

CAMBIOS EN EL RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA EN EL ÁREA METROPOLITANA DE BUENOS AIRES: EL CASO DEL PARTIDO DE TRES DE FEBRERO (1991-2010)

Adrián Carlos Iulita
Universidad Nacional de Tres de Febrero
aiulita@untref.edu.ar

RESUMEN

A partir de las transformaciones en la formación social nacional, como resultado de las políticas de corte neoliberal establecidas por el golpe cívico militar de 1976, se produjo una transformación de la estructura social argentina, con su correspondiente correlato en las estructuras urbanas de las grandes áreas metropolitanas argentinas, y en particular, la del Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA). Por su parte, el Partido de Tres de Febrero ha sufrido mutaciones de relevancia que todavía no han sido analizadas en profundidad, como, por ejemplo, en su estructura etaria, la composición de los hogares, así como en el tipo y en el régimen de tenencia de la vivienda.

En el presente trabajo se presentan los primeros resultados de investigación sobre los cambios acontecidos en el régimen de tenencia de la vivienda (RTV) en el Área Metropolitana de Buenos Aires en el periodo intercensal 1947-2010, enmarcando allí las transformaciones ocurridas en el partido en cuestión. Para lograr dicho objetivo, se analiza el incremento poblacional, la cantidad de viviendas y la proporción de hogares propietarios e inquilinos de la vivienda para el conjunto de unidades administrativas del AMBA a partir de los censos nacionales de Población, Hogares y Viviendas de 1947, 1960, 1980, 1991, 2001 y 2010. A su vez, se presentan los resultados para el partido en cuestión y se analizan una serie de indicadores cuantitativos que permiten identificar los cambios acontecidos el periodo 1991-2010, así como su impronta a escala de radio censal.

Palabras Clave: Cambio social y cambio urbano, Propiedad de la vivienda, Inquilinización, Urbanismo neoliberal

1. INTRODUCCIÓN

La dictadura cívico militar de 1976 inauguró una etapa de transformación de la estructura social y urbana en nuestro país, impactando fuertemente sobre el Estado Social y la concepción de organización social que se consolidó durante el primer gobierno peronista. El pleno empleo y la redistribución del ingreso, garantizados por la intervención del estado en la economía dentro del

modelo de industrialización sustitutiva de importaciones, habían apuntalado un modelo de suburbanización en el Área Metropolitana de Buenos Aires¹ basado en la disponibilidad de tierras “accesibles” y la propiedad privada de la vivienda. Por otra parte, el conjunto de las protecciones sociales vinculadas al empleo y el desarrollo de un entramado social de protecciones a quienes quedaban por fuera de las mismas generaron un conjunto de condiciones de estabilidad, que articuladas con el sistema educativo han sido la base de la movilidad social ascendente en nuestro país desde mediados de siglo XX. Esta movilidad social ascendente, tanto intra como intergeneracional, se articulaba sobre la estabilidad de la sociedad salarial que permitía una organización y planificación familiar en la mediana y larga duración.

Por otra parte, las desigualdades existentes en la sociedad nacional eran concebidas desde una perspectiva que promulgaba y requería de la intervención estatal para su efectiva superación. Por lo tanto, las esferas de la educación, la salud y la vivienda eran aspectos centrales para intervenir en las condiciones estructurales de vida de la población. En este sentido es que hemos decidido abordar en la presente comunicación la dimensión de la vivienda, en tanto eje de estabilidad y condición para la movilidad social ascendente de los hogares en la mediana y larga duración. Para lograr dicho objetivo, indagaremos en los censos nacionales de población, hogares y viviendas de 1947 a 2010, abordando específicamente la variable régimen de tenencia de la vivienda (RTV)²

¹ En el presente trabajo utilizaremos la definición de Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA) como el conjunto agregado de unidades administrativas que incluye a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y los partidos del Gran Buenos Aires. Las unidades administrativas que integran el Gran Buenos Aires para el censo de 1947 son 14: Avellaneda, Esteban Echeverría, Florencio Varela, General San Martín, General Sarmiento, La Matanza, Lanús, Las Conchas (Tigre) Lomas de Zamora, Moreno, Morón, Quilmes, San Fernando, San Isidro, Vicente López. Para el censo de 1960: Almirante Brown, Avellaneda, Esteban Echeverría, Florencio Varela, General San Martín, General Sarmiento, La Matanza, Lanús, Lomas de Zamora, Merlo, Moreno, Morón, Quilmes, San Fernando, San Isidro, Tigre, Tres de Febrero, Vicente López. Los Censos Nacional de Población, Hogares y Vivienda de 1980-1991 inclusive son los siguientes 19 partidos: Almirante Brown, Avellaneda, Berazategui, Esteban Echeverría, Florencio Varela, General San Martín, General Sarmiento, La Matanza, Lanús, Lomas de Zamora, Merlo, Moreno, Morón, Quilmes, San Fernando, San Isidro, Tigre, Tres de Febrero, Vicente López. A partir del Censo Nacional de Población, Hogares y vivienda 2001, las unidades administrativas que lo integran son: Almirante Brown, Berazategui, Esteban Echeverría, Ezeiza, Florencio Varela, General San Martín, Hurlingham, Ituzaingó, José C. Paz, La Matanza, Lanús, Lomas de Zamora, Malvinas Argentinas, Merlo, Moreno, Morón, Quilmes, San Fernando, San Isidro, San Miguel, Tigre, Tres de Febrero, Vicente López.

² Por las características propias del Censo Nacional de 1970 no se lo incluirá dentro de las fuentes de consulta para la variable Régimen de Tenencia de la Vivienda.

2. EL RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA

Marca distintiva de la movilidad social ascendente y de una posición “estable” dentro de la estructura social argentina, es sin lugar a dudas, uno de los anhelos y logros más importantes de los sectores populares y las clases medias en nuestro país. El acceso a la propiedad de la vivienda ha sido la búsqueda de los migrantes que llegaron al país desde fines del siglo XIX y se vieron obligados a habitar hacinadas piezas en los conventillos de la ciudad; ha sido la conquista de los sectores populares que accedieron al empleo con protecciones sociales durante el peronismo, y mediante la autoconstrucción, el crédito sin indexación y los loteos populares (en la provincia de Buenos Aires hasta la reglamentación de la ley 8.912 en 1977) lograron el sueño de la casa propia (Torres, 1993).

El régimen de tenencia de la vivienda reviste una importancia tal, que la misma da cuenta no solo de una dimensión jurídica, en tanto nivel de formalidad y estabilidad que tiene un individuo o familia dentro de un barrio, una ciudad o una comunidad, sino que la propiedad de la vivienda también implica una dimensión económica, simbólica y social, como lo planteara oportunamente Yujnovsky (1984):

“una configuración de servicios habitacionales que deben dar satisfacción a necesidades humanas primordiales: albergue, refugio, protección ambiental, espacio, vida de relación, seguridad, privacidad, identidad, accesibilidad física, entre otras. Estas necesidades varían con cada sociedad y grupos sociales y se definen en el devenir histórico”

La ONU-Habitat, en su folleto informativo Nro 21 (2010) sobre el derecho a una vivienda adecuada identifica libertades derivadas del acceso a la vivienda y criterios mínimos que se deben contemplar para considerarla adecuada³, que exceden su dimensión física y su carácter individual, situándola en el orden de lo colectivo, ya sea en el contexto urbano o rural-comunitario.

