



Territorios

ISSN: 0123-8418

ISSN: 2215-7484

revistaterritorios@gmail.com

Universidad del Rosario

Colombia

Ramírez, Lucas Emanuel

**Los loteos populares en el Gran Buenos Aires: un análisis de su conformación y cambios sociodemográficos recientes (1991-2010) en el municipio de Quilmes**

Territorios, núm. 44, 2021, -Junio, pp. 1-28

Universidad del Rosario

Bogotá, Colombia

DOI: <https://doi.org/10.12804/revistas.urosario.edu.co/territorios/a.8094>

Disponible en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=35765794010>

- Cómo citar el artículo
- Número completo
- Más información del artículo
- Página de la revista en redalyc.org

 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

# Los loteos populares en el Gran Buenos Aires: un análisis de su conformación y cambios sociodemográficos recientes (1991-2010) en el municipio de Quilmes

*Working-class Suburbs in Greater Buenos Aires: An Analysis of its Conformation and Recent Sociodemographic Changes (1991-2010) in the Municipality of Quilmes*

*Loteamentos populares na Grande Buenos Aires: uma análise de sua conformação e mudanças sociodemográficas recentes (1991-2010) no município de Quilmes*

Lucas Emanuel Ramírez\*

Recibido: 17 de julio del 2019

Aprobado: 20 de septiembre del 2020

<https://doi.org/10.12804/revistas.urosario.edu.co/territorios/a.8094>

Para citar este artículo:

Ramírez, L. E. (2021). Los loteos populares en el Gran Buenos Aires: un análisis de su conformación y cambios sociodemográficos recientes (1991-2010) en el municipio de Quilmes. *Territorios*, (44), 1-28. <https://doi.org/10.12804/revistas.urosario.edu.co/territorios/a.8094>

\* Centro de Investigaciones Geográficas, Instituto de Investigaciones en Humanidades y Ciencias Sociales, Universidad Nacional de La Plata y Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas, CONICET. Correo electrónico: ramirezle@outlook.com. ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-6794-1111>

## RESUMEN

### Palabras clave

Área Metropolitana de Buenos Aires; hábitat popular; loteos populares; periferia metropolitana; Quilmes; suelo urbano; transformaciones territoriales.

### Keywords

Working-class suburbs; Buenos Aires Metropolitan Area; territorial transformations; urban land; low-income neighborhoods; metropolitan periphery; Quilmes.

### Palavras-chave

Loteamentos populares; Área Metropolitana de Buenos Aires; transformações territoriais; solo urbano; habitat popular; periferia metropolitana; Quilmes.

Durante el proceso industrialización a mediados del siglo XX, el Gran Buenos Aires se expandió considerablemente. Una de sus características fue la suburbanización de las clases trabajadoras mediante el acceso al suelo urbano a través de un submercado formal de tierra, denominado loteos populares. A finales de los años 70, las oportunidades de acceso al suelo para los sectores de bajos ingresos se restringieron debido a los cambios en la normativa urbana, las políticas de desindustrialización y la distribución regresiva del ingreso. En este artículo se analiza la conformación de los barrios creados a partir de los loteos populares en el municipio de Quilmes y se observan los cambios en el perfil sociodemográfico, luego de que las condiciones económico-estructurales que permitieron su surgimiento se modificaran. La metodología es eminentemente cuantitativa por medio de la revisión de planos históricos de subdivisión de tierras y de datos de los últimos tres censos nacionales de población, hogares y vivienda de Argentina.

## ABSTRACT

During the industrialization process of the mid-twentieth century, Greater Buenos Aires expanded considerably. One of its characteristics was the suburbanization of the working classes by acceding to urban land through a formal land submarket, called *loteos populares*, which were land divisions into lots for low-income households. In the late 1970s, opportunities for access to land for these households were restricted due to changes in urban regulations, deindustrialization policies and regressive income distribution. I analyze the conformation of the neighborhoods created as *loteos populares* in the municipality of Quilmes. I observe their sociodemographic changes that occurred after the economic-structural transformations of the 1990s. The methodology is eminently quantitative through the revision of historical plans of urban land subdivisions and data of national population and housing censuses in Argentina.

## RESUMO

Durante o processo de industrialização de meados do século XX, a grande Buenos Aires se expandiu consideravelmente. Uma de suas características foi a suburbanização das classes trabalhadoras por meio do acesso ao solo urbano através de um submercado formal de terras, denominado lotes populares. No final da década de 70, as oportunidades de acesso à terra para setores de baixa renda se restringiram devido a mudanças nas regulamentações urbanas, políticas de desindustrialização e distribuição regressiva de renda. Este trabalho analisa a conformação dos bairros criados a partir dos loteamentos populares no município de Quilmes e, também são observadas as mudanças no perfil sociodemográfico após a modificação das condições econômico-estruturais que permitiram seu surgimento. A metodologia é eminentemente quantitativa por meio da revisão de planos históricos de subdivisão de terras e dados dos três últimos censos nacionais de população, lares e habitação na Argentina.

## Introducción

El Área Metropolitana de Buenos Aires<sup>1</sup> (AMBA) se expandió considerablemente desde finales del siglo XIX hasta finales de la década de 1970, momento en el cual su crecimiento se desaceleró. Ese largo periodo suele dividirse en dos ciclos asociados a procesos de acumulación económica diferentes. El primer ciclo estuvo relacionado a la inserción de Argentina como proveedora de materias primas al mercado internacional en donde el puerto de Buenos Aires poseía un rol preponderante. El segundo se vinculó al proceso de industrialización por sustitución de importaciones, el cual se concentró en el Área Metropolitana. Ambos periodos tuvieron características particulares en cuanto a los modos en que se expandió el espacio residencial, los patrones de localización de las actividades productivas, los tipos de migraciones predominantes, los transportes que estructuraron el crecimiento y las políticas estatales en torno a las cuestiones habitacional y urbana. El presente trabajo se centra en el segundo ciclo expansivo de la metrópoli, principalmente en el proceso de poblamiento y la producción de suelo urbano. Nos enfocamos en el surgimiento de barrios de la periferia metropolitana, denominados por la literatura especializada como *loteos populares* (Clichevsky, 1975) o *económicos* (Torres, 1993).

Los loteos populares fueron el principal modo de acceso al suelo urbano en la periferia para los sectores trabajadores.

Entre las décadas de 1940 y 1970, se desarrolló un mercado de suelo formal que ofrecía parcelas urbanas a precios accesibles y con financiamiento a largo plazo para sectores de ingresos bajos y medios. Sin embargo, este proceso implicó una expansión difusa de la mancha urbana y, en muchas ocasiones, carente de servicios e infraestructuras. La dinámica de producción, los actores involucrados y las implicancias de la normativa urbana han sido analizados en investigaciones realizadas por Clichevsky (1975, 1990) en tres municipios del AMBA. No obstante, el estudio de estos barrios ha quedado relegado como parte de la historia urbana y poco se sabe actualmente sobre las transformaciones que experimentaron en las últimas décadas.

En el texto se aborda un municipio del sur del AMBA denominado Quilmes. Este ha sido tradicionalmente —como gran parte del sur del conglomerado urbano—, área de residencia de las clases trabajadoras, por lo cual, una porción de su crecimiento estuvo ligado al asentamiento de migrantes durante el periodo de expansión industrial. De esta manera, se propone caracterizar el proceso de producción de los loteos populares entre las décadas de 1940 y 1970, para luego analizar los cambios posteriores que experimentaron en términos demográficos y habitacionales.

Para ello, se realizó un trabajo de archivo en el cual se identifica la cantidad de loteos y parcelas, el año de producción, su

<sup>1</sup> *El AMBA es la denominación del conglomerado urbano constituido por un núcleo central, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y, un conjunto de 24 municipios pertenecientes a la provincia de Buenos Aires, cuyos territorios están parcial o totalmente integrados a la mancha urbana. Aquí se utiliza la expresión Gran Buenos Aires como sinónimo.*

<sup>2</sup> La provincia de Buenos Aires está compuesta por entidades político-administrativas denominadas “partidos”, los cuales también suelen llamarse municipios. En este trabajo se utilizan ambos términos indistintamente.

localización y el tipo de loteador involucrado, mediante el relevamiento de planos de subdivisión de suelo urbano aprobados por la Dirección de Geodesia de la Provincia de Buenos Aires. Por otro lado, se indaga en algunas características sociodemográficas de su población en 1991, 2001 y 2010, a través de microdatos de los últimos tres censos nacionales de población, hogares y viviendas. De este modo, se pretende realizar una aproximación al proceso de urbanización en la periferia metropolitana con una mirada a largo plazo, buscando los vínculos entre sus condiciones de surgimiento y algunas características de sus dinámicas más recientes.

En ese sentido, este trabajo procura dialogar con un conjunto de estudios que analizan sectores de las áreas metropolitanas denominadas “periferia antigua” (Di Virgilio *et al.*, 2017), *innerburbs* (Ward, 2015), “periferia consolidada” (Saraiva, 2008) o “ciudad genérica” (Kozak & Vecslir, 2013). Dichas investigaciones procuran iluminar áreas de la ciudad que tienden a ser relegadas en los estudios urbanos —ya que no son parte de lo “novedoso”—, como los barrios cerrados o las áreas centrales renovadas, ni tampoco son parte la ciudad informal en la periferia más alejada, que también tiende a concentrar la atención de las investigaciones. Así, se abordan barrios que conforman la trama regular de la ciudad que, a pesar de que no experimentan transformaciones radicales, están lejos de ser espacios estáticos y,

además, alojan a gran parte de la población metropolitana.

En otros términos, se procura analizar la ciudad producida durante el desarrollo de la industrialización y sus cambios en un contexto de avance de los servicios y las finanzas en la economía. Así pues, se pretende observar el devenir de la periferia producida a mediados del siglo XX luego de los cambios económicos, políticos y sociales iniciados a finales de la década de 1970. A continuación, se realizan unas breves consideraciones teóricas en torno a la urbanización capitalista procurando vincularlas al proceso de producción de loteos populares en el AMBA. Luego, se presenta el proceso de estructuración territorial del partido<sup>2</sup> de Quilmes y la dinámica de la producción de suelo urbano entre 1945 y 1977. A partir de allí, se exploran los vínculos entre las características de su surgimiento y el nivel socioeconómico actual de los barrios. Por último, luego de haber hecho una tipología mediante el análisis previo, se explora la evolución de variables sociodemográficas entre 1991, 2001 y 2010, en tres barrios en particular.

### **La urbanización capitalista periférica y los loteos populares en el AMBA**

En la década de 1970 surgieron teorías desde el marxismo que hacen un importante aporte a la comprensión de las ciudades capitalistas con una mirada crítica. Entre

los autores más influyentes se encuentra Topalov (1979), quien planteaba que la ciudad es un valor de uso complejo, ya que reúne las condiciones necesarias para la producción y reproducción del sistema capitalista. En ese sentido, la ciudad aglomera la fuerza de trabajo, las infraestructuras viales y de energía, mercado de consumo, provisión de agua y equipamientos para la reproducción de la mano de obra. Estas, entre otras cuestiones, son los elementos que hacen posible la reproducción ampliada del capital. Es por ello que el autor considera la ciudad como una forma de socialización de las fuerzas productivas (Topalov, 1979).

