansión de la ciudad colonial, y subcentralidades como las cabeceras conurbadas, presentan rasgos similares a los de la centralidad principal, pero en bastante menor medida. Allí, la proporción de viviendas en construcción junto con indicadores de actividad inmobiliaria (viviendas deshabitadas en venta o alquiler) ponen de manifiesto que la transformación del parque construido también es intensa. Se trata de geografías de oportunidad, tanto en el plano inmobiliario como comercial y laboral, con alto nivel de cobertura de las principales infraestructuras, donde el envejecimiento de la población genera condiciones para la desocupación de viviendas por disolución de los hogares que residen en ellas y la renovación urbana. En la última etapa de crecimiento metropolitano, estas áreas presentaron (según la DPOUT, 2007) crecientes tendencias hacia la verticalización del parque habitacional, aunque con relativa estabilidad demográfica y fuerte tendencia hacia la inquilinización de los hogares.

En el caso de las urbanizaciones cerradas, el uso temporario de la vivienda es producto del fenómeno de plurirresidencia, es decir, de la presencia de casas de fin de semana en ambientes rururbanos de alto estándar que suelen combinarse –en los estratos de altos ingresos– con localizaciones residenciales principales en áreas centrales.

Por último, el mayor empadronamiento de viviendas en construcción en los suburbios da cuenta del dinamismo del crecimiento urbano por construcción de vivienda nueva y su localización, que se pone de manifiesto en ambos extremos de la estructura social: urbanizaciones cerradas y loteos formales de nivel socioeconómico bajo. Grandes desarrolladores privados de urbanizaciones cerradas destinadas a las elites y sectores populares con capacidad de autoconstrucción continúan expandiendo la ciudad en una disputa desigual por los bordes. También se registra la capacidad de autoconstruir de los sectores populares en villas y asentamientos, donde la ciudad, más que ampliarse, se densifica en condiciones habitacionales muy adversas de hacinamiento, viviendas precarias y restricción estructural en el acceso a los servicios urbanos.

## Cuadro 4

Viviendas particulares por condición de ocupación según tipo de hábitat.  
Aglomeración Gran Buenos Aires, 2010

| Tipo de hábitat                         | Viviendas particulares (miles) | Habitadas              |                                     |                     | Deshabitadas                            |   |                 |
|---|--------------------------------|------------------------|-------------------------------------|---------------------|---|---|-----------------|
|   |                                | Con personas presentes | Con personas temporalmente ausentes | En alquiler o venta | Uso residencial temporario <sup>a</sup> | Uso no residencial/ otra situación <sup>b</sup> | En construcción |
| Aglomeración Gran Buenos Aires          | 4 657.5                        | 84.5                   | 6.3                                 | 2.2                 | 0.7                                     | 5.3   | 0.9             |
| Ciudad colonial (1800)                  | 138.4                          | 60.1                   | 12.9                                | 4.8                 | 1.4                                     | 20.5  | 0.3             |
| Expansión ciudad colonial (1895)        | 842.6                          | 75.3                   | 12.0                                | 3.9                 | 0.7                                     | 7.7   | 0.4             |
| Cascos urbanos                          | 193.2                          | 77.1                   | 7.7                                 | 4.3                 | 0.5                                     | 9.4   | 1.0             |
| Urb. populares de origen informal       | 203.3                          | 94.1                   | 2.2                                 | 0.3                 | 0.1                                     | 2.4   | 1.0             |
| Urbanizaciones cerradas                 | 60.2                           | 64.8                   | 9.2                                 | 1.8                 | 14.5                                    | 5.7   | 4.0             |
| Conj. habitacionales de vivienda social | 169.7                          | 89.6                   | 4.7                                 | 1.3                 | 0.2                                     | 3.7   | 0.5             |
| Fractionamientos por loteo formal       |                                |                        |                                     |                     |   |   |                 |
| nivel socioeconómico alto               | 308.8                          | 79.9                   | 9.1                                 | 3.5                 | 0.3                                     | 6.3   | 0.8             |
| nivel socioeconómico medio              | 1 236.4                        | 85.9                   | 5.6                                 | 2.2                 | 0.4                                     | 5.0   | 0.9             |
| nivel socioeconómico bajo               | 1 504.0                        | 91.7                   | 3.0                                 | 0.8                 | 0.7                                     | 2.5   | 1.3             |
| Sin clasificar (sin población)          | 0.5                            | 0.0                    | 0.4                                 | 0.0                 | 0.0                                     | 96.3  | 3.4             |

<sup>a</sup> Se usa para vacaciones, fin de semana u otro uso temporario.

<sup>b</sup> Se usa como comercio, oficina o consultorio, o se encuentra deshabitada por otra situación.

Fuente: Elaboración propia con base en INDEC, *Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010*.

# Cuadro 5

Viviendas particulares por tipo y calidad constructiva según tipo de hábitat.  
Aglomeración Gran Buenos Aires, 2010

