



EURE

ISSN: 0250-7161

eure@eure.cl

Pontificia Universidad Católica de Chile  
Chile

Torres, Horacio A.

Cambios socioterritoriales en Buenos Aires durante la década de 1990

EURE, vol. XXVII, núm. 80, mayo, 2001, p. 0

Pontificia Universidad Católica de Chile

Santiago, Chile

Disponible en: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=19608003>

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

redalyc.org

Sistema de Información Científica

Red de Revistas Científicas de América Latina, el Caribe, España y Portugal  
Proyecto académico sin fines de lucro, desarrollado bajo la iniciativa de acceso abierto

## Cambios socioterritoriales en Buenos Aires durante la década de 1990

*Horacio A. Torres<sup>1</sup>*

### **Abstract**

*During this past decade, Buenos Aires has experienced important socio-territorial transformations that directly or indirectly relate to those examined and exposed in texts covering "global cities". The following article analyzes these changes, showing particular characteristics that have effected Buenos Aires and focuses on those processes that have cast profound transformations over the metropolitan "social map". Considering both central city areas as well as the vast metropolitan region, special attention is placed on the suburbanization of the "elite group" that during the 1990's has become a rapid and intense process in Buenos Aires. However, this process seems to occur later in time when compared to the time similar processes took place in other American and Latin American metropolitan areas.*

**Key Words:** Buenos Aires; Suburbanization; Residential Segregation; Gated Communities.

### **Resumen**

Durante la década de 1990 Buenos Aires experimenta transformaciones socioterritoriales de trascendencia que pueden ser relacionadas de manera directa o indirecta con las estudiadas en la literatura que enfoca el fenómeno de la «ciudad global», mostrando, sin embargo, características específicas que son analizadas en el trabajo. El análisis se centra en aquellos procesos que provocan fuertes cambios en el «mapa social» metropolitano, tanto los producidos en su casco central como en

su extensa región metropolitana, prestando especial atención al fenómeno al que se ha denominado la «suburbanización de las élites», que en Buenos Aires se produce de manera importante y acelerada durante los años noventa, pero que cronológicamente resulta un proceso tardío si lo comparamos con fenómenos de características más o menos similares producidos en otras metrópolis tanto de los Estados Unidos como de Latinoamérica.

**Palabras clave:** Buenos Aires; Suburbanización; Segregación residencial; Barrios Cerrados.

## 1. Introducción

### 1.1 Aspectos generales: el contexto global

Las importantes transformaciones socioterritoriales que comienzan a experimentarse en Buenos Aires en la década de 1980 y que se acentúan drásticamente durante la década subsiguiente, constituyen un fenómeno de magnitud que ha concitado el interés no sólo del mundo académico sino también de los actores políticos urbanos, de los grupos de intereses específicos y del público en general, lo que repercute en el tratamiento que se ha dado al tema en varios eventos científicos realizados<sup>2</sup> y en la cobertura otorgada por los periódicos de mayor circulación y por publicaciones especializadas.

Esos fenómenos, aunque algunas veces son tratados desde una perspectiva local, responden a una lógica de mayor alcance íntimamente relacionada con los procesos interrelacionados de globalización de la economía, la sociedad y la cultura ([Casariego Ramírez, 1995](#)) y, en particular, con el tratamiento académico que se ha dado al fenómeno del surgimiento de una red de «ciudades globales».

Buenos Aires participa de muchas de las características que la literatura atribuye a las «ciudades globales», pero lo hace de manera específica, condicionada básicamente por dos situaciones: por una parte, su posición en la red global (que podría definirse como «semiperiférica» y que algunos califican como sólo de alcance «regional» -[Borja y Castells, 1997](#)-) y, por otra, por características específicas de su desarrollo

histórico que han dejado una fuerte impronta en su actual estructura socioterritorial.

En relación con el contexto global, los trabajos de John Friedmann de mediados de la década de 1980 en los que enunciaba la «hipótesis de la ciudad global» ([Friedmann, 1986](#) y [1995](#)) tuvieron un impacto académico de gran magnitud y fueron seguidos por numerosos otros trabajos que, aunque retomaban lo fundamental de esa hipótesis, seguían líneas específicas de investigación. Entre esos trabajos, los que contienen los aportes que permiten de manera más consistente relacionar los principios más generales de esas hipótesis con el urbanismo de las «ciudades globales» son, en primer lugar, los de [Saskia Sassen \(1994\)](#) y [1999](#)) y, posteriormente, los de [Borja y Castells \(1997\)](#).

[Sassen \(1999\)](#) considera que en primer lugar la crisis de los años setenta<sup>3</sup> y específicamente la de los años ochenta<sup>4</sup> producen cambios en la geografía y la composición de la economía global que se traducen en "una compleja dualidad: una organización de la actividad económica *espacialmente dispersa* pero a la vez *globalmente integrada*" (p.29).

Esta combinación de concentración y dispersión crea un cuádruple rol estratégico para las grandes ciudades: (1) se afianzan como puntos de comando desde los que se organiza la economía mundial, (2) reemplazan a la industria como sector económico dominante y se afianzan también como localizaciones clave para las finanzas y las empresas de servicios especializados, (3) acrecientan su potencial para generar innovaciones vinculadas a esas mismas actividades y (4) se convierten en los mercados privilegiados para los productos y las innovaciones producidas (p.30).

Sassen es categórica al negar el carácter reduccionista que algunos podrían atribuir al término «ciudad global», afirmando al mismo tiempo el carácter interactivo que reviste la relación entre lo macroeconómico y lo específicamente urbano: «Sin embargo, el término *ciudad global* puede tornarse reduccionista y equívoco si sugiere que las ciudades son meros resultados de una máquina económica global. **Esas ciudades son lugares específicos cuyos espacios, dinámicas internas y estructura**

social son relevantes; en realidad seremos capaces de entender el orden global sólo analizando por qué las estructuras clave de la economía global están situadas *necesariamente en las ciudades*» (p.30).

La explicación de esta *necesidad* surge del hecho de que aunque ha habido dispersión territorial de la actividad económica, no ha habido descentralización alguna en la apropiación de beneficios, lo que causa que el control y la gestión en el más alto nivel se haya concentrado en unos pocos centros financieros líderes. La autora citada sostiene «que es *precisamente* porque la telecomunicación facilita la dispersión territorial que la aglomeración de ciertas actividades centralizadas se ha visto notablemente incrementada» (p.31), refiriéndose con lo anterior tanto a la concentración en las ciudades globales en su conjunto como a la que se produce en el interior de ellas, en sus Distritos Centrales de Negocios (*CBD's*).

Otro aspecto importante que complementa la línea argumentativa anterior es la afirmación de que las ciudades globales no son sólo *puntos nodales* para la coordinación de procesos sino también *sitios particulares de producción* de aquellos servicios especializados que posibilitan dirigir redes dispersas y de innovaciones (financieras, relativas a la formación de mercados, etc.). Sería entonces una función **urbana** merecedora de especial atención en el contexto actual «la *práctica del control global*», es decir «el trabajo de producir y reproducir la organización y la gestión del sistema de producción global y de un mercado global para las finanzas» (p.32).

Analizando lo anterior desde la perspectiva de la construcción histórica de la teoría urbana, resulta de interés destacar que la afirmación de que la «centralidad» y la «densidad» urbanas constituyen factores causales decisivos en la producción y reproducción de comportamientos «no tradicionales», «racionales» e «innovativos», hunde sus raíces en conceptos, tales como la «densidad moral» de la que habla Durkheim (1898) o en la «forma de vida» en las grandes metrópolis tal como es presentada por [Simmel \(1950\)](#) o por [Wirth \(1938\)<sup>5</sup>](#).

De manera más directa, lo anterior también remite a la reflexión sobre lo que «produce» y «reproduce» la ciudad: recordemos que para [Castells \(1973\)](#) es otro tipo de «reproducción» lo que constituye una de las principales funciones distintivas de la ciudad en las sociedades capitalistas avanzadas: lo que este autor define como «la reproducción simple y ampliada de la fuerza de trabajo» (p.298).

Desde una perspectiva aun más amplia, puede decirse que la literatura que enfoca el problema de la «ciudad global» alude a una abarcativa gama de problemas: en economía, al «postfordismo»; en el campo de los avances científico-tecnológicos, a la revolución en las telecomunicaciones, y en el campo de la sociedad, lo urbano, la cultura y el pensamiento en general al «postmodernismo» y el «postestructuralismo» ([Casariego Ramírez, 1995](#)).

En relación con los fenómenos llamados de «polarización», es este un tema común a todos los trabajos que abordan la problemática de la ciudad global. En general, se constata que se está produciendo de manera clara una doble polarización: (1) una relacionada con la distribución del ingreso y (2) otra de magnitud comparable relacionada con la distribución ocupacional de los trabajadores. Esto implica que existe un mayor crecimiento en los polos altos y bajos, lo que excluye a muchos sectores medios y a los relacionados con las viejas industrias, hoy en declive.

Además del incremento de la oferta de empleos en el tramo superior de la escala de ingresos, la autora citada observa que hay también una vasta oferta de empleos de bajos salarios requeridos por los procesos urbanos de «gentrificación» característicos de los años ochenta y acentuados en los noventa, relacionados con el surgimiento de nuevas zonas urbanas de interés, ya sean éstas de carácter residencial o comercial y de servicios especializados: «El incremento en el número de restaurantes, casas y hoteles lujosos, locales de gastronomía, boutiques y lavanderías especiales que ornamentan el nuevo paisaje urbano ilustran esta tendencia» ([Sassen, 1999: 36](#))<sup>6</sup>.