De esta manera, la ciudad en tanto valor de uso complejo requiere de un costo de producción en sí mismo. Es a partir de esa cuestión que Topalov da cuenta de la principal contradicción de la urbanización capitalista. Los elementos inmobiliarios que constituyen el valor de uso complejo, son producidos independientemente de los otros, tienen un proceso de circulación autónomo y, siempre persiguen la lógica de la ganancia, mientras que otros objetos serán provistos por la *desvalorización del capital público*, ya que no representan rentabilidad suficiente para el capital privado. Estas condiciones que ofrece la ciudad para la acumulación están compuestas por (1) las condiciones generales de la producción y de la circulación del capital y, (2) las condiciones necesarias para la reproducción de la fuerza de trabajo a partir de los medios de consumo colectivo

urbano (Jaramillo, 1988). Sin embargo, estos efectos útiles de aglomeración no son reproducibles ni monopolizables por ninguna fracción de capital, lo que trae como consecuencia el desarrollo espacial desigual de las infraestructuras y el efecto de la hiperconcentración en las megalópolis, dando así lugar a las sobreganancias de localización o rentas.

De modo que, el Estado posee la función de asegurar la reproducción de los efectos útiles de aglomeración que no están asegurados por el sector privado. Esto se produce a partir del “capital público desvalorizado” (Pírez, 2015), es decir, que el Estado financiará con recursos públicos las infraestructuras, cuya producción no sería rentable para el capital privado, tales como los equipamientos colectivos necesarios para la reproducción de la fuerza de trabajo o las vías de circulación.

No obstante, el proceso de urbanización latinoamericano tiene sus particularidades. Este fue acompañado por un lento crecimiento económico y un acelerado crecimiento poblacional. Además, se observa un régimen de salarios bajos, persistencia y difusión de actividades no capitalistas, parte de la población dedicada a mercados informales, gran rapidez del crecimiento urbano, aguda desigualdad del ingreso, debilidad estatal en sus diversos niveles, insolvencia en el mercado de vivienda y el surgimiento de grandes sectores informales de producción de ciudad sumado a un mercado inmobiliario también informal (Jaramillo, 2008). Por lo tanto, en

América Latina la urbanización no solo estuvo asociada a procesos mercantiles capitalistas de producción de ciudad y a la desmercantilización estatal, sino que la propia población asalariada construye la ciudad mediante la producción mercantil simple o desmercantilizada, fundamentalmente a través de la autoconstrucción o construcción por encargo (Pírez, 2015). Los barrios que a este texto le interesan, surgieron como producto de la intersección de esas lógicas en el marco de un determinado modelo de acumulación. Estos barrios fueron parte necesaria de la ciudad para la reproducción de la fuerza de trabajo que demandaba el proceso de industrialización por sustitución de importaciones.

Este análisis también retoma perspectivas de los estudios urbanos de la geodemografía mexicana (Duhau & Giglia, 2008; Connolly, 2004), que identifica la heterogeneidad de tipos de hábitat en un mismo espacio urbano. Estos autores proponen analizar las diferencias intraurbanas mediante una tipología de “tipos de poblamiento”, que se identifican con base en el periodo de urbanización y la forma de producción del espacio habitacional. Este tipo de análisis fue continuado localmente para analizar la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) (Di Virgilio *et al.*, 2015). En este caso, se retomó esa perspectiva para indagar en las dinámicas sociodemográficas de una tipología particular del AMBA —los loteos populares— y la existencia —o no— de

heterogeneidades en su desarrollo. Así, se utiliza el concepto de “tipos de hábitat o poblamiento” como formas predominantes de producción del espacio habitacional que se originan en un periodo y de acuerdo con determinadas condiciones históricas, las cuales inciden de manera significativa en las características diferenciales y en las tendencias de cambio posteriores de dichas áreas.

### **La estructuración territorial del municipio de Quilmes**

El municipio de Quilmes se localiza aproximadamente 20 kilómetros al sur de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Su geografía actual es producto de procesos económicos, políticos, sociales, culturales y ambientales, que a largo plazo fueron cimentando infraestructuras, construcciones y formas particulares de apropiación del espacio urbano por parte de diferentes grupos sociales. Antes de hacer referencia al periodo en el que se enfoca esta situación, se realizó una breve reconstrucción de la estructuración territorial previa mediante una revisión bibliográfica.

La historia de Quilmes se remonta al periodo colonial. En 1666 el imperio español venció a pueblos originarios —justamente llamados Quilmes—, que habitaban los Valles Calchaquíes en la actual provincia de Tucumán al norte del país. A partir de allí, los trasladaron forzadamente a Buenos Aires y crearon la “Reducción Exaltación de la Cruz de

los indios Quilmes”, ubicada por encima de la llanura de inundación del Río de La Plata a unos 3 kilómetros de la costa, lugar en donde actualmente se encuentra el centro del municipio.<sup>3</sup> En un primer momento, Quilmes pertenecía al pago de la Magdalena, luego, en 1784, se conformó como un partido autónomo.

La reducción fue disuelta en 1812 (Carlón, 2007), fecha a partir de la cual se fundó la localidad de Quilmes y comenzó a trazarse el pueblo que actualmente conforma el centro del municipio. Si bien la reducción perduró hasta ese año, ya en su comienzo en el siglo XVII hubo una abrupta caída demográfica de los Quilmes. Además, su porcentaje en la totalidad de la población de la reducción disminuyó por la llegada de españoles y criollos, lo cual implicó un proceso de mestizaje (Carlón, 2007; Santilli, 2001). Hasta finales del siglo XIX, Quilmes era solo un paraje entre Buenos Aires y la Ensenada de Barragán. Hasta ese entonces, el partido poseía la mayor parte de su territorio destinado a cultivos y ganado vacuno y ovino. Durante ese siglo, el partido se fue desmembrando para dar lugar a la formación de otros municipios, reduciendo así su superficie.<sup>4</sup>

Con la llegada del ferrocarril en 1872, el perfil productivo comenzó a cambiar y el proceso de urbanización se aceleró. La población urbana del municipio pasó del 25 % en 1870 a más del 70 % en 1916. Las infraestructuras y los servicios se expandieron y comenzaron a instalarse las primeras industrias vinculadas a la

expansión del mercado interno, principalmente a la creciente población de la ciudad de Buenos Aires, impulsada por la llegada de inmigrantes europeos (Russo, 2000). Entre esas industrias se encontraba la Cervecería Quilmes, que se instaló hacia el oeste de las vías del ferrocarril, lo cual influyó en la expansión de la ciudad. En la figura 1, se observa cómo se expandió la trama urbana entre 1893, 1910 y 1940. Se ve que los pueblos alrededor de las estaciones del ferrocarril<sup>5</sup> crecieron notablemente y, además, la ciudad se expandió siguiendo las líneas de tranvías también inauguradas en esa época. Así, a lo largo de la primera mitad del siglo XX, la tierra rural más cercana al pueblo establecido mediante la reducción se fue subdividiendo y urbanizando, ocupadas en gran medida por los migrantes transatlánticos.

En las décadas previas a la conformación de los loteos populares, el partido de Quilmes estaba solo urbanizado alrededor de la estación de tren y parte del noreste del partido, zona en donde transitaba el tranvía hacia la Ciudad de Buenos Aires. En ese sentido, las infraestructuras de transporte fueron esenciales para impulsar los patrones de crecimiento urbano. Así mismo, se ha visto que a partir de la instalación del ferrocarril, se radicaron industrias que dinamizaron la economía y el mercado laboral local. El crecimiento demográfico estuvo impulsado por las inmigraciones provenientes de Europa, principalmente de Italia y España.

<sup>3</sup> Esta práctica de relocalización forzada era, por un lado, parte de las estrategias de dominación de los españoles, quienes procuraban desarticular geográficamente y desorganizar a pueblos indígenas que resistían la colonización. Por otro lado, abastecían de mano de obra a los alrededores de Buenos Aires y, al mismo tiempo, liberaban tierras al norte del país que se destinaron para la instalación de haciendas y encomiendas (Carlón, 2007; Santilli, 2001).

<sup>4</sup> La última escisión fue en 1960, cuando el sur del municipio conformó el partido de Berazategui. En este trabajo se aboca por el análisis del partido según sus límites actuales.

<sup>5</sup> El partido de Quilmes está subdividido en localidades. Algunas de ellas poseen estación del ferrocarril, entre las cuales se encuentra Bernal y Ezpeleta, tal como se muestra en la figura 1.

Figura 1. Expansión urbana de Quilmes entre 1890 y 1940



Fuente: elaboración propia a partir de Favelukes *et al.* (2016) y Novick *et al.* (2015).

Si bien Quilmes desde sus comienzos estuvo ligado a las dinámicas de la ciudad de Buenos Aires, a partir de este periodo el pueblo es absorbido por la metrópoli y pasa a formar parte de su conurbación, lo cual se consolida en las décadas posteriores. A continuación, se caracteriza la dinámica de producción de loteos en el periodo 1945-1977 a través de un trabajo de archivo y, al mismo tiempo, se hace alusión a algunas cuestiones sobre el transporte, la dinámica demográfica y las condiciones

político-económicas mediante una revisión bibliográfica.

### Los loteos populares en el partido de Quilmes (1945-1977)

A partir de la década de 1940, el AMBA experimentó un fuerte proceso de suburbanización de sectores populares asociado a la migración campo-ciudad y al proceso de industrialización (Torres, 1993). Las corrientes migratorias provenían

principalmente del norte argentino. Sin embargo, los inmigrantes extranjeros no fueron ajenos a este proceso de poblamiento de los suburbios. La última oleada de los migrantes transatlánticos que llegó durante la posguerra también se asentó en algunas zonas del conurbano bonaerense mientras que, los migrantes limítrofes comenzaron a llegar al Gran Buenos Aires en magnitudes considerables en los años 70, es decir, en los últimos años del periodo de industrialización (Bruno, 2012).

En ese contexto, hubo una importante subdivisión de tierras rurales para ser incorporadas a la ciudad, de acuerdo con una regulación urbana laxa con escasas exigencias para los loteadores y con un Estado que asumía los costos de la “urbanización diferida”. Así pues, surgió un submercado formal de lotes accesibles para los sectores de pocos ingresos, basado en condiciones de financiamiento de pago por mensualidad (Ley 14.005 de 1950), en un contexto de relativo poder adquisitivo del salario (Clichevsky, 1975, 1990). Esto tuvo como contracara una fuerte dinámica especulativa que dio lugar a lotes dispersos sin infraestructuras, importantes transferencias de los asalariados al sector inmobiliario-rentista, significativos subsidios estatales al transporte e inversiones públicas en infraestructura. Durante este periodo, si bien el ferrocarril no perdió importancia en la dinámica metropolitana, las líneas de buses urbanos en los suburbios se expandieron significativamente, por lo cual, el crecimiento urbano estuvo

asociado a las principales rutas y avenidas que conectaban a los loteos con los lugares en donde se encontraban los puestos de trabajo.