³ *La seguridad de la tenencia* (si sus ocupantes no cuentan con cierta medida de seguridad de la tenencia que les garantice protección jurídica contra el desalojo forzoso, el hostigamiento y otras amenazas). *Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura* (agua potable, instalaciones sanitarias adecuadas, energía para la cocción, la calefacción y el alumbrado, y conservación de alimentos o eliminación de residuos). *Asequibilidad* (si su costo pone en peligro o dificulta el disfrute de otros derechos humanos por sus ocupantes). *Habitabilidad* (si garantiza o no la seguridad física o no proporciona espacio suficiente, así como protección contra el frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otros riesgos para la salud y peligros estructurales) *Accesibilidad* (la vivienda no es adecuada si no se toman en consideración las necesidades específicas de los grupos desfavorecidos y marginados). *Ubicación* (la vivienda no es adecuada si no ofrece acceso a oportunidades de empleo, servicios de salud, escuelas, guarderías y otros servicios e instalaciones sociales, o si está ubicada en zonas contaminadas o peligrosas). *Adecuación*

La seguridad económica que plantea la propiedad de la vivienda se traslada a niveles de libertad e independencia de los individuos y de los grupos familiares, a la autonomía y la planificación del ciclo de vida de las familias, a las posibilidades de acceso a bienes de consumo colectivo de calidad diferencial que se encuentran distribuidos heterogéneamente en el territorio, como la salud, la educación y el ocio. La vivienda, por otra parte implica la dimensión simbólica y el habitar *un determinado lugar* que en nuestras ciudades y metrópolis implican lugares de sociabilidad, que se traducen en capital social y simbólico.

Desde la geografía, la vivienda puede contemplarse tanto desde el derecho a la ciudad (Lefebvre, 1969; Harvey, 2013) y el derecho a habitar, así como también desde la experiencia, la subjetividad y los afectos, los deseos y las representaciones y la identidad de los individuos y grupos (la topofilia y la topofobia en términos de Tuán, 2007) para los cuales la vivienda es imposible de reducirse a una categoría genérica.

En el presente artículo analizamos la variable censal Régimen de Tenencia de la Vivienda⁴ (RTV) a partir del par propietario⁵ e inquilino en tanto formas jurídicos-legales de mayor grado de formalidad y estabilidad y dejaremos de lado las formas de tenencia por préstamo, por trabajo u otras situaciones que abarcan una diversidad de condiciones que van desde mayores niveles de formalidad y protección (ocupación de una vivienda solventada por una empresa) hasta formas precarias de habitar en las cuales no hay una relación estable y amparada legalmente para dicha tenencia u ocupación. Analizamos dicha variable para el intervalo intercensal 1947-2010 para el conjunto del AMBA, y en la escala de radios censales mediante una batería de índices de segregación para el intervalo 1991-2010 para el Partido de Tres de Febrero. De esta manera, podremos dar cuenta del comportamiento de la región en su conjunto, el desempeño del partido en

cultural: la vivienda no es adecuada si no toma en cuenta y respeta la expresión de la identidad cultural. (adaptado de ONU hábitat, folleto 21, 2010).

⁴ En los censos nacionales de 1947 y 1960 la variable se considera dentro de las características de la vivienda, siendo indistintos los conceptos de hogar y viviendas eran indistintos, y partir del censo de 1980 se la considera como característica de los hogares. Desde el censo de 1947 se corresponde con el total de viviendas particulares ocupadas, y en el censo de 1991 se incorporan las viviendas ocupadas, pero con todos sus moradores ausentes, situación que también puede incorporar diferencias en cuanto a los totales.

⁵ Incluimos dentro de propietarios al conjunto de definiciones que se han denominado de la siguiente forma en los distintos censos nacionales de Población, Hogares y Vivienda. Para el Censo nacional de vivienda de 1960: Propietarios (en tanto propietario de la vivienda); Censo nacional de 1980, Propietario (en tanto propietario de la vivienda); Censos nacionales de Hogares, población y vivienda 1991, 2001 y 2010, hogares propietarios de la vivienda y el terreno. A partir del Censo Nacional de 1991 se diferencian los propietarios de la vivienda y el terreno de aquellos que sólo son propietarios de la vivienda. En este sentido, según la definición censal, por lo general son sólo propietarios de la vivienda aquellos hogares en terrenos fiscales o villas de emergencia (INDEC, 1996)

cuestión y los cambios al interior del mismo expresados mediante índices globales que permiten la comparación diacrónica de la variable.

3. CARACTERÍSTICAS DE LA EVOLUCIÓN DEL RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA EN EL ÁREA METROPOLITANA DE BUENOS AIRES (1947-2010)

La impronta del Área Metropolitana de Buenos Aires resulta significativa para explicar buena parte de las imponentes transformaciones ocurridas en la esfera nacional, y como lo planteara oportunamente Torres (1993), el cambio acontecido a la luz del proceso de industrialización y expansión metropolitana arroja resultados contundentes.

Las transformaciones acontecidas en materia de políticas públicas e intervención estatal en la economía durante la “década peronista” entre 1945 y 1955, permitieron una mutación de largo alcance en el espacio metropolitano. En particular señalaremos a) las protecciones sociales y mejores condiciones para los trabajadores (Los famosos 10 derechos básicos para los Trabajadores de 1947); b) El subsidio al transporte público y la célebre nacionalización de los Ferrocarriles que se encontraban en manos británicas; c) La ley de alquileres de 1943 y la ley de propiedad horizontal de 1948 d) Los prestamos no indexados. Brevemente señalaremos el impacto de estas políticas.

Las protecciones sociales al trabajo no sólo significaron mejores condiciones laborales, sino también un marco de estabilidad para la acumulación tanto material como simbólica, desde el acceso a bienes de consumo, vacaciones, ahorro y tiempo libre, aspectos fundamentales para llevar adelante los procesos de autoconstrucción de la vivienda.

La nacionalización de los ferrocarriles y los subsidios al transporte actuaron como contribuciones directas e indirectas al trabajo y al capital, disminuyendo el peso del mismo en el precio de la fuerza de trabajo y posibilitando tiempos de viajes más extensos entre el lugar de trabajo y el de residencia. Este punto resultó central para la expansión metropolitana derivada de la incorporación de lotes en las coronas externas del Gran Buenos Aires y así como en las áreas de menor accesibilidad mediante el ferrocarril pero que se fueron incorporando mediante el autotransporte público de pasajeros. También este subsidio al transporte público permitió una mayor capacidad de ahorro al impactar en menor medida en el salario de los trabajadores.

