

GÉNESIS DE LAS DESIGUALDADES TERRITORIALES:
UNA MIRADA HISTÓRICA DE LOS PROCESOS DE CONFIGURACIÓN
DE LAS ANTIGUAS PERIFERIAS DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

María Mercedes Di Virgilio*
Mercedes Najman**
Denise Brikman***

RESUMEN. En este artículo se reconstruyen los procesos de transformación de las denominadas *antiguas periferias* de la Ciudad de Buenos Aires en relación al contexto metropolitano. Este proceso ha distado de ser homogéneo, dando como resultado una corona de barrios porteños —que limitan con su conurbación— y, pese a compartir la integración tardía a la ciudad central, han adoptado dinámicas y lógicas particulares.

Proponemos desentrañar mediante un análisis sociológico e histórico los factores que han influido en estos procesos de configuración territorial desigual. Consideramos que las dinámicas actuales de estos barrios son tributarias de sus procesos de configuración, en los cuales se han priorizado diferentes modos de producción de ciudad.

PALABRAS CLAVE. Configuración socioterritorial, desigualdades urbanas, políticas urbanas, historia urbana, Ciudad de Buenos Aires, expansión territorial.

* Investigadora CONICET/ Instituto de Investigaciones Gino Germani Universidad de Buenos Aires, Argentina. Correo electrónico: mercedes.divirgilio@gmail.com

** Becaria del CONICET / Instituto Gino Germani – Universidad de Buenos Aires, Argentina. Correo electrónico: mercedesnajman@gmail.com

*** Becaria del CONICET / Instituto Gino Germani – Universidad de Buenos Aires, Argentina. Correo electrónico: denisebrikman@gmail.com

GENESIS OF THE TERRITORIAL INEQUALITIES: A HISTORICAL LOOK OF THE CONFIGURATION PROCESSES OF THE OLD PERIPHERIES OF THE CITY OF BUENOS AIRES

ABSTRACT. In this article, the transformation processes of the so-called old peripheries of the City of Buenos Aires are reconstructed in relation to the metropolitan context. This process has been far from homogeneous, resulting in a crown of city neighborhoods limiting their conurbation. Despite sharing the late integration with the central city, they have adopted particular dynamics and logics.

We propose to unravel through a sociological and historical analysis the factors that have influenced these uneven territorial configuration processes. We consider that the current dynamics of these neighborhoods are tributary to their configuration processes, in which different modes of city production have been prioritized.

KEY WORDS. Socio-territorial configuration, urban inequalities, urban policies, urban history, City of Buenos Aires, territorial expansion.

INTRODUCCIÓN

La desigualdad es un rasgo constitutivo de la metrópolis capitalista y en este sentido, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) no es la excepción. Este espacio urbano se caracteriza por la coexistencia de diferentes tipos de hábitat o contextos urbanos (Di Virgilio, Marcos y Mera, 2016). Cada uno de estos define dinámicas poblacionales, socio-demográficas y residenciales diferenciales, contribuyendo a perpetuar procesos y situaciones de segregación (Coraggio, 1998; Yujnovsky, 1984). Esta estructura urbana desigual configura en la Ciudad de Buenos Aires un patrón de división social del espacio particular cuya

génesis se remonta a los procesos de configuración y expansión urbana (Di Virgilio, Marcos y Mera, 2016). En este marco, el foco del trabajo está puesto en los procesos de crecimiento urbano y suburbanización que se desarrollaron en la ciudad central principalmente a partir de las primeras décadas del siglo xx (Torres, 1993). Dichos procesos fueron modificando la estructura urbana e imprimiendo particularidades a los barrios que hoy conocemos como antiguas periferias.

En este artículo, nos proponemos analizar los procesos de crecimiento urbano desde una perspectiva histórica con el objetivo de comprender la configuración de las antiguas periferias. Lo haremos mediante la reconstrucción de trayectorias contextuales (Giroud, 2007) en tanto herramienta metodológica que permite vincular el devenir de múltiples variables que operan en la configuración y producción del territorio. Este enfoque evidencia una mirada procesual de las configuraciones territoriales e implica concebir a los lugares como categorías complejas, dinámicas y relacionales. Para tal propósito, se realizó una revisión y sistematización bibliográfica exhaustiva y se trabajó con fuentes secundarias —principalmente con datos estadísticos, informes oficiales y técnicos elaborados por distintas instancias del gobierno.

HACIA UNA DEFINICIÓN DE LAS ANTIGUAS PERIFÉRICAS EN EL MARCO DE UNA CIUDAD DESIGUAL

Denominamos *antiguas periferias* a los antiguos espacios pericentrales de diferentes generaciones que han sido urbanizados tardíamente. Allí se establecieron las primeras industrias o contornos del casco antiguo en los que se produjeron loteos residenciales. Su localización históricamente periférica se ha visto modificada por el proceso de suburbanización y expansión de la mancha urbana. Como consecuencia, hoy en día, esos barrios se localizan entre las áreas centrales y las actuales periferias.

De este modo, la noción *antiguas periferias* está asociada a la primera etapa del proceso de suburbanización que experimentaron las ciudades latinoamericanas. Hace referencia a las primeras zonas de expansión de las ciudades que tal como señalan Hiernaux y Lindon (2004), se

configuraron sobre tierras de vocación rural o por anexión al continuo urbano de antiguos poblados. Estas *antiguas periferias* concentran, en la actualidad, un parque habitacional consolidado, presentan un tejido urbano denso desarrollado con base en procesos formales de ocupación del suelo —como lógica predominante—, así como continuidad en la ocupación del espacio. “Incluye(n) a la vez tanto los márgenes proletarios de las ciudades como también ciertos barrios de alcurnia donde reside la burguesía” (Hiernaux y Lindón, 2004, p. 106).

La CABA no parece haber sido una excepción en este proceso. Estas antiguas periferias comienzan a desarrollarse tímidamente luego de la primera década del siglo xx y, con mayor dinamismo, entre los años 1930 y 1940. Desde entonces y hasta entrada la década de 1960, la ciudad experimenta un fuerte proceso de extensión territorial asociado fundamentalmente al acceso a la tierra urbana y a la vivienda, a la radicación de industrias y al desarrollo de la red de transporte.¹ La ciudad se expande mediante procesos de loteo de tierras con vocación rural y por anexión —como, por ejemplo, los barrios de Flores y Belgrano (Torres, 1993; Dureau y Di Virgilio, 2015).

El proceso de metropolización de Buenos Aires tuvo como principales protagonistas a los espacios pericentrales, contribuyendo progresivamente a su consolidación. Estos barrios se han integrado gradualmente a la ciudad desde un punto de vista territorial y funcional, a partir de un proceso de densificación y consolidación. En el devenir de su urbanización se pueden observar dinámicas territoriales y poblacionales correspondientes a distintas tipologías de hábitat. En este sentido, los loteos residenciales, la vivienda obrera de la primera mitad del siglo xx, los primeros asentamientos informales, la vivienda social de la década de 1960 y 1970, cristalizan la coexistencia de distintas modalidades de producir ciudad en un mismo territorio (Dureau y Di Virgilio, 2015).