| Tipo de hábitat                     | Tipo de vivienda <sup>a</sup> |        |                    | Materialidad deficitaria <sup>b</sup>  |             |               |
|-------------------------------------|-------------------------------|--------|--------------------|--|-------------|---------------|
|                                     | Casa                          | Depto. | Rancho/<br>casilla | Pieza y<br>otros tipos<br>deficitarios | Recuperable | Irrecuperable |
| Aglomeración Gran Buenos Aires      | 64.8                          | 31.4   | 2.5                | 1.3                                    | 29.2        | 2.0           |
| Ciudad colonial (1800)              | 6.1                           | 88.2   | 0.0                | 5.6                                    | 9.5         | 2.2           |
| Expansión ciudad colonial (1895)    | 14.8                          | 82.3   | 0.1                | 2.7                                    | 7.8         | 1.8           |
| Cascos urbanos                      | 60.1                          | 38.9   | 0.5                | 0.5                                    | 12.9        | 1.0           |
| Urb. populares de origen informal   | 84.0                          | 2.8    | 10.4               | 2.9                                    | 69.7        | 6.0           |
| Urbanizaciones cerradas             | 90.5                          | 7.9    | 1.4                | 0.2                                    | 20.0        | 1.8           |
| Conj. habitacionales de viv. social | 40.3                          | 58.0   | 1.2                | 0.5                                    | 23.2        | 3.9           |
| Fracc. por loteo formal             |                               |        |                    |  |             |               |
| nivel socioeconómico alto           | 50.4                          | 49.2   | 0.1                | 0.3                                    | 7.0         | 1.1           |
| nivel socioeconómico medio          | 77.1                          | 21.6   | 0.6                | 0.7                                    | 17.9        | 0.9           |
| nivel socioeconómico bajo           | 90.7                          | 2.9    | 5.6                | 0.8                                    | 50.0        | 2.4           |

<sup>a</sup> Sobre el total de viviendas particulares.

<sup>b</sup> Sobre el total de viviendas particulares ocupadas. *Materialidad deficitaria recuperable*: viviendas con piso de cemento o ladrillo fijo y/o con techos de cubierta asfáltica o membrana, baldosa o loza, pizarra o teja, o chapa de metal sin cielorraso; o de chapa de fibrocemento o plástico, chapa de cartón, caña, palma, tabla o paja con o sin barro. *Materialidad deficitaria irrecuperable*: viviendas con pisos de tierra, ladrillo suelto u otro, y/o techos de otro material.

Fuente: Elaboración propia con base en INDEC, *Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010*.

## Cuadro 6

Provisión de servicios e infraestructura urbana según tipo de hábitat.  
Aglomeración Gran Buenos Aires, 2010

| <i>Tipo de hábitat</i>              | <i>Hog. sin<br/>agua de<br/>red por<br/>cañería<br/>en viv.</i> | <i>Hog. sin<br/>baño con<br/>descarga a<br/>red pública</i> | <i>Viv. sin<br/>transporte<br/>público a<br/>menos de<br/>300 m</i> | <i>Viv. sin<br/>una cuadra<br/>de pavimen-<br/>tada</i> | <i>Viv. sin<br/>una<br/>boca de<br/>tormenta</i> | <i>Viv. sin<br/>servicio<br/>regular<br/>recolección<br/>residuos</i> | <i>Viv. sin<br/>alumbrado<br/>público</i> |
|-------------------------------------|---|---|---|---|--|---|---|
| Aglomeración Gran Buenos Aires      | 26.5  | 44.6  | 5.9   | 10.0  | 29.0   | 3.9   | 5.6                                       |
| Ciudad colonial (1800)              | 5.1   | 1.9   | 0.9   | 2.3   | 2.0  | 1.1   | 1.8                                       |
| Expansión ciudad colonial (1895)    | 2.0   | 1.1   | 0.9   | 2.3   | 2.7  | 0.9   | 0.7                                       |
| Cascos urbanos                      | 13.0  | 15.7  | 2.5   | 3.4   | 16.9   | 1.4   | 7.0                                       |
| Urb. populares de origen informal   | 34.5  | 72.0  | 20.3  | 38.7  | 62.7   | 25.3  | 10.8                                      |
| Urbanizaciones cerradas             | 37.5  | 36.7  | 37.1  | 11.1  | 30.8   | 5.5   | 3.3                                       |
| Conj. habitacionales de viv. social | 12.1  | 13.3  | 7.7   | 7.8   | 17.5   | 5.5   | 5.1                                       |
| Fractionamientos por loteo formal   |   |   |   |   |  |   |   |
| nivel socioeconómico alto           | 0.9   | 2.4   | 2.3   | 2.5   | 5.2  | 1.0   | 5.2                                       |
| nivel socioeconómico medio          | 6.4   | 28.3  | 2.9   | 3.4   | 15.1   | 1.4   | 8.0                                       |
| nivel socioeconómico bajo           | 58.5  | 86.5  | 9.4   | 19.3  | 60.6   | 5.9   | 6.0                                       |

*Fuente:* Elaboración propia con base en INDEC, *Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010*.

El tipo de vivienda, la calidad constructiva y el acceso a las infraestructuras urbanas también asumen características distintivas según el tipo de hábitat (Cuadros 5 y 6). La predominancia de viviendas tipo departamento y mayor calidad constructiva se observa en los tipos de hábitat de las áreas centrales y más consolidadas en términos de provisión de los servicios urbanos. Dicho rasgo guarda relación con el nivel socioeconómico de los entornos, con tres excepciones: las viviendas tipo pieza y otras configuraciones precarias de compactación de la demanda habitacional en la ciudad colonial, que brindan acceso a la estructura de oportunidades del centro en condiciones habitacionales desfavorables; las urbanizaciones cerradas, donde predominan casas de alto estándar en grandes terrenos de barrios perimetrados que se localizan en entornos urbanos no consolidados; y los conjuntos habitacionales de vivienda social, que presentan la mayor frecuencia de departamentos, producto de las iniciativas del sector público que buscaron el aprovechamiento de economías de escala y la optimización de la inversión habitacional.

Respecto a esta última situación, los indicadores descriptivos también permiten registrar los problemas en la trayectoria de conjuntos habitacionales de mediana y alta densidad, particularmente cuando se generan situaciones de descompresión de los hogares intravecindario, previo proceso de allegamiento de varios núcleos familiares en la vivienda. Ello se evidencia en el déficit habitacional (hogares sin vivienda) que presentan los contextos urbanos donde se insertan los propios barrios de vivienda social. Luego de las urbanizaciones populares y los loteos formales de nivel socioeconómico bajo, estos entornos urbanos son los que presentan la mayor proporción de viviendas recuperables e irrecuperables.

