

Las ciudades dentro de la ciudad: características sociodemográficas y habitacionales de la Ciudad de Buenos Aires según sus tipos de hábitat

María Mercedes Di Virgilio, Mariana Marcos, Gabriela Mera

Resumen

El presente trabajo se propone clasificar y caracterizar el territorio de la Ciudad de Buenos Aires a partir de una tipología de hábitats o contextos urbanos que definen dinámicas sociodemográficas y residenciales diferenciales. Para ello, se retoma la propuesta de la geodemografía mexicana, que combinó espacializaciones clásicas del nivel socioeconómico de la población con una clasificación del territorio según “tipos de poblamiento” definidos a partir del período de urbanización y la forma de producción del espacio habitacional. Tomando como fuente de datos relevamientos previos realizados en la Ciudad y datos del Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010, se clasifican las unidades espaciales que componen la Ciudad de Buenos Aires a partir de esta tipología de entornos urbanos y se realiza una breve caracterización de sus principales rasgos, dando cuenta de las heterogeneidades sociodemográficas y habitacionales que atraviesan este espacio urbano.

Palabras clave: tipos de hábitat, diferencias urbanas, estructura sociodemográfica, características habitacionales, Ciudad de Buenos Aires.

Summary

This paper aims to classify and characterize the territory of Buenos Aires City with a typology of habitats or urban settings that define differential sociodemographic and residential dynamics. It develops the proposal of Mexican geodemographics, which combined the classical spatializations of socioeconomic status with an exhaustive classification of the territory into what they call “types of population settlement”, which are defined by the period of urbanization and considering how the living space was produced. Using as source of data previous surveys conducted in the City and the National Census of Population, Households and Housing 2010, the spatial units of Buenos Aires City are classified in this typology of urban environments and a brief characterization of its main characteristics is performed, showing the sociodemographic and housing heterogeneities that shape this urban space.

Key words: habitat types, urban differences, demographic structure, housing characteristics, Buenos Aires City.

Artículo premiado con mención en la Undécima Edición del Concurso de artículos científicos sobre “Cambios demográficos en la Ciudad de Buenos Aires”.

María Mercedes Di Virgilio es Doctora en Ciencias Sociales (UBA) e Investigadora Adjunta del CONICET en el Instituto de Investigaciones Gino Germani, Facultad de Ciencias Sociales (UBA).
E-mail: mercedes.divirgilio@gmail.com

Mariana Marcos es Doctora en Ciencias Sociales (UBA) y Becaria posdoctoral del CONICET en el Instituto de Investigaciones Gino Germani, Facultad de Ciencias Sociales (UBA).
E-mail: marianamarcos.ar@gmail.com

Gabriela Mera es Doctora en Ciencias Sociales y Becaria posdoctoral del CONICET en el Instituto de Investigaciones Gino Germani, Facultad de Ciencias Sociales (UBA). E-mail: gabsmera@yahoo.com

Introducción

En el marco de una investigación actualmente en curso sobre los efectos de la localización y segregación residencial en el Área Metropolitana de Buenos Aires, el presente artículo se propone clasificar y caracterizar al espacio urbano de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) en función de las *distintas ciudades, tipos de hábitat o contextos urbanos* (Duhau y Giglia, 2008) que la componen y que definen dinámicas poblacionales, sociodemográficas y residenciales diferenciales.

En continuidad con los desarrollos conceptuales y metodológicos propuestos por diversos exponentes de la geodemografía mexicana, como Emilio Duhau y Priscilla Connolly, este trabajo constituye un primer esfuerzo de adaptación y aplicación de esta propuesta al contexto de la CABA. Estos autores combinaron especializaciones clásicas del nivel socioeconómico de la población con la clasificación del territorio según lo que denominaron “tipos de poblamiento”, definidos a partir del período de urbanización y la forma de producción del espacio habitacional. Esta forma de diferenciar los entornos urbanos –que reconoce la relación entre los procesos de producción de las áreas construidas, la fisonomía de las mismas y las características de los residentes (Connolly, 2005)– ha abierto un campo analítico sumamente fértil para el análisis socioespacial y la pregunta por las diferencias y desigualdades sociourbanas contemporáneas. Retomar esta propuesta a fin de conocer la estructura socioespacial de la principal ciudad del país constituye, en este sentido, un insumo esencial para la toma de decisiones en materia de diseño y ejecución de políticas sociales, así como de planificación y gestión de los usos del suelo en la ciudad.

Diferencias urbanas y tipos de hábitat: antecedentes y perspectivas

La pregunta por las diferencias y desigualdades intraurbanas ha tenido una extensa trayectoria en el campo de las ciencias sociales: desde los estudios pioneros de la Escuela de Chicago de Sociología de comienzos del siglo XX (Park, McKenzie y Burgess, 1925; Hoyt, 1939), pasando por escuelas como la Ecología Factorial (Sweetser, 1965; Rees, 1971) –que posibilitó sintetizar grandes volúmenes de información en pocas dimensiones y clasificar al espacio en áreas sociales diferenciales–, hasta los trabajos de la geografía crítica y la nueva sociología urbana

(Lefebvre y Nolla, 1972; Castells, 1977; Harvey, 1998), que propusieron entender al territorio en su relación con la dinámica de producción, reproducción y cambio social. Estos trabajos, así como muchos otros, fueron conformando un campo de estudios complejo, atravesado por numerosos debates y propuestas en torno a cómo conceptualizar y medir la dimensión espacial de las diferencias sociales.

Una propuesta particularmente interesante que permite abordar tanto la dimensión sociológica como material de los espacios metropolitanos proviene de la geodemografía mexicana (Centro Operacional de Vivienda y Planeamiento –COPEVI–, 1978 –entre los trabajos fundacionales–; Saín, 2004; Connolly, 2005; Duhau y Giglia, 2008 –entre las aplicaciones más recientes–). Estos análisis parten de considerar que el momento y las condiciones históricas de urbanización de determinadas áreas de la ciudad, así como la forma de producción del espacio habitacional, definen distintos *tipos de hábitat* y les imprimen una serie de rasgos, características y dinámicas diferenciales y diferenciadas.

La posibilidad de retomar, adaptar y aplicar esta propuesta al contexto de la CABA encontró una base fundamental en diversas investigaciones cuantitativas argentinas que, en los últimos años, han abordado algunos tipos de hábitats en particular, estudiando su evolución, su localización e impacto en la trama urbana, así como sus características habitacionales. En estos estudios el interés ha estado puesto, en general, en aquellos hábitats relacionados con los extremos de la escala social: las tradicionales *villas, asentamientos y barrios de vivienda social*, espacios residenciales de los más postergados, y los emergentes *barrios cerrados* de las clases altas (entre otros, Torres, 1998; Ciccolella, 1999; Thuiller, 2005; Vidal-Koppmann, 2008; Cravino, del Río y Duarte, 2010; del Río, 2012).

Estas investigaciones, junto a los esfuerzos por relevar y representar cartográficamente la localización espacial de los tipos de hábitat a nivel metropolitano –desarrollados por organismos estatales como la Dirección General de Estadística y Censos de la Ciudad de Buenos Aires, por equipos de investigación como Infohábitat (del Instituto del Conurbano de la Universidad Nacional de General Sarmiento) y por organizaciones como Techo– constituyeron un antecedente y, en ocasiones, una fuente de datos primordial para la actual propuesta.

Asimismo, fue imprescindible capitalizar la experiencia metodológica y el conocimiento acumulado por aquellos trabajos que avanzaron en el estudio de las desigualdades socioespaciales metropolitanas aunque focalizándose exclusivamente en el nivel socioeconómico de la población y sin considerar como criterios de clasificación el período de urbanización y la forma de producción del espacio habitacional. En la Argentina, los esfuerzos van desde los primeros trabajos que realiza Torres hacia mediados de la década de 1970 (Torres, 1977 y 1978), más tarde actualizados a partir de indicadores univariados o multivariados de nivel socioeconómico (Thuiller, 2005; Groisman y Suárez, 2009; Marcos, 2011; Buzai y Marcos, 2012), hasta llegar a los trabajos más integrales que espacializan a nivel micro las múltiples dimensiones de la estructura socioespacial de la ciudad, articulando las estructuras y dinámicas demográficas, y el nivel socioeconómico (Marcos, 2013). Desde los ámbitos de gestión, también se publica información espacializada acompañada por análisis básicos, como es el

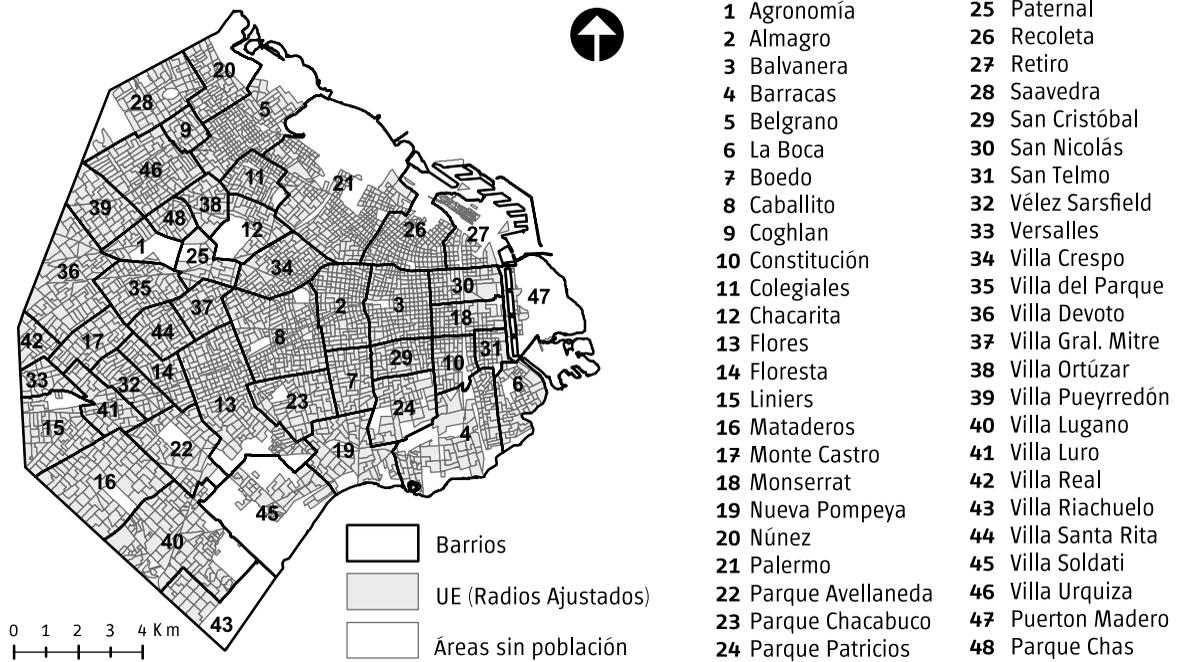
caso del *Atlas Ambiental de Buenos Aires*, o más profundos, como en *Lineamientos Estratégicos para la Región Metropolitana de Buenos Aires* (DPOUYT, 2007). En conjunto, este segundo grupo de trabajos constituye el antecedente local más directo de la clasificación basada en el nivel socioeconómico de la población, que se realiza en el caso de las amplias áreas residenciales originadas en el proceso de suburbanización de la ciudad colonial a partir de loteos residenciales, y que no fueron catalogadas en las tipologías previas.