En las últimas décadas, estas *antiguas periferias* han experimentado grandes transformaciones vinculadas con la expansión del proceso de metropolización y sus dinámicas. Actualmente, junto al área fundacional de la ciudad, conforman el centro del territorio metropolitano.

¹ Un análisis detallado del proceso de suburbanización de Buenos Aires puede leerse en Di Virgilio, Guevara y Arqueros Mejica (2015).

Sin embargo, este territorio no puede pensarse como homogéneo sino que los distintos barrios ocupan posiciones diferentes en la estructura urbana.

Oszlak (1991) define la configuración de la estructura urbana como un fenómeno dinámico que establece patrones de distribución desiguales. En este proceso dinámico intervienen múltiples factores que contribuyen a la consolidación de un territorio marcado por la desigualdad. El progreso y la expansión del proceso de urbanización limitan la disponibilidad de suelo urbanizable, produciendo un alza en los precios de la tierra y las viviendas en las áreas y localizaciones más demandadas. De este modo, la(s) desigualdad(es) socioterritoriales constituye(n) un fenómeno que se configura en relación a las restricciones que impone el mercado de tierra y vivienda y, también, las políticas públicas sectoriales (Flores, 2008).² Contribuye a ello el hecho de que los precios de la tierra urbana se encuentren enteramente desregulados, permitiendo al mercado fijar su valor en función de la dinámica y las características de la demanda (Sabatini y Arenas, 2000). En este marco, para algunos sectores de población resulta imposible acceder al mercado formal de tierra y vivienda (Fernández y Smolka, 2004; Calderón, 1999; Gilbert, 1998; Ward, 1988), encontrando solución a sus necesidades de hábitat a través del mercado informal, en contextos extremadamente degradados y segmentados. Asimismo, las políticas públicas de tierra y vivienda (Calderón, 2002; Ingram & Hong, 2007), las iniciativas orientadas a la gentrificación (Herzer, 2008) o a la erradicación de los asentamientos informales (Oszlak, 1991), también colaboran directa o indirectamente en la valorización diferencial del suelo urbano ya que generan un acceso desigual entre los diferentes grupos sociales.

Concebimos a la desigualdad como un fenómeno producido socialmente con manifestaciones y articulaciones espaciales claras, de las cuales se nutre. Este trabajo se inscribe en aquellos estudios que

² Desde el punto de vista sociológico, la segregación residencial es una de las formas que asume el proceso de diferenciación social y expresa, en parte, la distribución de la estructura social en el espacio urbano. De este modo, la *vivienda* y su *localización* son elementos importantes que, según Bourdieu (1996), expresan la posición de grupos e individuos en la estructura social.

analizan la desigualdad desde su dimensión territorial. En América Latina, tradicionalmente, el análisis de la desigualdad en las ciudades se asoció al de la segregación urbana residencial, pensando los lugares de inscripción residencial como espacios móviles y relacionales antes que como categorías fijos (Di Virgilio y Perelman, 2014).

De este modo, la producción de ciudad³ puede pensarse como un proceso dinámico. El proceso de suburbanización que explica el surgimiento de las antiguas periferias y, posteriormente, su consolidación, debe ser comprendido en ese marco como una instancia de configuración urbana.

Desde esta perspectiva, se introduce un doble abordaje que propone analizar tanto los procesos de producción de las *antiguas periferias* de la Ciudad de Buenos Aires, como las dinámicas sociales que contribuyen a su configuración actual. Este trabajo se centra en los procesos de suburbanización que impulsaron el poblamiento tardío de estos barrios, su consolidación y, más recientemente, su transformación.

APARTADO METODOLÓGICO

En este trabajo se utiliza la herramienta de las *trayectorias contextuales* o *de contexto* (Giroud, 2007). Este instrumento que permite analizar el proceso de configuración territorial de la ciudad desde un nivel macro, mesosocial, puede ponerse en diálogo con enfoques microsociales que habiliten un análisis multinivel (Courgeau y Baccaïni, 1997). Este enfoque supone pensar una relación dialéctica y dinámica entre la forma urbana, las intervenciones de los diferentes actores en el territorio y las prácticas espaciales de los residentes. Aquí, para reconstruir las trayectorias contextuales, analizamos las transiciones de patrones estructurales o variables macrosociales.⁴ Consideramos que las transformaciones

³ Lefebvre (1974) sostiene que las ciudades y el espacio deben ser entendidos como *producto* y como *productor*, en tanto son resultado de un proceso de producción y, a la vez, producen y son soporte de determinadas relaciones sociales y económicas.

⁴ Las posibles relaciones entre las trayectorias contextuales y las dimensiones microsociales en el marco de los procesos de configuración urbana, son explorados actualmente por el equipo de Estudios de la Movilidad Espacial del Área de Estudios Urbanos del

territoriales de la ciudad se vinculan con un conjunto complejo de variables macrosociales que se inscriben y varían de acuerdo a los modelos de desarrollo económico vigentes. Siguiendo a Torrado (2007), los modelos de acumulación imprimen transformaciones sobre la estructura social, las dinámicas demográficas y los patrones de movilidad social. En este trabajo retomamos la periodización realizada por la autora en tanto recorte teórico- temporal: el modelo agroexportador (antes de 1930), el modelo desarrollista (1930-1975) dividido en dos subperíodos —“distribucionista” (1945-1955) y “desarrollista” (1958-1972)—, el modelo aperturista (1976-2001) y, por último, el período actual que inicia tras la crisis socioeconómica y política del 2001.

Nos proponemos observar, para los distintos períodos, las transformaciones vinculadas a las siguientes dimensiones: características de la estructura socioespacial y procesos de poblamiento, política sectorial (idea de ciudad, equipamiento urbano, políticas de vivienda) y la dinámica del mercado de tierra y vivienda (Najman, 2017).