Así mismo, con la figura de los *loteos populares* se observaron relativos niveles de integración urbana, donde los sectores de bajos ingresos accedían a la propiedad del suelo urbano en la periferia, dando lugar a procesos de autoconstrucción de la vivienda o de construcción por encargo mediante el acceso al crédito y, progresivamente, el Estado proveía los equipamientos, las infraestructuras y los servicios urbanos (Clichevsky, 1975, 1990; Torres, 1993; Garay, 2007). Empero, a fines de la década de 1970 esto entró en crisis, ya que la reestructuración económica afectó la demanda, y los cambios en la regulación urbana condicionaron la estructura de la oferta. El advenimiento de las políticas neoliberales iniciadas por la dictadura militar (1976-1983) y su profundización en la década de 1990 produjo una pauperización de los trabajadores. En 1977 se sancionó el Decreto-Ley 8912 de ordenamiento territorial y uso del suelo en la provincia de Buenos Aires, que significó un punto bisagra en la política urbana: se prohibieron los loteamientos sin servicios y se sumaron otras restricciones, provocando un aumento en el costo del suelo urbano. A pesar de esto, la sobreoferta de lotes era tal que la escasez de suelo accesible y barato cobraría mayor notoriedad tiempo después (Fernández Wagner, 2010).

Los trabajos de Clichevsky aquí citados, fueron un aporte sumamente significativo para comprender la lógica de la suburbanización de las clases populares en Buenos Aires. Aunque el foco de esta investigación no está en la misma línea de la autora, es decir, no se procura analizar el proceso de producción de suelo urbano en sí mismo, sino que, a partir de reconocer algunas cuestiones de la conformación de esos loteos en Quilmes, se busca hacer un primer acercamiento a sus características más recientes.

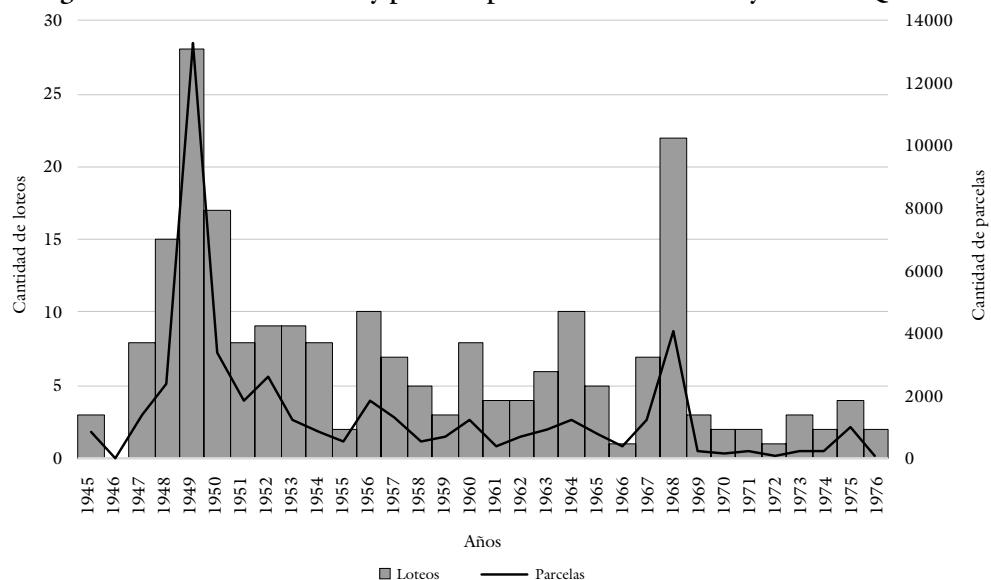
En primer lugar, es pertinente aclarar algunas limitaciones existentes en el abordaje realizado. Por un lado, la revisión se basó únicamente en los planos de subdivisión aprobados que se encuentran digitalizados por la Dirección de Geodesia. Hasta el momento no se ha podido reconstruir todo el periodo, ya que hay planos desde 1945 y debido a la cantidad encontrada, se estima que entre 1945 y 1947 aún quedan varios planos por digitalizar. Por ende, el relevamiento de los loteamientos no es estrictamente exhaustivo, puesto que no se cuenta con información acerca del primer lustro de los años 40 y probablemente haya planos que aún no estén disponibles de los años que se tomaron para la muestra. No obstante, se ha relevado una cantidad importante que seguramente significa un porcentaje aceptable para tener una aproximación válida al proceso que aquí se indaga. Por otro lado, mediante el análisis de los planos solo se puede saber el año de aprobación

de los loteos, mientras que se desconoce cuándo efectivamente se comercializaron y se poblaron.

En esa línea, se han relevado y georreferenciado 226 planos de loteos, de los cuales hay 7 que son posteriores al Decreto 8912 de 1977. Aunque el interés se centra en el periodo de los loteos populares, el hecho de que solo se hayan aprobado 7 subdivisiones en los años posteriores en el partido, es un dato interesante y demuestra que efectivamente en el partido de Quilmes hubo un quiebre en la producción de suelo urbano a finales de los 70. De los 219 loteos relevados entre 1945 y 1977, se contabilizaron más de 45 000 parcelas. Aunque la cantidad total de loteos y parcelas producidas no posee una distribución homogénea a lo largo del periodo, en la figura 2 se puede ver esa cuestión. Si se observa la distribución de la cantidad de loteos, es notable que a finales de los años 40 y parte de los 50 fue el periodo con mayor cantidad de loteos, más adelante, se destaca 1968. En diciembre de ese año se aprobó el Decreto 14.381, el cual comenzó a exigir ciertas infraestructuras básicas para los loteos (Cilchevsky, 1975). Por lo tanto, probablemente la cantidad significativa de lotes producidos ese año se debió a que lo hicieron antes de que entrara en vigencia dicha reglamentación. Además, se observa que la cantidad de loteos disminuye significativamente en la siguiente década.

De igual manera, 1949 se destaca aún más viendo la cantidad de parcelas para

Figura 2. Cantidad de loteos y parcelas producidas entre 1945 y 1976 en Quilmes



Fuente: elaboración propia a partir de planos de subdivisión de suelo urbano de la Dirección de Geodesia del Ministerio de Infraestructura de la provincia de Buenos Aires (1945-1976).

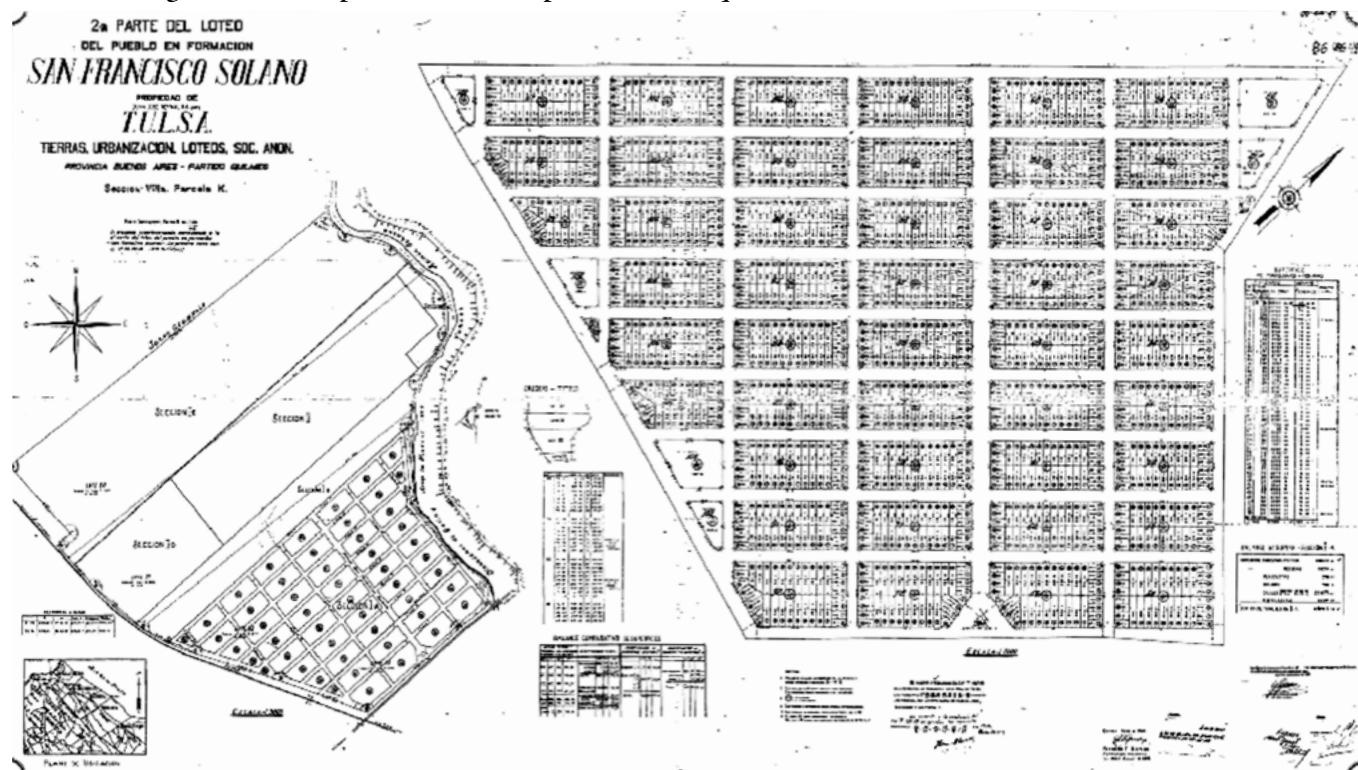
<sup>6</sup> En su investigación, Clichevsky realiza una tipología de dichas empresas. Aquí no se distingue de ese modo exhaustivo porque no se cuenta con dicha información y, además, excede los propósitos de esta investigación.

ese año. Esto debido a la subdivisión de tierras en el sudoeste del partido. Allí, la empresa Tierras, Urbanización, Loteos S.A (TULSA), loteó grandes extensiones de tierra que dieron origen a la localidad de San Francisco Solano (figura 3). Dicho loteo fue el más grande del partido y TULSA fue la empresa que mayor cantidad de lotes concentró.