La Ciudad de Buenos Aires

La estructura socioespacial y sociohabitacional de la Ciudad de Buenos Aires es producto de un largo desarrollo histórico, en el cual factores socioeconómicos, políticos y territoriales, tanto a nivel metropolitano como nacional, fueron modificando las condiciones de acceso al suelo y a la vivienda en este ámbito. En la actualidad, la CABA condensa, como capas superpuestas de procesos, sentidos e imaginarios urbanos, esa compleja trayectoria socioespacial. Como señala Bertoncello (2010: 98), “la ciudad de ayer está presente en la de hoy; la configuración espacial del pasado se impone a los nuevos usos y funciones que, en cada momento, la sociedad otorga a la ciudad, dándole especificidad”. Sin pretender realizar una descripción exhaustiva de su dinámica histórica, en este apartado se desarrollan brevemente algunos rasgos esenciales para comprender las formas y características que adquiere actualmente su configuración socioeconómica y habitacional.

Mapa 1

Unidades espaciales de estudio (radios ajustados) y barrios. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Año 2010



Fuente: Elaboración propia basada en DGEyC, s/f.

Desarrollo urbano y estructura socioespacial de la Ciudad de Buenos Aires

En el temprano desarrollo de la Ciudad de Buenos Aires, cuando aún no pasaba de ser una “gran aldea”,¹ se establece y adquiere sus primeros rasgos la zona que actualmente se conoce como su *centro histórico*. En ese entonces, la Plaza de Mayo y las manzanas adyacentes eran el foco de la actividad comercial, financiera, social e intelectual, donde tanto los sectores más adinerados como los obreros recién llegados procuraban residir (Scobie, 1986, p. 147). Y, si bien esta área continuó siendo el corazón de la Ciudad, hacia fines del siglo XIX la planta urbana tradicional se transformó rápidamente, comenzando a delinear su configuración actual, donde diferencias y desigualdades

socioeconómicas fueron adquiriendo un marcado correlato en el plano territorial.

Un hito importante en este sentido fue el desplazamiento de la población de mayores recursos, históricamente asentada en este centro y los barrios del sur, hacia la zona *norte* de la Ciudad, motivado por las malas condiciones de salubridad existentes en el sur² y siguiendo la moda de la época entre las clases altas, que privilegiaba la residencia en entornos más apacibles. En ese marco, el área céntrica pierde parte de su carácter residencial y comienza a definirse por sus actividades comerciales y bancarias, mientras que la expansión hacia el sur, por su proximidad con el Riachuelo, se orientó alrededor del comercio portuario (Bertoncello, 2010, p. 104).

¹ Lucio Vicente López, en su obra *La Gran Aldea* (1882), instaura la imagen de una Buenos Aires que, hacia 1860, progresivamente va a dejar de ser una gran aldea para convertirse en una ciudad moderna.

² Las cuales adquirieron un carácter preocupante para la sociedad y el Estado en particular a partir de las epidemias de cólera en 1869 y de fiebre amarilla en 1871.

La expansión urbana de comienzos de siglo se dio sobre la base de una forma, la *cuadrícula*, que orientó una ocupación relativamente homogénea y sin discontinuidades del territorio (Gorelik, 1998, p. 24). Y en ese proceso, el uso del suelo, las pautas de edificación resultantes de las condiciones del terreno y el transporte y las políticas urbanas comenzaron a diferenciar profundamente el norte y el sur de la Ciudad (Scobie, 1986).

Por un lado, toda la zona *sudeste* (en torno a los actuales barrios de Barracas, La Boca y San Telmo) tuvo un temprano desarrollo en la expansión urbana, al estar atravesada por las más importantes vías de comunicación entre el centro y la principal actividad económica: el puerto. Y, con el tiempo, se fue convirtiendo en un ámbito vinculado con la actividad industrial y comercial portuaria y un espacio de residencia cercano a las fuentes de trabajo para numerosos trabajadores, tanto nativos como inmigrantes. Por su parte, el *sudoeste* (los barrios de Villa Soldati, Villa Lugano, Mataderos, Villa Riachuelo) se urbanizó en forma más tardía “en terrenos que conformaban un gran bañado y que habían sido destinados a usos como el descarte de residuos” (Di Virgilio *et al.*, 2011, p. 23). Esta zona se fue consolidando como un área signada por altos niveles de empobrecimiento y vulnerabilidad, donde la pobreza de sus pobladores se conjugaba con un déficit de infraestructuras y servicios públicos. De este modo, en la expansión de Buenos Aires, la zona sur adquirió un perfil industrial y ligado al asentamiento de sectores populares, en tanto que los protagonistas del crecimiento de los *barrios* hacia el oeste –que se produjo, en especial, tras la Primera Guerra Mundial– fueron las nacientes clases medias (Pérez, 2009): profesionales y empleados calificados cuya inserción económica les permitía afrontar el pago del terreno y los costos de transporte para movilizarse al centro (Scobie, 1986).

Se fue reforzando, así, un patrón de diferenciación espacial, observable hasta la actualidad: por un lado, el *eje norte y oeste* –que da continuidad al movimiento de los sectores altos iniciado hacia 1860–, con buenos servicios de infraestructura y transporte, que irá recibiendo a la población de mayores recursos; por el otro, el *eje sur*, vinculado a los sectores obreros, en relación con la creciente localización industrial (Bertoncello, 2010, p. 110).

Por su parte, en torno al antiguo *centro histórico* –cuya modernización a comienzos de siglo, con el desarrollo de obras, infraestructuras y parques, contribuyó a consolidarlo–, se fue produciendo el asentamiento de una población muy heterogénea, que incluyó desde familias tradicionales de la élite local hasta trabajadores urbanos interesados en residir en zonas cercanas a la oferta laboral. Y, a partir del derrame o extensión de este centro histórico hacia el norte, este y sudeste, se fue afianzando un distrito central de negocios, que Ciccolella (2009) denomina *corredor corporativo*, como eje de concentración de actividades económicas, bancarias y financieras. Este Centro Administrativo y de Negocios, como se lo suele denominar en la literatura especializada (o a través de sus siglas CBD, del inglés *Central Business District*), se expandió significativamente en las últimas décadas, con los proyectos de Puerto Madero y Retiro,³ en una dinámica urbana que aún está definiendo la configuración de la Ciudad y el lugar que en ella ocupan los diversos actores sociales.⁴

³ El proyecto Puerto Madero, desarrollado en la década de 1990, se orientó a la privatización, urbanización y puesta en valor de las tierras, de propiedad nacional, del antiguo puerto de la Ciudad. Este plan significó la incorporación de una importante porción de suelo al área central, reciclando una zona degradada pero con privilegio potencial para el desarrollo de emprendimientos comerciales, de servicios y viviendas. El proyecto Retiro se concibió bajo una lógica similar, pero orientado a la zona ferroviaria de Retiro: la cesión de terrenos de la Nación para convertirlos en una nueva urbanización, con viviendas, locales comerciales y oficinas, con lo cual el área central se extendería hasta la Costanera Norte (Rodríguez *et al.*, 2008).

⁴ Algunas zonas vinculadas con la expansión de esta zona se encuentran en disputa. Por ejemplo, la realización del proyecto Retiro exige liberar terrenos donde, en la actualidad, se encuentran las Villas 31 y 31 bis.

Acceso al suelo y formas de hábitat popular

Las condiciones de acceso al suelo y a la vivienda en la Ciudad de Buenos Aires fueron variando a lo largo de su historia, vinculadas tanto a factores urbanos de carácter estructural como al cambiante rol del Estado en materia de hábitat. Y, en este proceso, la Ciudad fue acarreado un déficit habitacional que, si bien afecta a todos los sectores sociales, condiciona más fuertemente a las clases populares.

Las diversas estrategias desarrolladas por estos individuos y familias con el fin de acceder a la Ciudad, así como la dinámica del mercado inmobiliario y las políticas dirigidas a estos sectores, se observan en los múltiples tipos de hábitat popular de carácter informal que conviven en este ámbito: conventillos, inquilinatos, hoteles-pensión, villas, asentamientos e inmuebles ocupados (construidos para habitar o no) en diferentes espacios de la Ciudad. En este apartado se describe brevemente el contexto de emergencia y las principales características que presentan algunas de estas alternativas habitacionales, que serán abordadas en el análisis posterior.

Una de las principales formas de hábitat popular de origen informal en la Ciudad de Buenos Aires son las *villas miseria*,⁵ cuyo nacimiento se produce a finales de la década de 1930 y, en particular, en la década siguiente, enmarcado en el proceso de industrialización y de movimientos migratorios desde las provincias del interior hacia la ciudad capital. La localización de este tipo de hábitat –caracterizado por su trazado irregular y por el alto nivel de ocupación del suelo– estuvo determinada por la proximidad de los terrenos respecto de los lugares de trabajo o de los medios de transporte que llevaban a ellos. Y surgieron

en lugares que, en aquellos tiempos, eran tierras marginales respecto del negocio inmobiliario, de los intereses de los habitantes de barrios vecinos o de las necesidades de urbanización estatales (Merklen, 2009, p. 87). Inicialmente concebidas por el Estado y por los propios habitantes como un hábitat de carácter transitorio, en las décadas siguientes las villas se volvieron una alternativa para acceder a habitar en la Ciudad, pues ya formaban parte de su entramado social y urbano. La política estatal hacia este tipo de hábitat fue variando a lo largo del siglo XX: fue desde una tácita “tolerancia”, hasta formas de intervención directa para “solucionar” el problema de las villas; en este último caso, se implementaron tanto medidas orientadas a la regularización dominial y a la mejora de sus condiciones urbanas y ambientales, como planes (más o menos violentos) dirigidos a su erradicación.