Por su parte, la ley de alquileres fijó los precios del mercado, regulando los precios hasta el advenimiento de la dictadura cívico-militar de 1976. Esta legislación “congeló” el precio de los

alquileres con un retraso respecto de otros bienes de consumo de los trabajadores, lo cual implicó un nuevo nivel de protección en términos de estabilidad en la locación y fuertes restricciones para el desalojo de los inquilinos. A su vez, generó una limitación a la incorporación de nuevas viviendas de alquiler al mercado, ya que los propietarios no solamente veían imposibilitada la indexación del monto del arrendamiento, sino que veían en la locación una pérdida en la capacidad de disponer de sus propiedades por tiempo indeterminado. La ley de propiedad horizontal de 1948, tuvo otro efecto complementario al de la ley de alquileres, al permitir la subdivisión de los edificios entre distintos propietarios, señalando que “los distintos pisos de un edificio o distintos departamentos de un mismo piso de un inmueble, que sean independientes y que se comuniquen a la vía pública directamente o por un pasaje común, podrán pertenecer a propietarios distintos”⁶. Esta ley perseguía una transformación en el acceso a la vivienda por parte de las clases medias y los sectores populares, a la vez que un fomento para la construcción de edificios en altura, que hasta la sanción de la ley se encontraba limitada por la determinación de un único propietario. Esta restricción a la copropiedad en los edificios había producido un desplazamiento de las áreas más consolidadas para quienes deseaban ser propietarios de la vivienda, ya que, para habitar en los edificios propios de las áreas centrales, la única opción era el arrendamiento, salvo para una muy reducida élite. Si bien la ley de propiedad horizontal no logró activar la construcción de edificios de departamento para la venta durante el gobierno de Perón, sí sirvió para que aquellos inquilinos que tenían congelados sus alquileres pudieran comprar las unidades que habitaban.

Los créditos no indexados ofertados por los bancos oficiales, y particularmente los ofertados por el Banco Hipotecario Nacional, en el contexto antes mencionado de estabilidad en el mundo del trabajo y expansión de derechos sociales, permitieron afrontar el pago de las viviendas sin depósitos previos y con un fuerte retraso respecto de la inflación.

Este conjunto de medidas propició los llamados *loteos económicos*, un proceso de incorporación de tierras en los intersticios de la trama urbana metropolitana consolidada, en los bordes externos de las coronas y en las áreas inundables y poco consolidadas, los cuales resultaban un gran negocio para sus propietarios que, ante la falta de legislación, podían lotear tierras sin

⁶ Ley 13.512 de propiedad horizontal, citado por Pilcic, 2009

ningún tipo de servicio y, aun así, significaban el acceso a la vivienda para los sectores de mayor nivel de precariedad.

El intervalo censal 1914-1947 arrojó importantes resultados en cuanto al crecimiento poblacional del Área Metropolitana de Buenos Aires (ver tabla 1). En primer lugar, el aporte migratorio internacional del periodo cesó prácticamente durante la década de 1930, y serán ahora los migrantes del resto de las provincias quienes llegaban para habitar la metrópoli. En dicho periodo la población de la Ciudad de Buenos Aires se duplica hasta ubicarse en torno a los 3 millones de habitantes⁷, mientras que los partidos del GBA en su conjunto triplicaron su población. A su vez, algunos partidos emblemáticos de la industrialización sustitutiva como General San Martín y La Matanza vieron multiplicada por 5 su población, mientras que otros casos extremos como el de Vicente López, que al inicio del periodo presentaba una baja cantidad de población multiplicó la misma por 12.

Tabla 1. Evolución de la población total por unidad administrativa 1947 - 2010

Unidad Administrativa	1914	1947	1960	1970	1980	1991	2001	2010
CABA	1.576.597	2.982.580	2.966.634	2.972.453	2.922.829	2965403	2.776.138	2.890.151
Partidos GBA	458.217	1.496.865	3.746.312	5.380.447	6.843.201	7.452.427	8.684.437	9.916.715
AMBA	2.034.814	4.479.445	6.712.946	8.352.900	9.766.030	10.417.830	11.460.575	12.806.866
Total País	7.885.237	15.893.827	20.013.793	23.364.431	27.949.480	32.615.528	36.260.130	40.117.096
CABA/AMBA	77,5%	66,6%	44,2%	35,6%	29,9%	28,5%	24,2%	22,6%
GBA/Total País	5,8%	9,4%	18,7%	23,0%	24,5%	22,8%	24,0%	24,7%
AMBA/Tot País	25,8%	28,2%	33,5%	35,8%	34,9%	31,9%	31,6%	31,9%

Fuente: Elaboración propia en base a INDEC, Censos Nacional de Población, Hogares y Viviendas 1914, 1947, 1960, 1970, 1980, 1991, 2001 y 2010

En el periodo intercensal 1947-1960, se evidencia la consolidación del proceso de suburbanización y un cambio en la dinámica metropolitana, siendo ahora los partidos del GBA en su conjunto los que motorizaron el crecimiento, en tanto que la ciudad se mantuvo en torno a los 3 millones de habitantes, el conjunto de los partidos del GBA multiplicó sus habitantes por 2,5. Mientras algunos partidos adyacentes a la Ciudad de Buenos Aires duplicaron su población, como

⁷ En una parte importante de los estudios sobre la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se señala que la población de la ciudad se “encuentra estancada” desde el censo de 1947, afirmación que resulta parcial y no da cuenta de los complejos procesos acontecidos en los últimos 70 años, entre ellos la masiva erradicación de población que habitaba en las villas de emergencia y que fue expulsada durante la última dictadura cívico-militar, la cual se calcula en más de 200.000 personas (Oszlak, 1993).

el antes citado General San Martín, otros la cuadruplicaron como el caso de La Matanza o la quintuplicaron como el partido de Merlo. Por lo tanto, es el crecimiento de los denominados partidos de la segunda corona el que presenta un mayor dinamismo y por ende un cambio en el lugar de residencia de los sectores populares en el conjunto metropolitano. El impacto de las políticas antes señaladas significó un incremento de la cantidad de viviendas en el conjunto de los partidos del GBA del orden del 111,5%, entre los censos nacionales de 1947 y 1960 (ver tabla 2).

Tabla 2. Evolución de la cantidad de viviendas particulares por unidad administrativa 1947 – 2010

Unidad Administrativa	1947	1960	1970	1980	1991	2001	2010
CABA	763.131	659.407	922.185	918.758	1.023.464	1.024.231	1.150.134
Total GBA	427.285	903.571	1.531.967	1.755.277	2.172.716	2.384.682	2.934.373
Total AMBA	1.190.416	1.562.978	2.454.152	2.674.035	3.196.180	3.408.913	4.084.507
Total país	3.487.182	4.403.199	6.428.566	7.103.853	8.927.289	10.073.625	12.171.675
CABA/AMBA	64,1%	42,2%	37,6%	34,4%	32,0%	30,0%	28,2%
CABA/Total País	21,9%	15,0%	14,3%	12,9%	11,5%	10,2%	9,4%
GBA/Total País	12,3%	20,5%	23,8%	24,7%	24,3%	23,7%	24,1%
AMBA/Total País	34,1%	35,5%	38,2%	37,6%	35,8%	33,8%	33,6%

Fuente: Elaboración propia en base a INDEC, Censos Nacional de Población, Hogares y Viviendas 1947, 1960, 1970, 1980, 1991, 2001 y 2010

A su vez, el impacto en el régimen de tenencia de la vivienda, y por ende en las condiciones de vida de las clases medias y los sectores populares fue contundente. En tan sólo los 13 años entre los censos nacionales la proporción de propietarios de la vivienda pasó del 26,8% al 58,1% para el conjunto del AMBA, invirtiendo la forma de tenencia predominante hasta ese momento en favor de la propiedad. La mutación resulta todavía más sorprendente para la Ciudad de Buenos Aires que pasa del 17,6% al 45,6% de sus viviendas bajo este régimen de propiedad. Mientras que en 1947 tan solo dos partidos del Gran Buenos Aires superaban el 50% de viviendas en régimen de propiedad, San Isidro con el 54,1% y La Matanza con el 51,3%, hacia 1960 los partidos del GBA presentaban un 67,2% de sus viviendas bajo este régimen, llegando a valores máximos de 77,7% para Almirante Brown y 74,4% para Merlo (ver tabla 3).