## Reflexiones finales

El interés por las desigualdades urbanas como problema multidimensional con fuerte anclaje territorial en diferentes escalas, constituye un tema central tanto en el ámbito académico como en el de la gestión pública. El presente trabajo se propuso partir del enfoque de los tipos de hábitat –o tipos de poblamiento– para realizar una explora-

ción sincrónica de las especificidades sociodemográficas y, fundamentalmente, habitacionales de diferentes entornos urbanos de la Buenos Aires metropolitana.

Los resultados obtenidos permitieron contribuir al campo de estudio en dos niveles. En el nivel de la mayor generalización y abstracción, los resultados de Buenos Aires vienen a sumarse a los de México, alimentando así al corpus de evidencia empírica que avala los supuestos teóricos sobre los que descansa el concepto de tipos de hábitat. Para ello, fue fundamental definir los tipos de hábitat bonaerenses con gran apego a la conceptualización y metodología mexicanas de tipo de poblamiento, aunque sin dejar de realizar las adaptaciones imprescindibles al caso de estudio.

Los diferenciales hallados en el perfil sociodemográfico y habitacional de los tipos de poblamiento de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, primero, y ahora en los tipos de hábitat de la Aglomeración Gran Buenos Aires, dan cuenta en su conjunto de que los entornos habitacionales metropolitanos de la América Latina actual se encuentran fuertemente condicionados por sus procesos de poblamiento en toda su extensión temporal, y de que hay factores clave de esos procesos que tienen profundos efectos diferenciadores: el período de poblamiento y las condiciones históricas de producción del espacio habitacional asociadas a él; los actores que protagonizaron la urbanización y la producción de vivienda; la condición de regularidad inicial de los asentamiento de población; la estructura de precios y las expectativas de valoración inmobiliaria; y las intervenciones públicas y privadas para la transformación o renovación de los espacios construidos.

En una esfera de menor nivel de abstracción, los hallazgos constituyen conocimiento sumamente valioso y de gran potencial para el caso de la Aglomeración Gran Buenos Aires. La tipología de hábitats permitió trascender los estudios clásicos de estratificación de la ciudad en base al nivel socioeconómico de la población asentada en ella, y trajo a colación procesos y estructuras urbanas que trabajos previos solían abordar por separado y los sintetizó en un único sistema de categorías.

El abordaje de los indicadores permitió registrar condiciones sociodemográficas y residenciales —y hasta indicios de dinámicas— específicas en cada tipología, así como distancias relativas y jerarquías entre los entornos urbanos que componen la ciudad. Las



desigualdades manifiestas en las condiciones materiales de acceso al suelo urbano, la vivienda y los servicios públicos tienen estrecha vinculación con la composición social de los vecindarios y con las dinámicas pasadas y presentes de los entornos. Además, se observó que los tipos de hábitat no tienen una distribución espacial neutra, sino que muestran los efectos del mercado de localizaciones intra-metropolitanas: ellos cobran visibilidad tanto en los patrones de colindancia y distanciamiento geográfico entre tipologías, como en la asignación diferencial de las condiciones de calidad urbana a los estratos sociales que residen en cada entorno y en la dinámica de transformación del parque construido.

Desde el punto de vista de la producción de conocimiento aplicado sobre Buenos Aires, es importante destacar que la utilización de los tipos de hábitat como herramienta conceptual permitió evitar la homologación de entornos residenciales con composición socioeconómica similar, pero en condiciones habitacionales y urbanísticas bien distintas, y preservar la perspectiva macro de la metrópolis. Se obtuvo un mosaico completo de entornos metropolitanos acerca del que se pudo señalar las particularidades de cada pieza, lo cual constituye un insumo fundamental para una visión de conjunto de la ciudad, pero informada acerca de la especificidad de cada uno de los hábitats que la componen. La pandemia de covid-19 ha venido a jerarquizar este tipo de conocimiento, en la medida que dejó al desnudo las consecuencias de, por un lado, no contar con una coordinación político-administrativa del área metropolitana de Buenos Aires, que necesariamente requeriría de instrumentos como el desarrollado aquí para lograr una mirada de conjunto; y, por el otro, de la acumulación de diferentes capas históricas de problemas habitacionales irresueltos, con localizaciones y cualidades específicas que han desafiado de muy distinto modo a las políticas de confinamiento y aislamiento social que tanto acento pusieron en los hogares y sus viviendas.

Lejos de constituir la clausura de una línea de indagación, este trabajo de carácter diacrónico sienta las bases para futuras indagaciones sincrónicas de los tipos de hábitat de la ciudad. Para ello será fundamental incorporar al análisis fotos de otros momentos del devenir metropolitano, que permitan poner el acento en las dinámicas de sus diferentes entornos residenciales.

## Anexo

### Cuadro A1

Tipos de hábitat: definiciones y metodología utilizadas en la clasificación de las unidades espaciales censales. Aglomeración Gran Buenos Aires, 2010

---

#### *Ciudad colonial*

---

**Definición conceptual.** Corresponde aproximadamente a la ciudad de Buenos Aires a finales de la Colonia.<sup>a</sup> A lo largo de su desarrollo el área fue concentrando diversos usos del suelo (residencial, comercial, administrativo, turístico, servicios) y perfiles socioeconómicos heterogéneos, y en la actualidad parte de su superficie conforma el Área de Protección Histórica.

**Definición operacional.** Superficie de la AGBA (ciudad física) en el año 1800.

**Metodología.** Se superpuso la cartografía censal (polígonos de radio) con el polígono de la AGBA en el año 1800, y se clasificaron los radios que contienen la totalidad o parte de su superficie dentro de esta área.