En segundo lugar, no todos los loteadores eran empresas especializadas en urbanizaciones. Gran parte de la tierra subdividida fue realizada por antiguos propietarios rurales. En algunos casos se observa que eran varios propietarios con el mismo apellido, por lo que aparentemente

eran herederos de tierras productivas que se beneficiaron de la valorización del suelo como urbano. Así, se puede diferenciar entre los loteadores a las empresas<sup>6</sup> y a los particulares. Durante el periodo analizado, se produjeron aproximadamente 44000 parcelas, en donde cada tipo de loteador produjo un 50%. Pero al observar esa relación por periodo, se identifica que las empresas aumentaron su participación en la segunda etapa. Clichevsky (1975) reconoce que los cambios económicos a nivel estructural que tendieron a la concentración económica también repercutieron en el sector inmobiliario, por lo que posterior al golpe de 1955

Figura 3. Plano aprobado de la 2.ª parte del loteo que crea la localidad de San Francisco Solano



Fuente: Dirección de Geodesia del Ministerio de Infraestructura de la provincia de Buenos Aires (1949).

<sup>7</sup> Se ha tomado la periodización que realiza Torres (1993). Durante el periodo de industrialización por sustitución de importaciones se distinguen dos etapas: la primera de 1940-1960 en donde el crecimiento poblacional fue acelerado y la clase trabajadora poseía mejores ingresos; y

paulatinamente hubo una concentración en este submercado de tierra urbana, en donde participan empresas diversificadas y comienzan a invertirse capitales provenientes de otros sectores (véase tabla 1). A su vez, las empresas subdividían tierras de mayor tamaño, ya que por cada loteo realizaban en promedio 334,2 parcelas, mientras que los particulares solo 147,4.

territorios 44

12

Tabla 1. Distribución de la cantidad de parcelas producidas según tipo de loteador y periodo

Periodo <sup>7</sup>	Tipo de loteador		Total
	Particulares	Empresas	
1945-1959	57 %	43 %	100 %
1960-1976	39 %	61 %	100 %

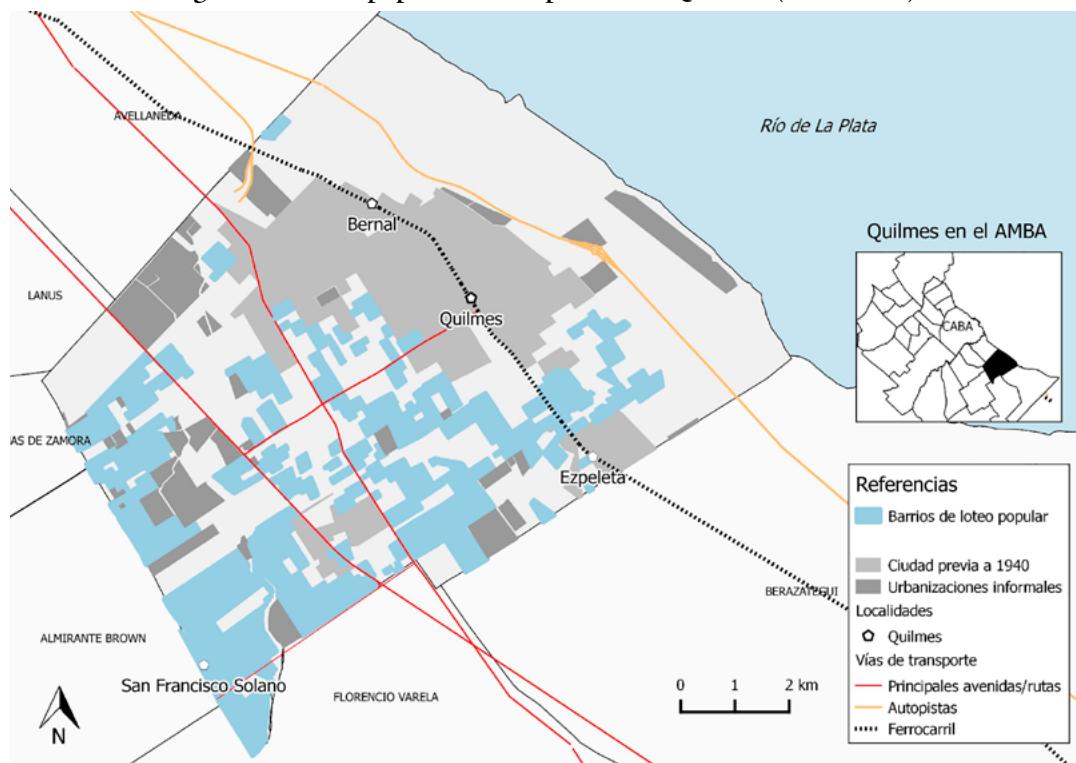
Fuente: elaboración propia a partir de planos de subdivisión de suelo urbano de la Dirección de Geodesia del Ministerio de Infraestructura de la provincia de Buenos Aires (1945-1976).

Por último, se puede ver la localización de los loteos (figura 4). Fundamentalmente estos se concentraron en el oeste y sur del partido, articulados por dos de las principales rutas que se dirigen hacia la CABA, el Camino General Belgrano y la Avenida Calchaquí. Así, los loteos que se realizaron entre 1945 y 1977 se ubican principalmente en las localidades de Quilmes Oeste, Bernal Oeste, Ezpeleta Oeste, Villa La Florida y San Francisco Solano. En estas dos últimas localidades

prácticamente la totalidad de su superficie fue urbanizada en dicho periodo. De ese modo, es notable que estos barrios se ubican alejados de las estaciones del ferrocarril, a excepción de la estación Ezpeleta, ya que previo a la década de los 40 no había una continuidad física de la ciudad entre esa estación y la de Quilmes, por lo que las tierras que quedaron en el medio fueron loteadas en estos años. Finalmente, cabe destacar que alrededor de la Avenida 12 de Octubre —la principal

la segunda de 1960-1980, donde la distribución del ingreso es más regresiva y el crecimiento urbano se desacelera.

Figura 4. Loteos populares en el partido de Quilmes (1945-1976)



Fuente: elaboración propia a partir de planos de subdivisión de suelo urbano de la Dirección de Geodesia del Ministerio de Infraestructura de la provincia de Buenos Aires (1945-1976).

<sup>8</sup> En lo que refiere a urbanizaciones informales, se hace alusión a los barrios en donde la obtención del suelo se dio por fuera de mecanismos del mercado formal, es decir, mediante toma ilegal de tierras que generalmente se encontraban poco valorizadas.

<sup>9</sup> El censo del 2010 se realizó mediante dos cuestionarios: uno básico, aplicado a todo el universo, y uno ampliado, realizado para una muestra. En este último, se indagó en la ocupación de las personas, pero la representatividad de los datos es solo a nivel municipal, es decir, no es posible conocer esas características en una escala barrial.

arteria que corre perpendicularmente a las rutas que unen con la CABA y que llega al centro de Quilmes— también hubo una importante dinámica de urbanización a través de estas subdivisiones. Del mismo modo, en el mapa se han trazado las urbanizaciones informales<sup>8</sup> para comparar con otros típicos hábitats populares. Así, es posible ver que las localizaciones son relativamente similares, a excepción de villas que se encuentran en las inmediaciones de la autopista y el río.

Por consiguiente, se ha tenido una primera aproximación a la conformación de los loteos populares en Quilmes a partir de analizar la magnitud, los tipos de loteadores, los años de aprobación y la ubicación. A continuación, se verá la composición socioeconómica actual de esos barrios y la posible existencia de vínculos entre esa cuestión y las variables observadas en este apartado.

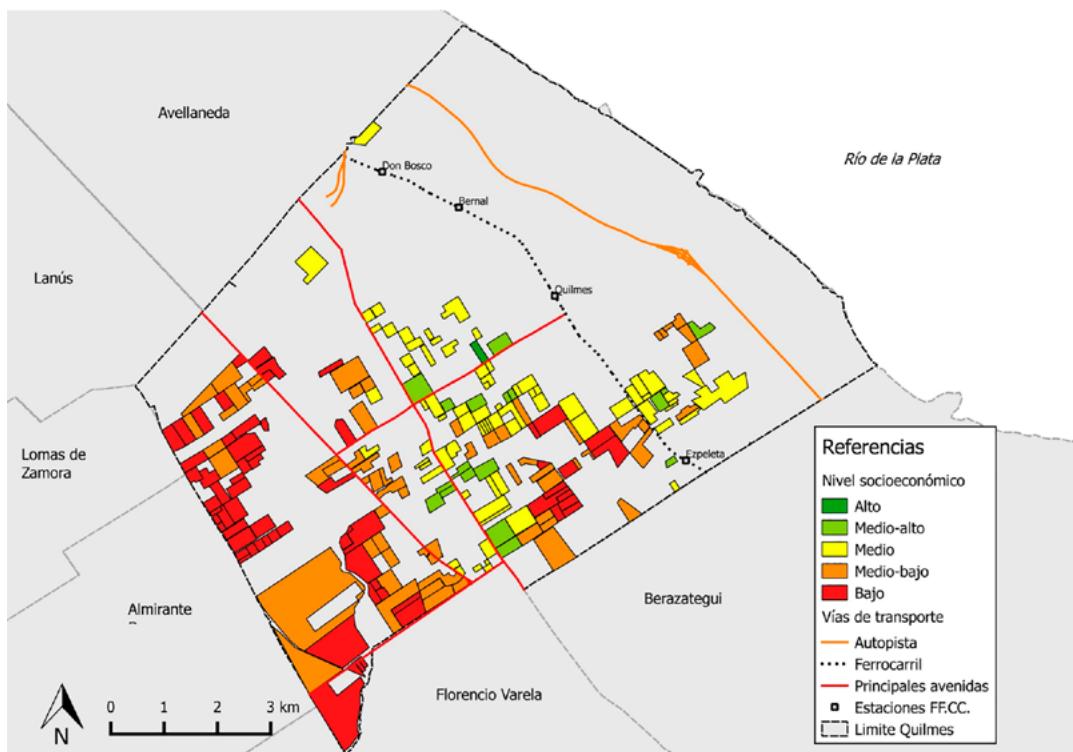
### **El nivel socioeconómico de los loteos en Quilmes: una aproximación a una tipología**

Hasta el momento se ha observado la dinámica de la producción de suelo urbano durante el periodo de industrialización por sustitución de importaciones. Dichos loteos han sido el principal canal de acceso a la propiedad del suelo urbano por parte de los sectores trabajadores. Pero, ¿actualmente son barrios socioeconómicamente homogéneos entre sí? Para responder al interrogante, se utilizaron

datos del censo de 2010 y se observó el nivel socioeconómico. Los censos de población en Argentina no poseen preguntas relacionadas a los ingresos monetarios de los hogares y tampoco la ocupación de las personas en un nivel geográfico menor al del municipio.<sup>9</sup> Por ese motivo, se ha utilizado el nivel educativo como una forma de aproximación al nivel socioeconómico de los barrios. Se han clasificado todos los barrios en cinco quintiles por cortes naturales según el porcentaje de jefes o jefas de hogar con educación secundaria completa, realizando una categorización del nivel socioeconómico así: alto, medio-alto, medio, medio-bajo y bajo. Otra de las limitaciones es que gran parte de los loteos no coinciden con los límites de los radios censales. Por ello, a cada barrio se le asignó el nivel socioeconómico del radio que ocupe más del 50 % de su superficie. Por lo cual este acercamiento no es del todo preciso, pero da una aproximación a la composición socioeconómica.