Durante la década de 1960, se produce un aumento poblacional más moderado que durante el periodo anterior para el conjunto de los partidos del GBA pero que sin embargo resulta muy significativo, más de un millón y medio de personas, resultando un incremento del 43,6% hacia el

censo de 1970. Sin embargo, el parque de viviendas arrojó una suba del 69,5%, una cifra 23pp por encima del total nacional.

Tabla 3. Evolución del Régimen de Tenencia de la Vivienda. Hogares propietarios e inquilinos de la vivienda por unidad administrativa 1947 – 2010 (%)

Unidad Administrativa	Hogares propietarios						Hogares Inquilinos					
	1947	1960	1980	1991	2001	2010	1947	1960	1980	1991	2001	2010
CABA	17,6	45,6	67,8	60,4	67,6	56,4	82,4	49,5	24,8	21,4	22,2	29,9
Almirante Brown	36,2	77,7	80,3	72,2	77,9	75,9	63,8	16,0	8,1	6,1	5,2	8,6
Avellaneda	37,9	57,5	67,2	63,5	73,1	69,0	62,1	35,6	21,6	15,0	13,1	17,8
Berazategui ^(a)	n.a.	n.a.	79,9	72,1	77,6	74,7	n.a.	n.a.	8,6	7,1	5,8	9,8
Esteban Echeverría ^(b)	40,9	68,0	78,7	70,3	76,7	73,6	59,1	21,9	8,7	6,7	6,2	11,1
Ezeiza ^(c)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	77,8	77,0	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	5,0	8,6
Florencio Varela ^(d)	39,5	71,4	81,8	70,9	77,1	73,6	60,5	17,0	6,7	5,1	4,0	7,3
General San Martín ^(e)	39,8	64,0	71,2	63,8	72,6	67,9	60,2	27,2	15,9	12,2	12,2	18,6
General Sarmiento ^(f)	39,1	74,0	77,6	67,2	n.a.	n.a.	60,9	17,0	8,8	7,7	n.a.	n.a.
Hurlingham ^(g)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	75,3	71,0	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	9,0	13,6
Ituzaingó ^(g)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	80,8	78,0	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	6,1	10,0
José C. Paz ^(h)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	74,3	72,1	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	5,1	9,2
La Matanza	51,3	66,8	74,8	62,1	73,5	68,4	48,7	26,3	11,8	8,4	8,2	14,6
Lanús	44,4	65,5	66,8	62,7	73,0	71,1	55,6	28,9	16,5	12,1	10,5	15,5
Lomas de Zamora	45,0	70,9	74,7	65,7	76,5	74,2	55,0	24,1	11,3	8,1	7,4	12,5
Malvinas Argentinas ^(h)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	72,8	70,7	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	6,6	11,4
Merlo	44,0	74,4	79,4	69,4	76,9	74,3	56,0	17,0	8,0	6,7	5,7	10,1
Moreno	35,6	69,2	78,6	65,2	75,3	73,1	64,4	16,7	7,2	6,1	5,0	9,0
Morón ⁽ⁱ⁾	46,0	73,0	79,7	69,7	78,7	73,6	54,0	21,0	10,6	8,8	9,6	15,4
Quilmes ^(j)	42,0	70,1	74,5	67,6	77,1	73,2	58,0	24,1	11,5	8,4	7,3	12,0
San Fernando	43,6	59,3	68,5	59,2	67,9	64,7	56,4	29,1	13,4	12,4	12,7	19,8
San Isidro	54,1	65,1	74,4	68,8	75,2	70,8	45,9	26,3	13,8	11,7	12,1	17,8
San Miguel ^(h)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	73,9	70,3	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	7,8	14,7
Tigre ^(k)	42,7	62,2	73,4	63,0	71,3	68,2	57,3	24,9	10,2	8,9	9,1	14,9
Tres de Febrero ^(l)	n.a.	65,3	74,4	67,2	75,6	69,8	n.a.	28,6	14,4	12,2	12,4	18,5
Vicente López	48,3	63,3	74,8	68,9	76,6	68,9	51,7	31,4	16,0	14,7	14,1	21,5
Partidos GBA	43,3	67,2	74,9	66,5	75,2	71,5	56,7	25,7	12,2	9,3	8,4	13,5
AMBA	26,8	58,1	72,5	64,6	72,9	67,2	73,2	35,7	16,5	13,2	12,6	18,1

Fuente: Elaboración propia en base a INDEC, Censos Nacional de Población, Hogares y Viviendas 1947, 1960, 1980, 1991, 2001 y 2010

Notas: a) fundado en 1960 con tierras del Pdo. de Quilmes b) Cede tierras en 1993 c) creado con tierras de Esteban Echeverría en 1994 d) cede tierras en 1993 e) cede tierras en 1959 para la creación de Tres de Febrero f) Se disuelve en 1993 para formar José C. Paz, Malvinas Argentinas y San Miguel g) Creado en 1994 con tierras del partido de Morón h) creado con tierras de General Sarmiento i) cede tierras en 1994 para la creación de Hurlingham e Ituzaingó j) incluye al partido de Berazategui hasta 1960 k) denominado “Las Conchas” hasta 1954, cede tierras a Escobar en 1960 l) creado en 1959 con tierras de General San Martín. n.a.: No aplica

Hacia el censo de 1980, descendió el ritmo de crecimiento del área metropolitana, manteniéndose el nivel de población de la ciudad capital e incrementando un 27,2% la población para el conjunto de los partidos del GBA respecto del censo anterior. El crecimiento del parque

de viviendas se modera durante la década de 1970, llegando al censo de 1980 con una leve disminución en la cantidad absoluta de viviendas para la CABA y un incremento del 14,6% para los partidos del GBA, ubicándose 12,6pp por debajo del incremento poblacional. En este censo encontramos los valores máximos de propiedad de la vivienda para todas las unidades administrativas, tendencia que se revertirá para el censo de 1991, dando cuenta de las restricciones incorporadas por la reglamentación de la ley 8.912 de 1977 en la provincia de Buenos Aires y la desregulación del mercado inmobiliario en la escala nacional.

El censo de 1991 parece indicar una reversión de la tendencia a la concentración de la población en el AMBA respecto del total país, mientras en 1980, el crecimiento poblacional del conjunto de los partidos del GBA había sido 7,6pp por sobre la media del país, mientras que para 1991 se encontraba 7,8pp por debajo de la media nacional. Sin embargo, a partir del censo 2001, los partidos del GBA volverán a incrementar su participación sobre el total nacional, ubicándose 5,4pp y 3,6pp por sobre la media del país.