**Fuente:** Cartografía histórica de Vapñarsky (2000), digitalizada por Rodríguez y Kosak (2014).

---

#### *Expansión de la ciudad colonial*

---

**Definición conceptual.** Expansión de la ciudad colonial hacia finales del siglo XIX. Abarca la totalidad del litoral de la CABA y el eje de expansión oeste que aún no llegaba a los límites actuales de la CABA. En su conjunto esta superficie tiene un tejido urbano heterogéneo en cuanto a tipo de edificaciones, usos del suelo y perfil socioeconómico de sus ocupantes.

**Definición operacional.** Superficie de la AGBA (ciudad física) en 1895, excluyendo a la ciudad colonial.

**Metodología.** Se elaboró una envolvente<sup>b</sup> de población en base al polígono de la AGBA de 1895, que a su vez se superpuso con la cartografía censal para clasificar a los radios que contienen más de 50% de su superficie dentro de esta área y no pertenecen a la ciudad colonial.

**Fuente:** Cartografía histórica de Vapñarsky (2000), digitalizada por Rodríguez y Kosak (2014).

---

#### *Cascos urbanos*

---

**Definición conceptual.** Asentamientos urbanos o pueblos que se encontraban separados del área urbanizada continua de la AGBA en el pasado y que posteriormente fueron absorbidos por la expansión de la misma. En la actualidad se caracterizan por sus elevados niveles de consolidación urbana y pueden constituir subcentralidades y/o cabeceras municipales.

---

(continúa)

## Cuadro A1 (continuación)

---

### *Cascos urbanos*

---

**Definición operacional.** Asentamientos urbanos o pueblos que se incorporaron a la AGBA entre 1895 y 1948, y que en la actualidad se caracterizan por sus elevados niveles de consolidación urbana y pueden constituir subcentralidades y/o cabeceras municipales. Se incluyen tres cohortes de cascos urbanos, definidas como tales por el periodo en que se conurbaron con la AGBA: entre 1895 y 1910, entre 1910 y 1948, y después de 1948.

**Metodología.** Se superpuso la cartografía censal con la cartografía histórica, y se clasificaron los radios que contienen más del 50% de su superficie abarcada por antiguos asentamientos urbanos o pueblos que en la actualidad se encuentran dentro de los límites de la AGBA.

**Fuente:** Cartografía de los años 1895, 1910 y 1948 de Vapñarsky (2000), parcialmente digitalizada por Rodríguez y Kosak (2014) y completada en el marco de este trabajo.

---

### *Urbanizaciones populares de origen informal*

---

**Definición conceptual.** Urbanizaciones producidas por modalidades de poblamiento popular que se caracterizan por su localización en tierras degradadas, la irregularidad inicial en la ocupación del suelo, la escasa o nula infraestructura urbana y de servicios, y el predominio de viviendas de autoconstrucción. Pueden ser heterogéneos en cuanto a la regularidad de su trama, su densidad poblacional y el nivel de consolidación de las viviendas y de provisión de infraestructura y servicios, dando lugar a subtipos.

**Definición operacional.** Se incluyen dos tipos de urbanizaciones populares de origen informal existentes en Buenos Aires: 1. *Villas*: a) producto de la ocupación informal de tierra urbana vacante o tierras fiscales; b) trama irregular no amanzanada organizada en intrincados pasillos; c) viviendas de materiales precarios o de desecho; d) alta densidad poblacional; e) escaso o nulo espacio verde; f) infraestructura autoprovista. 2. *Asentamientos*: a) producto de la ocupación informal decidida y organizada de tierra estatal o privada; b) trama con tendencia a ser regular y planificada; c) ocupantes buscan legitimarse como propietarios; d) viviendas con algún nivel de firmeza.

**Metodología.** Se superpuso la cartografía censal con la cartografía de villas y asentamientos, y se clasificaron las unidades geoestadísticas en las que prepondera (por superficie y/o densidad) el tipo de hábitat en cuestión. En el caso de radios mixtos, se consultaron datos de superficie abarcada por cada tipología y se verificaron densidades relativas a través de imágenes satelitales de 2010.

**Fuente:** Cartografía de polígonos de villas y asentamientos de la DGEYC (s/f) de la CABA y del RPPVA (2015) de la PBA.<sup>c</sup>

---

(continúa)

## Cuadro A1 (continuación)

---

### *Urbanizaciones cerradas*

---

**Definición conceptual.** Emprendimientos urbanísticos de acceso restringido por muros y barreras vigiladas destinados a uso residencial principal o secundario de hogares de ingresos medio-altos y altos. En general son promovidos por grandes desarrolladores urbanos y se ubican en áreas suburbanas próximas a vías rápidas de circulación. El tamaño de los lotes y la infraestructura de uso común de los residentes pueden diferir en gran medida de acuerdo al subtipo de urbanización cerrada y al sector social al que estén destinadas. En todos los casos el espacio público se encuentra privatizado, puesto que se impide que las calles y lugares de recreación sean usados libremente por personas ajenas al barrio.

**Definición operacional.** Se incluyen tres tipos de urbanizaciones cerradas existentes en Buenos Aires (Roitman, 2003).<sup>d</sup> 1. *Countries*: urbanizaciones cerradas, de tamaño variable, cuyo principal rasgo es la vigilancia y seguridad permanente. Pueden existir (o no) dependencias de uso colectivo, tales como *club-house* o instalaciones deportivas. 2. *Clubes de campo*: las instalaciones deportivas y las actividades que se realizan en ellas (principalmente polo y golf) son un eje esencial de la vida del barrio y su característica distintiva. El ingreso y la residencia en el barrio requieren de membresía y aceptación de los demás socios, y supone costos financieros en concepto de expensas y cuotas sociales más elevadas que en otros tipos de barrios. 3. *Chacras*: modalidad relacionada con un estilo de vida menos urbano y con mayor contacto con la naturaleza. Los terrenos son lo suficientemente amplios como para poder realizar pequeños cultivos en su interior.