En este marco, cabe destacar la implementación, a fines de la década de 1960, del “Plan de erradicación de las villas de emergencia de la Capital Federal y del Gran Buenos Aires”, que dio lugar a un nuevo tipo de hábitat: los *Núcleos Habitacionales Transitorios* (NHT), concebidos como unidades temporales que funcionarían como centro de adaptación para las familias de las villas a ser relocalizadas, previo a su traslado a las viviendas definitivas. Sin embargo, el fracaso de este programa llevó a que solo un grupo muy reducido fuera trasladado a las viviendas consolidadas, con lo que los NHT se convirtieron en formas de residencia permanente para una amplia mayoría del resto de las familias (Rodríguez, 2011).

En la última década, junto con el crecimiento y densificación (tanto en términos de extensión como por el desarrollo de construcciones en altura) de algunas villas de la Ciudad, se observa el surgimiento de nuevos enclaves de pobreza urbana –los denominados *Nuevos Asentamientos Urbanos* (NAU)⁶– en espacios vacantes, muchos de ellos en la zona sur; todos ellos presentan

⁵ La utilización de este término para denominar a los asentamientos informales precarios en Buenos Aires surge de la novela de Bernardo Verbitsky *Villa miseria también es América* (1957).

⁶ Denominados así a partir de un informe de la Defensoría del Pueblo de la Ciudad de Buenos Aires (2006).

características topográficas inadecuadas –como terraplenes del ferrocarril, autopistas, antiguas fábricas y basurales–, carecen generalmente de los servicios más básicos y se distinguen por la extrema precariedad de sus construcciones (Rodríguez, 2009, p. 201).

Estos tipos de hábitat conviven con otras alternativas residenciales orientadas a hogares de sectores populares: los *Conjuntos Habitacionales* desarrollados por el Estado a partir de las décadas de 1950 y 1960, en particular en barrios del sur de la Ciudad como Villa Lugano y Villa Soldati, con el fin de brindar una solución habitacional definitiva a los adjudicatarios. Los conjuntos de vivienda social de mayor envergadura –muchas veces realizados en el marco de operatorias del Fondo Nacional de la Vivienda (FONAVI)– en general se insertaron en la trama urbana como barrios de monoblocks; estos barrios, en ocasiones, albergan ex habitantes de asentamientos informales de las inmediaciones –quienes, de esta forma, se incorporan a la ciudad formal–, pero también fueron recibiendo numerosos vecinos que no pertenecen a la población original del entorno.

Las *Villas*, los *Núcleos Habitacionales Transitorios*, los *Asentamientos* y los *Conjuntos Habitacionales* fueron conformando así una alternativa de hábitat por la cual numerosos individuos y familias de sectores populares lograron acceder a la vivienda en la Ciudad de Buenos Aires. Las características de su población y las condiciones de vida imperantes en cada uno de ellos tienen elementos en común pero también significativas diferencias, que importa destacar, vinculadas a su origen y desarrollo.

Metodología

A lo largo del trabajo se clasifica al territorio de la CABA según tipos de hábitat, para posteriormente caracterizar los contextos urbanos delimitados. Este proceso supuso dos desafíos

fundamentales. Por un lado, reunir y sistematizar en clave de la presente perspectiva analítica un conjunto de antecedentes producidos desde diferentes disciplinas y con objetivos diversos. Y, en segundo lugar, trascender las fronteras –cada vez más permeables– entre la sociología urbana, la sociodemografía y la geografía social cuantitativa y recurrir a herramientas metodológicas de distinta procedencia, así como a las tradicionales fuentes de datos alfanuméricas y a fuentes de datos gráficas (cartografía).

La clasificación de las unidades espaciales que componen la CABA según los diversos tipos de hábitat resultó una tarea compleja que se realizó sobre la base de lineamientos conceptuales y metodológicos tomados de la geodemografía mexicana –los mencionados estudios de COPEVI, 1978; Saín, 2004; Connolly, 2005; Duhau y Giglia, 2008.

Los tipos de hábitat –o entornos urbanos o tipos de poblamiento– propuestos en estos trabajos remiten, fundamentalmente, al modo en que se originó la urbanización de determinadas áreas de la ciudad, considerando para ello dos criterios básicos: a) el período de urbanización y b) la forma de producción del espacio habitacional, en la que se conjuga “la condición legal original del asentamiento, los principales agentes involucrados en la urbanización y en la producción de la vivienda, la duración del proceso de construcción y los rangos de precios de acceso consiguientes” (Connolly, 2004, p. 1). En este sentido, los espacios urbanos se diferenciaron a partir de un modelo tipológico compuesto por nueve categorías que dan cuenta de los patrones de poblamiento urbano en cuestión (en ese caso, el poblamiento de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México), a saber: Ciudad colonial, Ciudad central, Cabeceras conurbadas, Pueblos conurbados, Colonias populares, Conjuntos Habitacionales, Fraccionamientos residenciales medios y altos y Pueblos no conurbados.

Para la aplicación de esta tipología al caso concreto de la CABA, se tomaron como fuentes de datos estudios y relevamientos previos realizados en la Ciudad y el último Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas (INDEC, 2010) –tanto la información alfanumérica como la cobertura cartográfica a nivel de radios censales, las unidades espaciales más pequeñas para las que se publica la información censal argentina–. Esto implicó el desafío de reunir, poner en diálogo e integrar en un mismo sistema clasificatorio, tanto información especialmente construida para tal fin como antecedentes que hasta ahora se encontraban dispersos y respondían a otras perspectivas analíticas. Los lineamientos teórico-metodológicos de los trabajos mexicanos debieron adaptarse teniendo en cuenta las modificaciones que exigen las características propias del entorno urbano bonaerense, la disponibilidad de información y las fuentes de datos existentes. Entre las decisiones metodológico-conceptuales más trascendentes, deben mencionarse:

- El ajuste de la base cartográfica de radios censales original de la Ciudad al área aproximada de uso residencial.
- La exclusión de tres categorías de la tipología original –Cabeceras conurbadas, Pueblos conurbados y Pueblos no conurbados– que remiten a las formas que adquiere la expansión de la mancha urbana en su dinámica de desarrollo histórico y que la actual propuesta deja a un lado en la medida en que se centra en el caso de la CABA sin abarcar su conurbación.
- La distinción dentro de las Colonias populares –denominadas en este trabajo *Urbanizaciones populares de origen informal*– de contextos específicos de la estructura urbana de Buenos Aires (las *Villas*, los *Asentamientos* y los *Núcleos Habitacionales Transitorios*).

- La incorporación de una categoría que identifica a las *Áreas residenciales de Nivel Socioeconómico Bajo*, dado que en Buenos Aires –y a diferencia de lo que ocurre en el contexto mexicano– hay una significativa porción de población que, si bien no reside en urbanizaciones informales o en conjuntos habitacionales, en términos socioeconómicos se ubica en un nivel bajo de la escala social.

- La complementación del análisis de la traza urbana de cada unidad espacial de la Ciudad con exploraciones del parque habitacional sobre la base de la distribución de las viviendas según su tipo que arroja el Censo para esas mismas unidades espaciales.

- La adaptación de las variables y categorías propuestas por Duhau y Connolly para la identificación de *Áreas residenciales de Nivel Socioeconómico Medio y Alto* según las posibilidades de la fuente de datos aquí utilizada (Censo 2010) y las particularidades de la población de Buenos Aires, siendo las diferencias más importantes la exclusión de indicadores de ingresos –dado que el censo argentino no releva esa información– y el ajuste de la edad de la población sobre la que se calculan los indicadores educativos –que se justifica en las conocidas diferencias espaciales que se pueden encontrar en la estructura etaria de la población de la CABA y en los mayores niveles de escolaridad de la población más joven.

La tipología resultante está compuesta por siete categorías: *Ciudad colonial*, *Ciudad central*, *Urbanizaciones populares de origen informal* (subdivididas en *Villas*, *Asentamientos* y *Núcleos Habitacionales Transitorios*), *Conjuntos Habitacionales* y *Áreas residenciales de Nivel Socioeconómico Alto, Medio y Bajo*. El Cuadro 1 resume las definiciones, las fuentes y la metodología implementada en cada uno de estos tipos de hábitat.

Cuadro 1

Definiciones y metodología utilizada en la clasificación de las unidades espaciales según tipos de hábitat. Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Tipo de hábitat	Definición conceptual	Definición operacional y fuente	Metodología
Ciudad colonial	Corresponde al Centro Histórico de la ciudad, que a lo largo de su desarrollo fue concentrando diversos usos del suelo (residencial, comercial, administrativo, turístico, de servicios) y perfiles socioeconómicos heterogéneos.	Remite a la delimitación del Área de Protección Histórica (APH) original de la Ciudad de Buenos Aires, definido en el año 1979, ¹ tal como se registra en Magadán, 2003.	Se superpuso la cartografía censal (polígonos de radios) con el polígono definido por el mapa del APH, y se clasificaron a los radios que contienen más del 50% de su superficie dentro de esta área. ²
Ciudad central (CBD)	Corresponde al Centro Administrativo y de Negocios –referido usualmente en la literatura por la sigla CBD, del inglés <i>Central Business District</i> – de la ciudad, que también abarca un tejido urbano heterogéneo en cuanto a tipo de edificaciones, usos del suelo y perfil socioeconómico de sus ocupantes.	Remite al distrito central de la CABA, tal como se registra en Ciccolella (2009), considerando su expansión tras la década de 1990 hacia el norte, este y sur, que fue abarcando el área de Puerto Madero, parte de San Telmo y comenzando a avanzar hacia la zona de Retiro.	Se superpuso la cartografía censal (polígonos de radios) con el polígono definido por el mapa del área central de la Ciudad de Buenos Aires, y se clasificaron a los radios que contienen más del 50% de su superficie dentro de esta área. A la delimitación de Ciccolella se le incorporó, además, algunas manzanas de Puerto Madero, que en el año 2010 ya estaban pobladas. ²
Conjunto Habitacional	Refiere a la construcción en serie de viviendas –de carácter multifamiliar o unifamiliar– financiadas total o parcialmente por programas de financiamiento habitacional subsidiado por el sector público.	Barrios de viviendas, en su gran mayoría de varios pisos, edificados por el Estado con el sistema de construcción tradicional y teniendo el objetivo de brindar una solución habitacional definitiva a los hogares adjudicatarios. Se trabajó con los Conjuntos Habitacionales registrados por la DGEYC (2011).	Se superpuso la cartografía censal (polígonos de radios) con el polígono de conjuntos habitacionales, y se clasificaron a las unidades espaciales que tienen más del 50% de su superficie cubierta por el tipo de hábitat en cuestión.
Áreas residenciales de nivel socioeconómico alto	Áreas residenciales que se originaron a partir del proceso de suburbanización de la Ciudad Colonial sobre la base de loteos residenciales, y que no fueron catalogadas en las tipologías previas, pero que se diferencian por el nivel socioeconómico de la población que contienen.	Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010 (INDEC, 2010. Base de datos Redatam+SP a nivel de radios censales).	Se clasificó a las unidades espaciales no catalogadas en las los tipos de hábitat anteriores mediante análisis factorial de componentes principales y análisis de <i>cluster</i> jerárquico, introduciendo en el modelo cuatro indicadores: Hogares con agua de red pública dentro de la vivienda; Hogares que utilizan como combustible para cocinar principalmente gas de red, gas a granel o gas en tubo; Hogares con computadora; Población de 25 a 64 años con educación universitaria completa.
Áreas residenciales de nivel socioeconómico medio			
Áreas residenciales de nivel socioeconómico bajo			