En el intervalo 1980-1991, se produce un incremento 11,4% en la cantidad de viviendas para la Ciudad de Buenos Aires y un 23,8% para los partidos del GBA, sin embargo, en materia de hogares propietarios de la misma no hubo modificación en la CABA y sólo fue del 9,8% para los partidos del GBA. El impacto de las políticas económicas y de la hiperinflación de 1989 va a quedar plasmado en el censo de 1991 con una baja relativa de los hogares propietarios con el agravante de una baja simultánea en el peso de los hogares inquilinos, lo cual implica una salida de los mismos de la relación de tenencia de la vivienda formal hacia el conjunto de “otras situaciones”, por supuesto, todas ellas de índole precaria. A su vez, en el censo de 1991 la retracción en la propiedad de la vivienda llega para algunas unidades administrativas a proporciones iguales e incluso inferiores que las registradas en el censo de 1960 (véase los casos de General Sarmiento, Almirante Brown y Lomas de Zamora).

Ahora bien, para el censo 2001, todas las unidades administrativas aumentan la proporción de hogares propietarios, ubicándose el AMBA 8,4pp por sobre la proporción del censo anterior, con casos extremos para La Matanza (+11,4pp) y Berazategui (+5,5pp). Por su parte, los hogares inquilinos disminuyeron para el conjunto del AMBA, pero con un comportamiento disímil de las unidades que la integran, con incrementos de hasta +0,8pp para CABA y Morón y disminución de hasta 1,9pp para Avellaneda. Sin embargo, si comparamos los hogares sólo propietarios de la

vivienda (situación que contempla principalmente asentamientos informales) para el AMBA en el censo de 1991 era de 7,15% mientras que en 2001 había descendido al 3,76%, disminuyendo la cantidad de hogares por fuera de la relación propietario o inquilino.

Finalmente, el censo 2010 presenta una disminución de la proporción de propietarios que para el conjunto del AMBA se ubica 5,7pp por debajo de los valores de 2001, disminución en la participación que se replica en todas las unidades que la componen y cuyo valor extremo lo ostenta la ciudad de Buenos Aires, ahora 11,2pp por debajo de los valores del anterior censo. A su vez, los hogares inquilinos aumentaron en todas las jurisdicciones, también encabezados por la CABA la cual llegó al 29,9% de sus hogares bajo este régimen de tenencia. En cuanto al resto de las formas de tenencia (precarias) si bien han disminuido para el conjunto del AMBA, presentan diversas situaciones siendo también la ciudad la que presenta la mayor proporción de hogares en estos regímenes (13,7%). Los guarismos que arroja el último censo nacional dan cuenta del recrudescimiento de la problemática del acceso a la vivienda, el incremento de la proporción de inquilinos y descenso de los propietarios significa para algunas unidades administrativas situarse en condiciones de acceso peores que en los censos de 1991 o 1980 dependiendo el caso, y que las mismas se potencian en los casos dónde los hogares salen del mercado formal y de mayor protección y estabilidad. A su vez, la situación resulta todavía inquietante cuando observamos que en los periodos 1980-91 y 2001-10, la cantidad de viviendas se incrementó en cada intervalo aproximadamente 20%, mientras que la población sólo lo hizo en un 6,7% y un 11,7% respectivamente.

3. EVOLUCIÓN DEL REGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA EN EL PARTIDO DE TRES DE FEBRERO 1960-1980.

El partido de Tres de Febrero se crea administrativamente mediante la Ley 6.065 de la Provincia de Buenos Aires el 15 de octubre de 1959, subdividiendo al partido de General San Martín que para el Censo Nacional de 1947 contaba con 269.514 habitantes y representaba el 18% de la población del Gran Buenos Aires. Sin esta subdivisión, ambos partidos en conjunto hubiesen alcanzado los 541.433 habitantes para el Censo Nacional de 1960, constituyéndose como el partido más populoso del Gran Buenos Aires, superando a La Matanza que para dicho censo contaba con 399.097 habitantes.

En los 50 años del periodo intercensal 1960-2010, la población del partido de Tres de Febrero cambió significativamente, con un incremento poblacional entre 1960 y 1970 del 19,3% y del 10,2% entre 1970 y 1980, alcanzando los 345.424 habitantes (ver tabla 4).

Por su parte, incremento en la cantidad de viviendas resulta del 35,2% para el intervalo 1960-70 y de 8,8% para 1970-80. Este último periodo está signado por el proceso de erradicación de villas de emergencia de la Ciudad de Buenos Aires con la consecuente expulsión de población hacia los partidos del Gran Buenos Aires. En el partido en cuestión, se construyen los proyectos habitacionales de Ciudadela (conocidos como Conjunto Urbano Ciudadela I y II, luego rebautizado como Padre Múgica en 1974, Barrio Ejército de Los Andes en 1976 y popularizado por los medios de comunicación como “Fuerte Apache”, en el sur del partido y en tierras próximas a la Avenida General Paz. El Barrio tuvo un fuerte crecimiento en vísperas del mundial de fútbol de 1978 cuando el plan de erradicación mostró su faceta más violenta⁸.

Tabla 4. Evolución de la cantidad de población, viviendas y régimen de tenencia de la vivienda (%). Hogares propietarios e inquilinos de la vivienda. Partido de Tres de Febrero 1960 – 2010

		1960	1970	1980	1991	2001	2010
Población		262.754	313.460	345.424	349.376	336.467	340.071
Vivienda		63.203	85.433	92.987	103.506	102.204	112.588
Régimen de Tenencia de la vivienda	Propietarios	65,3%		74,4%	67,2%	75,6%	69,8%
	Inquilinos	28,6%		14,4%	12,2%	12,4%	18,5%

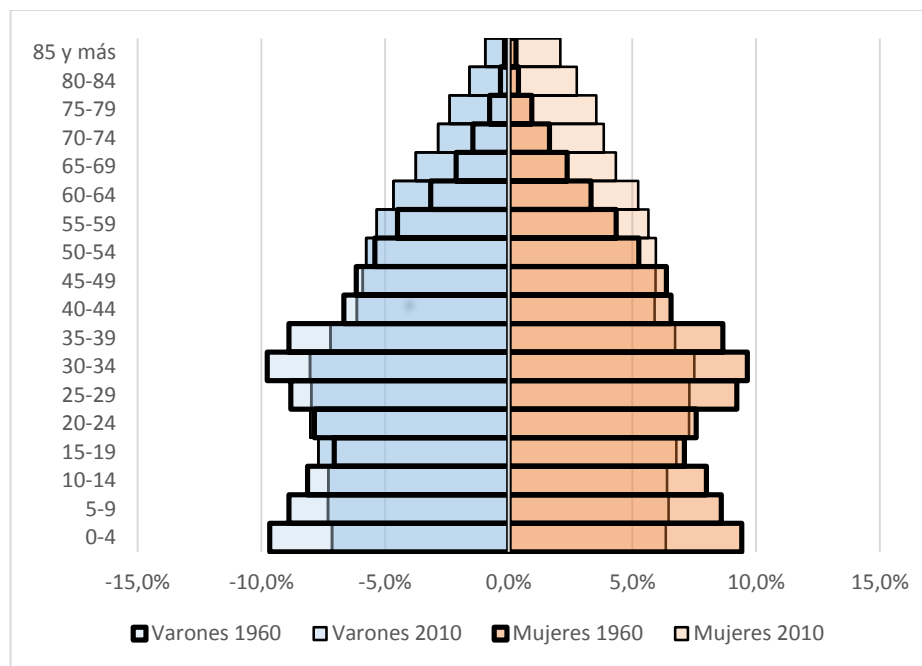
Fuente: Elaboración propia en base a INDEC, Censos Nacional de Población, Hogares y Viviendas 1947, 1960, 1980, 1991, 2001 y 2010