**Metodología.** Se superpuso la cartografía censal con la cartografía de urbanizaciones cerradas y se clasificaron las unidades geoestadísticas en las que prepondera (por superficie y/o densidad) el tipo de hábitat en cuestión. Además, se identificaron y registraron barrios adicionales no incluidos en la fuente, mediante fotointerpretación de Google Earth (2010). En el caso de radios mixtos, se consultaron datos de superficie abarcada por cada tipología y se verificaron densidades relativas a través de imágenes satelitales de 2010.

**Fuente:** Cartografía de polígonos de urbanizaciones cerradas de urBASig (s/f), que contiene urbanizaciones cerradas de la PBA aprobadas por la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial y la Dirección de Asuntos Municipales, así como urbanizaciones no aprobadas, pero identificadas a fines impositivos por la Agencia de Recaudación de la PBA, e imágenes satelitales de Google Earth del año 2010.

---

(continúa)

## Cuadro A1 (continuación)

---

### *Conjuntos habitacionales de vivienda social*

---

**Definición conceptual.** Conjuntos de viviendas multifamiliares o unifamiliares construidas en serie, y financiadas total o parcialmente por programas de financiamiento habitacional subsidiado por el sector público. Los espacios resultantes pueden ser de distinta densidad y en general se caracterizan por su homogeneidad interna.

**Definición operacional.** Conjuntos de viviendas multifamiliares o unifamiliares construidas en serie y financiadas de forma total o parcial con recursos públicos, con el objetivo de brindar una solución habitacional definitiva a los hogares adjudicatarios. Se incluyen tres modalidades: 1) financiamiento y construcción pública directa; 2) financiamiento público y construcción vía organizaciones intermedias; 3) financiamiento público de desarrollos promovidos por instituciones hipotecarias.

**Metodología.** Se superpuso la cartografía censal con la cartografía de conjuntos habitacionales, y se clasificaron las unidades geoestadísticas en las que prepondera (por superficie y/o densidad) el tipo de hábitat en cuestión. Además, se identificaron y registraron barrios adicionales no incluidos en la fuente, mediante fotointerpretación de Google Earth (2010). En el caso de radios mixtos, se consultaron datos de superficie abarcada por cada tipología y de tipo de vivienda (Censo 2010), y se verificaron densidades relativas a través de imágenes satelitales de 2010.

**Fuente:** Cartografía de conjuntos habitacionales de la DGEyC (s/f) de la CABA; registros de conjuntos habitacionales de la Provincia de Buenos Aires del IVBA (2011) y la DPOyT (2007); *Atlas Metropolitano* (Bozzano, 2003); e imágenes satelitales de Google Earth del año 2010.

---

### *Fraccionamientos por loteo formal de nivel socioeconómico alto, medio y bajo*

---

**Definición conceptual.** Zonas residenciales que se originaron a partir del proceso de suburbanización de la ciudad en base a la subdivisión y venta autorizada de lotes o parcelas para uso habitacional en apego a la normativa correspondiente (que no siempre exigió infraestructura urbana completa previa). La vivienda es unifamiliar (de construcción autogestionada e inclusive de autoconstrucción) o en propiedad horizontal (construida por desarrolladores privados), y fue construida antes de ser ocupada. Se pueden distinguir espacios relativamente homogéneos en su interior y heterogéneos entre sí según el nivel socioeconómico de los residentes, que suele estar correlacionado con el nivel de provisión de servicios e infraestructuras urbanas.

---

(continúa)

## Cuadro A1 (concluye)

### *Fraccionamientos por loteo formal de nivel socioeconómico alto, medio y bajo*

**Definición operacional.** Zonas residenciales que se originaron a partir la subdivisión y venta autorizada de lotes o parcelas para uso habitacional en apego a la normativa correspondiente, y que no se corresponden con los tipos de hábitat anteriores, pero se diferencian internamente por el nivel socioeconómico, definido a partir de: disponibilidad de agua de red pública dentro de las viviendas; utilización de gas de red, gas a granel o gas en tubo; posesión de computadora en la vivienda; y porcentaje de población con estudios universitarios.<sup>e</sup>

**Metodología.** Se clasificó en esta categoría a las unidades geoestadísticas que no hubieran quedado incluidas en las anteriores, y se distinguió en su interior tres niveles socioeconómicos con base en los atributos de los hogares y las personas según el Censo 2010.

**Fuente:** *Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010.*

<sup>a</sup> El proceso de surgimiento del actual Estado argentino se inició en el año 1810 con la Revolución de Mayo y la independencia se declaró seis años después, el 9 de julio de 1816.

<sup>b</sup> Línea cerrada (quebrada, curva o mixta) que circunscribe un mosaico. La superficie que encierra su trazado abarca zonas edificadas, pero también zonas no edificadas como enclaves, hendiduras y superficies de ajuste que se incluyen con el fin de simplificar su trazado (Vapñarsky, 1998, pp. 27-28).

<sup>c</sup> En el caso de la CABA, se consideraron urbanizaciones populares de origen informal a las villas, asentamientos y núcleos habitacionales transitorios. En tanto que, en la Provincia de Buenos Aires, se consideró lo que en la fuente aparece como villas, villas consolidadas y otros tipos de villas (conjuntos habitacionales tugurizados, fábricas tomadas, etc.) y como asentamientos, loteos clandestinos y asentamientos históricos consolidados; se excluyó, en cambio, a las situaciones de informalidad dispersa, los conjuntos habitacionales “tomados”, las villas y asentamientos regularizados, otras ocupaciones no identificadas (ocupaciones en camino de sirga, etc.) y otras situaciones de precariedad (fábricas tomadas, etc.).

<sup>d</sup> A nivel jurídico incluye tanto las urbanizaciones tipificadas como “barrios cerrados” (Decreto 27/98) y “clubes de campo” (Decreto 8912/77), como aquellas materializadas de hecho aún sin encuadre.