Continúa

¹ Esta Zona Histórica de la Ciudad (denominada "U-24") fue establecida en el BM N° 16.072 del 25/7/79. En el año 1982, la Ordenanza 37.617, modificó el Distrito U-24, reduciendo su extensión. Esta modificación del Área de Protección Histórica se vinculó, según señala Magadán (2003) con el objeto de mitigar las críticas hacia el gobierno local por la destrucción de buena parte de esta zona de la Ciudad para permitir la construcción de la denominada Autopista Sur (actual 25 de Mayo).

² Se identificó un mosaico de 14 unidades espaciales que podía clasificarse a la vez como parte de la Ciudad Colonial y de la Ciudad Central. Tras explorar la distribución de las viviendas según su tipo (basada en INDEC, 2010) en los tres entornos (la Ciudad Colonial, la Ciudad Central y la zona en que ambas tipologías se superponen), se pudo constatar que el área mixta presenta características habitacionales más similares a la Ciudad colonial -con un menor porcentaje de departamentos y un mayor peso relativo de piezas de inquilinato y hoteles familiares o pensiones-, y se clasificó a las 14 unidades conflictivas como parte de ella.

Cuadro 1
Conclusión

Tipo de hábitat	Definición conceptual	Definición operacional y fuente	Metodología
Urbanizaciones populares de origen informal (Colonias populares)	Son asentamientos producidos por las diversas modalidades del poblamiento popular, que se caracterizan por una irregularidad inicial en la ocupación del suelo, con escasa o nula infraestructura urbana de servicios, y el predominio de viviendas resultado de autoconstrucción. Se consideró necesario desagregarlos en tres tipos de hábitat que exhiben diferencias significativas en su origen y desarrollo: Villas, Asentamientos y Núcleos Habitacionales Transitorios (NHT).	<p>Villas Asentamientos no planificados, de trazado irregular, surgidos de la ocupación ilegal de terrenos fiscales, cuyas viviendas originalmente de materiales de desecho son mejoradas a lo largo del tiempo por sus habitantes y van incorporando servicios públicos y equipamiento por la acción del Estado, y/o de instituciones de la sociedad civil. Se trabajó con las villas registradas por la DGEyC (2011).</p> <p>Asentamientos Asentamientos irregulares sobre predios estatales o privados que no pueden ser urbanizados, ni destinados a un uso residencial. Se encuentran en contextos muy precarios y sin servicios urbanos, en condiciones habitacionales de absoluta transitoriedad. Se trabajó con los asentamientos registrados por la DGEyC (2011).</p> <p>Núcleos Habitacionales Transitorios (NHT) Conjuntos de viviendas multifamiliares que surgen para dar una solución habitacional transitoria a los habitantes de las villas, mientras se edifican las viviendas definitivas que se adjudicarán en propiedad. A pesar de ello, algunos terminaron siendo emplazamientos definitivos, de condiciones muy precarias. Se trabajó con los NHT registrados por la DGEyC (2011).</p>	Se superpuso la cartografía censal (polígonos de radios) con el polígono de villas, asentamientos y NHT, y se clasificaron a las unidades espaciales que tienen más del 50% de su superficie cubierta por el tipo de hábitat en cuestión. En los casos en que no había primacía de un tipo de hábitat sobre el otro, se complementó la exploración visual con la consulta de datos censales sobre el tipo de vivienda predominante.

Fuente: Elaboración propia.

Caracterización de los tipos de hábitat

Como resultado de esta clasificación de las unidades espaciales que componen a la CABA en tipos de hábitat, se obtuvo la distribución presentada en el Mapa 2. Allí se observa que la *Ciudad colonial*, el antiguo casco histórico de Buenos Aires, se ubica en la zona este y que, colindante a esta, extendiéndose en particular hacia el norte, se encuentra la *Ciudad central*, el Centro Administrativo y de Negocios. Estos tipos de hábitat presentan algunos rasgos comunes, que reflejan dinámicas compartidas, pero también características propias que dan cuenta de un proceso de poblamiento que fue configurando dos entornos urbanos con perfiles específicos. Por su parte, las *Urbanizaciones populares de origen informal* (*Villas, Asentamientos y NHT*) se localizan, mayoritariamente aunque con algunas pocas excepciones, en la zona sur de la Ciudad. También en esta zona se encuentra gran parte de los *Conjuntos Habitacionales*, muchas veces cercanos a las villas de mayor tamaño, pero con importantes diferencias en las condiciones sociales y habitacionales de sus residentes.

El resto de las unidades espaciales que conforman la CABA constituyen zonas residenciales que se originaron a partir del proceso de suburbanización de la *Ciudad colonial* gracias al desarrollo de loteos residenciales y que no se corresponden con los tipos de hábitat anteriores pero se diferencian por el nivel socioeconómico (NSE) de la población que contienen, por lo que fueron clasificadas en *Áreas residenciales de NSE Alto, Medio y Bajo*. Estos entornos urbanos describen un patrón espacial que, siguiendo la tendencia histórica, presenta una marcada diferenciación en sentido norte-sur. Las unidades en las que predomina población con *NSE Alto* se localizan en su gran mayoría en el norte y se extienden en torno a dos ejes que avanzan hacia el centro y oeste de la Ciudad. En contraste, las unidades espaciales de *NSE Bajo* se concentran en gran medida en la zona sur

(donde, como se señalaba, se localiza la amplia mayoría de las *Urbanizaciones de origen informal*). Finalmente, las *Áreas residenciales de NSE Medio* se extienden en el centro y oeste, conformando una suerte de transición entre el norte de *NSE Alto* y el sur de *NSE Bajo*; mientras que hacia la zona este, en las inmediaciones de la *Ciudad colonial*, se observa una situación más heterogénea, donde colindan unidades espaciales de *NSE Medio* y *Bajo*.

Esta tipología fue caracterizada según una batería de indicadores construidos a partir de información censal que dan cuenta de la composición de la población y de los hogares, las condiciones de vida, las particularidades del parque habitacional y el acceso a servicios básicos. A continuación se presentan las principales características sociodemográficas y habitacionales que atraviesan a estos entornos urbanos específicos.

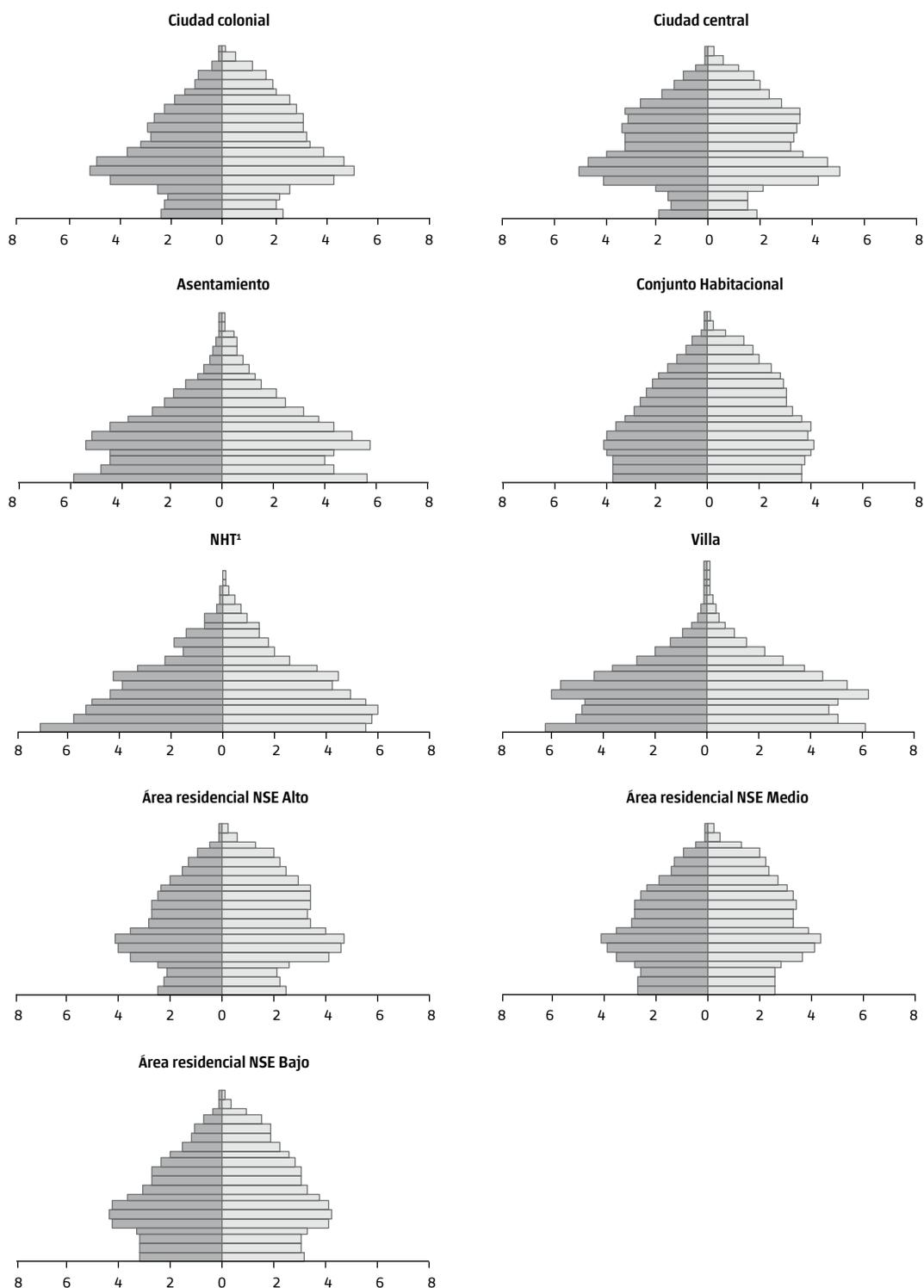
Características sociodemográficas

Para comenzar, si se observa la *composición por edad y sexo* a través de pirámides de población (Gráfico 1), puede constatar la existencia de marcadas diferencias sociodemográficas entre los tipos de hábitat estudiados. Por un lado, la *Ciudad colonial* y la *Ciudad central* presentan una estructura etaria envejecida, con bajo peso de niños, alta proporción de adultos y adultos mayores y una particular concentración de población entre 20 y 40 años.⁷ Estos elementos muestran tipos de hábitat que tienden a atraer a adultos jóvenes y que están poco vinculados al asentamiento de familias con niños pequeños. En la *Ciudad central* la población se encuentra aún más envejecida que en la *Ciudad colonial*, con una mayor presencia de población adulta de más edad y un porcentaje menor de niños.