La población se mantuvo para el censo de 1991, y luego descendió levemente hacia el censo 2001 y volvió a ascender, pero sin superar los valores poblacionales de 1980. Consecuentemente, la composición etaria de la población mutó significativamente, descendiendo la proporción de jóvenes hasta 14 años del 26,5% al 20,4% de la población, mientras que la tendencia al envejecimiento se observa tanto por la disminución de la población activa (entre 15 y 64 años) del 68,5% al 65,4% y un incremento de la participación de los mayores de 65 años, del 5% al 14,2% de la población del partido. A su vez debemos señalar una feminización de la población que en

⁸ La discusión en cuanto a la cantidad de población que alberga el barrio es fuertemente discutida, ya que sistemáticamente se han objetado a los censos Nacionales de Población por subenumeración, así como a los distintos censos provinciales y municipales tendientes a regularizar el dominio de las viviendas. Los últimos datos con los que se cuentan provienen del censo provincial de 2009 el cual buscaba sentar las bases para la regulación dominial (2009) el cual arrojó la cifra de 35.000 personas.

1960 representaba el 49,7% de la población, pasando en 2010 a representar el 52,4%. (ver gráfico 1)

Gráfico 1. Pirámide de población 1960 – 2010. Partido de Tres de Febrero (%)



Fuente: Elaboración propia en base a INDEC, Censos Nacional de Población, Hogares y Viviendas 1960 y 2010

Por otra parte, la cantidad de viviendas presentó una dinámica bien diferente, incrementándose en un 11,3% en el periodo intercensal 1980-1991, mientras en el siguiente periodo (1991-2001) no presentó variaciones significativas, para luego volver a acrecentarse un 10,2% entre 2001 y 2010. Estos guarismos nos dejarían un saldo para el total del periodo 1960-2010 que en materia poblacional es del 29,4 y del 78,1% para las viviendas. Sin embargo, debemos analizar el comportamiento del tipo de vivienda departamento que desde el censo 1991 desciende un 13,5% hacia el censo de 2001 y aumenta un 21% a un total de 31.489 departamentos para el censo de 2010.⁹

⁹ En gran medida esta disminución puede explicarse por la demolición de los nudos 8 y 9 (cada uno formado por 3 edificios de 10 pisos) del barrio Ejercito de Los Andes durante el año 2000. La demolición se definió a partir del riesgo de derrumbe que presentaban dichas torres.

En cuanto al régimen de tenencia de la vivienda, el periodo intercensal 1960-2010 significó un importante crecimiento de la propiedad de las mismas, un incremento del 90,6% que arroja hacia el censo 2010, 78.632 hogares propietarios, frente a unos 20.780 hogares inquilinos, cifra que representa el 18,5% de los hogares.

Sin embargo, resulta interesante analizar las componentes que arrojan dichos saldos. En primer lugar, se produce un marcado incremento en la proporción de propietarios en el periodo 1960-1980, cuando la proporción de los mismos alcanza el 74,4% y la proporción de hogares inquilinos desciende su participación prácticamente a la mitad (del 28,6% al 14,4%). El periodo siguiente (1980-1991) va a mantener prácticamente los valores absolutos para ambas condiciones, las cuales a su vez pierden peso relativo frente al conjunto de los otros regímenes de tenencia que hemos señalado como “precarios”, siendo estos aproximadamente el 20% del total de los casos para el censo de 1991. El siguiente periodo intercensal por su parte, señala una disminución de las formas precarias de tenencia hasta el 12% y el régimen de propiedad va a aumentar su participación hasta el 75,6% en el censo de 2001, mientras que la proporción de inquilinos asciende levemente al 12,4%. Ahora bien, el último periodo intercensal, aun manteniendo la proporción de hogares con tenencia precaria, presentó un aumento mínimo en la cantidad de hogares propietarios (tan sólo 1.397 hogares) y un importante incremento de los hogares inquilinos del 63,5% alcanzando los valores antes mencionados. Esto significa un claro retroceso en la proporción de hogares propietarios a niveles inferiores que los exhibidos por el censo de 1980.

En cuanto al tipo de propiedad y su relación con el régimen de tenencia de la vivienda, se puede observar que un 75,4% de las casas se encuentran bajo la forma de propiedad y un 13,4% bajo la forma de arrendamiento, mientras que 56,4% de los departamentos se encuentran bajo el primer tipo de régimen y un 31,7% en la modalidad de alquiler.

Aun así, debemos contemplar la transformación en la composición de los hogares que ha acontecido en las últimas décadas, que en el caso particular del partido de Tres de Febrero se evidencia en la variación ocurrida en la cantidad de miembros del hogar. En este sentido, resalta el aumento de la proporción de hogares unipersonales, seguidos por los conformados por dos miembros¹⁰. Por su parte los hogares de 3 miembros se mantuvieron estables para todo el periodo

¹⁰ Si bien el incremento de los hogares unipersonales se observa en todo el periodo intercensal 1960-2010, resulta interesante observar que la proporción de hogares con dos miembros se mantiene en para los censos 1991 y 2001, esto

y si se observa una clara tendencia a la disminución de los hogares de cuatro integrantes (ver tabla 5). El resto de los hogares según su cantidad de miembros (cinco, seis siete, ocho y más integrantes) vieron una disminución considerable, dando cuenta de la reducción del tamaño de las familias en sintonía con los cambios acontecidos en la escala nacional. No podemos dejar de señalar que el único incremento significativo en los hogares de más de dos integrantes ocurre para el censo 2001, específicamente con aquellos de siete integrantes (alcanzando el 2,59%), los cuales deben estar referenciado la situación de crisis antes señalada, ya que dicho guarismo en el censo de 2010 desciende notablemente al 1,24%.

Tabla 5. Evolución de la cantidad de personas en el hogar. Partido de Tres de Febrero 1960 – 2010.