En la figura 5 se visualiza que actualmente los loteos son heterogéneos entre sí y que esa desigualdad está asociada a la localización. De una parte, hacia el sudoeste del municipio se encuentran la totalidad de los barrios que poseen un nivel socioeconómico bajo o medio-bajo. De otra, hacia el sur del municipio también hay otro conjunto de barrios con el mismo nivel. Esta cuestión se debe a que son áreas intersticiales. La expansión de la mancha urbana se produjo en un primer momento alrededor de las vías del ferrocarril y, luego,

Figura 5. Nivel socioeconómico de los loteos producidos entre 1945 y 1976 en el partido de Quilmes



Fuente: elaboración propia a partir de planos de subdivisión de suelo urbano de la Dirección de Geodesia del Ministerio de Infraestructura de la provincia de Buenos Aires e INDEC (2010).

en las rutas nacionales. Entre ambas vías de circulación habían quedado zonas vacantes que posteriormente fueron ocupadas por sectores trabajadores de menores ingresos. Además, los barrios del sudoeste poseen menores niveles de infraestructuras, ya que gran parte de ellos no cuentan aún con desagües cloacales, son zonas inundables, hay arroyos contaminados aún sin entubar, hay un porcentaje importante de calles sin asfalto, entre otras dificultades.

Esta zona se vio particularmente afectada a finales de los 70 por la desactivación del Ferrocarril Provincial que unía las estaciones de Avellaneda con La Plata, pasando por la localidad de San Francisco Solano. Estas áreas tienden a ser menos accesibles debido a que la provisión de transporte público es menor y se limita solo a la red de colectivos. Por el contrario, los loteos que se encuentran colindantes a la Avenida Calchaquí —que recorre de

norte a sur el municipio— y a la Avenida 12 de Octubre —que conecta el oeste con la estación de Quilmes— poseen un nivel socioeconómico medio y, en algunas casos, medio-alto.

En suma, además de la localización, el nivel socioeconómico está influenciado por otras características vinculadas a su momento de producción, con lo cual se puede observar si el año de la aprobación del loteo influye en la composición actual. En efecto, la tabla 2 demuestra que entre aquellos que se produjeron en las primeras dos décadas, los niveles socioeconómicos aumentan considerablemente. Entre los que se lotearon primero solo el 6% es de nivel bajo, mientras que en los loteados posteriormente ese porcentaje se eleva al 17%. Las mismas relaciones pueden observarse en los otros niveles socioeconómicos. Por ejemplo, entre los más antiguos, el 30% puede ser considerado medio-alto, mientras que en los demás solo el 10%.

Por último, en la tabla 3 se evidencia si existe una relación entre el tipo de loteador y el nivel socioeconómico. Clichevsky en su clásico trabajo plantea que las empresas más capitalizadas al tener mayor capacidad financiera podían vender lotes en más mensualidades por lo que atraían población con menores ingresos. En este caso, si bien la relación no es tan evidente como con el periodo, en aquellos loteos cuyos propietarios eran previamente empresas, los barrios con niveles socioeconómicos medio-bajo y bajo representan un porcentaje mayor que el resto. El 52% de los barrios que fueron producto de loteos llevados adelante por empresas son de nivel bajo o medio-bajo, mientras que los demás son solo el 39%.

Se ha observado que los denominados loteos populares actualmente poseen una notable heterogeneidad socioeconómica, lo cual se debe a su localización geográfica, al año de producción y el tipo de loteador

Tabla 2. Nivel socioeconómico de los loteos según año de aprobación

Nivel socioeconómico	1945-1959	Porcentaje	1960-1977	Porcentaje
Alto	1	1 %	0	0 %
Medio-alto	15	11 %	2	2 %
Medio	52	39 %	21	24 %
Medio-bajo	40	30 %	22	26 %
Bajo	24	18 %	41	48 %
Total	133	100 %	86	100 %

Fuente: elaboración propia a partir de planos de subdivisión de suelo urbano de la Dirección de Geodesia del Ministerio de Infraestructura de la provincia de Buenos Aires e INDEC (2010).

Tabla 3. Nivel socioeconómico de los loteos según tipo de loteador

Nivel socioeconómico	Tipo de loteador			
	Empresas	Porcentaje	Particulares	Porcentaje
Alto	1	2 %	0	0 %
Medio-alto	4	6 %	12	8 %
Medio	15	24 %	57	37 %
Medio-bajo	17	27 %	44	29 %
Bajo	25	40 %	40	26 %
Total general	63	100 %	153	100 %

Fuente: elaboración propia a partir de planos de subdivisión de suelo urbano de la Dirección de Geodesia del Ministerio de Infraestructura de la provincia de Buenos Aires e INDEC (2010).

involucrado. A partir de allí, se realizó una tipología de acuerdo a esas variables, de la cual se hace referencia en el próximo apartado. Con el análisis de los datos sobre el nivel socioeconómico, se ha visto una “fotografía” del 2010. A continuación, se procura por una mirada más procesual, mediante la incorporación de datos de 1991, 2001 y 2010. De ese modo, se busca un acercamiento a las transformaciones sociodemográficas que sucedieron luego de que las condiciones estructurales que permitieron el surgimiento de los loteos populares se modificaran.

### Cambios sociodemográficos y habitacionales recientes (1991-2010) de tres loteos en Quilmes

Es claro que el nivel socioeconómico de los loteos se diferencia por la localización, el año de aprobación y el tipo de loteador

involucrado. A continuación, se tomaron tres barrios que difieren entre sí a partir de esas características. Por un lado, dos barrios del primer periodo. Uno de ellos, denominado Lourdes, poseía un perfil de clase media en el 2010 y se localiza a unos 3 kilómetros de la estación de Quilmes. Este fue producto de una serie de loteos de pequeña escala llevado adelante por particulares entre 1945 y 1949. El otro, llamado Los Eucaliptus, se ubica en el extremo sudoeste del municipio, en la localidad San Francisco Solano a 11 kilómetros del centro de Quilmes. Su perfil es de clase baja y fue un loteo de gran superficie llevado adelante por una empresa urbanizadora en 1949. Por otro lado, se tiene como referencia El Jalón, realizado en 1968, el cual posee un perfil de clase media-baja. Este fue un loteo de una superficie considerable, aunque menor que Los Eucaliptus y producido por una

empresa urbanizadora. Esta selección se realizó procurando periodos, perfil socioeconómico, localizaciones diferentes y, también, teniendo en cuenta la disponibilidad de datos censales. En estos casos, los límites de estos loteos coinciden con los radios censales, lo cual no sucede en todos los barrios.

Se observó la evolución de diferentes variables sociodemográficas durante los últimos dos períodos intercensales (1991-2001 y 2001-2010), en los cuales se incorporaron datos del AMBA y Quilmes para poseer una referencia en cuanto a la totalidad del aglomerado. En el primer periodo, respecto al crecimiento poblacional (tabla 4), se destaca el barrio El Jalón, creado en 1968. Como se ha mencionado, la producción de parcelas fue tan grande que la oferta de terrenos para la época superaba la demanda existente, por lo cual, algunos barrios demoraron años en ser totalmente ocupados. Ese es el caso de El Jalón, en el cual —según algunas entrevistas exploratorias realizadas—, gran parte de las familias llegaron en la década de 1980. Por lo que en la década de 1990 aún estaba en un proceso de consolidación y se destaca frente a los otros dos barrios. Los Eucaliptus, el barrio de menor nivel socioeconómico seleccionado, también creció, pero a un ritmo menos acelerado. Sin embargo, tanto en este último como en El Jalón, el crecimiento demográfico fue muy superior al del aglomerado en su conjunto. Lourdes, el más cercano al centro de Quilmes, decreció un 6,5 %.

Dicho fenómeno de crecimiento poblacional fue típico de la década de los 90 en áreas consolidadas de la región metropolitana. En esa década, se produjo una suburbanización de clases medias, las cuales se alejaron de la centralidad y optaron por vivir en barrios cerrados en la periferia más alejada en el borde urbano. Además, los barrios de clase media tienden a estar más envejecidos y las tasas de natalidad son más bajas, debido a que las mujeres deciden ser madres a edades más avanzadas y suelen tener menos hijos. Así mismo, la cantidad de hogares y viviendas evolucionan de un modo similar, en los tres barrios crecieron a niveles mayores que la población. Esta cuestión refleja un proceso de reconfiguración de las familias, en donde se tienden a formar hogares con menos miembros.

En el periodo posterior, el barrio Los Eucaliptus creció significativamente, su población —más de un 48 %— y los hogares y viviendas en niveles levemente inferiores. El periodo 2001-2010 fue una década en la cual, luego de la crisis de 2001-2002, hubo un crecimiento económico considerable y aumentó la capacidad de consumo de los sectores trabajadores. Parte de ese crecimiento estuvo impulsado por el sector construcción y cierta reactivación industrial. Este proceso trajo aparejado un crecimiento de la región metropolitana a niveles superiores del resto del país. Aunque la demanda de suelo urbano hizo que este aumentara su precio y las restricciones para el acceso

**Tabla 4. Variación relativa (%) de la cantidad de población, hogares y viviendas en los últimos dos períodos intercensales en tres barrios de Quilmes**

	1991-2001			2001-2010		
	Población	Hogares	Viviendas	Población	Hogares	Viviendas
AMBA	4,8	6,7	14,0	11,7	19,8	10,8
Quilmes	1,5	2,7	8,5	12,4	22,5	14,4
Lourdes	-6,5	10,8	4,2	3,7	0,1	10,0
El Jalón	22,1	37,3	25,6	9,8	15,5	21,0
Los Eucaliptus	10,7	21,3	16,2	48,4	45,6	43,0