⁷ Cabe destacar que este grupo etario de adultos jóvenes incluye personas censadas en hoteles turísticos, que son particularmente numerosos en estos entornos urbanos.

Gráfico 1

Estructura por sexo y edad de la población según tipo de hábitat. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Año 2010



¹ El gráfico presenta aleatoriedades debido al reducido tamaño de la población clasificada en este tipo de hábitat (3.989 personas en Núcleos Habitacionales Transitorios).

Fuente: Elaboración propia basada en Magadán, 2003; Ciccolella, 2009; DGEyC, 2011; e INDEC, 2010.

Mapa 2

Unidades espaciales según tipo de hábitat. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Año 2010



Fuente: Elaboración propia basada en Magadán, 2003; Ciccolella, 2009; DGEyC, 2011; e INDEC, 2010.

En contraste, las *Urbanizaciones populares de origen informal* presentan una estructura etaria muy joven, con alta proporción de niños y adolescentes y bajo peso de población adulta mayor. Esta composición –que evidencia un régimen demográfico de elevada natalidad– es especialmente marcada en las *Villas*. Asimismo, en las *Villas* –y, en menor medida, en los *Asentamientos*– se observa una significativa proporción de adultos jóvenes de entre 20 y 30 años, característica vinculada con la incidencia de población inmigrante, que tiende a concentrarse en dichas edades.

Los *Conjuntos Habitacionales* presentan una proporción de niños algo mayor que otros tipos de hábitat –si bien mucho más bajo que el de las urbanizaciones de origen informal– y un importante peso de población adulta mayor, sin salientes en la pirámide en ningún grupo etario en particular. Dicha estructura manifiesta las particularidades que atraviesan este tipo de hábitat: significativa presencia relativa de niños y adultos mayores, pero escasa atracción para población joven que venga a engrosar la parte intermedia de la pirámide y renueve su estructura demográfica.

Finalmente, las *Áreas residenciales* que fueron clasificadas según el *Nivel Socioeconómico (NSE)* de sus habitantes se caracterizan por su población envejecida, con bajo peso de niños, alta proporción de población adulta mayor y una particular concentración en las edades activas jóvenes. Las diferencias entre ellas se observan: en mayor medida, en la base de la pirámide, con un menor peso de niños cuanto más alto es el nivel socioeconómico; y, en menor medida, en la cúspide, con una proporción de población adulta mayor (y más feminizada) superior en las *Áreas de NSE Alto* y *NSE Medio* respecto de las de *NSE Bajo*.

El Cuadro 2 resume los resultados de algunos indicadores que permiten completar este panorama sociodemográfico.

En términos de *composición por sexo*, la CABA en general cuenta con una estructura feminizada, pero con desequilibrios más marcados en algunos tipos de hábitat –como las *Áreas de NSE Alto*, donde la Razón de Masculinidad es de 80 varones por cada 100 mujeres– que en otros –como el extremo opuesto de las *Villas* y *Asentamientos*, donde la distribución por sexo se encuentra prácticamente equilibrada.

La incidencia de la *población extranjera*⁸ –que en el total de la CABA alcanza un 12,9%– también es muy diferencial por tipo de hábitat: en las *Villas*, casi la mitad de la población declara haber nacido en otro país, abonando a lo señalado en relación con la estructura de la pirámide en dicho entorno. Este altísimo porcentaje (que es algo menor, pero significativo, en los *Asentamientos*) revela una marcada relación entre inmigración y pobreza en la CABA, al tiempo que refleja la existencia de condiciones de acceso a la vivienda excluyentes para ciertos grupos procedentes de la migración, para muchos de los cuales la única forma de acceso a la Ciudad pasa por estas alternativas de hábitat informal. En otros entornos urbanos, la presencia de población extranjera es menor: se encuentra inversamente asociada al nivel socioeconómico de la población en las *Áreas residenciales* (8,3% en las áreas de *NSE Alto*, 10,7% en las de *NSE Medio* y 18,3% en las de *NSE Bajo*) y es algo más pronunciada en la *Ciudad colonial* y en la *Ciudad central* (14,9% y 16%, respectivamente).

⁸ No se pudo identificar a la población que habitualmente reside donde fue censada debido a que la variable requerida (Lugar de residencia habitual) no se relevó para las unidades espaciales de estudio. Ello constituye una importante limitación, dado que los estudios migratorios intraurbanos se realizan sobre ese subuniverso de población. Los datos que aquí se presentan corresponden a la población censada en *viviendas particulares*, habiéndose logrado excluir, de este modo, a la población que se encontraba (en gran medida transitoriamente) en viviendas colectivas como hoteles turísticos, hospitales, hogares, etcétera.

Cuadro 2

Características de la población según tipo de hábitat. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Año 2010

Tipo de hábitat	Población total	Razón de masculinidad	% de extranjeros ¹	% de analfabetos ²	Nivel educativo ³		
					Sin instrucción	Secundario completo	Universitario completo ⁴
Ciudad colonial	50.165	90,2	14,9	2,8	0,4	22,3	22,4
Ciudad central (CBD)	51.501	93,9	16,0	1,9	0,4	16,3	41,6
Urb. populares de origen informal	165.848	98,4	47,1	8,4	3,5	23,6	1,8
<i>Villa</i>	148.061	98,6	49,0	8,4	3,7	23,3	1,4
<i>Asentamiento</i>	13.798	98,2	37,2	7,7	2,0	28,2	5,8
<i>NHT</i>	3.989	94,0	11,7	9,8	2,8	14,8	1,0
Conjunto Habitacional	126.685	87,6	12,6	5,0	0,8	28,9	7,7
Áreas residenciales de NSE Alto	1.091.237	80,8	8,3	2,9	0,3	18,2	36,4
Áreas residenciales de NSE Medio	1.128.027	85,4	10,7	3,5	0,5	26,9	19,1
Áreas residenciales de NSE Bajo	276.688	91,7	18,3	4,2	0,9	28,5	9,8
Total	2.890.151	85,2	12,9	6,6	0,6	23,3	24,2

¹ Población censada en viviendas particulares (no se dispone de la variable "Lugar de residencia habitual").² Población de 10 años y más.³ Población de 25 a 64 años.⁴ Incluye nivel post universitario completo e incompleto.

Fuente: Elaboración propia basada en Magadán, 2003; Ciccolella, 2009; DGEyC, 2011; e INDEC, 2010.

Finalmente, el *nivel educativo* de la población resulta un elocuente indicador de diferenciales socioeconómicos⁹ entre los tipos de hábitat. En la *Ciudad colonial*, y en especial en la *Ciudad central*, el nivel educativo de la población es muy elevado: en el CBD, un 41,6% de la población completó los estudios universitarios –el porcentaje más alto de la Ciudad–. En el extremo opuesto, en las *Urbanizaciones populares de origen informal* el nivel educativo de los habitantes es muy bajo para el promedio de la CABA: en las *Villas* y *NHT*

el porcentaje de población sin instrucción es el más alto de la Ciudad (3,7% y 2,8%, respectivamente, cuando el promedio urbano es de 0,6%), y hay entre 8% y 10% de analfabetos, mientras que el porcentaje de universitarios se encuentra entre 1% y 1,5%. Los *Conjuntos Habitacionales* se encuentran en una situación intermedia (0,8% sin instrucción y 7,7% de universitarios). Y en las *Áreas residenciales* restantes, se observa la relación positiva (esperable) entre nivel socioeconómico y nivel educativo.¹⁰ Las mayores diferencias en este sentido se ven en relación con los estudios universitarios: completó este nivel el 36,4% de

⁹ Numerosos estudios han demostrado que el rendimiento de la población en el sistema de educación formal se encuentra íntimamente relacionado con el entorno socioeconómico: dicho entorno constituye un buen predictor del rendimiento escolar, y viceversa. En este sentido, el *nivel educativo* suele utilizarse como *proxy* del nivel socioeconómico.

¹⁰ La variable "Población de 25 a 64 años con educación universitaria completa" fue uno de los indicadores utilizados para clasificar a las áreas residenciales en Áreas de Nivel Socioeconómico Alto, Medio y Bajo.

la población de las áreas de *NSE Alto*, 19,1% en las áreas de *NSE Medio* y 9,8% en las de *NSE Bajo*.

Por último, la información acerca de la estructura y las condiciones de vida de los hogares que se presenta en el Cuadro 3 brinda nuevos elementos para enriquecer esta caracterización.