El análisis del devenir histórico de las variables seleccionadas nos permite reconstruir el desarrollo de la ciudad desde su fundación hasta la actualidad, comprendiendo las dinámicas que han ido configurando el territorio a través del tiempo. Si bien el recorte territorial pone el foco sobre la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, nuestra atención se concentra principalmente en los procesos de configuración y transformación territorial de las denominadas *antiguas periferias*. Actualmente, estos barrios presentan características sociodemográficas, residenciales y funcionalidades particulares que los distinguen entre sí y fueron tributarias de procesos históricos que reconstruimos a lo largo de este trabajo. Como resultado de un primer análisis exploratorio construimos una tipología que combina estos dos elementos más la localización de los barrios en la ciudad (Di Virgilio, Najman y Brikman, 2017). A partir de esta tipología, realizamos un análisis comparativo que da cuenta de los procesos históricos que han ido configurando sus diferencias. La zona se compone por cuatro ejes espaciales: el eje sudeste —La Boca, Barracas y Nueva Pompeya—, el eje sudoeste —Villa Soldati, Villa

11GG a través de dos líneas de análisis centradas en las prácticas urbanas: las movilidades residenciales y las movilidades espaciales cotidianas.

torno a una plaza central, alrededor de la cual emergió hacia el sur un barrio residencial de estratos altos y una periferia rural con menor densidad de población donde comenzaron a desarrollarse las primeras actividades industriales (Ministerio de Desarrollo Urbano, 2009; Duarte, 2006). La expansión residencial se desarrolló principalmente hacia el oeste, limitada hacia el norte y el sur por las malas condiciones urbano-ambientales.

El puerto se constituyó como un factor central en la configuración de la ciudad. A partir de la instalación de depósitos vinculados a la actividad portuaria y ganadera en los actuales barrios de La Boca y Barracas, se desarrolló el eje sudeste. Además, se configuró dentro de esta zona un área residencial donde se localizaron las familias más influyentes. El actual barrio de Nueva Pompeya, también parte del eje sudeste, se desarrolló en torno al paso de Burgos, que posibilitaba el cruce del riachuelo hacia el territorio de lo que más adelante será la Provincia de Buenos Aires. Por sus condiciones físicas naturales no constituía una opción residencial (Ministerio de Desarrollo Urbano, 2011a).

En este periodo, la ciudad estaba compuesta por un núcleo central conectado con pueblos y zonas periféricas, que tal como mencionamos previamente, se integraron posteriormente a la ciudad. El desarrollo del eje noreste estuvo vinculado al Partido de Belgrano —fundado en 1853. Mientras que el eje sudeste —actualmente los barrios de Villa Lugano, Villa Soldati y Villa Riachuelo—⁵ se localizaba en los bañados del sur del pueblo de San José de Flores, zona poco valorada debido a sus características pantanosas (Ministerio de Desarrollo Urbano, 2010).

⁵ La denominación de “villa” asociada al barrio de Villa Lugano, Villa Soldati, Villa Riachuelo u otros barrios de la Ciudad —como por ejemplo, Villa Pueyrredón o Villa Urquiza, entre otros— nada tiene que ver con el desarrollo de las denominadas “villas de emergencia”. Dicha denominación se asocia a sus características residenciales: casas bajas con jardín en lotes amplios, aisladas unas de otras y, en ocasiones, utilizadas para pasar temporadas de descanso o de recreo.

La noción de villa de emergencia, en cambio, hace referencia a barrios de origen informal que surgen a partir de ocupaciones de tierra urbana vacante y que producen tramas urbanas muy irregulares. Es decir, no se trata de barrios amanzanados ni —en sus orígenes— integrados con la ciudad formal.

LA CIUDAD MODERNA – MODELO DE DESARROLLO
AGROEXPORTADOR: 1860-1930

El modelo de desarrollo económico agroexportador se caracterizaba por tener su eje de acumulación de capital en la producción agrícola y ganadera (Torrado, 2007). Durante este período tuvo lugar un proceso de auge económico que, acompañado por una clara voluntad estatal, incentivó movimientos migratorios y dio lugar a un crecimiento poblacional que densificó la ciudad y empujó sus márgenes.

En la década de 1880, la Ciudad de Buenos Aires se conformó como la capital nacional y se configuraron sus límites, tal como los conocemos actualmente, incorporando los partidos de San José de Flores, Belgrano y una parte de los partidos conurbados de San Martín y San Isidro. De este modo, se expandió la ciudad principalmente mediante la incorporación de tierra rural, ampliando el mercado de tierra y vivienda.

Desde entonces, la ciudad se convirtió en objeto de intervención, habilitando la problematización de este territorio. Surgen diversos proyectos que disputan los modos en que la expansión urbana debía ser regulada.

De acuerdo a Gorelik y Silvestri (1991) conviven dos modelos de ciudad. Por un lado, la propuesta de una ciudad complementaria con funciones espacializadas, a partir de la consolidación de una zona norte comercial y residencial y una zona sur industrial. Por otro lado, un segundo proyecto urbano que promovía una ciudad regular y homogénea, procurando contrapesar el desigual desarrollo hacia el norte y el oeste, fomentando el desarrollo de un nuevo sur a partir de barrios modelos de sectores populares estructurados en torno a grandes parques pensados como centros cívicos. Estas dos visiones de ciudad promovieron una serie de intervenciones con características contradictorias que dejaron marcas en el territorio. Sin embargo, ninguno de los dos proyectos logró imponerse por sobre el otro.

Por un lado, se efectuaron grandes transformaciones que respondieron a un paradigma de ciudad moderna y regular. En este sentido, entre 1895 y 1904 se realizó un “plano de delineación” que promovió la división del territorio en manzanas uniformes acompañada por una red de calles, que habilitó la urbanización de terrenos hasta entonces rurales. Dicho formato de expansión era de fácil implementación y

permitía la incorporación de grandes superficies al mercado formal de tierra y vivienda sin grandes costos (Gutman y Hardoy, 2007; Watson, Rentero y Di Meglio, 2010).

Por otro lado, y en consonancia con el modelo de ciudad complementaria, se desarrollaron una serie de intervenciones vinculadas a los planteos higienistas, que surgieron a partir de la emergencia ocasionada por la fiebre amarilla. Se perfeccionaron los sistemas de infraestructura y equipamiento en los distritos centrales y en los conventillos, configurando las primeras intervenciones estatales en materia de hábitat y vivienda (Bekinschtein, Calcagno y Risso Patrón, 2013; Yujnovsky, 1974). Estas intervenciones buscaban, bajo un discurso higienista y de embellecimiento de la ciudad, redistribuir los usos del suelo urbano colocando aquello considerado útil en el centro y enviando lo indeseado hacia los márgenes. La localización de la infraestructura y equipamiento dotada por el Estado, generó una desigualdad espacial en términos cuantitativos y cualitativos entre la zona centro y norte de la ciudad y la zona sur (Gutman y Hardoy, 2007; Watson, Rentero, Di Meglio, 2010).

Las características urbano-ambientales de los territorios, el accionar del Estado y del mercado privado influyeron en los procesos de expansión generando desigualdades territoriales. La expansión de los medios de transporte, la disponibilidad de crédito y el loteo de los terrenos periféricos, dieron lugar a la expansión territorial, constituyendo nuevos barrios. El eje norte, localizado en tierras costeras no inundables y beneficiado por la intervención estatal, se consolidó como el espacio residencial privilegiado para sectores de mayores recursos.