### *1.2 Los índices económicos de la aglomeración Gran Buenos Aires en los noventa: los procesos de «polarización»*

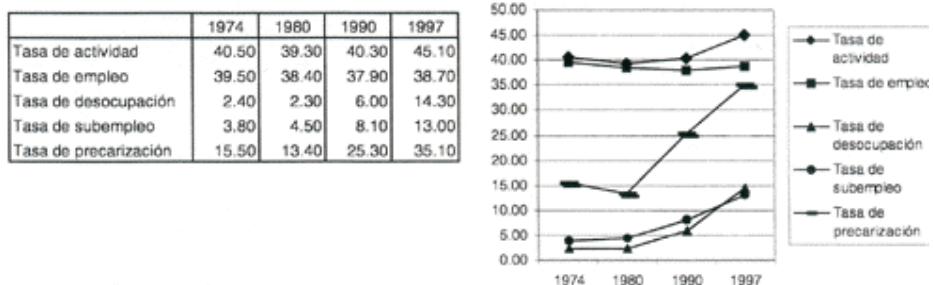
Según una periodización en la que coinciden varios estudios que abarcan los veinticinco últimos años de evolución de la economía argentina, puede hablarse de dos grandes ciclos: el primero se extiende entre mediados de los años '70 y fines de los '80 y el segundo durante la década de 1990. El primero es caracterizado como «de transición» entre el modelo *sustitutivo de importaciones* -que tuvo vigencia entre la década de 1930 y la de 1960- y el actual modelo, que es caracterizado como «*de economía abierta*» y que, a partir de la década de 1990 se convierte en hegemónico (luego del cambio político que trajo consigo la promulgación de la Ley de Reforma del Estado y de Emergencia Económica en 1989 y de la implementación del Plan de Convertibilidad en 1991). Este modelo se basa en «una amplia liberalización comercial y financiera, la libre convertibilidad del peso a una tasa de cambio baja y fija, acuerdos para el pago de la deuda externa y la privatización de las empresas públicas» ([Cimillo, 1999](#)). La autora citada caracteriza sintéticamente este período como «*de economía abierta*», contraponiéndolo al anterior, de la siguiente manera: «El rápido crecimiento del producto, la recuperación de la capacidad de acumulación, el crecimiento de la productividad y la estabilidad de precios fueron la contracara positiva [de esta nueva etapa]. En cambio, el fuerte aumento de la tasa de desocupación y la precarización del empleo asalariado fueron los aspectos más negativos» (p.178).

Esta periodización es particularmente válida para la Aglomeración Gran Buenos Aires, que contiene más de la tercera parte de la población del país y concentra una proporción considerablemente mayor (holgadamente la mayor parte) de la actividad económica del país. Las transformaciones socioterritoriales que se experimentan en Buenos Aires durante los años '90 pueden ser claramente enmarcadas en esa periodización.

Analicemos en primer lugar algunos de los indicadores macroeconómicos que fundamentan la periodización anterior, que se

muestran en el cuadro siguiente y en el gráfico construido a partir del mismo:

Cuadro y gráfico 1. Indicadores laborales, GBA. Octubre de 1974, 1980, 1990, 1997.



(Fuente: Cimillo, 1999).

El cuadro muestra el incremento de la tasa de actividad en el GBA<sup>6</sup> entre 1990 y 1997 (luego de una práctica estabilidad durante el período 1974-1980-1990). Este incremento está acompañado por un incremento más acusado de la tasa de precarización del empleo y también por incrementos de las tasas de desocupación y subempleo. El cuadro pone claramente en evidencia que en la aglomeración ha aumentado la *tasa de actividad* (que se mide como un porcentaje sobre el total de la población), acompañada por un importante aumento de las tasas de desocupación y desempleo (que se miden como porcentajes de la *población económicamente activa* o PEA) y por un aumento aún mayor de la *precarización* (que se mide como porcentaje del total de asalariados).

Como resumen, entonces, puede decirse que en la aglomeración Gran Buenos Aires durante los años noventa están presentes todos los elementos de un importante proceso de *polarización*.

### 1.3 Cambios socioterritoriales de Buenos Aires: el estado de la cuestión

Al finalizar la década de 1990 ya no era posible dudar que Buenos Aires había experimentado transformaciones socioterritoriales de trascendencia que podían ser relacionadas de manera directa o indirecta con procesos del tipo de los estudiados en la literatura que enfoca el fenómeno de la «ciudad global».

En los varios eventos realizados ya mencionados y en otras publicaciones, un conjunto significativo de autores aborda de lleno esta

problemática, coincidiendo en muchas de las premisas y conclusiones a las que se arriba, pero desarrollando enfoques disciplinarios diferenciados y centros de interés específicos. Antes de pasar a otros aspectos, y aun a riesgo de incurrir en omisiones importantes, se hará a continuación una breve mención de algunos de esos trabajos:

Ciccolella (1998) señala la declinación de las funciones productivas de la ciudad, la que tiende a ser reacondicionada en función de las lógicas del consumo y los servicios avanzados, lo que la convierte en el *locus de la competitividad*, que presenta las condiciones de acumulación apropiadas para los grandes inversores y empresarios, locales y externos. Destaca la relevancia de las nuevas inversiones en Buenos Aires a partir de 1989, alentadas con el nuevo clima favorable para estos emprendimientos que se abre con el cambio político que se traduce en la *Ley de Convertibilidad* y la de *Reforma del Estado*. Las nuevas inversiones son en medida importante inversiones extranjeras directas: las estima en 30.000 millones de dólares entre 1990 y 1996, habiéndose concentrado principalmente en la Región Metropolitana de Buenos Aires. Señala que, simultáneamente, el Estado disminuye sus acciones directas sobre el territorio y pasa a actuar como *acondicionador y promotor*, destacando que durante los noventa se han completado 150 Km. de nuevas autopistas y remodelado y ampliado las existentes, habiéndose también realizado inversiones del orden de los 4.000 millones de dólares en nuevas urbanizaciones privadas en la Región Metropolitana de Buenos Aires (30.000 Has. y 4 millones de metros cuadrados construidos). A lo anterior debe agregarse la hotelería internacional (900 millones de dólares), las nuevas sedes empresariales con «edificios inteligentes» que generan «imágenes emblemáticas del poder económico» (500 millones de dólares) y los grandes espacios de consumo (*malls, shopping centers, hipermercados*).

Clichevsky (2000, 2000a -en prensa-), analiza la nueva dinámica inmobiliaria de los noventa señalando que la estabilidad monetaria desde 1991, el hecho de que la Argentina brinde posibilidades de rentabilidad mayores que otros países (incluido Estados Unidos), y las

escasas regulaciones estatales relativas a la subdivisión de tierras, constituyó un conjunto de factores que impulsaron el incremento de capital en el sector inmobiliario. El influjo de capital, los cambios tecnológicos y el agravamiento de los problemas de violencia urbana y seguridad -sostiene la autora- han provocado grandes cambios en la configuración urbana: los sectores de altos ingresos, que habitaban parte de la «primera corona», o bien vuelven al centro, en torres de lujo, o bien se alejan encerrándose en «Clubes de Campo» exclusivos y en «Barrios Cerrados». Esto ha resultado en una periferia ocupada tanto por los sectores pobres como por los ricos. Los sectores de altos ingresos se segregan, así, de los de medios ingresos en descenso y de los de bajos ingresos, algunos de los cuales han descendido a la indigencia.

Torres (1993, 1998, 1999) estudia los cambios en la «estructura socioterritorial» de la aglomeración, principalmente a partir de la elaboración, análisis e interpretación de fuentes censales de períodos sucesivos. Detecta a comienzos de los noventa el fenómeno (nuevo en Buenos Aires) de la suburbanización de los grupos de más altos ingresos, al que denomina «la suburbanización de las *élites*» (y que estaba produciendo fuertes cambios en el tipo de «tensión centro-periferia» que había caracterizado hasta entonces a la ciudad), señalando que este fenómeno se manifiesta de manera tardía en Buenos Aires en comparación con otras ciudades. Compara este fenómeno por su importancia con otros dos grandes procesos de suburbanización de la ciudad (el de principios del siglo XX -«del centro a los barrios», estudiado por Scobie (1977) y Torres (1975)- y el de las décadas de 1940, 1950 y 1960 (nuevos migrantes internos que se asientan en zonas periféricas de «loteos económicos»). En el contexto de la evolución del «mapa social» de la ciudad, destaca la importancia que tuvieron en el proceso de suburbanización los fuertes subsidios que abarataron radicalmente el costo del transporte suburbano nacionalizado en 1947-1948<sup>8</sup>, facilitando de esta manera los desplazamientos

cotidianos residencia-trabajo de los trabajadores urbanos y la realización de "loteos económicos" en toda la periferia.

Varios otros autores, desde otras perspectivas, tratan de manera central los «loteos económicos» (principalmente [Clichevsky, 1975](#), y [Clichevsky, Prévôt-Schapira y Schneier, 1990](#)); en el primer caso, el interés se centra en el estudio del mercado de tierras y sus agentes, abordando teóricamente la teoría de la renta urbana e intentando establecer los problemas que presenta su aplicación al caso de Buenos Aires.

[Torres \(1993\)](#) sostiene que el transporte urbano extremadamente barato por las razones antedichas, habría constituido en los hechos un subsidio, también «implícito», a la tierra residencial suburbana (sin servicios y donde no se aplicaban en la práctica controles urbanísticos), lo que habría sido capitalizado por los trabajadores urbanos que estaban afluyendo masivamente a la aglomeración en el contexto del proceso de industrialización sustitutivo de importaciones, adquiriendo muchos de ellos lotes a largos plazos (sin indexar), lo que les permitía autoconstruir sus viviendas. La eliminación paulatina de ese subsidio hasta su práctica eliminación a lo largo de la década de 1990, cuando los ferrocarriles suburbanos son concesionados, contribuiría también a explicar las nuevas formas de suburbanización, que ahora **no** se desarrollan dentro del perímetro de influencia de la extensa red de ferrocarriles suburbanos de Buenos Aires sino fuera de él, en los ejes de influencia de las nuevas autopistas, no siendo ahora sus protagonistas los trabajadores urbanos sino, por el contrario, los grupos de más altos ingresos. [Torres \(1998\)](#) sostiene que la existencia de esta importante suburbanización previa, tuvo un peso considerable en cuanto a personas involucradas y superficie ocupada y también por su perdurable consolidación en la estructura y el tejido urbanos, constituyendo factores que condicionaron fuertemente en Buenos Aires las nuevas formas adoptadas por la «suburbanización de las *élites*» de los noventa.

[Mignaqi \(1998\)](#) estudia detalladamente la dinámica inmobiliaria durante los noventa (una «modernización excluyente»), proceso que califica como un «*boom*» inmobiliario -que contrasta con el estancamiento de los

ochenta- en el que la localización de la inversión privada se centra preferentemente en las áreas centrales y a lo largo del borde costero del Río de la Plata y de las principales autopistas. En las áreas centrales se amplían y modernizan algunos distritos, localizándose actividades de comando, gestión empresarial y hotelería internacional; además de producirse nuevos desarrollos residenciales tales como los «*countries* en altura» y los «*lofts*» y «reciclajes», estos últimos ligados a procesos de «gentrificación». En la periferia de la Región Metropolitana tiene lugar el desarrollo de los «*countries*», «barrios cerrados», «marinas», etc., además del traslado de sedes empresariales y el establecimiento de grandes centros de servicios («*shopping centers*», «hipermercados», «megacentros» de entretenimientos». Como factor que facilita -o aun posibilita- los desarrollos anteriores, la autora destaca la flexibilización de las normas urbanísticas y de ordenamiento territorial, refiriéndose en particular al Código de Planeamiento Urbano de 1990 y sus numerosas excepciones y a las modificaciones -más permisivas- de la Ley 8912 de ordenamiento territorial de la Provincia de Buenos Aires.