Respecto del *tipo y tamaño de los hogares*, en la CABA 3 de cada 10 hogares están conformados por personas que no se asocian con otras para resolver sus necesidades alimenticias y vitales. Estos hogares de carácter unipersonal se encuentran más extendidos en la *Ciudad colonial* y la *Ciudad central* (donde abarcan alrededor del 40% de los hogares) y son menos frecuentes en las *Urbanizaciones de origen informal* (17%). Se trata

de una alternativa asociada con factores diversos, como el tamaño de las viviendas del entorno, la dotación de servicios y la conectividad, el envejecimiento de la población y el nivel socioeconómico, entre otros. En particular, la asociación con el nivel socioeconómico se confirma en la mayor preponderancia que esos hogares tienen en las áreas de *NSE Alto* (33,4%) respecto de las áreas de *NSE Medio* y *Bajo* (28% y 27,3%, respectivamente). Una dinámica similar se observa en relación con el tamaño de los hogares multipersonales: son más numerosos en las *Urbanizaciones de origen informal* que en los restantes tipos de hábitat que forman parte de la ciudad formal. Esto se vincula no solo con la alta presencia de niños en dichas urbanizaciones sino también con el desarrollo de formas de cohabitación que van más allá de

Cuadro 3

Características de los hogares según tipo de hábitat. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Año 2010

Tipo de hábitat	Hogares particulares	% de hogares unipersonales	Tamaño de hogares multipersonales ¹	% de hogares multip. de 5 o más personas	% de hogares hacinados ²	% de hogares con NBI ³
Ciudad colonial	21.901	39,9	2,9	9,7	2,4	14,4
Ciudad central (CBD)	20.445	41,6	2,8	8,8	0,9	4,6
Urb. populares de origen informal	49.046	17,0	3,8	29,2	12,1	27,1
<i>Villa</i>	43.658	16,9	3,8	29,4	12,3	27,5
<i>Asentamiento</i>	4.338	20,4	3,7	25,1	10,8	26,8
<i>NHT</i>	1.050	10,8	4,1	36,9	8,6	14,4
Conjunto Habitacional	42.075	20,1	3,5	21,2	1,9	4,8
Áreas residenciales de NSE Alto	473.339	33,4	2,9	8,6	0,4	1,5
Áreas residenciales de NSE Medio	443.036	28,0	3,1	11,9	1,0	5,1
Áreas residenciales de NSE Bajo	100.292	27,3	3,3	17,3	3,8	19,5
Total	1.150.134	29,9	3,1	12,3	1,5	6,0

¹ Tamaño en cantidad de personas. Los hogares en la categoría "8 o más personas" se consideraron de 8 personas.

² Hogares con más de 3 personas por cuarto.

³ NBI = Necesidades Básicas Insatisfechas. Son aquellos hogares que presentan al menos una de las siguientes condiciones de privación: hacinamiento (más de tres personas por cuarto); vivienda (hogares en vivienda de tipo inconveniente -pieza de inquilinato, vivienda precaria u otro tipo, lo que excluye casa, departamento y rancho-); condiciones sanitarias (sin retrete); asistencia escolar (al menos un niño en edad escolar -6 a 12 años- no asiste a la escuela); capacidad de subsistencia (cuatro o más personas por miembro ocupado, cuyo jefe no hubiese completado el tercer grado de escolaridad primaria).

Fuente: Elaboración propia basada en Magadán, 2003; Ciccolella, 2009; DGEyC, 2011; e INDEC, 2010.

la familia nuclear como estrategia habitacional. Y esos hogares tienden a ser más cuantiosos cuanto menor es el nivel socioeconómico de la población –situación observable en el tamaño medio de los hogares pero, en particular, en el porcentaje de hogares compuestos por más de 5 personas.

Finalmente, la incidencia del *hacinamiento* y la *pobreza* revela condiciones de vida muy diferenciales entre los hogares que habitan los distintos entornos urbanos. En las *Urbanizaciones de origen informal* la existencia de hogares numerosos no va de la mano de la presencia de viviendas de tamaño adecuado para albergarlos, de modo que el hacinamiento, en particular en las *Villas*, es el más alto de la Ciudad (12,3%). Asimismo, tanto las *Villas* como los *Asentamientos* alojan un 27% hogares con NBI, evidenciando una importante concentración espacial de la pobreza en estas zonas particulares del espacio urbano.

En los *Conjuntos Habitacionales*, la incidencia del hacinamiento y la pobreza es relativamente baja (1,9% y 4,8% respectivamente, siendo este último valor similar al observado en la *Ciudad central*). Y en las *Áreas residenciales* restantes, ambos fenómenos tienden a ser más pronunciados cuanto más bajo es el NSE del entorno.

Características habitacionales

Este panorama sociodemográfico, que permitió comenzar a distinguir las heterogeneidades que se encuentran en los diversos tipos de hábitat de la CABA, puede complementarse con una mirada transversal de las principales características habitacionales que imperan en ellos.

Un primer indicador clave en este sentido es el *porcentaje de viviendas ocupadas* (Cuadro 4), variable que muestra el grado de utilización del

Cuadro 4

Viviendas particulares: porcentaje de viviendas ocupadas y de tipo de vivienda particular según tipo de hábitat. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Año 2010

Tipo de hábitat	Viviendas particulares	Viviendas ocupadas (con personas presentes) (%)	Tipo de vivienda particular (%)					Resto ¹
			Casa	Dpto.	Rancho/casilla	Pieza en inquilinato	Pieza en hotel flir. o pensión	
Ciudad colonial	30.611	68,6	6,6	84,6	0,1	3,8	4,6	0,4
Ciudad central (CBD)	44.424	43,7	5,3	93,1	0,0	0,4	0,9	0,3
Urb. populares de origen informal	37.932	93,7	76,1	10,0	3,9	9,3	0,3	0,4
<i>Villa</i>	32.983	95,0	78,5	7,5	3,3	10,1	0,3	0,4
<i>Asentamiento</i>	4.197	83,8	55,3	30,4	7,9	5,0	0,6	0,8
<i>NHT</i>	752	91,1	87,0	6,6	6,1	0,0	0,1	0,1
Conjunto Habitacional	44.713	85,9	15,4	83,0	0,3	1,0	0,1	0,2
Áreas residenciales de NSE Alto	622.611	73,5	13,8	85,6	0,0	0,2	0,3	0,1
Áreas residenciales de NSE Medio	534.070	78,8	32,8	64,4	0,1	1,1	1,3	0,2
Áreas residenciales de NSE Bajo	110.210	82,3	35,2	51,5	0,5	6,4	5,9	0,6
Total	1.424.571	76,5	23,9	73,1	0,2	1,4	1,2	0,2

¹ Incluye Local no construido para habitación, Vivienda móvil y Personas en la calle (espacio en la vía pública -calle, estación del ferrocarril, estación del subterráneo, portal de edificio, plaza, etc.- utilizado por el hogar como lugar de habitación y/o pernocte en el momento del Censo).

Fuente: Elaboración propia basada en Magadán, 2003; Ciccolella, 2009; DGEyC, 2011; e INDEC, 2010.

parque habitacional disponible en la Ciudad. En este sentido, puede observarse que la *Ciudad colonial* y, en particular, la *Ciudad central* son los contextos urbanos en los que se localizan los menores porcentajes de viviendas ocupadas (68,6% y 43,7%, respectivamente); es decir que en esas áreas de la CABA existe un importante *stock* de viviendas particulares que no están siendo utilizadas para fines habitacionales. En contraste, las *Urbanizaciones populares de origen informal* registran los porcentajes más altos de ocupación de viviendas particulares: en torno al 90%. En términos generales, cuando se observa la totalidad de unidades espaciales que componen la Ciudad, es posible advertir que el porcentaje de ocupación de viviendas particulares aumenta a medida que desciende el nivel socioeconómico del tipo de hábitat.

Otra variable esencial que revela las condiciones sociohabitacionales de los entornos urbanos es el *tipo de vivienda* (Cuadro 4). En primer lugar, se advierte que el departamento es la tipología dominante en la Ciudad (73,1%). Sin embargo, su primacía es inversamente proporcional al nivel socioeconómico del entorno: en las *Áreas residenciales de Nivel Medio y Bajo*, y especialmente en las *Urbanizaciones populares de origen informal*, la casa gana protagonismo en detrimento del departamento. Por otro lado, cabe destacar también la presencia significativa de algunas tipologías habitacionales típicas en ciertos contextos urbanos. Por ejemplo, las piezas de inquilinato y los hoteles-pensión se concentran, siguiendo un patrón histórico, en la *Ciudad colonial* y en las áreas residenciales de *NSE Bajo*.¹¹ Y, como

¹¹ La ubicación de este tipo de viviendas en estos entornos es producto del proceso histórico descrito en el apartado previo y de las dinámicas desatadas relativas a los usos del suelo. Nacidas del fraccionamiento de los antiguos caserones señoriales (aunque algunos también construidos especialmente para su fin), estas alternativas habitacionales históricamente se localizaron cerca del puerto y sus alrededores –en la zona aquí clasificada como *Ciudad colonial* y algunas *Áreas de Nivel Socioeconómico Bajo*–, donde la accesibilidad al centro y a las fuentes laborales estaba garantizada.

fenómeno contemporáneo, se destaca el porcentaje de piezas de inquilinatos en las *Villas*, lo que pone en evidencia el desarrollo de un mercado de alquiler informal de cuartos que funcionan como viviendas unifamiliares en condiciones de habitabilidad sumamente degradadas.

Por otro lado, la cuestión de la *calidad de las viviendas* –solidez, resistencia, capacidad de aislamiento y terminación de pisos y techos– introduce importantes heterogeneidades entre los tipos hábitat aquí estudiados (Cuadro 5). Las viviendas de la *Ciudad central* y las *Áreas residenciales de NSE Alto* son las de mayor calidad (un 90% de las unidades residenciales presenta materiales resistentes y sólidos). En contraste, el parque habitacional de menor calidad se encuentra en las *Urbanizaciones populares de origen informal*; y dentro de estos entornos, en las *Villas* y *Asentamientos* es posible advertir la existencia de alrededor de 1.500 viviendas en condiciones constructivas críticas.

Ahora bien, aunque estos entornos concentran las situaciones más extremas, cuando se analizan en conjunto los tipos de hábitat que componen a la CABA, se advierte que en todos ellos aparecen huellas de procesos de empobrecimiento más generalizados. Tanto en la *Ciudad colonial* como en la *Ciudad central*, y aun en las *Áreas residenciales de NSE Alto*, se observa la existencia de viviendas con signos de deterioro en los materiales de techos y pisos, situación que se agudiza en las *Áreas residenciales de NSE Bajo* y en los *Conjuntos Habitacionales*.