En este período se produce una transformación en los patrones residenciales de los sectores de altos ingresos, que abandonaron la zona centro-sur de la ciudad desplazándose hacia el eje norte, motivados por la epidemia de fiebre amarilla. Este movimiento no sólo se vinculó con este suceso, sino también con la voluntad de las elites de residir en un entorno distinguido de acuerdo a los parámetros culturales de la modernidad, estableciendo una distancia física con los sectores populares vinculados a la migración (Gutman y Hardoy 2007). Las antiguas viviendas de los sectores más acomodados, ubicadas en la zona centro de la ciudad, pasaron a ser ocupadas por población de inmigrantes, transformando las mansiones abandonadas en una nueva tipología

residencial denominada conventillos (Dirección General de Estadística y Censos, 2010). De esta forma, los sectores populares redensificaron el área central a costa de gozar de peores condiciones habitacionales.

Por otro lado, los sectores populares también se localizaron en el eje sur, en zonas cercanas a las nuevas industrias. Estos terrenos, de peor calidad urbana-ambiental, resultaron económicamente accesibles para la clase obrera.

PERÍODO MODELO DE INDUSTRIALIZACIÓN POR SUSTITUCIÓN: 1930-1946

La crisis económica internacional de la década del 30 impulsó un cambio en el modelo de desarrollo. Se abandonó el modelo agroexportador, adoptando un modelo de industrialización por sustitución de importaciones, liderado principalmente por empresas pequeñas y medianas de capital nacional (Torrado, 2007). Si hasta este período, las grandes obras de infraestructura que se habían realizado en el territorio respondían a un modelo ciudad que abría sus puertas al mundo, estructurada centralmente a partir del puerto y su rol en la actividad económica, con la crisis mundial a inicios de los años 30 se impone una nueva mirada centrada en la propia ciudad y sus problemáticas. El Estado, mediante obras de dotación de servicios y equipamientos, valorizó determinadas zonas y condicionó el proceso de desarrollo de otras.

Este modelo de desarrollo impactó territorialmente sobre el eje sur lindante al riachuelo, donde anteriormente se localizaban industrias vinculadas a la actividad portuaria. En este período comenzaron a instalarse nuevos establecimientos industriales de menor tamaño orientados hacia el mercado interno. En consecuencia, el eje sudeste se consolidó como una zona industrial y de residencia de sectores de la clase trabajadora.

En el eje sudoeste se modificó la dinámica de poblamiento de la zona a partir de la instalación por parte del Estado de un basurero municipal, reduciendo el escaso atractivo inmobiliario que poseía la zona. Desde entonces, el proceso de densificación comienza a explicarse principalmente por el desarrollo de tipologías de hábitat popular.

Las obras de infraestructura en la zona sur (este y oeste) intensificaron la desvalorización de estas áreas y configuraron patrones residenciales asociados a los sectores populares. Como contracara, la acción estatal en el eje norte se orientó a solucionar las malas condiciones ambientales que frenaban el desarrollo del mercado de tierra y vivienda, habilitando la valorización del suelo en esta área.

Acompañando a las intervenciones en materia de infraestructura, en este período se desarrollaron acciones estatales orientadas a dar respuesta a las necesidades de vivienda de las clases medias altas. Estas soluciones habitacionales se localizaron principalmente en barrios hasta entonces periféricos (Ferme, Raspall y Zapata, 2016). Los sectores populares, al no ser destinatarios de estas políticas de vivienda y al verse excluidos de los mecanismos del mercado residencial formal, comenzaron a desarrollar nuevas estrategias habitacionales en asentamientos marginales o villas de emergencia ubicadas en zonas céntricas de la ciudad (Torres, 1993).

LA CIUDAD EN VÍAS DE METROPOLIZACIÓN: 1946-1955

Entre 1946 y 1955 ha regido un modelo de desarrollo distribucionista, caracterizado por el crecimiento de la industria orientada al mercado interno, motivado por el aumento de los salarios y el crecimiento de la demanda de bienes de consumo masivo. Durante este período, el Estado de bienestar creó empresas de servicios públicos y fomentó una estrategia redistributiva mediante la asignación de recursos a la educación, la salud, la vivienda y la seguridad social (Torrado, 2007).

La expansión de la ciudad evidenció un incipiente proceso de metropolización que impulsó nuevos lineamientos —a través del Plan Director para la Ciudad de Buenos Aires— para regular su crecimiento en tanto área de influencia metropolitana y regional (consúltese www.modernabuenosaires.org).

El proceso de crecimiento urbano fue acompañado por un fenómeno de suburbanización o movimiento hacia la periferia protagonizado por trabajadores urbanos. La expansión territorial del mercado de tierra y vivienda fue impulsada por un conjunto de políticas estatales

como subsidios a las tarifas del transporte o planes oficiales de crédito inmobiliario (Zapata, 2014; Torres, 1975; 1993). Además, el Estado intervino directamente sobre la producción de la vivienda mediante la construcción de viviendas sociales en importantes conjuntos residenciales. Estas soluciones habitacionales se localizaron principalmente en los barrios que integran el eje sudoeste de las antiguas periferias. Las viviendas sociales se desarrollaron sobre grandes vacíos urbanos en las cercanías de importantes centros de producción ubicados en áreas desfavorecidas de la ciudad.

Como mencionamos, el Estado, a lo largo de este período, estuvo presente en torno a la problemática del acceso a la vivienda mediante diversos canales de acción. Sin embargo, estas políticas sectoriales estuvieron orientadas principalmente hacia los sectores asalariados, dejando sin un abordaje sistemático y profundo a la problemática habitacional de la población más vulnerable. Un ejemplo de esto lo constituyen los núcleos habitacionales transitorios que fueron desarrollados por el Estado en este período como respuesta al crecimiento poblacional en las villas de emergencia. Esta solución habitacional de baja calidad técnica y constructiva, pese a su carácter provisorio, se convirtió en una estrategia habitacional duradera (Torres, 1975; 1993, Ferme, Raspall y Zapata, 2016; Dunowicz y Hasse, 2010; Yujnovsky, 1984; Ballent, 2005).

Como se observa, a lo largo de este período se desarrollaron procesos de expansión hacia el área metropolitana y hacia barrios hasta entonces periféricos de la ciudad central, que terminaron por transformar la localización relativa de las antiguas periferias. A su vez, comenzaron a delinearse nuevos usos y funciones de estos territorios a partir de su ubicación lindante y de conexión con la Provincia de Buenos Aires.

LA CIUDAD EN VÍAS DE DIFERENCIACIÓN: 1955-1976

Este último período del modelo denominado Industria por sustitución de importaciones, que inicia tras la crisis internacional de 1930, se caracterizó por la inversión extranjera y el impulso a la demanda mediante el gasto público y el consumo suntuario del estrato social urbano de ingresos altos, consolidando un proceso regresivo de distribución

de ingresos (Torrado, 2007). En esta etapa se abandonó la idea de un Estado proveedor que había funcionado en la etapa anterior como actor clave en los procesos de expansión urbana y en el acceso a la vivienda.