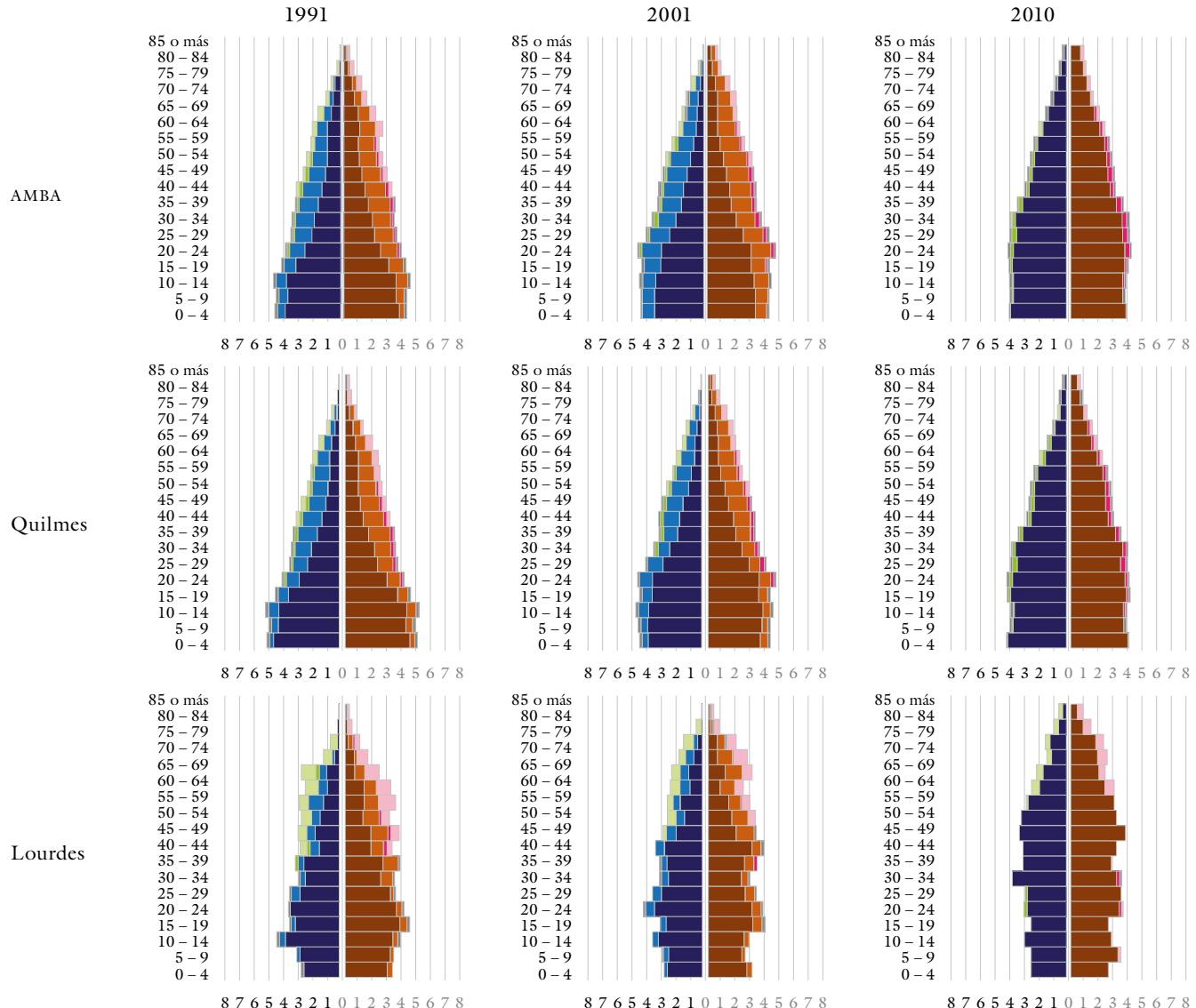
Fuente: elaboración propia a partir de INDEC (1991, 2001, 2010).

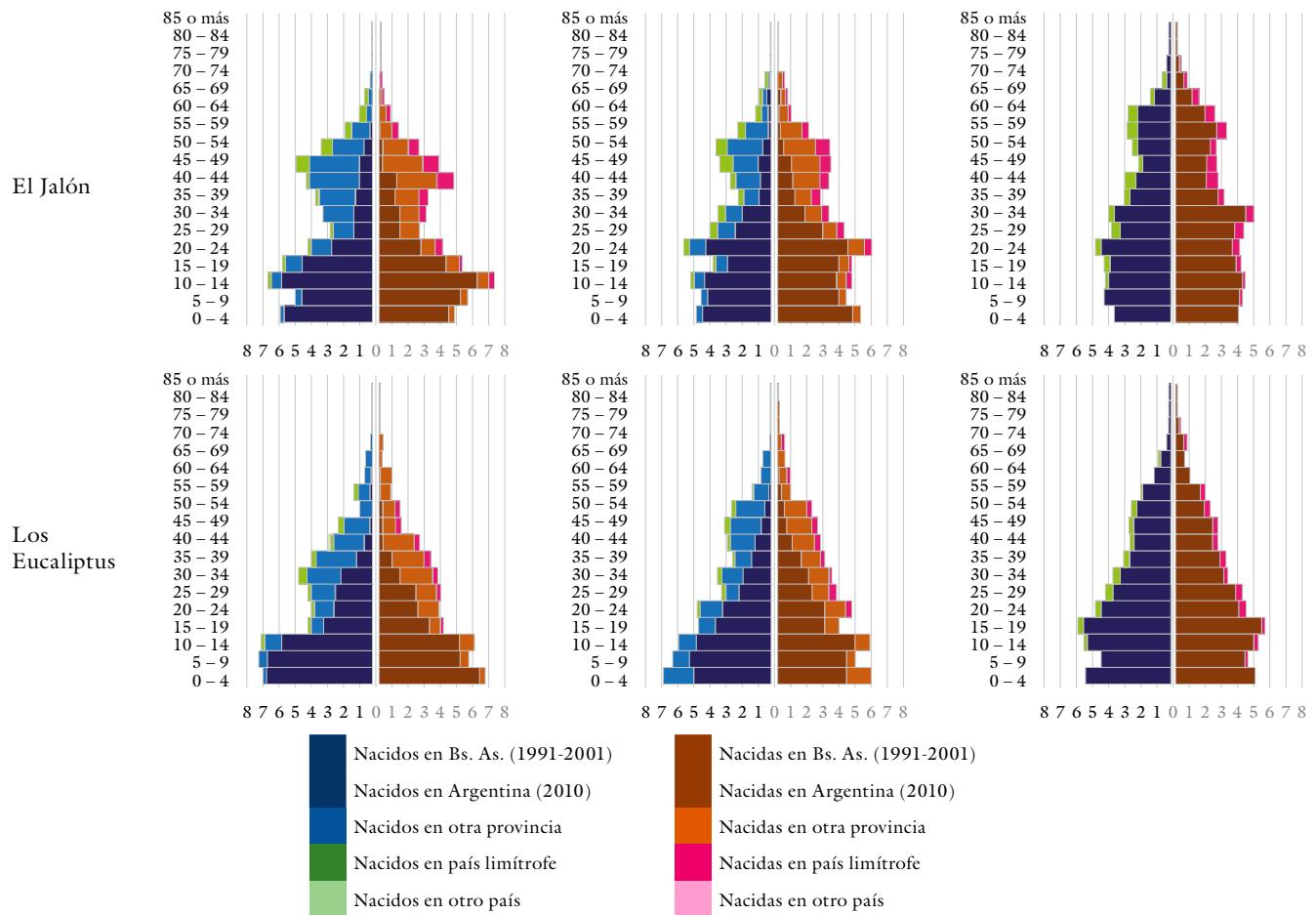
de los sectores trabajadores (Baer, 2012). Así, los barrios populares tendieron a densificarse, ya que sus habitantes tuvieron capacidad económica para construir, pero no para comprar suelo urbano. A su vez, el encarecimiento del suelo generó la proliferación de tomas de tierras en áreas desvalorizadas. En Los Eucaliptus confluyeron ambos procesos. Se densificó mediante la construcción de viviendas en los mismos lotes y, al tiempo, se tomaron terrenos linderos al arroyo que circundaba el barrio. Por su lado, El Jalón creció más moderadamente y las viviendas crecieron por encima de los hogares y población, lo cual refleja menores niveles de hacinamiento. En Lourdes, el barrio con perfil de clase media, la población creció solo un 3,7 %, mientras que los hogares se mantuvieron estables y las viviendas aumentaron un 10 %. Probablemente, su localización próxima al centro de Quilmes y a una de las principales avenidas impulsó

la construcción de vivienda para alquiler o venta.

En efecto, estos tres loteos se diferencian por la estructura etaria de su población y el origen migratorio (figura 6). En primer lugar, Lourdes posee una población más envejecida que los otros dos barrios. Ese proceso de envejecimiento se acentuó en las últimas décadas. Asimismo, entre los quinquenios mayores se observa la presencia de migrantes de países no limítrofes, quienes paulatinamente se están reduciendo debido a la mortalidad. Esto responde a que en los años 50 la última oleada de migrantes europeos se asentó en barrios que actualmente están relativamente bien localizados y poseen buenas condiciones socioeconómicas. En cambio, se observa que Los Eucaliptus y El Jalón poseían una estructura más joven en 1991 y con mayor población migrante interna. En el caso de El Jalón, también se observan dos grupos etarios marcados, lo cual puede deberse

**Figura 6. Estructura etaria en AMBA, Quilmes y tres barrios de loteo en 1991, 2001 y 2010**





Fuente: elaboración propia a partir de INDEC (1991, 2001, 2010).

al predominio de familias jóvenes que se asentaron en los orígenes del barrio. Su evolución en las décadas posteriores las diferenció aún más. Si bien en ambos barrios se redujo la población infantil, en El Jalón ese proceso fue más acentuado, por lo cual, para el 2010 Los Eucaliptus poseían una estructura más joven.

Además de la edad de la población, los tres barrios analizados se diferencian por el origen de sus habitantes. Para 1991, más del 11 % de la población de Lourdes había nacido en un país extranjero no limítrofe. En ese sentido, el barrio fue poblado, en parte, por corrientes migratorias provenientes de Europa, lo cual se

<sup>10</sup> Los datos del censo 2010 no permiten saber la cantidad de personas nacidas en otras provincias a nivel de radio, por lo cual, para dicho año se considera a la población nacida en Argentina bajo una misma categoría.