De manera relacionada con el trabajo anterior, [Szajnberg \(en prensa\)](#), concentra su atención en un detallado estudio de la zona norte (Municipios de Pilar y Tigre) para abordar luego un estudio generalizado de los cambios de tendencias en la organización del espacio residencial metropolitano y las tendencias hacia la «recentralización» y la «suburbanización de las élites». Para Pilar y Tigre calcula que la oferta residencial involucra potencialmente casi el 70% de la oferta total para urbanizaciones cerradas en la aglomeración (que estima tiene un potencial de más de medio millón de personas); discute el «mito» de que las urbanizaciones cerradas generen automáticamente desarrollo económico local pero admite como un hecho que el sistema de centralidades metropolitano está experimentando un proceso de cambio y reactivación (apertura en la zona norte de colegios, supermercados, cines, restaurantes y oficinas) que la autora releva en detalle para las municipalidades que estudia. Señala también que los gobiernos municipales alientan verdaderas políticas de «*marketing*» urbano y

tienden a dejar de lado las funciones de regulación que les competen, observando que las nuevas centralidades se vinculan en realidad al «mapa de inversiones del sector privado», concluyendo que «los viejos centros intentarían adaptarse a un nuevo rol en el sistema de subcentros mientras que los nuevos tenderían a prescindir de todo contacto con los anteriores», lo que implicaría «la duplicidad contradictoria de un modelo territorial que recrudece la escisión entre el espacio de los ricos y el de los pobres».

Prévôt-Schapira (2000) estudia la «ciudad fragmentada» en América Latina, que sustituye a la más tradicional «ciudad orgánica» que caracterizaba a la región, aumentando la polarización espacial; en el caso de Buenos Aires, ciudad especialmente estudiada por la autora, señala la incidencia particular de la erosión del «pacto social populista» (que convertía a las ciudades en un ámbito de integración durante los años de mayor crecimiento), lo que da lugar a la desaparición del funcionamiento global metropolitano en favor del protagonismo de pequeñas unidades y el empobrecimiento del *continuum* espacial.

## **2. La transformación de los patrones residenciales de la aglomeración en los noventa**

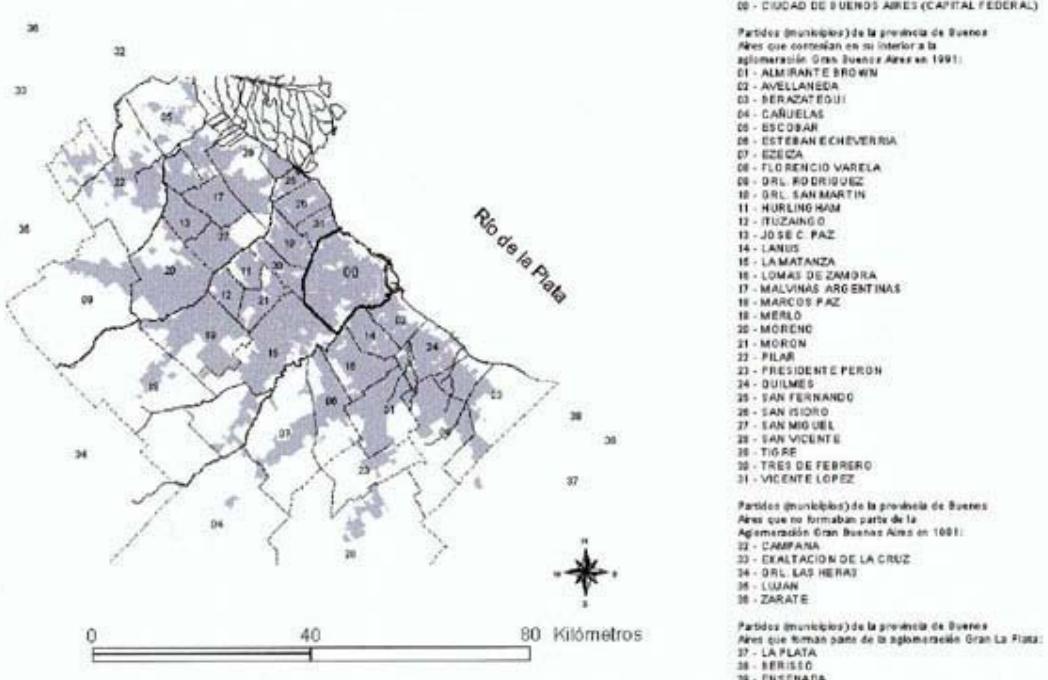
### *2.1 Antecedentes: la complejidad jurisdiccional de la aglomeración Gran Buenos Aires*

La Aglomeración Gran Buenos Aires (ver [Fig. 1](#)) configura una suerte de semicírculo en el que el diámetro (de casi 100 Km.) es la costa del Río de la Plata continuada con el límite del Delta del Río Paraná. La aglomeración constituye una «entidad urbana», tanto desde el punto de vista funcional (es el ámbito de los desplazamientos cotidianos de la población, en particular los movimientos pendulares residencia-trabajo) como desde el punto de vista físico (constituye una «mancha urbana» sin soluciones importantes de continuidad)<sup>9</sup>. Sin embargo, esta entidad urbana "real" no lo es desde el punto de vista jurídico por hallarse fragmentada en varias jurisdicciones de distinto nivel: nacional, provincial y municipal.

Figura 1

Aglomeración Gran Buenos Aires (GBA)  
División jurisdiccional

Aglomeración Gran Buenos Aires



Los censos argentinos de 1947 y 1960 comienzan a reconocer para fines estadísticos la existencia del "Gran Buenos Aires". Pero es recién a partir de 1970 que el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC) adopta criterios teórico-metodológicos que le permiten delimitar lo que denomina la "Aglomeración Gran Buenos Aires" que, para los fines censales, constituye una sola "localidad" (con 11.298.030 habs. en 1991, fecha del último censo nacional). Esta "localidad", sin embargo está constituida por un variado conjunto de jurisdicciones.

La principal de estas jurisdicciones es la *Ciudad de Buenos Aires* (casco central de la aglomeración, con 2.965.403 habs. en 1991), que es la Capital federal de la República y, en consecuencia, la sede del Gobierno Nacional. La *Ciudad de Buenos Aires* (o *Capital federal*), que antes de 1994 era un municipio que dependía para su gobierno del Gobierno Nacional y, en particular, del Poder Ejecutivo Nacional (que nombraba de manera directa al "Intendente" de la ciudad), desde la reforma constitucional de 1994 adquiere el rango de "ciudad autónoma" y es también sede de su propio gobierno, con un "Jefe de Gobierno" elegido por los ciudadanos de la Capital.

Fuera del polígono que limita la Capital federal (la costa del Río de la Plata, el trazado poligonal de la Avenida General Paz y el Riachuelo -*ver fig. 1*-), nos encontramos en territorio de la Provincia de Buenos Aires, uno de los estados federales argentinos, que está dividido en municipios (que en esta provincia se denominan "Partidos"). La Provincia de Buenos Aires tiene su propio gobierno cuya sede es la ciudad de La Plata, capital de la provincia (a aproximadamente 60 Km. del centro de Buenos Aires). La Plata es un municipio que, en conjunto con otros dos (Berisso y Ensenada) constituyen para el INDEC otra aglomeración: la Aglomeración Gran La Plata. En el último censo (1991) esta aglomeración, aunque casi colindaba con la Aglomeración Gran Buenos Aires, constituía una *localidad* separada.

A parte de lo anterior, el uso ha impuesto la denominación de "primera corona" a una corona semicircular alrededor de la Capital que se extiende hasta aproximadamente 25 Km. del centro (y que incorpora los municipios de la Provincia de Buenos Aires colindantes con la Capital federal); se denomina "segunda corona" a la corona semicircular subsiguiente, que se extiende hasta aproximadamente 40 ó 50 Km. del centro y, finalmente, la más reciente "tercera corona", que se extiende (con fluctuaciones) desde aproximadamente los 40 Km. y avanza de manera rápida y consistente, en particular durante los últimos años. Los *municipios* de la Provincia de Buenos Aires próximos a la Capital federal, dentro de los cuales se extiende la Aglomeración Gran Buenos Aires, son usualmente clasificados según su pertenencia a cada una de estas "coronas", sin que esto implique ninguna pertenencia institucional. Esta complejidad jurisdiccional ha sido tratada por varios autores en relación con las dificultades que presenta en varios niveles de análisis: por una parte, en el ámbito político, de gestión urbana y de representación ciudadana (*ver Pírez, 1994*) y, por otra, en el ámbito de la formulación de planes urbanos.

Es importante observar que esa misma complejidad, por su parte, parece ser en el actual contexto una característica que facilita las actuales tendencias hacia la fragmentación y la polarización.

## *2.2 Análisis de las tendencias hacia la polarización residencial en la aglomeración Gran Buenos Aires*

### *2.2.1 Tendencias hacia la polarización en el casco central de la aglomeración: la ciudad de Buenos Aires (Capital federal)*

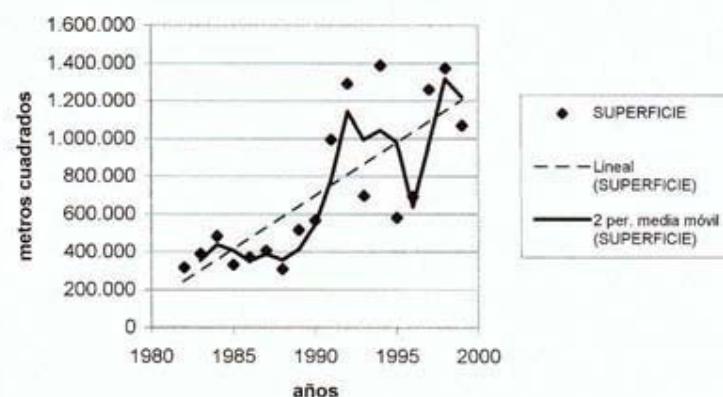
#### *- La evolución del mercado formal*

##### *• Análisis de los permisos de construcción*

El cuadro 2 se refiere a la evolución de la cantidad de los permisos de construcción y la superficie involucrada en los mismos, correspondiente a la Ciudad de Buenos Aires -el casco central de la aglomeración-, a la que, como ya se dijo, también podemos referirnos como la Capital federal. El cuadro muestra resultados particularmente elocuentes: si bien la línea de tendencia de la evolución de los permisos de construcción es claramente ascendente a lo largo de todo el período, si se consideran separadamente ambas décadas, el crecimiento es considerablemente más acusado (con fluctuaciones) a partir de comienzos de la década de 1990, lo que se pone en evidencia al superponer a la línea de tendencia general otra curva trazada por el método «de la media móvil» (ver gráfico 2).