No obstante esto, la acción del Estado en esta etapa imprimió características particulares en la Ciudad de Buenos Aires, principalmente en sus antiguas periferias. Las viviendas de interés social que fueron construidas en este período se localizaron también en el eje sudoeste, consolidándola como un área densificada principalmente por la acción estatal y por el crecimiento poblacional de las villas de emergencia que se concentraban en su territorio. Respecto a este tipo de hábitat popular, para 1960, las villas de emergencia ocupaban el 13% de la superficie de la Ciudad de Buenos Aires, y se habían consolidado como una problemática urbana al cobrar mayor visibilidad y modificar las estructuras territoriales de la ciudad (Suárez y Lépoire, 2014). En respuesta, durante este período, el Estado promovió programas de relocalización que terminaron por erradicar numerosos asentamientos, principalmente aquellos localizados en el eje norte de la ciudad (Girola, 2008). Durante este período puede observarse que las intervenciones estatales orientadas a la problemática de las villas de emergencia en la ciudad, estuvieron fuertemente espacializadas y terminaron por generar grandes transformaciones en aquellos barrios de las antiguas periferias ubicados en la zona norte de la ciudad. Por el contrario, las antiguas periferias orientadas al sur de la ciudad, tal como mencionamos previamente, terminaron constituyéndose en áreas residenciales de sectores populares bajo dos tipos de hábitats: villas de emergencia y vivienda social.

Más allá de las políticas orientadas a la problemática habitacional de las villas de emergencia, en este período se observan otras intervenciones urbanas que terminaron por intensificar un abordaje desigual del territorio de las antiguas periferias. En los barrios costeros del eje norte, se desarrolló una fuerte intervención estatal y del mercado de tierra y vivienda en materia urbana como el crecimiento en altura con la urbanización de Catalinas Norte, el mejoramiento de la zona de Puerto Madero y la creación de Ciudad Universitaria. Como contracara, el eje sudoeste continuó presentando menores niveles de urbanización asociados a un fuerte déficit de cloacas y pavimento, carencia de medios de transporte y centros comerciales y a la alta concentración de industrias en la zona.

Al evidenciar la desigualdad territorial entre estas dos zonas de la ciudad, en esta etapa se desarrolló el denominado Plan Director para Buenos Aires, que si bien delineaba una reestructuración del área sur, nunca logró ser llevada a cabo integralmente (Arqueros Mejica, 2013).

LA CIUDAD EXCLUYENTE: 1976- 2001

Torrado (2007) denomina al modelo de desarrollo que inicia con la dictadura militar de 1976 y se consolida tras el retorno a la democracia —en la década del 90— como neoliberal, de apertura económica, desregulación y privatizaciones o modelo de ajuste social. Dicho modelo implicó una profunda transformación económica y política a partir de la desarticulación de la estructura productiva industrial preexistente y la erosión de las instituciones del Estado de bienestar.

Durante la última dictadura militar, se puso de manifiesto una nueva jerarquización del espacio urbano, es decir, una nueva concepción sobre la función de la ciudad y el lugar que en ella deberían ocupar los sectores populares (Oszlak, 1991; Di Virgilio, 2007; Zapata, 2014). El Estado neoliberal facilitó, a partir de sus normativas, el accionar del mercado, el actor principal del desarrollo de la ciudad en este escenario.

Como resultado, se consolidó una clara distribución espacial socioeconómica diferencial en la Ciudad de Buenos Aires. Por un lado, en 1977 se aprobó el Código de Planeamiento Urbano (CPU) de la Ciudad de Buenos Aires —actualizado en 1985 y 2000—, el cual dividía el territorio en distritos con usos económicos predominantes. La sanción del código contribuyó a reproducir una situación de desigualdad territorial preexistente. Este accionar estatal fue potenciado por las inversiones privadas, generando espacios con diferente calidad urbana y consolidando un escenario de fragmentación al interior de la ciudad. Un claro ejemplo de esto fue la definición de la zona sur como el área donde localizar aquellos usos que tendían a desvalorizar el entorno, como la instalación de grandes industrias o de grandes equipamientos hospitalarios.

Asimismo, la nueva política de hábitat y vivienda terminó también por intensificar los procesos de desigualdad y exclusión urbana. Se volvió a

instalar la noción de vivienda como un bien privado restrictivo, al cual sólo puede accederse mediante mecanismos de mercado. Se llevaron a cabo medidas que limitaron el acceso a la vivienda para los sectores populares como, por ejemplo, la modificación del código de edificación, la limitación de las líneas de crédito y la supresión de la ley de congelamiento de locaciones urbanas (Oszlak, 1991; Di Virgilio, 2007). A la vez, una de las intervenciones más emblemáticas de dicho período fue el plan de erradicación de villas de emergencia. Dicho plan se proponía recuperar las tierras en donde se emplazaban los asentamientos e incorporarlas al mercado inmobiliario. Estas intervenciones tuvieron un impacto desigual en los asentamientos informales localizados en la zona sur y en la zona norte de la ciudad. En este último caso, el nivel de intervención y efectividad fue más alto (Oszlak, 1991). Como complemento de lo anterior, se desarrollaron nuevos complejos habitacionales en zonas periféricas, que abonaron a consolidar la zona sur como área de vivienda social (Del Río, 2012; Zapata, 2014).

Estas diversas intervenciones reforzaron las desigualdades existentes entre las antiguas periferias del eje norte y el eje sur. Las antiguas periferias del eje norte y costero, beneficiadas con obras de dotación de equipamientos, infraestructura, espacios verdes, etc., se densificaron a partir del crecimiento residencial liderado por poblaciones de alto nivel adquisitivo. En cambio, en la franja sur, donde predominaba la vivienda social, las villas, los grandes equipamientos y espacios vacíos, se concentraron las poblaciones de bajo nivel adquisitivo (Torres, 1999).

Con el retorno a la democracia y el transcurso de la década del 90, se consolidó este modelo de ciudad desigual estructurado en torno al rol central del mercado en la producción y acceso a la ciudad. Un ejemplo de este proceso es el caso de Puerto Madero, en donde mediante la figura de una corporación —que vincula empresas estatales y privadas— se desarrolló un proceso de privatización, urbanización y puesta en valor de tierras de propiedad estatal. Estos terrenos, en la mayoría de los casos, fueron transferidas a privados, promoviendo procesos de especulación y valorización inmobiliaria (Herzer, 2008).

En 1997 se formula el Plan Urbano Ambiental, que finalmente es aprobado en 2001, el cual creó la figura de las comunas —divisiones

territoriales que agrupan diversos barrios. Este plan se propuso la “densificación y renovación urbana del área sur, para equilibrar la sobreocupación del área norte”, voluntades nuevamente truncas.