<sup>e</sup> Para estratificar las zonas residenciales por el nivel socioeconómico de sus residentes, se trabajó con las técnicas de análisis factorial de componentes principales y de análisis de conglomerados jerárquicos o *clusters*.

*Fuente:* Marcos, 2019.

## Bibliografía

- Abba, A. P. (2005). *Nuevas lógicas de centralidad urbana en el siglo XXI: Área Metropolitana de Buenos Aires*. (Documento de Trabajo). Buenos Aires: Universidad de Buenos Aires, Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo.
- Acosta, F. (2003). La familia en los estudios de población en América Latina: estado del conocimiento y necesidades de investigación. *Papeles de Población*, 37(44), 1-42. [http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1405-74252003000300002](http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1405-74252003000300002)
- Arriagada, C. (2003). *La dinámica demográfica y el sector habitacional en América Latina*. Santiago de Chile: Celade. <http://www.cepal.org/publicaciones/Poblacion/3/LCL1843PE/lcl1843P.pdf>
- Bozzano, H. (2003). *Región Metropolitana de Buenos Aires: patrones territoriales y códigos de ordenamiento territorial*. (Documento de trabajo inédito).
- Calello, T. (2000). Breve caracterización histórica de la Región Metropolitana de Buenos Aires. *São Paulo em perspectiva*, 14, 34-42. <https://doi.org/10.1590/S0102-88392000000400005>
- Castells, M. (1973). La urbanización dependiente en América Latina. En M. Castells (ed.), *Imperialismo y urbanización en América Latina* (pp. 7-26). Barcelona: Gustavo Gili.
- Ciccolella, P. (2014). *Metrópolis latinoamericanas: más allá de la globalización*. Buenos Aires: Café de las Ciudades.
- Clichevsky, N. (1975). *El mercado de tierras en el área de expansión de Buenos Aires y su incidencia sobre los sectores populares, período 1943-1973*. (Tesis de doctorado, Instituto Torcuato Di Tella, Argentina).
- Connolly, P. (2005). *Tipos de poblamiento en la Ciudad de México*. Universidad Autónoma Metropolitana / Observatorio Urbano de la Ciudad de México.
- Copevi. (1978). *Estudio de densidades habitacionales y revisión de la zonificación secundaria*. Ciudad de México: Departamento del Distrito Federal, Dirección General de Planeación.
- Cravino, M. C. (2006). *Las villas de la ciudad. Mercado e informalidad urbana*. Los Polvorines, Argentina: Universidad Nacional de General Sarmiento.

- Del Río, J. P. (2012). *El lugar de la vivienda social en la ciudad: un análisis de la política habitacional desde el mercado de localizaciones intra-urbanas y las trayectorias residenciales de los habitantes*. (Tesis de doctorado, Universidad Nacional de La Plata. Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación, Argentina). <http://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/library?a=d&c=tesis&d=Jte464>
- Del Río, J. P. y González, P. (2018). Los asentamientos populares informales en el Gran La Plata. Una geografía cambiante con más de tres décadas de persistencia. En M. C. Cravino (coord.), *La ciudad negada. Aproximaciones al estudio de asentamientos populares de 10 ciudades argentinas* (pp. 195-226). Los Polvorines, Argentina: Universidad Nacional de General Sarmiento.
- DGEC. (s/f). *Cartografía de villas, asentamientos y conjuntos habitacionales*. <https://www.estadisticaciudad.gob.ar/eyc/>
- Di Virgilio, M. M. (2007). *Trayectorias residenciales y estrategias habitacionales de familias de sectores populares y medios en Buenos Aires*. (Tesis de doctorado, Universidad de Buenos Aires, Facultad de Ciencias Sociales, Argentina).
- Di Virgilio, M. M., Guevara, T. y Arqueros Mejica, S. (2015). La evolución territorial y geográfica del conurbano bonaerense. En G. Kessler (dir.), *Historia de la provincia de Buenos Aires: el Gran Buenos Aires* (pp. 73-102). Gonnet, Argentina: EDHASA / UNIPE.
- Di Virgilio, M. M., Marcos, M. y Mera, G. (2015). Las ciudades dentro de la ciudad: características sociodemográficas y habitacionales de la Ciudad de Buenos Aires según sus tipos de hábitat. *Población de Buenos Aires*, 12(22), 33-57. <https://ri.conicet.gov.ar/handle/11336/69796>
- Di Virgilio, M. M., Marcos, M. y Mera, G. (2016). Heterogeneidades socio-habitacionales en la ciudad de Buenos Aires: indagaciones sobre la base de una tipología de entornos urbanos. *Cuaderno Urbano. Espacio, Cultura, Sociedad*. 20(20), 163-189. <https://revistas.unne.edu.ar/index.php/crn/article/view/947>
- DPOUT. (2007). *Lineamientos estratégicos para la región metropolitana de Buenos Aires*. La Plata, Argentina: Gobierno de la Provincia de Buenos Aires, Ministerio de Infraestructura, Vivienda y Servicios Públicos.