Cuadro y gráfico 2 Ciudad de Buenos Aires. Cantidad de permisos de vivienda y superficie involucrada - 1982 / 1999.  
Fuente: Torres y Furlong (2000)

AÑO	TOTAL VIVIENDAS		
	PERMISOS	VIVIENDAS	SUPERFICIE
1982	976	2074	316.387
1983	1147	2454	390.631
1984	1119	3392	483.442
1985	1138	1858	330.570
1986	1041	2126	370.898
1987	1031	2671	405.830
1988	813	1577	307.824
1989	731	2875	515.828
1990	797	3046	565.769
1991	1203	7483	994.758
1992	1184	8658	1.290.966
1993	752	5467	696.263
1994	1108	14309	1.386.715
1995	675	6241	579.554
1996	757	7025	691.893
1997	1098	12374	1.259.490
1998	1212	12506	1.371.441
1999	1001	9371	1.068.712

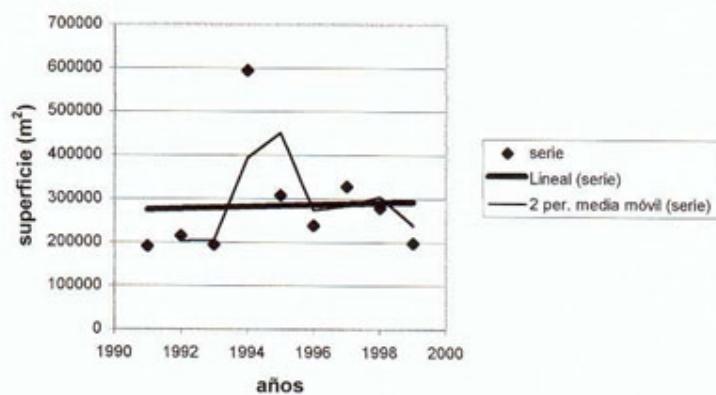


Además, y de manera más relevante, otros cuadros que analizan ese crecimiento discriminan cuatro categorías de viviendas: «sencillas», «confortables», «lujosas» y «suntuosas». Así, se pone en evidencia que

son las viviendas «suntuosas» las que más crecen durante los noventa, mostrando una *línea de tendencia* (calculada a partir de las series anuales de valores) que asciende desde menos de 100.000 m<sup>2</sup> anuales a comienzos de la década hasta más de 300.000 a fines de la misma; la *línea de tendencia* de las viviendas «sencillas», en cambio, es horizontal y se mantiene en 300.000 m<sup>2</sup> anuales a todo lo largo del período ([Torres y Furlong, 2000](#)).

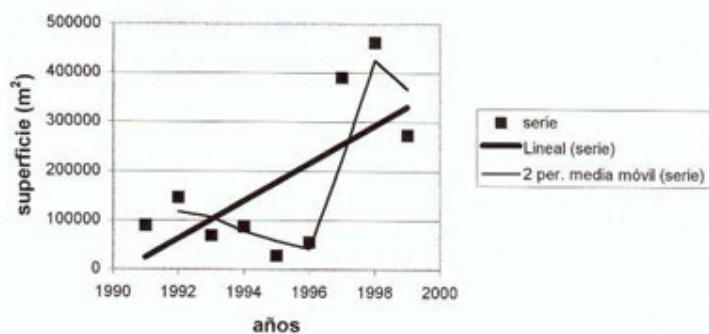
Cuadro y gráfico 3 - evolución de las viviendas "sencillas"

	SENCILLA	
año	viviendas	superficie
1991	3081	191534
1992	2588	215817
1993	2395	194632
1994	8062	594052
1995	4030	308437
1996	2997	239013
1997	4120	329199
1998	3679	279537
1999	2562	198806
Total	33514	2551027



Cuadro y gráfico 4 - evolución de las viviendas "suntuosas"

	SUNTUOSA	
año	viviendas	superficie
1991	419	88642
1992	456	145270
1993	233	68091
1994	576	86378
1995	161	27740
1996	526	54683
1997	3522	390474
1998	3457	461552
1999	1944	273031
Total	11294	1595861



De todo lo anterior, entonces, puede concluirse que sin lugar a dudas, la actividad constructiva de viviendas dentro del mercado formal en la Capital federal estuvo claramente dirigida, de manera creciente durante el período estudiado, hacia los grupos de más altos ingresos.

- *Análisis de una encuesta*

La comparación entre dos encuestas municipales sobre situación habitacional, una realizada en 1982 (para estudiar la situación habitacional de la ciudad en esa fecha) y la otra en 2000 (replicando la

anterior para estudiar los cambios producidos), arroja resultados interesantes en relación con las tendencias hacia la polarización del mercado residencial formal de la Capital federal ([Torres y Furlong, 2000](#)).

Esencialmente, la principal tendencia encontrada es la siguiente: las áreas de mejor nivel (centro-norte) aumentan su proporción de estratos altos y disminuyen la de sus estratos medios; es decir, son algo más «exclusivas» en la segunda fecha que en la primera. Si en lugar de las áreas urbanas son considerados como unidades de análisis un conjunto de *tipos residenciales*, se arriba a la misma conclusión: aumentan los tipo de alta calidad y nivel y disminuyen los que corresponden a tipos residenciales de categoría estándar o media y tienen ocupantes de nivel socioeco-nómico medio.

- La evolución fuera del mercado formal: las «villas miseria» y otras formas de vivienda sub-estándar

Las tendencias hacia la polarización residencial de la Capital federal se ven considerablemente reforzadas si analizamos la situación existente fuera del mercado formal, en particular la mejor estudiada de las situaciones de este tipo: las «villas miseria».

Según estadísticas compiladas en fuentes municipales<sup>10</sup>, las personas habitando en "villas" en junio de 1983<sup>11</sup> eran 11.157; en el período 1987-1990 se registran 39.897 y, finalmente, en el período 1993-1995 ese número asciende a 59.977.

Las *casas de inquilinato* (los tradicionales «conventillos», que tuvieron su auge a fines del siglo XIX y comienzos del XX) siguieron una tendencia decreciente desde la década de 1950 (315.200 personas en 1958; 11,4% de la población de la Capital) hasta la década de 1980 (46.000 personas -estimadas- en 1986; 1,64% de la población de la Capital) para luego aumentar hasta comienzos de la década de 1990 (69.324 personas en 1991; 2,33% de la población de la Capital) ([Pastrana y otros, 1995: p.11](#)).

Las personas que residían de manera permanente en los llamados «hoteles y pensiones» («hoteles» en ínfimas condiciones de

habitabilidad que devienen residencias permanentes) era computada en 1991 en poco más de 65.000 (2,2% de la población de la Capital) ([Pastrana y otros, p.12](#)).

A lo anterior debería agregarse también la población residiendo en «casas tomadas». Su número resulta difícil de estimar aunque algunas fuentes la estiman digna de consideración ([Cuenya, 1998](#), citando al Movimiento de Ocupantes e Inquilinos).

Como escueto resumen de todo lo anterior, entonces, la Capital Federal, casco central de la Aglomeración Gran Buenos Aires, experimentó durante la década de 1990 un claro proceso de polarización. Por una parte, se produce un importante incremento de la actividad constructiva residencial en el mercado formal, dirigida principalmente a las viviendas «suntuosas»; al mismo tiempo, las viviendas estándar con población de nivel socioeconómico medio no aumentan sensiblemente su proporción y, de igual manera, la población de bajo nivel socioeconómico pero con viviendas en el mercado formal se mantiene también estable. Fuera del mercado formal, en cambio, la cantidad de población de nivel socioeconómico más bajo que reside en «villas» aumenta considerablemente desde fines de la década de 1980 hasta mediados de la de 1990 (y lo sigue haciendo).

### 2.2.2 Tendencias a la polarización en el resto de la Aglomeración Gran Buenos Aires (fuera de la Capital federal): la suburbanización de las élites

#### - Evolución de las urbanizaciones cerradas

En los noventa se profundiza una tendencia en constante incremento - que comienza débilmente en los ochenta- hacia lo que denominaremos genéricamente «urbanizaciones cerradas» (UC) aunque incluyen varias formas diferenciadas entre sí que distinguiremos siguiendo las denominaciones usadas en guías inmobiliarias especializadas: los «clubes de campo» (o, como se los denomina usualmente, «*country-clubs*»), los «barrios cerrados», los «clubes de chacra» y los «mega-emprendimientos.»

Como el censo programado para 2001 no ha sido aún realizado (y su realización y posterior procesamiento y análisis tomará un tiempo difícil de estimar pero seguramente prolongado), para estudiar la evolución de este fenómeno que comienza débilmente en los ochenta y experimenta una explosiva expansión durante los noventa, es necesario recurrir al manejo de información no censal (con excepción de la Encuesta Permanente de Hogares -EPH- que provee series mensuales).

Se ha estudiado aquí en particular el análisis de la oferta en periódicos (Clarín y La Nación), en guías especializadas, y en otras fuentes. A comienzos de los noventa la oferta periodística cubría unas pocas páginas (usualmente dos) de un día específico (los sábados) y la información era de difícil sistematización aunque incluía el listado de todos los emprendimientos, sus nombres, sus localizaciones y sus principales características. A partir de mediados de la década ambos periódicos incorporan un suplemento especial dedicado a «*Countries*» (aludiendo genéricamente a todas las UC), normalmente de quince páginas o más, con información completa y cartografía detallada de la ubicación de las UC, discriminando sus distintos tipos. Por otra parte, la guía especializada ya mencionada, que aquí se ha utilizado preferentemente,<sup>12</sup> de aparición mucho más reciente, constituye en su última entrega (4a. edición, 2001) un volumen de 130 páginas que incluye información completa sobre los distintos emprendimientos, sus características, los servicios que presta, la infraestructura deportiva, su ubicación, las rutas de acceso e información complementaria variada. Además provee cartografía completa tanto en general como en detalle para cada caso específico. Sin duda, esta rápida evolución ascendente de los medios de difundir la oferta de este submercado constituye un claro indicador de la vitalidad creciente del mismo.