LAS ANTIGUAS PERIFERIAS HOY

Las desigualdades actuales que presentan los barrios de las antiguas periferias evidencian un proceso de configuración desigual del territorio que se remonta al momento de suburbanización de la ciudad. Es posible observar diferencias en torno a las poblaciones que residen actualmente, las características habitacionales y los precios del suelo, entre otros, que se vinculan a los modos de poblamiento de estos territorios.

En primer lugar, estos barrios presentan diferencias en relación a los distintos estratos sociales que allí residen. En el eje sudeste y sudoeste se concentran, principalmente, los sectores de estratos bajos y, en menor medida, medios. En caso del eje noroeste se observa un predominio de sectores medios y en el eje costero una importante localización de los estratos altos. En consecuencia, podríamos hablar de una localización diferenciada de los estratos sociales en la ciudad. Los estratos más bajos se localizan en aquellos barrios que inicialmente han tenido peores condiciones urbano-ambientales y que a lo largo de la historia no han sido beneficiados por intervenciones estatales que reviertan dichas condiciones. Asimismo, los sectores medios y altos se ubican en barrios con mejores características urbano-ambientales iniciales e, incluso, con el paso del tiempo han ido mejorando sus condiciones gracias a la intervención estatal en materia de servicios y equipamientos.

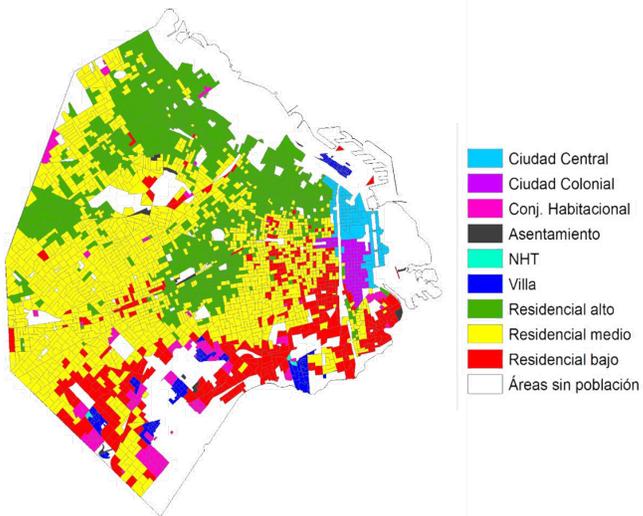
La localización diferencial según nivel socioeconómico en la Ciudad de Buenos Aires, permite hablar de un proceso de segregación socioresidencial (Katzman, 2001; Sabatini, Caceres, & Cerda, 2001). Asimismo, estos procesos tienen su correlato al analizar las tipologías de hábitat predominantes en cada territorio (Imagen 3)

IMAGEN 2. MAPA SOCIAL SEGÚN NIVEL SOCIOECONÓMICO Y DENSIDAD



Fuente: Fachelli, Goicoechea y López-Roldán (2015)

IMAGEN 3. TIPOLOGÍAS DE HÁBITAT



Fuente: Di Virgilio, 2015

En el eje sur (sudeste y sudoeste) se observa la mayor concentración de villas de emergencia, conjuntos habitacionales y residencial bajo de la ciudad. En contraposición, en el eje noroeste prevalece la tipología de sectores medios con presencia de sectores altos. En el eje costero se visualiza una casi exclusiva localización del tipo residencial alto.

Lo anterior puede explicarse a partir de varios fenómenos. Como hemos analizado en la reconstrucción histórica, la zona sur de la ciudad fue un territorio privilegiado para la instalación de fábricas e industrias. A partir de ello se ha constituido como la zona de residencia de las clases trabajadoras, localizadas allí por la cercanía con el lugar de trabajo. Una parte de esta población se ubicó en estos barrios de modo formal, accediendo a una vivienda mediante el mercado, pero una porción importante lo hizo de modo informal, dando origen a las primeras villas de emergencia. A su vez, tras el cierre y abandono de muchas de las instalaciones fabriles, en estos terrenos surgieron nuevos asentamientos informales.

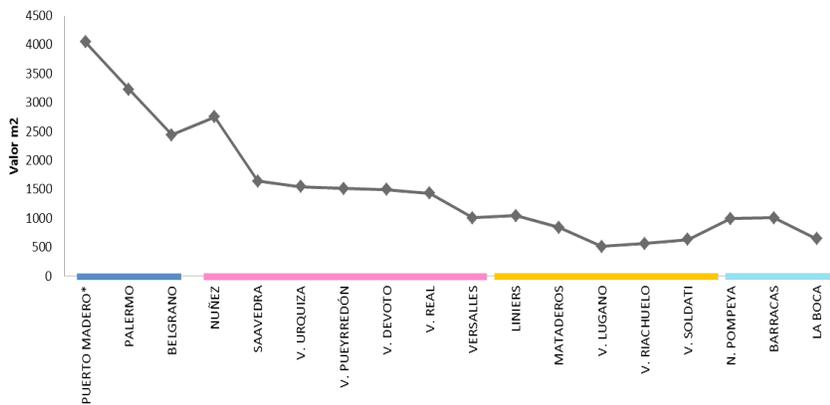
El Estado, a partir de sus intervenciones, ha reforzado dicha tendencia. Esta zona fue seleccionada como territorio privilegiado para localizar la vivienda social y en los periodos donde han primado políticas de erradicación de villas, dicha política ha sido desarrollada con mayor persistencia en la zona norte de la ciudad. Asimismo, el Estado no ha ejecutado políticas que permitieran la regularización de dichos territorios, lo cual ha favorecido y reproducido el crecimiento del hábitat informal. A la vez, el desarrollo de obras de infraestructura, equipamientos y mejoramiento urbano ha tenido, históricamente, a la zona norte como principal territorio destinatario.

Por su parte, en el eje noreste, donde prima la tipología residencial media y alta, el Estado ha intervenido reconvirtiendo aquellas condiciones urbano-ambientales de origen desfavorables. Inicialmente fueron barrios que combinaban la actividad industrial con la residencial pero que, con el paso del tiempo, la cualificación en términos de servicios y equipamientos y la expansión del mercado inmobiliario, se ha consolidado principalmente como una zona residencial de estratos medios y altos. Por último, en el eje costero prevalece la tipología residencial alto y se localizan barrios que históricamente se han conformado como zona residencial de las clases altas de Buenos Aires (Belgrano y

Palermo). A estos se le suma Puerto Madero, que desde su concepción es proyectada como una de las zonas más exclusivas de la ciudad.