- Duhau, E. y Giglia, A. (2008). *Las reglas del desorden: habitar la metrópoli*. Ciudad de México: Siglo XXI.
- Esteve, A., García-Román, J. y Lesthaeghe, R. (2012). The family context of cohabitation and single motherhood in Latin America. *Population and Development Review*, 38(4), 707-727. <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/abs/10.1111/j.1728-4457.2012.00533.x>
- Fernández Wagner, R. (2008). *Democracia y ciudad. Procesos y políticas urbanas en las ciudades argentinas (1983-2008)*. Los Polvorines, Argentina: Universidad Nacional de General Sarmiento.
- Garay, A. (2002). *Dimensión territorial de lo local (Módulo 2)*. (Curso de Posgrado Desarrollo local en Áreas Metropolitanas). Los Polvorines, Argentina: Universidad Nacional de General Sarmiento.
- Gorelik, A. (2009). Buenos Aires: el fin de la expansión. En P. Pérez (ed.), *Buenos Aires, la formación del presente* (pp. 267-284). Quito: OLACCHI.
- Hernández, D. (2012). Activos y estructuras de oportunidades de movilidad. Una propuesta analítica para el estudio de la accesibilidad por transporte público, el bienestar y la equidad. *Eure, Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales*, 38(115), 117-135. <https://scielo.conicyt.cl/pdf/eure/v38n115/art06.pdf>
- INDEC. (2010a). *Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010. Base de datos Redatam. Cuestionario Básico*. Buenos Aires, Argentina: Instituto Nacional de Estadística y Censos.
- INDEC. (2010b). *Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010. Manual del censista de viviendas particulares*. Buenos Aires, Argentina: Instituto Nacional de Estadística y Censos.
- IVBA. (2011). *Registro de conjuntos habitacionales. Base de datos*. La Plata, Argentina: Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires.
- Kaztman, R. (2001). Seducidos y abandonados: el aislamiento social de los pobres urbanos. *Revista de la CEPAL*, 75, 171-189. [https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/10782/075171189\\_es.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/10782/075171189_es.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Lefebvre, H. (1972). *La revolución urbana*. Madrid: Alianza.

- Levy, J. P. (1998). Habitat et habitants: position et mobilité dans l'espace résidentiel. En F. Danseau y Y. Grafmayer (comps.), *Trajectoires familiales et espaces de vie en milieu urbain* (pp. 153-180). Lyon, Francia: Presses Universitaires de Lyon.
- Marcos, M. (2019). *Tipos de hábitat de la aglomeración Gran Buenos Aires: definiciones y metodología*. (Inédito).
- Marcos, M. y Chiara, C. (2019). El crecimiento de la población de la Región Metropolitana de Buenos Aires (2001-2010). *Revista Latinoamericana de Población*, 13(24), 106-134. <http://revistarelap.org/index.php/relap/article/view/137>
- Marcos, M., Mera, G. S. y Di Virgilio, M. M. (2015). Contextos urbanos de la Ciudad de Buenos Aires: una propuesta de clasificación de la ciudad según tipos de hábitat. *Papeles de Población*, 21(84), 161-196. <https://rppoblacion.uaemex.mx/article/view/8319>
- Mera, G. (2019). *Más allá de la dicotomía formal-informal. Asentamiento residencial de los migrantes de Bolivia, Paraguay y Perú en la Aglomeración Gran Buenos Aires*. Documento presentado en XV Jornadas Argentinas de Estudios de Población / II Congreso Internacional de Población del Cono Sur. San Juan, 18 al 20 de septiembre.
- Mera, G., Marcos, M. y Di Virgilio, M. M. (2015). Migración internacional en la Ciudad de Buenos Aires: un análisis socioespacial de su distribución según tipos de hábitat. *Estudios Demográficos y Urbanos*, 30(2), 327-367. <https://estudiosdemograficosyurbanos.colmex.mx/index.php/edu/article/view/1477>
- Merklen, D. (1991). *Asentamientos en La Matanza. La terquedad de lo nuestro*. Buenos Aires: Catálogos.
- Oszlak, O. (1983). Los sectores populares y el derecho al espacio urbano. *Punto de Vista*, 16(5), 15-20. <https://www.comisionporla memoria.org/archivos/jovenesymemoria/volumen13/docs/3. Identidad-del-barrio/Texto%208.pdf>
- Perret Marino, G. y Soldano, D. (2017). La movilidad en cuestión. Aportes para un diálogo interdisciplinario. En D. Soldano (comp.), *Viajeros del conurbano bonaerense: una investigación sobre las experiencias de movilidad en la periferia* (pp. 25-60). Los Polvorines, Argentina: Universidad Nacional de General Sarmiento.

- Pintos, P. y Narodowski, P. (2012). Cambios en la configuración de los territorios metropolitanos y proyectos en pugna en un país de la periferia capitalista. En P. Pintos y P. Narodowski (coord.), *La privatopía sacrílega: efectos del urbanismo privado en humedales de la cuenca baja del río Luján* (pp. 17-34). Buenos Aires: Imago Mundi.
- Pírez, P. (2009). La privatización de la expansión metropolitana. En P. Pírez (ed.), *Buenos Aires, la formación del presente* (pp. 285-304). Quito: OLACCHI.
- Prévôt Schapira, M. F. (2001). Fragmentación espacial y social: conceptos y realidades. *Perfiles Latinoamericanos*, 9(19), 33-56. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=2212216>
- Relli Ugartamendía, M. (2018). *Política de regularización del hábitat popular urbano: provincia de Buenos Aires y partido de La Plata, 1983-2015*. (Tesis de doctorado. Universidad Nacional de La Plata, Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación). <http://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/library?a=d&c=tesis&d=Jte1610>
- Robert, F. (2000). La gran muralla. Aproximación al tema de los barrios cerrados en la Región Metropolitana de Buenos Aires. *Mundo Urbano*, 1(1). <http://www.mundourbano.unq.edu.ar/index.php/ano-2000/37-numero-1--mayo/27-4-la-gran-muralla>
- Rodríguez, G. M., y Kozak, D. M. (2014). Expansión física y demográfica y cambios en la densidad de la Aglomeración Gran Buenos Aires, 1750-2010. *Población de Buenos Aires*, 11(20). <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=74032402001>
- Roitman, S. (2003). Barrios cerrados y segregación social urbana. *Scripta Nova*, 7(146), 57-72. <https://revistes.ub.edu/index.php/ScriptaNova/article/view/757>
- RPPVA. (2015). *Registro Público Provincial de Villas y Asentamientos Precarios* (mapa). Geoportal Ministerio de Infraestructura y Servicios Públicos de la Provincia de Buenos Aires.
- Scobie, J. R. (1986). *Buenos Aires del centro a los barrios 1870-1910*. Buenos Aires: Solar.
- Soja, E. (2009). The city and spatial justice. *Justice Spatiale / Spatial Justice*, 1(1), 1-5. <https://relocal.eu/the-city-and-spatial-justice/>
- Torres, H. (1993). *Mapa social de Buenos Aires (1940-1990)*. Buenos