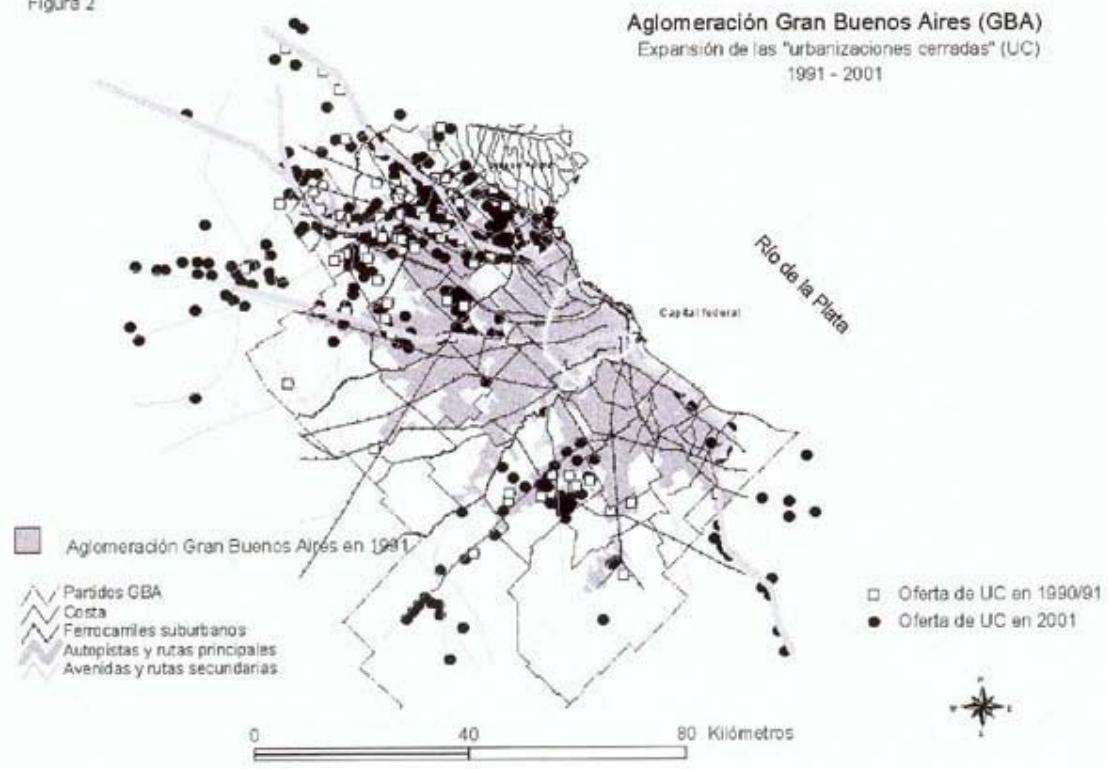
Las *figuras 2 y 3*-y el *cuadro 5*que las acompaña- fueron construidos a partir del volcado de la información obtenida de las fuentes ya mencionadas en un sistema de información geográfica (SIG). Los *registros* de la base de datos utilizada en el sistema representan los

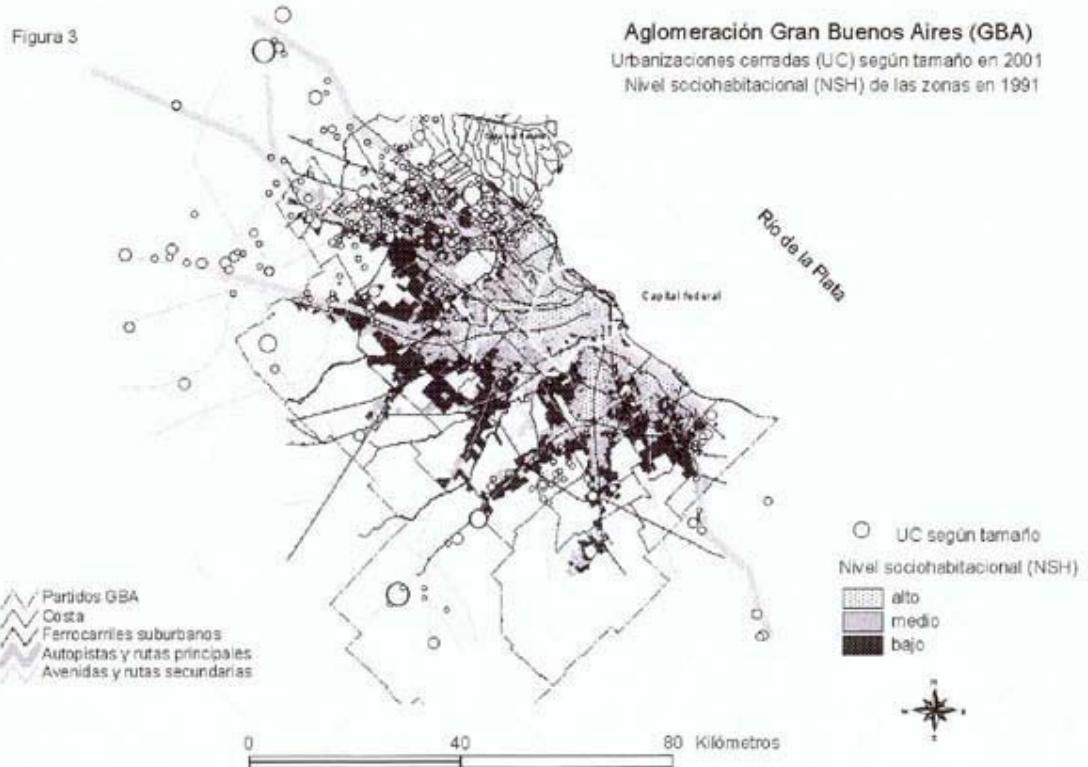
emprendimientos y los *campos* sus varias características consideradas como variables).

- Expansión de las urbanizaciones cerradas entre 1991 y 2001

Figura 2

Aglomeración Gran Buenos Aires (GBA)  
Expansión de las "urbanizaciones cerradas" (UC)  
1991 - 2001





La [Figura 2](#) muestra un mapa de la expansión de las UC, tomadas genéricamente en todos sus tipos, entre 1990-1991 y 2001 (a partir del análisis de dos periódicos: *Clarín* y *La Nación*). En 1990-1991 se registraron 91 emprendimientos diferenciados mientras que en 2001 se contaron 461.

El mapa pone en evidencia los siguientes aspectos:

- Las UC se agrupan invariablemente a lo largo de las principales autopistas (las nuevas y las anteriores ampliadas) dejando de lado el patrón anterior de suburbanización, que se desarrollaba exclusivamente dentro del ámbito de alcance del ferrocarril suburbano, en particular dentro del polígono imaginario formado tomando como vértices a las estaciones terminales de las seis principales líneas.
- Si bien las UC siguen a las autopistas, no se encuentran a la vera de ellas sino en zonas intersticiales próximas, muchas veces superponiéndose y entrando potencialmente en conflicto con zonas modestas de tejido urbano regular (viejos loteos económicos) o con «villas» periféricas.
- Las UC se concentran masivamente en el sector norte, donde, por una parte, también se ha desarrollado el sector más articulado de autopistas

(el «Acceso Norte» con sus distintas ramas) cuya construcción comenzó en la década de 1960) y, por otra parte, constituye el eje metropolitano predominante en cuanto al nivel socioeco-nómico de sus habitantes.

- Del [cuadro 5](#) surge la distancia promedio al centro de las UC de cada partido y la correspondiente a la aglomeración en su conjunto. El cálculo de esta última distancia arroja la cifra de 49 Km., lo que confirma que constituyen el elemento predominante de la «tercera corona».

- *Distribución de las urbanizaciones cerradas por tamaño, tipo y otras características en 2001*

La [figura 3](#) incluye el mapa que muestra sólo los registros con información completa (tomados de la guía mencionada), que representan un conjunto algo menor, 342 casos. La información con la que se cuenta para este último conjunto es la siguiente: tipo de UC, tamaño en hectáreas, cantidad de parcelas y viviendas (discriminando casas y departamentos), cantidad de viviendas de residencia permanente y de viviendas en construcción, etc. En el mapa cada UC está representada por un círculo cuya superficie es proporcional al *tamaño* del emprendimiento, medido por las hectáreas de terreno que ocupa.

En la figura, esta información fue superpuesta a una versión simplificada del «mapa social» de la aglomeración de 1991, que divide los *radios censales* (unidad espacial de análisis) en tres categorías de «nivel sociohabitacional»: alto, medio y bajo (para una versión completa de ese mapa, ver [Torres, 1999](#)). En el mapa que aquí se presenta se utilizan tres gamas de grisado (oscuro, medio y claro) para representar, respectivamente, los tres niveles sociohabitacionales (bajo, medio y alto).

Del análisis del cuadro y el mapa surge lo siguiente:

- En el *cuadro 5* los partidos se organizan de mayor a menor por el número de emprendimientos. Esto permite ver que los tres partidos que encabezan la lista -Pilar (104 emprendimientos), Tigre (43) y Escobar (33)- representan el 53% del total de los emprendimientos de la región. Esto es una enorme concentración en sólo tres partidos colindantes de la zona norte (comparar [figuras 1, 2 y 3](#) con [cuadro 5](#)).

- En cuanto al tamaño, en esa concentración no sólo están masivamente representados los emprendimientos chicos y medianos sino también los tres megaemprendimientos registrados en la guía consultada (dos en Pilar -48 Km. del centro- y uno en Tigre -31 Km.-). Los otros emprendimientos de gran superficie que aparecen en la lista corresponden en realidad a los «clubes de granja» y se localizan en partidos más alejados: Luján y Exaltación de la Cruz (ambos a 73 Km. del centro).
- En cuanto a la residencia permanente en las UC, los porcentajes más altos de viviendas permanentes sobre el total de viviendas se produce en los partidos más cercanos: San Isidro, a 22 Km. del centro (86%); San Fernando, a 24 Km. (79%); Tigre, 31 Km.; (63%), Malvinas Argentinas, a 33 Km. (61%).
- Finalmente, la [Figura 3](#) muestra con claridad que en las zonas de mayor concentración ya mencionadas se produce una cohabitación -que en los hechos resulta muchas veces conflictiva- entre una multitud de nuevas urbanizaciones cerradas pertenecientes a una amplia gama de tamaños y tipos, que tienden a ocupar todos los intersticios dejados libres por el desarrollo histórico del tejido regular (aman-zanado) existente. Como puede verse en la figura este tejido regular está ocupado por viviendas donde habitan hogares de nivel socioeconómico bajo o medio-bajo.