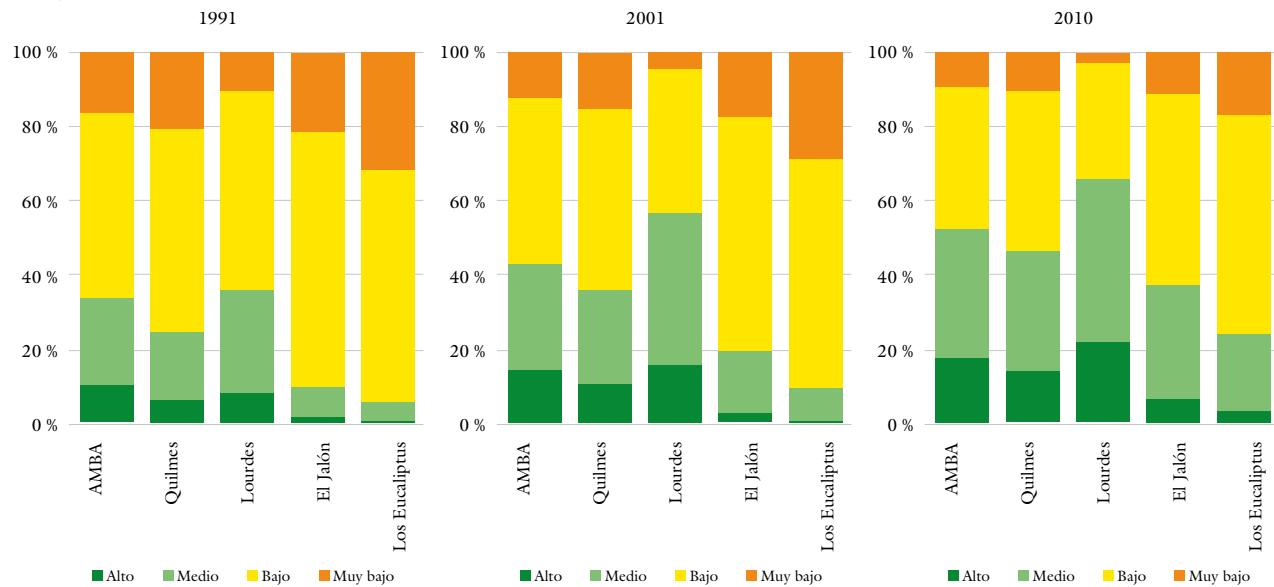
redujo al 5 % para el 2010, debido a que era población envejecida y fallecieron. En cambio, El Jalón y Los Eucaliptus apenas tuvieron población nacida fuera en países no límites desde 1991 a 2010. Aunque la población nacida en la provincia de Buenos Aires también es menor en estos dos últimos barrios en comparación con Lourdes. En 1991 y 2001,<sup>10</sup> la población nacida en otras provincias argentinas era aproximadamente el 30 %, mientras que en Lourdes fue del 16 % en 1991 y de casi el 20 % en el 2001. De esta forma, Lourdes es habitada por una mayor proporción de población bonaerense. Por otra parte, los inmigrantes de países limítrofes son significativos en El Jalón, representando cerca del 11 % en los tres años. Esta cuestión se debe a que ese barrio fue el último en ser loteado y, por ende, su origen fue contemporáneo a las primeras oleadas de inmigración paraguaya y boliviana. En Los Eucaliptus, esa población es menor, sin embargo, a diferencia de El Jalón, esta no se mantuvo estable, sino que aumentó de 4,8 % a 7,3 %. Por su parte, los inmigrantes limítrofes rondaron el 2 % en Lourdes a lo largo del periodo.

Esas variables demográficas están asociadas al nivel socioeconómico de la población. En el apartado anterior, se caracterizó a los loteos en cinco estratos, de los cuales Lourdes, El Jalón y Los Eucaliptus se encontraban en los niveles medio, medio-bajo y bajo, respectivamente, según datos del 2010. Ahora, el interés es observar esa misma cuestión

procesualmente desde 1991 (véase figura 7). En primer lugar, se observa que desde 1991 las diferencias ya eran notorias. Lourdes poseía más del 5 % de profesionales, mientras que El Jalón y Los Eucaliptus rondaban el 1 %. A su vez, el porcentaje de jefes con niveles educativos bajos se diferenciaba. Los dos últimos barrios mencionados, poseían mayor cantidad de personas sin instrucción o educación primaria incompleta, principalmente Los Eucaliptus, el cual ya a comienzos de los 90 mostraba una diferencia en cuanto a su composición socioeconómica con respecto a El Jalón. Luego, con el transcurrir de los años, los niveles educativos se elevaron mejorando en los tres barrios, debido al contexto más generalizado de acceso a la educación secundario y superior que se registra en el país.

De todas maneras, para el 2010 el porcentaje de población profesional de Lourdes se elevó a niveles superiores en comparación a los otros dos barrios. En 1991, Lourdes poseía un menor porcentaje de población con educación superior completa que en la totalidad del AMBA, pero esa situación se revirtió en los censos posteriores. En ese sentido, las diferencias tendieron a acentuarse en las últimas décadas. Esto puede deberse a diferentes cuestiones que no son excluyentes entre sí. Por un lado, Lourdes mantuvo población que tuvo acceso a la educación superior y que ascendió socialmente o, por otro lado, atrajo nuevos habitantes profesionales. En tanto, la población de los otros dos

Figura 7. Nivel educativo de la población\* en AMBA, Quilmes y tres barrios de loteo en 1991, 2001 y 2010\*\*



Nota: \*Se seleccionaron personas entre 25 y 64 años con el propósito de realizar una homogeneización entre los barrios cuyas estructuras etarias difiere. \*\*Los niveles educativos se construyeron de la siguiente manera. Alto: educación superior completa. Medio: secundaria completa. Bajo: primaria completa. Muy bajo: sin primaria completa.

Fuente: elaboración propia a partir de INDEC (1991, 2001, 2010).

barrios no accedió a profesionalizarse, ni tampoco llegó una cantidad de personas de mayor nivel socioeconómico.

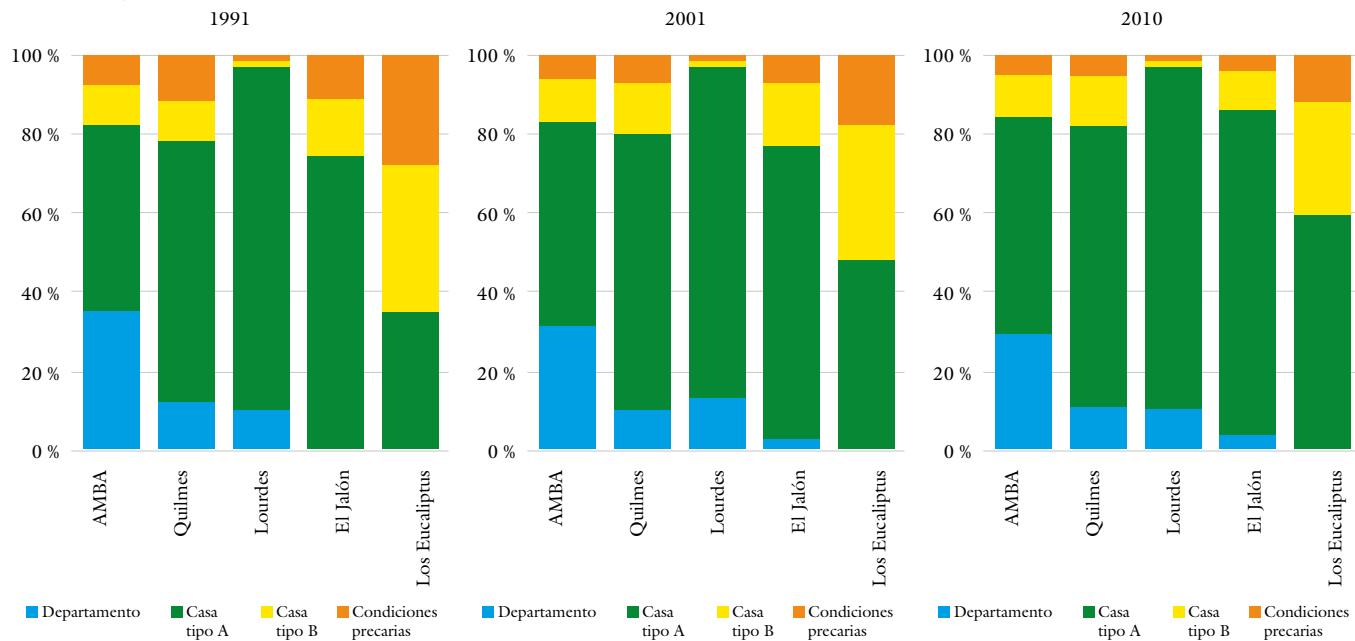
Por último, se va a analizar la evolución del parque habitacional. Para ello se indagó en el tipo de vivienda particular. El censo posee varias categorías para esta variable, pero aquí se ha reunido a un grupo de ellas bajo la categoría *condiciones precarias*,<sup>11</sup> con el fin de facilitar la lectura de los datos (ver figura 8). Se observa que para 1991 había claras desigualdades entre los barrios. Primero, en Lourdes las viviendas precarias eran casi inexistentes, lo cual continuó hasta el 2010. Por el contrario,

en Los Eucaliptus, estas junto con las casas tipo B casi duplicaban a las casas tipo A,<sup>12</sup> mientras que en El Jalón las viviendas con condiciones precarias también constituyan una cantidad relevante, pero primaban las casas sin deficiencias. En las décadas posteriores, en Lourdes crecieron los departamentos, aunque continúan siendo un porcentaje bajo y, en Los Eucaliptus crecieron notablemente las casas tipo A, mientras que aquellas con condiciones precarias y tipo B continúan siendo un porcentaje considerable. En El Jalón, en cambio, disminuyeron las viviendas precarias y se aumentaron constantemente

<sup>11</sup> Bajo la categoría “condiciones precarias” incluimos a casillas, ranchos, inquilinatos y viviendas móviles. Las casas tipo B cumplen por lo menos una de las siguientes condiciones: no tiene provisión de agua por cañería dentro de la vivienda, no dispone de retrete con descarga de agua, tiene piso de tierra u otro material precario.

<sup>12</sup> Casas tipo A: materiales en buenas condiciones.

Figura 8. Tipo de viviendas particulares en AMBA, Quilmes y tres barrios de loteo en 1991, 2001 y 2010



Fuente: elaboración propia a partir de INDEC (1991, 2001, 2010).

<sup>13</sup> *Esto no quiere decir que se construyan edificios en altura, sino que se tiende a construir viviendas en un mismo lote, generalmente como parte de estrategias familiares para que los hijos posean una vivienda separada a su familia de origen.*

las casas tipo A. Así pues, en el 2010 se observa que se construyó una pequeña cantidad de departamentos, lo cual refleja el comienzo de un proceso de densificación.<sup>13</sup>

### Reflexiones finales

Mediante el presente estudio, se comprobó que la expansión territorial de la ciudad durante la industrialización sustitutiva ha tenido un impacto significativo en el municipio de Quilmes. Gran parte de su espacio residencial es resultado de la producción de suelo urbano comercializado en sectores trabajadores entre los años 40 y 70 del siglo XX. Fundamentalmente, los

barrios originados mediante los loteos populares se localizan alejados de las estaciones ferroviarias, en el centro geográfico y al sur del municipio. Estos barrios se localizan alrededor de las principales rutas y avenidas que conectan al municipio con la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Los barrios analizados son producto del cruce de diferentes lógicas de producción del espacio que oscilan entre lo formal e informal. El acceso al suelo urbano mediante el mercado, se fijó dentro de las formalidades establecidas por el Estado, pero la calidad de los servicios e infraestructuras eran deficientes y se generaron algunos procesos de autoconstrucción de

viviendas, por lo cual, en su momento se asemejaron a típicos barrios informales de las grandes ciudades latinoamericanas. No obstante, en la actualidad estos se encuentran en la trama regular de la periferia consolidada y no son considerados informales debido a que no se produjeron a través de toma de tierras.

Como se ha visto a lo largo del trabajo, estos barrios se encuentran lejos de ser homogéneos. Las desigualdades entre ellos están asociadas a la localización diferencial en la estructura metropolitana, en donde el Estado y los agentes privados actúan de forma disímil. Estas cuestiones, a su vez, están vinculadas a que la población que puede acceder a cada uno de ellos posea perfiles socioeconómicos y demográficos distintos. Por un lado, los barrios localizados en las inmediaciones de la Avenida Calchaquí —ruta nacional que conecta a la ciudad de Buenos Aires con la capital provincial y la ciudad de Mar del Plata— están habitados principalmente por clases medias, mientras que aquellos ubicados al extremo sudoeste del municipio poseen un perfil más popular. Es decir, la accesibilidad al resto de la metrópoli influye en el perfil que los barrios adoptan.