Cantidad de personas en el hogar	1960	1980	1991	2001	2010
1	4,44%	8,09%	12,32%	14,76%	18,18%
2	14,87%	20,42%	23,47%	23,46%	26,33%
3	22,86%	21,11%	20,36%	20,58%	21,21%
4	25,27%	23,56%	21,30%	20,10%	18,33%
5	14,60%	13,68%	12,42%	11,27%	9,08%
6	7,96%	6,64%	6,24%	5,28%	4,33%
7	4,06%	3,44%	1,98%	2,59%	1,24%
8 y más	5,95%	3,06%	1,91%	1,96%	1,29%

Fuente: Elaboración propia en base a INDEC, Censos Nacional de Población, Hogares y Viviendas 1960, 1980, 1991, 2001 y 2010

3.1 Los índices cuantitativos de del RT en el Partido de Tres de Febrero (1991-2010)

En el presente trabajo hemos optado por el análisis mediante cuatro índices (IS – índice de segregación; xPx – índice de aislamiento; DEL – índice de concentración; ACL índice de agrupamiento absoluto) que representan a distintas dimensiones de la distribución de las variables en el espacio del partido de Tres de Febrero (Igualdad/Desigualdad; Interacción; Concentración, Agrupamiento). Los mismos resultan una herramienta interesante para observar el comportamiento global de las variables y permite la comparación diacrónica de los mismos. Si bien los índices utilizados obtienen su denominación del análisis cuantitativo de la segregación (Duncan y Duncan 1955, 1961; Massey y Denton, 1988) los entendemos en el presente trabajo como parte del conjunto de técnicas y métodos de la estadística espacial, en una perspectiva más amplia y menos específica que la detección de “segregación residencial” y que refiere a las formas

podría vincularse con la profunda crisis de fines de la década de 1990 y una menor cantidad de jóvenes iniciado convivencia.

que adopta la distribución de las variables y la identificación de los grupos y lugares de la ciudad que ellos habitan. Dadas las características de la presente comunicación abordaremos los índices a partir de las variables, resumiendo la lectura de cada uno de los índices.

Tabla 6. Índices de segregación, aislamiento, concentración y agrupamiento. 1991-2001-2010. Partido de Tres de Febrero.

		1991	2001	2010
		índice de Segregación		
Régimen de Tenencia de la vivienda	Propietarios	0.1604	0.1389	0,1469
	Inquilinos	0.1824	0.1817	0,1875
Tipo de Vivienda	Departamento	0.3702	0.4044	0.4286
		índice de aislamiento		
Régimen de Tenencia de la vivienda	Propietarios	0.6888	0.7624	0,7088
	Inquilinos	0.1422	0.1452	0,2151
Tipo de Vivienda	Departamento	0.4556	0.4463	0.4446
		índice de concentración		
Régimen de Tenencia de la vivienda	Propietarios	0.2406	0.2702	0,2613
	Inquilinos	0.3036	0.3335	0,3195
Tipo de Vivienda	Departamento	0.4395	0.4609	0.4756
		índice de agrupamiento		
Régimen de Tenencia de la vivienda	Propietarios	0.2673	0.3540	0,3033
	Inquilinos	0.0268	0.0265	0,0458
Tipo de Vivienda	Departamento	0.2710	0.2340	0.2039

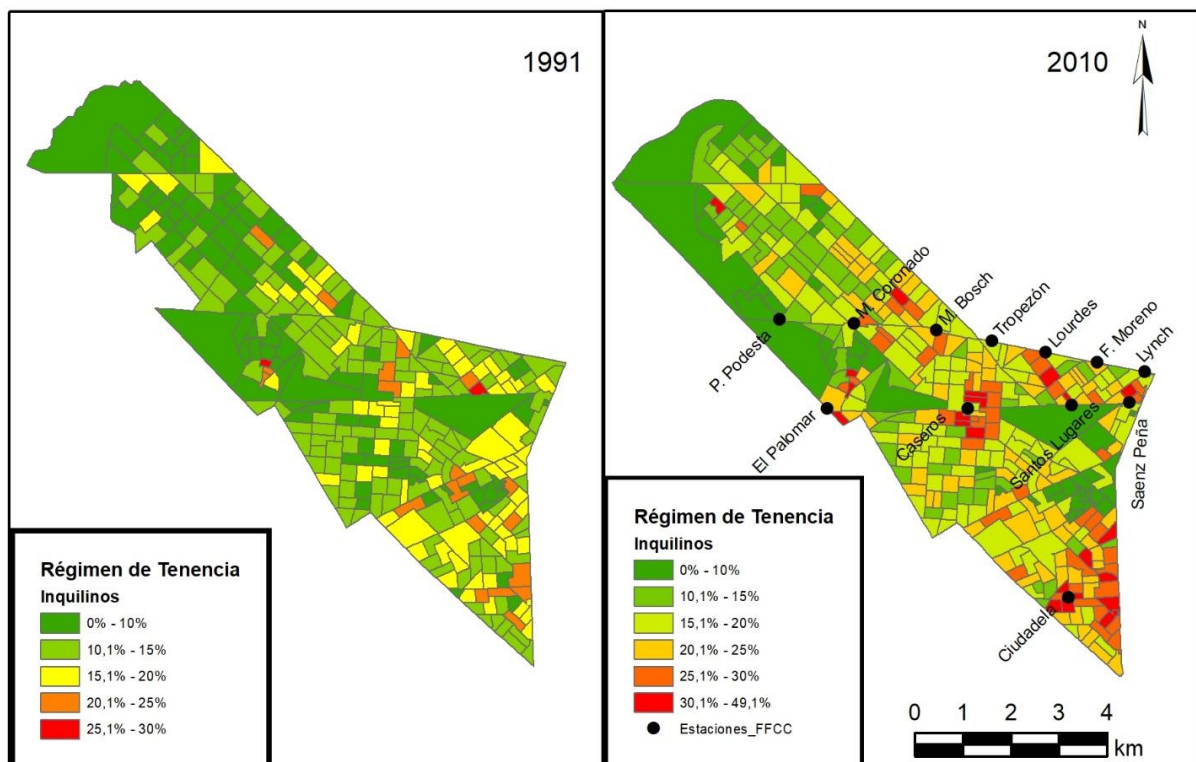
Fuente: Elaboración propia en base a INDEC, Censos Nacional de Población, Hogares y Viviendas 1960, 1980, 1991, 2001 y 2010

El análisis de los índices para el régimen de tenencia de la vivienda arroja una disminución en el IS para los propietarios, lo cual implica una mejor distribución de los mismos hacia el final del periodo intercensal, mientras que los inquilinos mantienen su distribución. Por otra parte, la probabilidad de interacción, en este caso de que hogares bajo el mismo régimen de tenencia compartan la unidad censal (radio en este caso) expresada mediante la xPx aumentó para los propietarios hacia 2001 para luego descender a 0,70, mientras que el saldo para los inquilinos fue un incremento al 0,21, lo cual estaría indicando mayores probabilidades de compartir el radio censal con otras viviendas inquilinas. Por su parte el índice de concentración DEL, arroja un aumento en la concentración de los propietarios, pero que se mantiene próximo al 25% y en torno al 30% para los inquilinos. Estos porcentajes implican la cantidad de hogares que deberían redistribuirse dentro del partido en cuestión para obtener una distribución homogénea. Por último, el ACL o índice de agrupamiento absoluto da cuenta del grado de *clustering* o contigüidad espacial

de radios censales la cual es muy significativa para los propietarios ya que resulta la forma predominante de tenencia en el partido, sin embargo, se detecta un incremento en el ACL para los inquilinos.

El tipo de vivienda departamento presenta un incremento al 42% en su IS, una leve disminución de su xPx al 44% y un leve aumento en el índice de concentración al 47%, mientras señala una disminución en el índice de agrupamiento absoluto al 20%. Esto implicaría un reforzamiento de las áreas donde tradicionalmente ya existían departamentos y una expansión del tipo de vivienda a otros radios censales, tanto los contiguos como otros más distantes.