Uno de los problemas que agrava la condición habitacional se expresa en las condiciones de acceso al suelo y a la vivienda urbana, observables en la presencia de situaciones de *tenencia irregular* que presentan los hogares (Cuadro 6). En promedio, en la CABA existe un 11,6% de hogares en alguna situación de irregularidad con respecto a sus viviendas (son hogares propietarios solo de la vivienda, ocupantes por préstamo

Cuadro 5

Calidad de las viviendas particulares ocupadas según tipo de hábitat. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Año 2010

Tipo de hábitat	Viviendas particulares ocupadas	Calidad de las viviendas ocupadas ¹			
		Calidad I (%)	Calidad II (%)	Calidad III (%)	Calidad IV (%)
Ciudad colonial	20.963	87,0	11,4	1,4	0,2
Ciudad central (CBD)	19.359	90,0	8,9	0,8	0,2
Urb. populares de origen informal	35.441	23,6	43,0	29,2	4,1
<i>Villa</i>	31.262	21,7	45,1	29,4	3,8
<i>Asentamiento</i>	3.494	39,9	29,8	22,7	7,7
<i>NHT</i>	685	24,7	18,7	55,6	1,0
Conjunto Habitacional	38.412	79,1	16,8	3,9	0,3
Áreas residenciales de NSE Alto	457.749	92,4	7,0	0,5	0,0
Áreas residenciales de NSE Medio	420.537	88,7	10,1	1,2	0,1
Áreas residenciales de NSE Bajo	90.537	80,4	15,0	4,2	0,4
Total	1.082.998	84,3	9,9	2,0	0,2

¹ Refiere a la calidad de los materiales con que están construidas las viviendas (material predominante de los pisos y techos), teniendo en cuenta la solidez, resistencia y capacidad de aislamiento, así como también su terminación. Calidad I: la vivienda presenta materiales resistentes y sólidos tanto en el piso como en el techo; presenta cielorraso; Calidad II: la vivienda presenta materiales resistentes y sólidos tanto en el piso como en el techo; techos sin cielorraso o bien materiales de menor calidad en pisos; Calidad III: la vivienda presenta materiales poco resistentes y sólidos en techo y en pisos; Calidad IV: la vivienda presenta materiales de baja calidad en pisos y techos.

Fuente: Elaboración propia basada en Magadán, 2003; Ciccolella, 2009; DGEyC, 2011; e INDEC, 2010.

Cuadro 6

Hogares en viviendas particulares: acceso a servicios y régimen de tenencia de la vivienda según tipo de hábitat. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Año 2010

Tipo de hábitat	Hogares en viviendas particulares	Hogares con agua de red dentro de la vivienda (%)	Hogares con baño con descarga a red pública (%)	Hogares con gas de red/tubo/granel (%)	Hogares con tenencia irregular de la vivienda ¹ (%)
Ciudad colonial	21.901	93,3	97,2	93,7	12,8
Ciudad central (CBD)	20.445	98,0	99,0	91,7	10,5
Urb. populares de origen informal	49.046	86,1	84,6	7,7	27,3
<i>Villa</i>	43.658	86,0	86,2	5,8	26,0
<i>Asentamiento</i>	4.338	84,1	66,8	29,1	35,0
<i>NHT</i>	1.050	95,8	93,6	2,2	46,7
Conjunto Habitacional	42.075	98,7	98,5	88,8	17,3
Áreas residenciales de NSE Alto	473.339	99,7	99,6	97,9	10,1
Áreas residenciales de NSE Medio	443.036	98,5	98,8	97,0	10,9
Áreas residenciales de NSE Bajo	100.292	91,6	95,2	88,0	12,3
Total	1.150.134	97,8	98,2	92,3	11,6

¹ Propietario solo de la vivienda, ocupante por préstamo y otra situación.

Fuente: Elaboración propia basada en Magadán, 2003; Ciccolella, 2009; DGEyC, 2011; e INDEC, 2010.

y en otras situaciones). Ese porcentaje es levemente menor en la *Ciudad central* y en las *Áreas residenciales de NSE Alto y Medio* (afectando a alrededor del 10% de los hogares en viviendas particulares), pero considerablemente elevado en las *Urbanizaciones populares de origen informal*, donde casi 3 de cada 10 hogares se encuentran en situación de tenencia irregular. Entre ellas, es en los *NHT* en donde se registran los porcentajes más altos (46,7%), seguidos por aquellos que se asientan en *Asentamientos* y *Villas*. En los *Conjuntos Habitacionales*, por su parte, también se observa una importante proporción de hogares en estas condiciones (17,3%).

La cobertura de *servicios urbanos* en la Ciudad de Buenos Aires históricamente ha sido muy extendida. De acuerdo con el último censo, el acceso a la red de agua, de cloacas y de gas supera en promedio el 92% de los hogares; sin embargo, si se observan los tipos de hábitat que componen la CABA, se advierten algunas diferencias significativas (Cuadro 6). En las *Áreas residenciales de NSE Alto* la cobertura de servicios alcanza a casi la totalidad de los hogares, seguidas por la *Ciudad central* y las *Áreas residenciales de NSE Medio*, con valores también próximos al 100%. La *Ciudad colonial* muestra un perfil similar al de las *Áreas residenciales de NSE Bajo* en términos de provisión de servicios, si bien alcanza un nivel de cobertura algo mayor, en particular en relación con el acceso a la red de gas.

En las *Urbanizaciones populares de origen informal* es donde se observan los mayores déficits en

materia de cobertura de servicios, en particular en lo referente al acceso al gas: apenas el 7,7% de los hogares que residen en este tipo de hábitat cuentan con gas de red, tubo o granel. Dentro de este entorno de origen informal, los hogares que residen en *NHT* son los que registran los mayores y mejores accesos a las redes de agua y cloacas (con valores que oscilan en torno al 95%), pero el acceso al gas es el menor de la Ciudad (2,2%). Por su parte, los que residen en *Asentamientos* muestran mejores accesos a la red de gas (29,1%), pero un acceso muy deficitario a la red de cloacas (66,8%).

Finalmente, es interesante observar la distribución de las *viviendas colectivas* en los distintos tipos de hábitat (Cuadro 7). En el conjunto de la CABA, este tipo de vivienda que se rige por un régimen institucional apenas constituye el 0,13% del parque habitacional, y los mayores porcentajes se concentran en la *Ciudad colonial* y la *Ciudad central*. Y, considerando las características urbanas de estas áreas en torno al casco histórico y la zona de concentración de las actividades comerciales, financieras y de servicios, no resulta llamativo que el tipo predominante sea el hotel turístico (que representa más del 80% de las viviendas colectivas). Por su parte, en las *Áreas residenciales de NSE Alto y Medio*, se destaca el significativo peso que tienen los hogares de ancianos dentro del universo de las viviendas colectivas, situación que cobra sentido justamente en un contexto de poblaciones envejecidas, con un elevado peso de adultos mayores y con recursos materiales para considerar esta alternativa habitacional para los ancianos.

Cuadro 7

Viviendas colectivas: porcentaje sobre el total de viviendas y tipo de vivienda colectiva según tipo de hábitat. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Año 2010

Tipo de hábitat ¹	Viviendas colectivas	Porcentaje sobre el total de viviendas	Tipo de vivienda colectiva (%)								
			Hogar de ancianos	Hogar de menores	Colegio internado	Hospital	Prisión	Cuartel	Hogar de religiosos	Hotel turístico	Otra
Ciudad colonial	132	0,43	3,0	0,8	0,8	0,0	0,8	1,5	3,8	84,1	5,3
Ciudad central (CBD)	149	0,33	2,0	2,7	0,0	0,0	0,7	2,0	4,7	82,6	5,4
Conjunto Habitacional	13	0,03	7,7	0,0	0,0	15,4	7,7	7,7	46,2	7,7	7,7
Áreas residenciales de NSE Alto	635	0,10	32,6	2,2	4,3	10,2	1,6	2,5	15,4	23,3	7,9
Áreas residenciales de NSE Medio	673	0,13	37,0	3,7	3,4	7,7	1,8	0,7	12,3	20,8	12,5
Áreas residenciales de NSE Bajo	258	0,23	16,7	3,9	5,4	5,4	2,7	3,5	9,3	38,0	15,1
Total	1.854	0,13	27,3	3,0	3,6	7,1	1,7	1,9	11,7	33,5	10,1

¹ Se excluye a las *Urbanizaciones populares de origen informal* por contener un número muy reducido de viviendas colectivas. En este tipo de hábitat hay 1 hogar de ancianos, 2 hogares de menores, 1 colegio internado, 1 hospital, 1 cuartel y 1 hotel turístico.

Fuente: Elaboración propia basada en Magadán, 2003; Ciccolella, 2009; DGEyC, 2011; e INDEC, 2010.

Reflexiones finales

La pregunta por las diferencias y desigualdades metropolitanas, por la dimensión espacial de los procesos sociourbanos, constituye una temática compleja y atravesada por profundas discusiones conceptuales y metodológicas. El presente trabajo se propuso brindar elementos para enriquecer este debate a partir de la (re)construcción y aplicación al caso de la CABA de una tipología de *contextos urbanos* o *tipos de hábitat*, que permitió clasificar exhaustivamente el espacio urbano y dar cuenta de sus heterogeneidades constitutivas.

En este sentido, la propuesta presentada en este artículo espera constituir un aporte en términos teóricos, metodológicos y empíricos. En términos *teóricos*, en la medida en que apuesta a integrar

la dimensión sociológica y la dimensión material del espacio metropolitano a partir de la noción de “tipos de hábitat”, que trae al ámbito de la Ciudad de Buenos Aires desarrollos conceptuales que han sido muy fértiles para pensar el espacio urbano en otros contextos. En términos *metodológicos*, en tanto apuesta a trascender las fronteras entre la sociología urbana, la demografía y la geografía social, articulando fuentes, herramientas y técnicas cuantitativas de carácter diverso. Finalmente, en el nivel *empírico*, en la medida en que se pudo obtener una cartografía integral del mosaico de ciudades o entornos urbanos diversos que conforman la CABA y conocer sus estructuras sociodemográficas y residenciales.

La clasificación de los espacios de la Ciudad sobre la base de este modelo tipológico permitió,

así, obtener un panorama a la vez macrosocial, en tanto abarca a la CABA en su totalidad, y microespacial, en cuanto posibilita visualizar las diferencias que se producen a nivel intraurbano. Y, como todo análisis de composición o estructura, constituye una síntesis de dinámicas históricas diversas que estos primeros hallazgos permiten entrever.

En el juego de heterogeneidades que se conjugan en este marco, son múltiples las ciudades que conviven en el interior de la CABA. Por un lado, una *Ciudad colonial* y una *Ciudad central* con población de alto nivel educativo, con presencia importante de extranjeros, que tiende a vivir sola o a conformar hogares pequeños, y envejecida, pero que, a la vez, atrae a adultos jóvenes. Se trata de entornos con numerosas viviendas particulares no usadas con fines habitacionales, donde la presencia de inquilinatos, pensiones y hoteles turísticos habla de una localización valorada por su dotación de servicios, equipamientos e infraestructura urbana en general.

Por otro lado, un conjunto de *Urbanizaciones populares de origen informal*, con muchos niños y escasos ancianos, niveles educativos bajos y muy alta presencia de población extranjera. En un contexto signado por la pobreza, los habitantes de estos entornos tienden a conformar hogares numerosos y hacinados, donde la mala calidad de las viviendas, el déficit de acceso a servicios urbanos y la proliferación de situaciones de irregularidad en la tenencia redundan en condiciones sociohabitacionales de extrema vulnerabilidad.