Por último, al observar el precio del suelo (Imagen 4), la diferenciación territorial —evidenciada en la estructura social y las tipologías de hábitat— se reafirma. En el eje sudeste y sudoeste se observan los precios del suelo más bajos. El precio aumenta en los barrios localizados en el eje noreste y alcanza los niveles más elevados en el eje costero. Es posible vincular las diferencias en la valorización de las antiguas periferias con las características que han ido configurando los barrios a lo largo del tiempo. Los barrios históricamente obreros y con peores condiciones urbano-ambientales presentan menores valorizaciones que los barrios históricamente residenciales de los estratos medios y medios-altos. Como hemos visto, en general, la intervención del Estado ha tendido a liberalizar el mercado inmobiliario favoreciendo procesos especulativos de crecimiento de los precios en función de los beneficios de los empresarios.

IMAGEN 4. PRECIO DEL SUELO BARRIOS DE LA CABA



Fuente: Elaboración propia en base a datos de Ministerio de Desarrollo Urbano, 2014.

Sumado al proceso histórico, en este último periodo ha habido un proceso de renovación urbana, el cual implicó transformaciones físicas y procesos de densificación que afectaron a ciertos barrios por sobre otros.

En este sentido, se produce un notable aumento de las construcciones en barrios con buena accesibilidad como Caballito, Villa Urquiza o Puerto Madero. Sin embargo, luego del año 2012, ante la necesidad del mercado inmobiliario de expandirse en pos de obtener nuevas ganancias, comienzan a aumentar los proyectos inmobiliarios en otros barrios hasta el momento relegados por el mercado como Barracas (Duarte, 2006). La incorporación del Barrio de Barracas a la oferta inmobiliaria implicó previamente un proceso de renovación urbana, impulsado por el Estado para incrementar el interés por parte del mercado.

En este apartado se han puesto en evidencia las diferencias existentes —características de la población, tipología de hábitat y precio del suelo— entre los barrios que componen los distintos ejes de la ciudad. Las características que tienen los barrios hoy pueden vincularse con el desigual proceso de desarrollo de estos territorios que, a su vez, ha estado fuertemente influido —incluso actualmente— por la desigual intervención estatal.

CONCLUSIONES

A lo largo de este trabajo hemos reconstruido la trayectoria contextual de las antiguas periferias de la Ciudad de Buenos Aires para comprender aquellos elementos del proceso de su configuración territorial que permitan explicar las desigualdades actuales. Para hacerlo, indagamos el desenvolvimiento de una serie de dimensiones macrosociales en diversos períodos de tiempo y reconstruimos sus implicancias sobre los territorios que hemos denominado *antiguas periferias*.

El análisis realizado confirma la relevancia de un estudio que logre articular diferentes variables que inciden en la configuración de un territorio. A su vez, una mirada procesual y longitudinal permite visibilizar el devenir de un proceso que muestra una tendencia incipiente en sus orígenes y logra asentarse con el paso del tiempo. Actualmente, la Ciudad de Buenos Aires presenta una estructura urbana desigual, cuya génesis se remonta a sus procesos de configuración y expansión urbana. El crecimiento de la ciudad modificó sus márgenes y dio surgimiento a lo que conocemos hoy por antiguas periferias. En la actualidad, estas áreas

ocupan diferentes posiciones en la estructura territorial y su análisis permite complejizar el clásico abordaje de los fenómenos de segregación y distribución desigual de bienes y servicios en la Ciudad de Buenos Aires, enfocado en los sectores norte y sur de la ciudad. En este sentido, a lo largo de este trabajo hemos indagado acerca de los procesos que a través del tiempo consolidaron una corona pericentral heterogénea.

Los barrios que integran las antiguas periferias de la Ciudad de Buenos Aires, presentan actualmente características sociodemográficas, usos, funcionamientos y equipamientos desiguales. En este sentido, se observa que la clara diferenciación territorial que puede trazarse entre el eje norte y sur de la ciudad alcanza también a sus márgenes, impulsando allí procesos y transformaciones disímiles. Del conjunto de los barrios que, por sus características de localización y poblamiento, integran las antiguas periferias, es posible identificar cuatro patrones o ejes diferenciales: el eje costero norte, el noroeste, el sudeste y el sudoeste. Estos ejes se diferencian en sus características socioterritoriales, en la predominancia de ciertas tipologías de hábitat por sobre otras, por el lugar que ocupan dentro de una estructura urbana desigual, por los precios de su suelo y por la composición sociodemográfica de su población. Como hemos visto, esta diferenciación es resultado de un proceso histórico y dinámico de producción de ciudad en la que intervenciones de diversos actores (el Estado, el mercado privado y las formas de practicar la ciudad de los sectores populares) configuraron geografías desiguales entre territorios que surgieron y se consolidaron contemporáneamente. Si bien, entre estos actores, el rol del Estado a través de las políticas sectoriales y la dotación desigual de equipamientos fue central, tampoco es posible hablar de una intervención estatal homogénea. Por el contrario, desde temprano en el tiempo se desarrollaron diversos proyectos urbanos que, sin realizarse plenamente, disputaron los modos en que el crecimiento de la ciudad debía ser regulado.

La puja entre dos modelos de ciudad —la ciudad complementaria versus la ciudad regular y homogénea— dio como resultado un conjunto de intervenciones sobre el territorio muchas veces contradictorias entre sí. De esta forma, las características territoriales desiguales observadas al inicio de los procesos de poblamiento de las antiguas periferias, posteriormente, lejos de ser subsanadas mediante la acción

estatal, fueron intensificadas apuntalando una desigual valorización del suelo que explica procesos de poblamiento diferentes, impulsados por diversos actores sociales.

TRAYECTORIA CONTEXTUAL				
FUNDACIONAL (1532-1860)	POLÍTICAS SECTORIALES	EST. SOCIOESPACIAL Y POBLAMIENTO	MERCADO DE TIERRA Y VIVIENDA	ANTIGUAS PERIFERIAS
	Idea de ciudad			
	La ciudad se configura y crece en torno a una plaza central		La corona española reparte tierras. Estratos altos al sur de la ciudad se desarrolla una periferia rural con actividades industriales incipientes	Eje sudeste: Zona residencial e instalación de depósitos vinculados al puerto. Pueblos periféricos: San José de Flores y Belgrano
CIUDAD MODERNA 1860-1930	POLÍTICAS SECTORIALES	EST. SOCIOESPACIAL Y POBLAMIENTO	MERCADO DE TIERRA Y VIVIENDA	ANTIGUAS PERIFERIAS
	Idea de ciudad			
	La ciudad se configura y crece en torno a una plaza central	Se establecen los límites de la ciudad y se incorporan fragmentos de otros partidos. Expansión 1930 (Fuente: www.atsisdebuenaaires.gov.ar)	Expansión del mercado favorecida por: Urbanización de terrenos rurales y loteos, expansión de medios de transporte, disponibilidad de crédito, desarrollo de infraestructura	Desplazamiento de población desde eje sudeste al norte. Transformación en los patrones residenciales de los sectores de altos ingresos y un repoblamiento del eje sudeste por sectores populares.
	Equipamiento			
Amarzamiento con plano uniforme, inauguración de puerto Madero				
Pol. Habitacional				
				