- Aires: Universidad de Buenos Aires. <https://periferiaactiva.files.wordpress.com/2015/06/torres-el-mapa-social-del-amba.pdf>
- Torres, H. (2001). Cambios socioterritoriales en Buenos Aires durante la década del noventa. *Eure, Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales*, 27(89), 33-56. [https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0250-71612001008000003&lng=en&nrm=iso&tlng=en](https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612001008000003&lng=en&nrm=iso&tlng=en)
- urBAsig (s/f). *Registro Provincial de Urbanizaciones Cerradas [mapa]*. Geoportal Ministerio de Infraestructura y Servicios Públicos de la Provincia de Buenos Aires.
- Vapñarsky, C. A. (1998). *El concepto de localidad: definición, estudios de caso y fundamentos teórico-metodológicos*. Buenos Aires: INDEC.
- Vapñarsky, C. A. (2000). *La aglomeración Gran Buenos Aires: expansión espacial y crecimiento demográfico entre 1869 y 1991*. Buenos Aires: Eudeba.
- Varela, O. D. y Cravino, M. C. (2008). Mil nombres para mil barrios. Los asentamientos y villas como categorías de análisis y de intervención. En M. C. Cravino (coord.), *Los mil barrios (in)formales. Aportes para la construcción de un observatorio del hábitat popular del Área Metropolitana de Buenos Aires* (pp.45-64). Los Polvorines, Argentina: Universidad Nacional de General Sarmiento. <https://periferiaactiva.files.wordpress.com/2015/06/los-mil-barrios-cravino-final.pdf>
- Yujnovsky, O. (1971). *La estructura interna de la ciudad: el caso latinoamericano*. Buenos Aires: Sociedad Interamericana de Planificación.
- Yujnovsky, O. (1984). *Claves políticas del problema habitacional argentino, 1955-1981*. Vol. 1. Buenos Aires: Grupo Editor Latinoamericano.

## Acerca de los autores

**Mariana Marcos** es licenciada en sociología y doctora en Ciencias Sociales por la Universidad de Buenos Aires, y especialista en Demografía Social por la Universidad Nacional de Luján. Actualmente

es investigadora del Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (Conicet), con sede en el Instituto de Investigaciones Gino Germani de la Universidad de Buenos Aires; además, es docente de grado y posgrado en temas de demografía urbana y metodología de la investigación cuantitativa en la Universidad Nacional de Tres de Febrero. Sus líneas de investigación son: demografía urbana, demografía de la vivienda, distribución espacial de la población y desigualdad. ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-2005-3076>

Entre sus publicaciones se encuentran:

- Marcos, M. y Módenes, J. A. (2019). *Proyecciones de hogares y demanda de vivienda en la Región Metropolitana de Buenos Aires*. (Documento de trabajo, núm. 464). España: Centre d'Estudis Demogràfics. <https://ddd.uab.cat/record/220204>
- Marcos, M. y Chiara, C. (2019). El crecimiento de la población de la Región Metropolitana de Buenos Aires (2001-2010): componentes, especificidades territoriales y procesos urbanos. *Revista Latinoamericana de Población*, 13(24), 106-134. <http://revistarelap.org/index.php/relap/article/view/137>
- Marcos, M. (2015). Estructura socioespacial de la Aglomeración Gran Buenos Aires. *Geo UERJ*, 26, 22-54. [https://www.researchgate.net/publication/283185195\\_ESTRUCTURA\\_SOCIOESPACIAL\\_DE\\_LA\\_AGLOMERACION\\_GRAN\\_BUEENOS\\_AIRES](https://www.researchgate.net/publication/283185195_ESTRUCTURA_SOCIOESPACIAL_DE_LA_AGLOMERACION_GRAN_BUEENOS_AIRES)

**Juan Pablo del Río** es licenciado y doctor en Geografía por la Universidad Nacional de La Plata y especialista en Mercados y Políticas de Suelo en América Latina por la Universidad Nacional de Colombia. Actualmente es investigador del Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (Conicet), con sede en el Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente de la Comisión de Investigaciones Científicas de la Provincia de Buenos Aires. Además, es docente de grado y posgrado en temas de metodología de investigación, políticas urbanas, mercados de suelo urbano y sistemas de información. Sus líneas de investigación son: planificación territorial, economía urbana y hábitat popular. ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-4031-3007>

Entre sus publicaciones se encuentran:

- Vértiz, F. y Del Río, J. P. (2020). Poder y regulación urbana: el retroceso en la normativa de usos del suelo en la ciudad de La Plata (1995-2015). *Estudios de Hábitat*, 18(1), 1-16. <http://sedici.unlp.edu.ar/handle/10915/102121>
- Del Río, J. P. y González, P. (2019). Implementación del Programa Lotes con Servicios en el marco de Ley de Acceso Justo al Hábitat, provincia de Buenos Aires. *Revista Derecho y Ciencias Sociales*, 21, 37-59. <https://revistas.unlp.edu.ar/dcs/article/view/8808>
- Del Río, J. P. (2016). Tensiones entre hipoteca, suelo y política urbana. El caso del Pro.Cre.Ar. en el partido de La Plata, provincia de Buenos Aires. *Estudios Socioterritoriales, Revista de Geografía*, 19, 135-151. <http://ojs.fch.unicen.edu.ar/index.php/revistaestcig/article/view/126>

Recepción: 17 de febrero de 2020.  
Aceptación: 19 de noviembre de 2020.