Por otro lado, las propias condiciones en las que los loteos se originaron influyen en su devenir. El año de conformación de los loteos y el tipo de agente involucrado en la urbanización parece influir también en el devenir de los loteos. Aquellos que fueron producto de empresas urbanizadoras tienden a ser ocupados por sectores

populares y, respecto al año de producción, cuanto mayor sea la antigüedad, el nivel socioeconómico tiende a mejorar. Pero como se ha visto con algunos de los loteos analizados, esas cuestiones no son lineales. Los Eucaliptus posee un nivel socioeconómico menor al de El Jalón, a pesar de que este último haya sido loteado veinte años más tarde.

Ahora bien, estos barrios no solo se diferenciaron en los años posteriores, sino que ya en su propio origen seguramente hayan sido disímiles. Lourdes y Los Eucaliptus, si bien se iniciaron en la misma década, ya poseían una localización relativa diferente. El primero se encontraba en una zona contigua al área urbana del partido de Quilmes ya construida en la primera mitad del siglo, mientras que Los Eucaliptus se hallan en los intersticios de dos líneas del ferrocarril roca y en un área baja del municipio. Asimismo, con los datos de la nacionalidad de la población, se ha visto que Lourdes fue ocupado, en parte, por migrantes europeos, quienes tendían a provenir de áreas urbanas y paulatinamente se insertaron en posiciones más favorables de la estructura social argentina (Dalle, 2016), mientras que Los Eucaliptus, claramente fue poblado por migrantes internos, quienes, por el contrario, poseían un origen rural y tendieron a dedicarse a ocupaciones menos calificadas.

Además de las cuestiones empíricas mencionadas, este artículo pretende hacer un aporte metodológico al estudio del AMBA. Se ha observado que el cruce

entre el análisis de fuentes históricas y datos censales permite una mirada de la producción del espacio urbano a largo plazo y, particularmente, habilita indagar en cómo se configuran las periferias que poseen más de medio siglo de historia, por lo cual, ya han pasado por un proceso de consolidación y de recambio poblacional.

En este trabajo se ha demostrado que la categoría de *loteos populares*, utilizada en los estudios urbano-históricos argentinos, engloba a un conjunto de barrios con características sociodemográficas disímiles. Al mismo tiempo, no dejan de poseer similitudes, en tanto el proceso de producción de los loteos ha sido semejante. Los tres barrios poseen un perfil en donde predominan las viviendas unifamiliares, solo en Lourdes hay una mínima proporción de departamentos que surgieron en los últimos años, mientras que en El Jalón recién en el 2010 se observa un pequeño porcentaje de departamentos.

De este modo, se ha observado qué barrios de un determinado tipo de hábitat de la Región Metropolitana de Buenos Aires han tendido a diferenciarse entre sí, aumentando las desigualdades en las condiciones del hábitat. Las formas de producción del hábitat construido y los actores involucrados, las localizaciones diferenciales y el origen de los habitantes que poblaron los barrios parecen ser las principales variables que condicionan el desarrollo de la estructura demográfica y las características socioeconómicas de los barrios.

## Referencias

Baer, L. (2012). Mercados de suelo y producción de vivienda en Buenos Aires y su área metropolitana: tendencias recientes de desarrollo urbano y acceso a la ciudad. *Revista Iberoamericana de Urbanismo*, (8), 43-58. <http://hdl.handle.net/2099/13033>

Bruno, S. (2012). El proceso migratorio paraguayo hacia Argentina: evolución histórica, dinámica asociativa y caracterización sociodemográfica y laboral. En *Cuadernos Migratorios N° 4: Migrantes Paraguayos en Argentina: Población, instituciones, discursos* (pp. 11-55). Organización Internacional para las Migraciones (OIM). [https://robuenosaires.iom.int/sites/default/files/publicaciones/Cuadernos\\_Migratorios\\_4\\_-\\_Migrantes\\_Paraguayos\\_en\\_Argentina.pdf#page=13](https://robuenosaires.iom.int/sites/default/files/publicaciones/Cuadernos_Migratorios_4_-_Migrantes_Paraguayos_en_Argentina.pdf#page=13).

Carlón, F. (2007). La reducción “Exaltación de la Cruz de los indios Quilmes”: un caso de relocalización étnica en Pampa a fines del siglo XVII. *Mundo agrario*, 8(15). <https://www.redalyc.org/pdf/845/84501507.pdf>

Clichevsky, N. (1975). *El mercado de tierras en el área de expansión de Buenos Aires. Su funcionamiento e incidencia sobre los sectores populares (1943-1973)*. Centro de Estudios Urbanos y Regionales, CEUR; Instituto Torcuato Di Tella.

Clichevsky, N. (1990). Política urbana y sector inmobiliario. En N. Clichevsky, M. Prévôt-Schapira & G. Schneier,

*Loteos populares, sector inmobiliario y gestión local en Buenos Aires.* Centro de Estudios Urbanos y Regionales (CEUR).

Connolly, P. (2004). *El tipo de poblamiento como manera de clasificar el territorio. Reporte de investigación.* UAM; Azcapotzalco/OCIM/CENVI.

Dalle, P. (2016). *Movilidad social desde las clases populares.* CLACSO.

Dirección de Geodesia, Ministerio de Infraestructura de la Provincia de Buenos Aires. (1945-1977). *Planos de mensura y subdivisión de tierras.* <https://carto.arba.gov.ar/>

Di Virgilio, M., Najman, M., & Brikman, D. (2019). Génesis de las desigualdades territoriales: una mirada histórica de los procesos de configuración de las antiguas periferias de la Ciudad de Buenos Aires. *Andamios*, 16(39), 47-76. <https://doi.org/10.29092/uacm.v16i39.674>

Di Virgilio, M., Mera, G., & Marcos, 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. [http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci\\_arttex&t&pid=S1405-74252015000200007](http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttex&t&pid=S1405-74252015000200007)

Duhau, E., & Giglia, A. (2008). *Las reglas del desorden: habitar la metrópoli.* Siglo XXI Editores.

Favelukes, G., Novick, A. & Zanzottera, G. (2016). Cartografías del Área Metropolitana de Buenos Aires según Patricio Randle, César Vapnarsky y Horacio Torres. *Estudios del hábitat*, 14(2).

Fernández Wagner, R. (2010). Transformaciones recientes del espacio residencial en el Área Metropolitana de Buenos Aires. Políticas públicas y mercados (ponencia). *8º Bienal del Coloquio de transformaciones territoriales “Territorio y territorialidades en movimiento”.* Buenos Aires. [www.catedrapanaia.com.ar/augm/MI.94.doc](http://www.catedrapanaia.com.ar/augm/MI.94.doc)

Garay, A. (2007). *Lineamientos estratégicos para la región metropolitana de Buenos Aires.* Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda; Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial. <https://www.mininterior.gov.ar/planificacion/pdf/planes-reg/Lineamientos-Estrategicos-para-la-Region-Metropolitana-de-Buenos-Aires.pdf>

INDEC. (2010). *Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010. Aspectos operativos y metodológicos.* Instituto Nacional de Estadística y Censos. [https://www.indec.gob.ar/ftp/cuadros/poblacion/metodologia\\_censo2010.pdf](https://www.indec.gob.ar/ftp/cuadros/poblacion/metodologia_censo2010.pdf)

INDEC. (2001). *Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas.* Instituto Nacional de Estadística y Censos. [https://www.indec.gob.ar/micro\\_sitios/webcenso/censo2001s2/ampliada\\_presenta.asp](https://www.indec.gob.ar/micro_sitios/webcenso/censo2001s2/ampliada_presenta.asp)

INDEC. (1991). *Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas.* Instituto Nacional de Estadística y Censos.

Jaramillo, S. (1988). Crisis de los medios de consumo colectivo urbano

y capitalismo periférico. En L. M. Cuervo, S. Jaramillo, J. González & F. Rojas, *Economía política de los servicios públicos. Una visión alternativa* (pp. 15-37). Centro de Investigación y Educación Popular, CINEP.

Jaramillo, S. (2008). Reflexiones sobre la “informalidad” fundiaria como peculiaridad de los mercados del suelo en las ciudades de América Latina. *Territorios*, (18), 11-54. <https://revistas.urosario.edu.co/index.php/territorios/article/view/826>

Kozak, D., & Vecslir, L. (2013). La “ciudad genérica” en el sur del conurbano bonaerense: el caso de Lanús. *Universidad de Buenos Aires, Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo; AREA*, 19, 27-45. <https://ri.conicet.gov.ar/handle/11336/15473>

Novick, A. R., Favelukes, G. N., & Vecslir, L. (2015). Mapas, planes y esquemas en la construcción del Gran Buenos Aires. *Anales del Instituto de Arte Americano*, 45(1), 55-72. [https://ri.conicet.gov.ar/bitstream/handle/11336/59924/CONICET\\_Digital\\_Nro.7bff58a1-2f80-4baf-874c-40967b6c1635\\_B.pdf?sequence=5&isAllowed=y](https://ri.conicet.gov.ar/bitstream/handle/11336/59924/CONICET_Digital_Nro.7bff58a1-2f80-4baf-874c-40967b6c1635_B.pdf?sequence=5&isAllowed=y)

Pírez, P. (2015, agosto). La urbanización en América Latina: las heterogeneidades en su producción y resultados (ponencia). *I Congreso Latinoamericano de Teoría Social*, Buenos Aires. <https://www.aacademica.org/000-079/255>

Russo, C. (2000). La estructuración territorial del partido de Quilmes a fines del siglo XIX y principios del XX. *THEOMAI: Estudios sobre Sociedad, Naturaleza y Desarrollo*, (2), 26-40. <https://www.redalyc.org/pdf/124/12400207.pdf>

Santilli, D. (2001). La familia y la economía de la campaña de Buenos Aires: Quilmes c. 1770/c. 1840. *Boletín del Instituto de Historia Argentina y Americana Dr. E. Ravignani*, (23), 73-102. [http://ravignanidigital.com.ar/\\_bol\\_ravig/n23/n23a01.pdf](http://ravignanidigital.com.ar/_bol_ravig/n23/n23a01.pdf).

Saraiva, C. P. (2008). *A periferia consolidada em São Paulo: categoria e realidade em construção* (Tese de mestrado). Universidade Federal do Rio de Janeiro; Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional.

Topalov, C. (1979). *La urbanización capitalista*. EDICOL.

Torres, H. (1993). *El mapa social de Buenos Aires (1940-1990)*, Serie Difusión N.º 3. SICYT, Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo, Universidad de Buenos Aires.

Ward, P. M. (2015). Latin America’s “In-nerburbs”: Towards a new generation of housing policies for low-income consolidated self-help settlements. *Housing Policy in Latin American Cities* (pp. 21-39). Routledge.