Estos tipos de hábitat conviven o colindan, también, con una serie de *Conjuntos Habitacionales* que parecen encontrarse en una situación intermedia entre la ciudad informal y la ciudad formal tanto en términos sociodemográficos como habitacionales.

Finalmente, encontramos una amplia superficie de *Áreas residenciales*, donde la proporción de adultos mayores, el peso de la migración, el nivel educativo, el tipo y tamaño de los hogares, la incidencia del hacinamiento y la pobreza, la calidad de las viviendas y la cobertura de los servicios se encuentran profundamente diferenciadas por el *nivel socioeconómico* de sus residentes.

Este panorama sociodemográfico y habitacional general permitió apreciar la existencia de condiciones sumamente heterogéneas entre los escenarios urbanos aquí construidos, al tiempo que plantea diversos interrogantes en torno a las dinámicas y características imperantes en cada uno de ellos, donde se articulan procesos sociales, económicos, culturales y políticos. La pregunta por las desigualdades socioespaciales en la Ciudad de Buenos Aires encuentra así en esta tipología de hábitats un interesante abordaje que abre numerosas líneas de análisis de cara a trabajos futuros.

Bibliografía

- Bertoncello, R. (2010), "Configuración espacial de una metrópoli", en A. Lattes (coord.), *Dinámica de una ciudad: Buenos Aires 1810-2010*, Buenos Aires, Dirección General de Estadística y Censos.
- Buzai, G. y M. Marcos (2012), "The Social Map of Greater Buenos Aires as Empirical Evidence of Urban Models", en *Journal of Latin American Geography*, vol. 11, núm. 1, Nueva York, Conference of Latin Americanist Geographers, pp. 67-78.
- Castells, M. (1977), *La cuestión urbana*, México, Siglo XXI Editores.

Centro Operacional de Vivienda y Planeamiento (COPEVI) (1978), *Estudio de Densidades Habitacionales y Revisión de la Zonificación Secundaria*, México D. F., Unidad de Coordinación del Plan Director, Dirección General de Planeación, Departamento del Distrito Federal/Centro Operacional de Poblamiento y Vivienda.

Ciccolella, P. (1999), "Globalización y dualización en la Región Metropolitana de Buenos Aires: Grandes inversiones y reestructuración socioterritorial en los años noventa", en *EURE*, vol. 25, núm. 76, Santiago de Chile, EURE, pp. 5-27.

_____ (2009), "Buenos Aires: una metrópolis postsocial en el contexto de la economía global", en P. E. Pérez (ed.), *Buenos Aires, la formación del presente*, Quito, OLACCHI.

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

_____ (2005), *Tipos de poblamiento en la Ciudad de México*, México D.F., Observatorio Urbano de la Ciudad de México, Departamento de Sociología, Área de Sociología Urbana.

Cravino, M. C., J. P. Del Río, y J. L. Duarte (2010), "Los barrios informales del Área Metropolitana de Buenos Aires: evolución y crecimiento en las últimas décadas", en *Ciudad y Territorio: Estudios Territoriales*, núm. 163, Madrid, Ministerio de Fomento, Gobierno de España, pp. 83-95.

Del Río, J. P. (2012), "El lugar de la vivienda social en la ciudad: un análisis de la política habitacional desde el mercado de localizaciones intraurbanas y las trayectorias residenciales de los habitantes", La Plata, Universidad Nacional de La Plata. Disponible en <<http://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/tesis/te.464/pdf>>.

Dirección General de Estadística y Censos (DGEyC) (2011), *Cartografía*, CABA, Dirección General de Estadística y Censos del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. Disponible en <http://www.estadistica.buenosaires.gob.ar/areas/hacienda/sis_estadistico/cartografia.php?menu_id=33523>.

_____ (s/f), *Cartografía Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010*, CABA, Dirección General de Estadística y Censos del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. Disponible en <http://www.estadistica.buenosaires.gob.ar/areas/hacienda/sis_estadistico/cartografia_censal_cnphv_2010.php?menu_id=35240>.

Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial (DPOUyT) (2007), *Lineamientos Estratégicos para la Región Metropolitana de Buenos Aires*, La Plata, Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial, Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda, Ministerio de Infraestructura, Vivienda y Servicios Públicos, Gobierno de la Provincia de Buenos Aires.

Di Virgilio, M., Á. Giglia, F. Ostuni, C. Perea y P. Vitale (2011), *Los barrios de Villa Lugano y Villa Riachuelo*, Buenos Aires, Instituto de Investigaciones Gino Germani.

Duhau, E. y Á. Giglia (2008), *Las reglas del desorden: habitar la metrópoli*, México D.F., Siglo XXI Editores/Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco.

Gorelik, A. (1998), *La grilla y el parque: Espacio público y cultura urbana en Buenos Aires, 1887-1936*, Quilmes, Universidad Nacional de Quilmes.

Groisman, F. y A. L. Suárez (2009), "Residential segregation in Greater Buenos Aires", en *Urban segregation and governance in the Americas*, Nueva York, Palgrave Macmillan.

- Harvey, D. (1998), *La condición de la posmodernidad*, Buenos Aires, Amorrortu.
- Hoyt, H. (1939), *The structure and growth of residential neighborhoods in American cities*, Washington, Federal Housing Administration.
- Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC) (2010), *Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010. Base de datos REDATAM: Aspectos metodológicos*, Buenos Aires, Instituto Nacional de Estadística y Censos.
- Lefebvre, H. y M. Nolla (1972), *La revolución urbana*, Madrid, Alianza.
- Magadán, M. (2003), *Buenos Aires, planeamiento urbano y patrimonio cultural. Una mirada retrospectiva sobre la gestión del centro histórico*, Recife, Programa ITUC/AL Especialización en Gestión del Patrimonio Cultural Integrado al Planeamiento Urbano de América Latina. Disponible en <<http://www.magadanyasociados.com.ar/pdf/CU11.pdf>>.
- Marcos, M. (2011), “Desafíos para estudiar las desigualdades socio-espaciales metropolitanas: el caso de Buenos Aires”, en *Población*, núm. 7, Buenos Aires, Dirección Nacional de Población. Registro Nacional de las Personas, pp. 49-63.
- _____ (2013), “Más allá de los promedios: diferencias y especificidades intraurbanas. La estructura demo-espacial de la Aglomeración Gran Buenos Aires en el año 2001”, tesis doctoral, Buenos Aires, Facultad de Ciencias Sociales de la Universidad de Buenos Aires. [Inédita].
- Merklen, D. (2009), “Un pobre es un pobre. La sociabilidad en el barrio: entre las condiciones y las prácticas”, en P. E. Pérez (ed.), *Buenos Aires, la formación del presente*, Quito, OLACCHI.
- Park, R., R. D. McKenzie y E. Burgess (1925), *The city: suggestions for the study of human nature in the urban environment*, Chicago, University of Chicago Press.
- Pérez, P. (ed.) (2009), *Buenos Aires, la formación del presente*, Quito, OLACCHI.
- Rees, P. H. (1971), “Factorial ecology: an extended definition, survey, and critique of the field”, en *Economic Geography*, Worcester (Massachusetts), Clark University, pp. 220-233.
- Rodríguez, C., C. Bañuelos y G. Mera (2008), “Intervención–no intervención: ciudad y políticas públicas en el proceso de renovación del Área Sur de la Ciudad de Buenos Aires”, en H. O. Herzer (ed.), *Con el corazón mirando al sur. Transformaciones en el sur de la Ciudad de Buenos Aires*, Buenos Aires, Espacio Editorial.
- Rodríguez, M. F. (2009), “Notas sobre los conceptos de los ‘Nuevos Asentamientos Urbanos’ (NAUs) en la Ciudad de Buenos Aires”, en *Pampa. Revista Interuniversitaria de Estudios Territoriales*, núm. 5, Santa Fe, Universidad Nacional del Litoral (Argentina) y la Universidad de la República (Uruguay), pp. 197-218.
- _____ (2011), “Las formas ‘pobres’ de hacer ciudad: un recorrido histórico sobre las modalidades de hábitat popular y su incidencia en la agenda estatal”, en *La revista del CCC*, núm. 13, Buenos Aires, Centro Cultural de la Cooperación.
- Sáin, M. A. G. (2004), “El poblamiento de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México: análisis y empleo de una tipología explicativa”, en *Perfiles latinoamericanos. Revista de la Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales*, núm. 24, México D.F., FLACSO, pp. 107-142.

- Scobie, J. (1986), *Del centro a los barrios 1870-1910*, Buenos Aires, Solar-Hachette.
- Sweetser, F. L. (1965), "Factorial ecology: Helsinki, 1960", en *Demography*, vol. 2, núm. 1, Michigan, Population Association of America, pp. 372-385.
- Thuillier, G. (2005), "El impacto socio-espacial de las urbanizaciones cerradas: el caso de la Región Metropolitana de Buenos Aires", en *EURE*, vol. 31, núm. 93, Santiago de Chile, *EURE*, pp. 5-20.
- Torres, H. A. (1977), "Evolución de los procesos de estructuración espacial. El caso de Buenos Aires", en J. E. Hardoy y R. P. Schaedel (eds.), *Asentamientos humanos y organización socioproductiva en América Latina*, Buenos Aires, Sociedad Interamericana de Planificación.
- _____ (1978), "El mapa social de Buenos Aires en 1943, 1947 y 1960. Buenos Aires y los modelos urbanos", en *Desarrollo económico*, Buenos Aires, Instituto de Desarrollo Económico y Social, pp. 163-204.
- _____ (1998), "Procesos recientes de fragmentación socioespacial en Buenos Aires: la suburbanización de las élites", documento presentado al Seminario de investigación urbana "El nuevo milenio y lo urbano", Buenos Aires, Instituto Gino Germani-UBA. Citado en H. Torres (2001), "Cambios socioterritoriales en Buenos Aires durante la década de 1990", en *EURE* (Santiago), 27(80), pp. 33-56.
- Vidal-Koppmann, S. (2008), "Mutaciones metropolitanas: de la construcción de barrios cerrados a la creación de ciudades privadas: balance de una década de urbanización privada en la región metropolitana de Buenos Aires", en *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, vol. 12, Barcelona, Universidad de Barcelona.
-
- Fecha de recepción:** 31 de mayo de 2014
Fecha de aceptación: 31 de julio de 2014