### 2.2.3 Las variaciones de la estructura y el tejido urbanos de la aglomeración entre 1970 y 2001 y los cambios en el «mapa social»

En la parte de la aglomeración cuyo desarrollo es anterior a 1980 (básicamente la Capital federal y parte de la 1a. y 2a. coronas), el «mapa social» de la aglomeración construido a partir de información del censo de 1991 muestra tres patrones socioterritoriales característicos que se mantienen desde por lo menos la década de 1940: (1) una preeminencia del norte sobre el sur, (2) una preeminencia del centro sobre la periferia y (3) una clara dominancia de los ejes principales sobre los espacios intersticiales (ver: [Torres, 1993, 1999](#)).

Durante los años noventa, sin embargo, y fundamentalmente en la «tercera corona», estos patrones muestran nuevas tendencias muy diferentes de las anteriores: no existe actualmente subdivisión alguna de tierras con fines residenciales en Buenos Aires, en la periferia externa de la aglomeración (a 40 y más kilómetros del centro), que no esté dirigida a los sectores de más alto poder adquisitivo, tendiendo cada vez más a extenderse para abarcar también a los sectores medio-altos.

Como ya se dijo, los nuevos emprendimientos corresponden al tipo «urbanización cerrada» (UC) y **se establecen en zonas previamente intersticiales pero con acceso directo a la red principal de autopistas**. Su inserción en el tejido urbano marca cortes abruptos: constituyen desarrollos "parquizados" de cuidado diseño, viviendas suntuosas en emprendimientos de variadas dimensiones (ver *figura 3*) separados físicamente del tejido urbano circundante (loteos económicos de los años cincuenta y sesenta, villas, viejos centros urbanos) por medio de dispositivos de seguridad (muros cerrados, puestos de vigilancia) que no sólo han alterado partes importantes del paisaje urbano periférico (en el sentido de crear y consolidar situaciones de *enclave*) sino que han originado un número significativo de conflictos sociales urbanos localizados. Antes de 1980 las situaciones de *enclave* paradigmáticas en Buenos Aires eran las «villas», los «enclaves de los más pobres»; las UC constituyen en los noventa los nuevos *enclaves* de los ricos.

Todas las mediciones de la magnitud de la expansión del fenómeno de las urbanizaciones cerradas muestran un extraordinario crecimiento durante los años noventa:

En 1994 sólo 1450 familias vivían en los nuevos desarrollos, llegando en agosto de 1996 a 4000.<sup>13</sup> La consulta y análisis del documento reciente ya mencionado muestra que existen actualmente 28.411 viviendas en UCs, de las que 12.815 son viviendas de ocupación permanente. Una estimación de la cantidad de habitantes realizada a partir de estas cifras llevaría la cantidad total de ocupantes a casi 80.000, de los cuales cerca de 35.000 serían residentes permanentes.

2.2.4 Los actores sociales involucrados y los conflictos planteados  
Uno de los efectos de los cambios económicos, sociales y políticos de los años noventa en la Argentina consistió en la agudización de los cortes existentes en el interior del amplio abanico de las clases medias - cuyo peso es particularmente significativo en Buenos Aires-, produciéndose una separación neta entre una «clase media alta» (ejecutivos, profesionales exitosos) y el resto de las clases medias (comerciantes y profesionales medios, empleados públicos, etc. Son los

primeros los que forman la base del submercado residencial que en un primer momento alimenta -en conjunto con otros grupos- el submercado de las residencias secundarias de fin de semana («quintas») y luego deja estas por residencias también secundarias en los «*country clubs*», más protegidos.<sup>14</sup> Finalmente, en una etapa más reciente, la residencia permanente dentro de la Capital (Centro, Barrio Norte, Belgrano), constituida generalmente por un amplio piso de lujo -encuadrado en la ley de "propiedad horizontal"- y la residencia secundaria, son reemplazadas por una residencia única en las urbanizaciones cerradas. Este último desarrollo va acompañado de la adopción de una tipología edilicia característica (más amplia, lujosa y ostentosa) y de un cambio en los patrones culturales y urbanos.

Las nuevas posibilidades y los nuevos problemas que plantean las urbanizaciones cerradas son de tal magnitud que han despertado el interés y la preocupación de un amplio conjunto de actores, poniéndose en evidencia situaciones conflictivas entre ellos.

Estos actores y sus reclamos podrían dividirse en los siguientes grupos:

- *Los municipios externos de la aglomeración.*

Importantes *lobbies* de las instituciones municipales involucradas alientan muchas veces los nuevos desarrollos, que son una fuente de mayor recaudación impositiva local y de un aumento importante de ciertas categorías de puestos de trabajo (trabajadores de la construcción, personal de servicio, jardineros, etc.). Como contrapartida, deben también enfrentar nuevas situaciones conflictivas tales como las que son producidas por la apropiación privada de espacios públicos por parte de los desarrolladores, que los incorporan a las UC para que puedan ser usadas solamente por los habitantes de los nuevos emprendimientos, logrando de esta manera diseños amplios y abiertos (aunque cercados), seguros, y al mismo tiempo en contacto con la naturaleza.

- *Los antiguos habitantes de zonas próximas a los nuevos desarrollos*

Muchos de los viejos habitantes de las zonas próximas a los lugares donde se implantan los nuevos desarrollos protagonizan muchas veces situaciones de conflicto abierto, en particular al oponerse a la apropiación privada de espacios públicos que estaban previstos en planes municipales como calles públicas, y que los nuevos desarrollos incorporan -a veces de hecho- a sus dominios. Esto produce perjuicios serios o molestias a los viejos habitantes de las zonas involucradas, en particular en relación con sus traslados habituales (por ejemplo los realizados a pie o en bicicleta).

En relación con los nuevos empleos generados, muchos de ellos constituyen un tipo de mano de obra que posiblemente sea provista por otras zonas y no necesariamente por el entorno inmediato del desarrollo. Sin embargo, el arraigo permanente en la periferia de población de alto poder adquisitivo produce un claro efecto de revitalización del comercio y los servicios de los centros existentes y en los nuevos creados (en algunos casos de gran importancia, como complejos cinematográficos, *Shopping Centers*, etc.).

- *Los habitantes de los nuevos desarrollos*

Los propios habitantes de los desarrollos tienen a su vez reclamos que les son propios al considerar como excesiva la mayor carga impositiva municipal, que tachan de improcedente. En eventos públicos, algunos empresarios inmobiliarios se han convertido en portavoces de esta posición al sostener que los municipios no deberían cobrar por servicios que no prestan, puesto que los servicios básicos (agua, cloacas, seguridad) son sostenidos por los propios emprendimientos. En algunos casos, a su vez, los municipios sostienen que éste es precisamente el mecanismo impositivo que permitiría generalizar la provisión de servicios a todo el territorio municipal.

- *Los observadores externos del fenómeno: el interés despertado en el mundo académico y en los medios*

En el medio académico, en cuyo ámbito se realizaron -como ya fue mencionado- varios eventos científicos en los que el fenómeno fue tratado en profundidad, el interés por el mismo partió principalmente de

urbanistas, geógrafos y sociólogos (sin ignorar la importancia de otras contribuciones surgidas desde varios otros campos). En términos generales, esos enfoques resaltan los aspectos críticos, condenando la fragmentación socioterritorial de la ciudad, en particular el hecho de que la polarización social de los noventa se materializa y consolida con transformaciones perdurables en el tejido urbano, lo que rompe una suerte de *continuum* que siempre había caracterizado a Buenos Aires (y que, señalan algunos trabajos, había contribuido históricamente a la integración social).

Para los medios masivos de difusión, en particular los periódicos de mayor circulación, el fenómeno se convierte en «noticia»: se multiplican las páginas dedicadas al tema, se editan suplementos especiales, se incluyen artículos en los que se entrevista a expertos, etc. Al mismo tiempo se difunde un tipo de discurso que resalta, por una parte, la vida al aire libre y la práctica de deportes en el propio lugar de residencia - inclusive deportes náuticos-, la seguridad y la presencia en la periferia externa -único lugar donde todo lo anterior es posible- de una variada gama de servicios urbanos (se resalta que los emprendimientos se encuentran «cerca de excelentes colegios y rodeados de supermercados, bancos, centros de atención médica, entretenimientos, cines y *Shoppings*). Paralelamente, se difunde también un discurso que envuelve todo lo anterior resaltando de manera nada sutil «lo exclusivo» de los emprendimientos y las ventajas de tener por vecinos a personas de igual nivel social.

### **3. Reflexiones finales: la tensión centro-periferia y ciertas características distintivas de Buenos Aires en la etapa de la globalización**

Varios procesos socioterritoriales, que la literatura atribuye genéricamente a las ciudades globales, tienen también lugar en Buenos Aires, tal como se pone de manifiesto a lo largo del presente texto. Ciertas características específicas, sin embargo, resultan importantes para analizar el caso en estudio:

3.1 Lo que aquí y en trabajos anteriores ha sido llamado "la suburbanización de las *élites*" fue muy tardía en Buenos Aires -en comparación con fenómenos del mismo tipo producidos en primer lugar en las metrópolis norteamericanas y luego también en muchas latinoamericanas-, haciéndose sentir sus efectos de manera importante sólo en los años noventa, en la periferia externa de la aglomeración (en lo que se ha dado en llamar la "tercera corona").

3.2 Por otra parte, Buenos Aires había experimentado en décadas anteriores (1940, 1950, 1960) un muy importante proceso de suburbanización de los trabajadores urbanos -de manera temprana y también excepcional por su magnitud si lo comparamos con el producido en otras metrópolis latinoamericanas- que deja una impronta indeleble en la estructura urbana, el tejido urbano, el patrón de los desplazamientos cotidianos de la PEA, etc. Este proceso tuvo lugar en lo que entonces constituía la periferia externa de la aglomeración (que hoy llamamos "segunda corona", colindante con la "tercera corona", y superponiéndose con esta última a lo largo de amplias franjas).