Mapa 1. Evolución del régimen de tenencia de la vivienda. Hogares Inquilinos 1991-2010. Partido de Tres de Febrero.



Fuente: Elaboración propia en base a INDEC, Censos Nacional de Población, Hogares y Viviendas 1991 y 2010

En cuanto a los cambios en la escala de radios censales, se pueden evidenciar los cambios antes mencionados a partir de los índices. Un incremento de la proporción de hogares inquilinos en los radios del sudeste del partido (Ciudadela) así como en los que se encuentran en el norte y noreste

(Caseros, Santos Lugares y Saenz Peña) los cuales en 1991 se encontraban en la franja de 15%-25%, mientras que para el censo del 2010, presentaban entre 20% y 30% de hogares inquilinos, particularmente en el eje conformado por la estación Caseros-Tropezón, presentando algunos radios que superan el 30% y llegan hasta el 49,1% (en torno a la estación de FFCC Caseros) de hogares en dicha situación. Por otra parte, se observa un aumento de la cantidad de radios con más de 20% hogares inquilinos en E Palomar y hacia el norte de la estación de FFCC M. Coronado se observa un aumento en el porcentaje de hogares inquilinos a los radios próximos a la estación (superando el 30% de los mismos) y hacia el noroeste de la misma estación un incremento en los radios que superan el 20% de hogares inquilinos.

4. CONCLUSIONES

La transformación en la forma dominante de la tenencia de la vivienda en el AMBA resulta tan significativa que debemos destacar cinco aspectos para el periodo completo 1947-2010: a) El incremento de 588.875 hogares propietarios de la vivienda para el conjunto del AMBA en el periodo 1947-1960, un incremento del 184,7%. b) Para el periodo 1947-60, una reducción absoluta en el número de inquilinos para el conjunto de la metrópoli que desciende un 36% de 871.595 viviendas a 558.410 c) El pico en el porcentaje de hogares propietarios que se registra hacia el censo de 1980 para cada una de las unidades censales y para el conjunto del AMBA (habiéndose incrementado en más de un millón los hogares propietarios) proporción que descenderá para todas ellas entre 7pp y 12pp hacia el censo de 1991. d) La recuperación de la proporción de hogares propietarios para todas las unidades censales del AMBA hacia en censo de 2001 a niveles semejantes a los de 1980, pero ahora en un contexto de incremento en la cantidad de absoluta de viviendas mucho menor. e) Un nuevo periodo de disminución de los hogares propietarios hacia el censo 2010, ahora acompañado por un incremento del 19,8% de la cantidad de viviendas en el AMBA

El Régimen de tenencia de la vivienda en el AMBA, así como en las unidades que la integran presenta complejidades que como hemos visto deben a la luz de periodos más largos de tiempo, ya de esta manera quedan en evidencia procesos de diferente signo e intensidad. Por ejemplo, como hemos demostrado en la presente comunicación, tanto el aumento como la disminución relativa de los hogares inquilinos no significar un aumento o disminución de la proporción de hogares propietarios, ya que también debe contemplarse para posibilidad de ingreso/salida de las relaciones

formales. Esto no significa que la disminución de hogares propietarios e incremento los inquilinos no revista peores condiciones de vida, sino que aún puede verse potenciada por otros factores. En este sentido los peores resultados en cuanto al régimen de tenencia vienen acompañados de una expansión enorme de la cantidad de viviendas, siendo el censo de 1980 el punto de inflexión que da inicio a este periodo de urbanismo neoliberal en el AMBA.

Para el partido de Tres de Febrero hemos dado cuenta de los cambios acontecidos hasta la década de 1970, con un mayor incremento porcentual del parque de viviendas que el incremento poblacional, que se estabiliza hacia el censo de 1980, momento en el cual la población llega a sus niveles actuales. Luego, los dos periodos de importante crecimiento del parque de vivienda 1980-91 y 2001-10, cada uno incrementando un 10% la cantidad de viviendas del partido, pero sin impactar positivamente en más hogares propietarios de la vivienda. La distribución de los hogares inquilinos al interior del partido ha reforzado su presencia en los radios censales de las áreas centrales próximas a las estaciones del ferrocarril, en una puja por las viviendas con mejores condiciones de accesibilidad.

Actualmente a los fines de ampliar el análisis en la escala del partido de Tres de Febrero el equipo de investigación se encuentra trabajando sobre las localidades de Sáenz Peña, Santos Lugares y Caseros a fin de ahondar en los procesos aquí descriptos. A su vez, nos encontramos analizando el Máximo Nivel de Instrucción del Jefe del Hogar en relación a la propiedad de la vivienda y su distribución en el territorio del partido.

5. BIBLIOGRAFÍA

- Álvarez, G & Iulita, A. (2013) “Cambios en la división social del espacio metropolitano en el Área Metropolitana de Buenos Aires. República Argentina. Período 1980 – 2010” en actas del XIV Encuentro de Geógrafos de América Latina, UGI-IGU. Lima, Perú
- Ana Cravino, María Cristina Cravino de Oliveira (2004). Barrio ejército de los andes ("Fuerte Apache"): evaluación crítica de una intervención urbana - Fundación y Conflicto. VI Jornadas de Sociología. Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires.
- Baer, L. y Kauw, M. (2016) “Mercado inmobiliario y acceso a la vivienda formal en la Ciudad de Buenos Aires, y su contexto metropolitano, entre 2003 y 2013”. Revista EURE (Santiago), 42(126), 5-25. En: <http://www.eure.cl/index.php/eure/article/view/1676> [Consulta: 6/5/2018]

- Harvey, D. (2013). *Ciudades rebeldes: del derecho de la ciudad a la revolución urbana*. Ediciones akal.
- Indec, Censo nacional de Población, Hogares y Viviendas, 1947, 1960, 1970, 1980, 1991, 2001 y 2010.
- Lefebvre, H., & Gaviria, M. (1969). *El derecho a la ciudad*.
- Martori, J. C., & Aparicio, P. (2011). Changes in spatial patterns of the immigrant population of a southern European metropolis: the case of the Barcelona metropolitan area (2001–2008). *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, 102(5): 562-581, doi:10.1111/j.1467-9663.2011.00658.x.
- Martori, J. C., & Hoberg, K. (2004). Indicadores cuantitativos de segregación residencial. El caso de la población inmigrante en Barcelona. *Geo Crítica / Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, 8 (169).
- Massey, D. S., & Denton, N. A. (1988). The dimensions of residential segregation. *Social Forces*, 67 (2), 281-315, doi:10.1093/sf/67.2.281.
- ONU-Habitat. (2010) Folleto informativo 21.
- Oszlak, O. (1991) *Merecer la ciudad. Los pobres y el derecho al espacio urbano*. Estudios Cedes. Editorial Humanitas, Buenos Aires.
- Theodore, N., Peck, J., & Brenner, N. (2009). Urbanismo neoliberal: la ciudad y el imperio de los mercados. en *Temas sociales*, 66, 1-11.
- Torres, H. A. (1993). *El mapa social de Buenos Aires (1940-1990)*. Universidad de Buenos Aires.
- Tuan, Y. F. (2007). *Topofilia: un estudio de las percepciones, actitudes y valores sobre el entorno*. Melusina.