3.3 En este y otros trabajos ([Torres, 1993](#) y [1998](#)), la etapa temprana (en particular en relación con otras metrópolis latinoamericanas) en la que el aspecto mencionado en el punto 2 se pone de manifiesto en Buenos Aires y el impacto importante que tiene en la estructura urbana, se consideran antecedentes importantes que están íntimamente relacionados con la forma particular en que se manifiesta el fenómeno mencionado en el punto 1 y con el hecho de que -en este caso- su aparición sea tardía.

3.4 El centro urbano principal, que mantiene la misma localización geográfica histórica de siglos anteriores (aunque apuntando ahora hacia el norte), mantiene también su preeminencia en Buenos Aires tanto en relación con las funciones político-administrativas

como en lo que respecta a la localización residencial de alto y medio-alto nivel socioeconómico (departamentos en altura de muy buena calidad). Esto puede considerarse uno de los rasgos típicos de la ciudad.

Con posterioridad a esos antecedentes históricos, no se produjeron en Buenos Aires durante la segunda mitad del Siglo XX de manera masiva los procesos de "sucesión" que históricamente habían conducido en otras metrópolis al deterioro central y la formación de guetos. Sólo en la década de 1980 se producen procesos de deterioro en zonas centrales de magnitud suficiente como para ser detectados estadísticamente por medio del análisis comparativo de los censos, sin que esto altere la notoria preeminencia del centro (aunque el aumento de la población en "villas", que ocupan intersticios en zonas centrales de la Capital, es también notoria).

El núcleo central de la aglomeración se especializa y desarrolla en su interior núcleos donde predomina el terciario avanzado, pero su tejido urbano no presenta soluciones de continuidad de importancia con las zonas residenciales en altura de alto nivel socioeconómico que caracterizan su vasta prolongación hacia el centro-norte (el Barrio Norte) y otros barrios de buen nivel hacia el oeste. Como consecuencia de lo anterior los procesos de "gentrificación" central de la década del ochenta tal como son estudiados en la literatura (reocupación de los centros deteriorados por parte de grupos de ingresos altos o medio-altos, desplazamiento de los primitivos habitantes), no tienen un lugar importante en Buenos Aires (o lo tienen de manera muy limitada y su impacto es marginal). Es decir, no hay "vuelta al centro" en Buenos Aires porque la parte más importante de éste nunca había sido abandonado por sus residentes de alto nivel socioeconómico (solamente, durante los noventa, una parte de ellos emprende el camino de la suburbanización).

3.5 Los dos principales subcentros, Belgrano hacia el norte y Flores hacia el oeste (ambos en el interior de la Capital federal), incrementan su vitalidad (muy en particular Belgrano) pero no desplazan ni reemplazan al centro principal. El incremento de su importancia como centros de comercio y servicios no impide que zonas residenciales en altura, de muy buena calidad, rodeen al subcentro (de manera muy neta en Belgrano) sin que se manifiesten soluciones de continuidad en el tejido urbano.

3.6 La reciente e importante expansión periférica del terciario en complejos de compras -en muchos casos de diseño emblemático- (*Shopping Centers*, hipermercados, sedes de empresas, a lo que también podrían agregarse otros más específicos tales como los cementerios-parque), constituye también un fenómeno tardío en Buenos Aires ([Capron, 1996](#)) que, aunque de naturaleza diferente, tiene un desarrollo cronológico comparable al de la "suburbanización de las *élites*" y exhibe patrones de localización que son afines a los de las transformaciones socioterritoriales de los noventa. Los nuevos centros de consumo -a diferencia de los tradicionales centros y subcentros inmersos en el tejido urbano-, se aíslan del tejido circundante buscando en cambio conexiones de alcance metropolitano a través de la red de autopistas.

3.7 En relación con los cambios en las relaciones centro-periferia en Buenos Aires puede entonces resumirse sintéticamente: Como otras grandes aglomeraciones urbanas, Buenos Aires experimenta un importante proceso de suburbanización durante el período posterior a la Segunda Guerra Mundial (1947-1960) pero sus características y tipo de impacto son diferentes. En Buenos Aires protagonizan ese proceso los trabajadores urbanos que consolidan los "barrios de loteo económico" en la "segunda corona" de la aglomeración; en otros países -Estados Unidos principalmente- esos procesos de suburbanización dieron lugar a la formación de suburbios de clase media y alta lo cual es posibilitado por la amplia difusión del automóvil y la construcción

de autopistas. En Buenos Aires, en cambio, la suburbani-zación de ese período fue posibilitada por cambios en la gestión del transporte público (precios fuertemente subsidiados en el transporte público nacionalizado). Las clases medias y altas, por su parte, no sólo no se suburbanizaron durante ese período sino que, si bien abandonaron algunas partes del centro tradicional (desplazadas por la expansión del terciario) consolidaron con edificios en altura (en "propiedad horizontal") las características residenciales y los valores "urbanos" de otras zonas centrales próximas y subcentrales a lo largo de los ejes principales dentro de la Capital.

Puede afirmarse que la existencia previa en Buenos Aires de un importante proceso de suburbanización que tuvo por protagonistas a los sectores populares y que definió la estructura urbana durante varias décadas (entre la segunda mitad de la década de 1940 y la primera mitad de la de 1970) tuvo una influencia determinante en relación con las características específicas (urbanizaciones *cerradas*) que adoptaron los nuevos procesos residenciales de los noventa. **Fue principalmente esta vecindad territorial el hecho que dramatizó los contrastes socioespaciales e impuso la lógica de la fragmentación urbana.**

3.8 En Buenos Aires aparecen zonas que aglutan las funciones de coordinación y control y que confieren características formales simbólicas al paisaje urbano (edificios "inteligentes", etc.). Sin embargo, podría argumentarse que más que **centros de comando** constituyen **centros de transmisión** de estrategias y procesos exógenos, lo que se traduce en su menor impacto en la ciudad en su conjunto y en que su carácter emblemático resulte más diluido.

3.9 Finalmente, en relación con lo anterior podría destacarse que las manifestaciones -algunas espectaculares- de la "postmodernidad" de los años noventa en Buenos Aires no parecen encontrarse sustentadas por cambios de igual magnitud

en la base económica urbana ni en la actividad productiva. Pilar, por ejemplo, no puede ponerse en igual rango que las "exópolis" tratadas por [Soja \(1996\)](#), cuya base de sustentación es económica (además de poseer vastos desarrollos residenciales, parques temáticos, elementos simbólicos, etc.). En nuestro caso, en cambio, lo residencial e inmobiliario parece jugar el rol más importante, de igual manera que la tendencia creciente -a veces avasalladora- hacia la terciarización y la presencia de una modernización drástica del consumo que, por otra parte, tuvo lugar de manera reciente, se completó en muy pocos años, y afectó a prácticamente todos los aspectos de la vida cotidiana.

---

<sup>1</sup> Investigador del Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas de la Argentina (CONICET), Profesor-Investigador de la Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo de la Universidad de Buenos Aires (FADU-UBA). E-mail: [htorres@fadu.uba.ar](mailto:htorres@fadu.uba.ar)

<sup>2</sup> Se citan algunos: (1) 1r. Seminario sobre Barrios Cerrados, convocado por la Municipalidad de Malvinas Argentinas en septiembre de 1997; (2) Mesa «Barrios privados» del Seminario de Investigación Urbana El nuevo milenio y lo urbano organizado por el Instituto de Investigación Gino Germani, Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires, en noviembre de 1998; (3) Sesiones específicas en el Curso Internacional Gestión Urbana y de Ciudades organizado por Unidad de Gestión y Coordinación del Área Metropolitana de Buenos Aires de la Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo de la Universidad de Buenos Aires, en mayo de 2000; (4) 2º Seminario sobre Barrios Cerrados convocado por la Unidad Temática de Desarrollo Urbano de la Red Mercociudades y la Municipalidad de Malvinas Argentinas; realizado en el Campus de la Universidad Nacional de General Sarmiento en agosto de 2000.

<sup>3</sup> Que finaliza con el régimen internacional forjado en las décadas posteriores a la Segunda Guerra Mundial. Ese período coincide en América Latina en general y en la Argentina en particular, con el régimen de industrialización sustitutivo de importaciones. Este tipo de proceso e industrialización constituye uno de los factores más importantes para explicar el gran crecimiento de la aglomeración Gran Buenos Aires durante ese período.

<sup>4</sup> Básicamente la crisis de la deuda externa del Tercer Mundo y la competencia extranjera en los Estados Unidos.

<sup>5</sup> Esto se manifiesta en particular en la referencia de la autora citada a los «contactos cara-a-cara». ¿Por qué -se pregunta- los servicios a la producción y

las finanzas están tan altamente concentrados? La respuesta sería que esto se debe a la necesidad de las comunicaciones cara-a-cara en la comunidad de servicios: «La comunicación cara-a-cara requiere ser refinada en varios sentidos. Los servicios avanzados son en su mayor parte servicios a la producción; a diferencia de otros tipos de servicios, no dependenres. Hoy en día las transacciones de las grandes corporaciones requieren usualmente la participación simultánea de varias empresas especializadas que proveen asesoría legal, contable y financiera, relaciones públicas, consultoría gerencial y otros servicios similares. Más aún, la concentración resulta de las necesidades y expectativas de los trabajadores de altos ingresos empleados en esas firmas. **Ellos se ven atraídos hacia las comodidades y estilos de vida que los grandes centros urbanos pueden ofrecer, y disfrutan de vivir en las áreas centrales en lugar de los suburbios»** (Sassen, 1999: 39).

<sup>6</sup> El término gentrification (que en traducciones y textos recientes deviene «gentrificación») se refiere en los estudios urbanos actuales a la ocupación por parte de grupos de altos ingresos de zonas anteriormente ocupadas por grupos de bajos ingresos (con la consiguiente valorización de esas zonas -en general zonas centrales muchas veces deterioradas- y el desplazamiento de sus primitivos ocupantes). Es ésta una tendencia opuesta -que constituiría una alternativa más reciente- a la tendencia «clásica» de los grupos de altos ingresos hacia la suburbanización (en particular en las ciudades norteamericanas), ya tratada en los trabajos clásicos de Burgess (1925) y estudiada específicamente por Hoyt (1933 y 1939) en lo que respecta a la ocupación y valorización («colonización») de zonas cada vez más alejadas a lo largo de los ejes metropolitanos preferenciales. El término «gentry» aludía originariamente a los grupos que socialmente estaban posicionados «inmediatamente por debajo de la nobleza» (The Concise Oxford Dictionary, 4th. Edition, 1929); en la literatura urbana actual la «gentrificación» se refiere al fenómeno preciso ya aludido: una zona se «gentrifica» cuando es ocupada por un grupo social de alto nivel -o, en ocasiones, por actividades del terciario avanzado- lo que provoca usualmente drásticas variaciones en los valores y usos del suelo y fenómenos de «sucesión» residencial.

<sup>7</sup> A los efectos del análisis de las estadísticas que se presentan, la unidad territorial que la fuente denomina «Gran Buenos Aires» puede considerarse comparable a la que es utilizada en este trabajo y que denominamos - siguiendo al INDEC- «Aglomeración Gran Buenos Aires».

<sup>8</sup> Los precios del pasaje en los ferrocarriles suburbanos aumentaron entre 1939 y 1959 de m\$n 1,60 a m\$n 7,50; mientras que el nivel general de costo de vida, en el mismo período, aumentó entre m\$n 2,60 y m\$n 78,7. Es decir, en el primer caso los precios se multiplicaron por cinco y en el segundo por treinta

(m\$n era el símbolo que designaba a los «pesos moneda nacional», unidad monetaria argentina durante el período de referencia). Este abaratamiento radical del transporte -excepcional si lo comparamos con ejemplos internacionales- sólo fue viable como política del Estado luego del cambio político que posibilitó la nacionalización de los ferrocarriles, incluyendo la extensa red suburbana de Buenos Aires. En el trabajo mencionado y en otros (Torres; 1975, 1978, 1993) ese subsidio es denominado «implícito» debido a que no es establecido por ningún acto político-administrativo «explícito» sino que resulta del hecho de haberse, a lo largo de por lo menos una década, aumentado el precio de los pasajes en ferrocarril suburbano a un ritmo considerablemente inferior al que había adquirido el proceso inflacionario.

<sup>9</sup> Más técnicamente, el criterio "físico" para la determinación de localidades hace referencia a "concentraciones espaciales de edificios próximos conectados por una red de calles" (Vapñarsky, 1978, 1999).

<sup>10</sup> Comisión Municipal de la Vivienda del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. Gerencia de Promoción Urbana.

<sup>11</sup> Es decir, aún bajo los efectos de la erradicación de «villas» realizado mano militar (con la ayuda de topadoras) por el régimen militar vigente entre 1976 y 1983.

<sup>12</sup> Nueva Guía de Countries, Barrios Privados y Chacras. Buenos Aires: Publicountry S.R.L.

<sup>13</sup> Información del Instituto de Capacitación de la Cámara Inmobiliaria Argentina.

<sup>14</sup> El aumento de la inseguridad urbana se manifestó de manera particularmente grave en esas casas de fin de semana de ocupación temporal, las que eran robadas sistemáticamente (se denuncian a veces varios robos anuales).

#### 4. Bibliografía

Borja, Jordi y Manuel Castells (1997). *Local y Global. La gestión de las ciudades en la era de la información*. Madrid: Taurus, UNCHS.

Burgess, Ernest W. (1925). *The Growth of the City: An Introduction to a Research Project*. Park, Robert.; Burgess, Ernest and Roderick McKenzie (eds.). *The City*. Chicago: The University of Chicago Press.

Capron, Guénola (1996). "La ville privée: les *shopping centers* à Buenos Aires" (resumen de Tesis Doctoral), *L'ordinaire latino-américain*, N° 165-166.

Casariego Ramírez, Joaquín (1995). «Sobre el espacio y la modernidad. Una reflexión desde la experiencia norteamericana», *Ciudad y Territorio*, III, N° 106.

Castells, Manuel (1973). *La question urbaine*. París: François Maspero.

Ciccolella, Pablo (1998). «Grandes inversiones y dinámicas metropolitanas. Buenos Aires: ¿ciudad global o ciudad dual?», Aa.Vv. *Seminario: El nuevo milenio y lo urbano*, Instituto de Investigaciones Gino Germani, Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires.

Cimillo, Elsa (1999), «Empleo e ingresos en el sector informal en una economía abierta: el caso argentino.» En: Carpio, Jorge; Klein, Emilio e Irene Novacovsky (comp.), *Informalidad y exclusión social*. Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica de Argentina S.A.

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

\_\_\_\_\_ (2000). «Informalidad y segregación urbana en América Latina. Una aproximación», «Serie Medio Ambiente y Desarrollo», N° 28.CEPAL-ECLAC, División de Medio Ambiente y Asentamientos Humanos.

\_\_\_\_\_ (2000a -en prensa-), «Tierra vacante en Buenos Aires. Entre los 'loteos populares' y las 'áreas exclusivas'.

Clichevsky, Nora (comp.), *Tierra vacante en ciudades latinoamericanas*. Cambridge, Mass.: Lincoln Center.

Clichevsky, Nora; Prévôt-Schapira, Marie-France y Graciela Schneier (1990). *Loteos populares, sector inmobiliario y gestión local en Buenos Aires*. Buenos Aires: CEUR.

- Cuenya, Beatriz (1998). «Cambios en el contexto urbano y socioeconómico y su impacto en las condiciones habitacionales de la población argentina», *Revista Interamericana de Planificación*, Vol. XXX, N° 119 y N°120.
- Friedmann, John (1986). «The World City Hypothesis», *Development and Change*, 17.
- Friedmann, John (1995). "Where we stand: A decade of world city research.", Knox, P. L. y Taylor, P. J. (eds). *World Cities in a World-System*. Cambridge (UK): Cambridge University Press.
- Hoyt, Homer (1933). *One Hundred Years of Land Values in Chicago*. Chicago: The University of Chicago Press.
- \_\_\_\_\_ (1939). *The Structure and Growth of Residential Neighborhoods in American Cities*. Washington, D.C.: U.S. Government Printing Office.
- Mignaqui, Iliana (1998), "Dinámica inmobiliaria y transformaciones metropolitanas. La producción del espacio residencial en la Región Metropolitana de Buenos Aires en los '90: una aproximación a la geografía de la riqueza". Gorenstein, Silvia y Roberto Bustos Cara (comp.), *Ciudades y regiones frente al avance de la globalización*. Bahía Blanca: Departamentos de Economía y Geografía, Universidad Nacional del Sur.
- Pírez, Pedro (1994). *Buenos Aires metropolitana*. Buenos Aires: Centro Editor de América Latina.
- Pastrana, Ernesto; Bellardi, Marta; Agostinis, Silvia. y Rubén Gazzoli (1995). «Vivir en un cuarto. Inquilinatos y Hoteles en el Buenos Aires Actual». *Medio Ambiente y Urbanización*, Año 13, N° 50-51.
- Prévôt-Schapira, Marie-France (2000), «América Latina: la ciudad fragmentada». *Revista de Occidente* N° 230-231.
- Szajnberg, Daniela (en prensa), «Urbanizaciones cerradas en la RMBA ¿Se ha de replantear la estructura de centralidades suburbanas? El caso de los partidos de Pilar y Tigre», *Revista Área* N° 9.

- Scobie, James (1977). *Buenos Aires. Del centro a los barrios*. Buenos Aires: Editorial Solar.
- Sassen, Saskia (1994). *Cities in a world economy*. California: Pine Forge Press (A Sage Publications Company).
- \_\_\_\_\_(1999). *La Ciudad Global: Nueva York, Londres, Tokio*. Buenos Aires: EUDEBA [traducción de Sassen, 1991].
- Soja, Edward (1996). *Thirdspace. Journeys to Los Angeles and Other Real-and-Imagined Places*. Cambridge, Mass.: Blackwell Publishers.
- Simmel, George (1950), "The metropolis and mental life". Wolff, Kurt (ed.), *The Sociology of George Simmel*. Glencoe: The Free Press. 1951.
- Torres, Horacio (1975). "Evolución de los procesos de estructuración espacial urbana. El caso de Buenos Aires", *Desarrollo Económico*, Vol.15, Nº 58.
- \_\_\_\_\_(1978). "El mapa social de Buenos Aires en 1943, 1947 y 1960. Buenos Aires y los modelos urbanos", *Desarrollo Económico*, Vol.18, Nº 70.
- \_\_\_\_\_(1985). "Un estudio sobre la situación habitacional de la ciudad de Buenos Aires", *IDEAS en Arte y Tecnología*, Año 1, Nº 2-3.
- \_\_\_\_\_(1993). *El mapa social de Buenos Aires (1940-1990)*, Serie Difusión Nº 3. Buenos Aires: SICyT, Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo, Universidad de Buenos Aires.
- \_\_\_\_\_(1998). "Procesos recientes de fragmentación socioespacial en Buenos Aires: La suburbanización de las élites". *El nuevo milenio y lo urbano. Seminario de investigación urbana (resúmenes)*. Buenos Aires: Instituto de Investigaciones Gino Germani, Facultad de Ciencias Sociales,UBA.
- \_\_\_\_\_(1999). *Diagnóstico socioterritorial de la Ciudad de Buenos Aires. Buenos Aires y su contexto metropolitano*. Publicaciones del Plan Urbano Ambiental N° 1. Buenos Aires:

Consejo del Plan Urbano Ambiental, Secretaría de Planeamiento Urbano, Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

Torres, Horacio y Liliana Furlong (2000). *Diagnóstico socioterritorial de la ciudad de Buenos Aires - Fase 2. Parte I: Cambio sociohabitacional entre 1982 y 2000. Realización de una encuesta*. Informe Final, 15-11-2000. Plan Urbano Ambiental. Secretaría de Planeamiento Urbano y Medio Ambiente, Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

Torres, Horacio y César Vapñarsky, (1999). "Apéndice IV: La Aglomeración Gran Buenos Aires en 1991", Vapñarsky, César A. *La Aglomeración Gran Buenos Aires. Expansión espacial y crecimiento demográfico entre 1869 y 1991*. Buenos Aires: Eudeba.

Vapñarsky, César A. (1998). *El concepto de localidad: definición, estudio de caso y fundamentos teórico-metodológicos*, CENSO '91, Serie D, N° 4. Buenos Aires: INDEC.

\_\_\_\_\_. (1999). *La Aglomeración Gran Buenos Aires. Expansión espacial y crecimiento demográfico entre 1869 y 1991*. Buenos Aires: Eudeba.

Wirth, Louis (1938). "Urbanism as a way of life", *American Journal of Sociology*. Vol. XLIV, N° 1.