INDUSTRIALIZACIÓN (1930-1946)	POLÍTICAS SECTORIALES	EST. SOCIOESPACIAL Y POBLAMIENTO	MERCADO DE TIERRA Y VIVIENDA	ANTIGUAS PERIFERIAS
	Idea de ciudad			
	Ciudad centrada en el mercado interno	El crecimiento demográfico y la continua expansión y densificación de las antiguas periferias, terminan de integrar los barrios suburbanos en una única mancha urbana. Expansión 1948 (Fuente: www.atsisdebuenaaires.gov.ar)	Alquiler de clases medias como tipo de tenencia predominante en el centro, emergencia de asentamientos informales en zonas centrales	Diferenciación socio-económica eje norte/ sur. Mapa social 1947 (Torres, 1975; 1978)
	Equipamiento			
Entubamiento arroyos, Inauguración costanera norte, Inauguración General Paz, Ampliación de red de transporte, Puente avellaneda, Uriburu (ex Alsina), Nuevos depósitos de agua potable				
Pol. Habitacional				
				

TRAYECTORIA CONTEXTUAL				
EN VÍAS DE METROPOLIZACIÓN (1946-1955)	POLÍTICAS SECTORIALES	EST. SOCIOESPACIAL Y POBLAMIENTO	MERCADO DE TIERRA Y VIVIENDA	ANTIQUAS PERIFERIAS
	Idea de ciudad			
	Intención de regular la expansión urbana / Derecho a la vivienda en constitución nacional	Proceso de suburbanización protagonizado por sectores populares	planes de crédito, tarifas subsidiadas del transporte público nacionalizado, ley de propiedad horizontal / Crecimiento del mercado de alquiler: congelamiento de alquileres y ley N° 13.581	Nivel socioeconómico positivo (Tories, 1978)
	Equipamiento			
	Nacionalización de ferrocarriles, aeroparque, autódromo			
	Pol. Habitacional			
				
VÍAS DE DIFERENCIACIÓN (1955-1976)	POLÍTICAS SECTORIALES	EST. SOCIOESPACIAL Y POBLAMIENTO	MERCADO DE TIERRA Y VIVIENDA	ANTIQUAS PERIFERIAS
	Idea de ciudad			
	Plan de renovación urbana de la zona sur de la ciudad (70) Inversiones de mejoramiento en zona puerto madero y la costa	Expansión 1996 - Fuente: www.atlasdebuenosaires.gov.ar	Hoteles – Pensión como forma de acceso a la vivienda para sectores populares	Densificación (en altura) eje costero de alto poder adquisitivo / Eje Sudoeste menores niveles de urbanización, déficit de cloacas y pavimento, concentración de industrias, carencia de medios de transporte y centros comerciales (Diagnostico Plan Director)
	Equipamiento			
	Ciudad universitaria, Accesos norte y sudeste, Urbanización Catalinas Norte			
	Pol. Habitacional			
				
CIUDAD EXCLUYENTE (1976-2001)	POLÍTICAS SECTORIALES	EST. SOCIOESPACIAL Y POBLAMIENTO	MERCADO DE TIERRA Y VIVIENDA	ANTIQUAS PERIFERIAS
	Idea de ciudad			
	Código de Planeamiento Urbano divide el territorio en distritos: zona sur depositaria de usos que desvalorizan el entorno / Plan Urbano Ambiental /	Desplazamiento de sectores populares / 90: repoblamiento de villas / proceso de suburbanización de las clases altas (Tories, 1993) (Se consolida una distribución espacial socio-económica diferencial en la Ciudad de Buenos Aires.	Modificación del código de edificación, líneas de crédito limitadas, supresión de la ley de congelamiento de locaciones urbanas / Disminución de lotos populares y facilidades de autoconstrucción	Incremento poblacional BELGRANO, PALERMO, URQUIZA, NUÑEZ. LA BOCA, BARRACAS, pierden población en procesos de degradación. En barrios del SUDESTE hay aumento poblacional por ser objeto de políticas de vivienda y el emplazamiento de villas.
	Equipamiento			
	Cinturón ecológico, autopistas			
	Pol. Habitacional			
	Pol. de hábitat y vivienda restrictiva			

Fuente: Elaboración propia

FUENTES CONSULTADAS

- ARQUEROS, S. (2013). *Producción social del hábitat y políticas públicas en las villas de la ciudad de Buenos Aires. El caso de Barrio INTA* (Tesis de Maestría en Economía Urbana). Universidad Torcuato Di Tella, Buenos Aires.
- BALLENT, A. (2005). *Las huellas de la política: vivienda, ciudad, peronismo en Buenos Aires, 1943-1955*. Buenos Aires: Universidad Nacional de Quilmes.
- BEKINSCHTEIN, E., PATRÓN, L. R., BEKINSCHTEIN, D., CALCAGNO, L. Y PATRÓN, D. P. R. (2013). *Proyecto ReHabitar: hacia un programa de rehabilitación de los grandes conjuntos habitacionales construidos por el Estado*. Buenos Aires: Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo.
- BOURDIEU, P. (1999). Efectos de lugar. En *La miseria del mundo* (pp. 119-124). Madrid: Akal.
- CALDERÓN, J. (1999). Considerations on Illegal and Informal Urban Land Markets in Latin America. Working Paper. Massachusetts: Lincoln Institute of Land Policy. Recuperado de http://www.lincolninst.edu/pubs/dl/1146_Calderon_complete_web.pdf
- CALDERÓN, J. (2002). Property and Credit: Property Formalization in Peru. Working Paper. Massachusetts: Lincoln Institute of Land Policy. Recuperado de http://www.lincolninst.edu/pubs/dl/1269_Calderon%20Working%20Final%20WP07JC1.pdf
- FACHELLI, S., GOICOECHEA, M. E. y LÓPEZ-ROLDÁN, P. (2015). Trazando el mapa social de Buenos Aires. *Población de Buenos Aires*, 12(21), 7-39.
- CORAGGIO, J. L. (1998). *Economía urbana: la perspectiva popular*. Quito: Editorial Abya Yala.
- COURGEAU, D. Y BACCAÏNI, B. (1997). Analyse multi-niveaux en sciences sociales. *Population*, 52(4), 831-863.
- DEL RÍO, J. P. (2012). *El lugar de la vivienda social en la ciudad: Un análisis de la política habitacional desde el mercado de localizaciones intra-urbanas y las trayectorias residenciales de los habitantes* (Tesis de doctorado). Universidad Nacional de La Plata, La Plata.
- DI VIRGILIO, M. M. (2007). *Trayectorias residenciales y estrategias habitacionales de familias de sectores populares y medios en Buenos Aires* (Tesis de doctorado). Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires.

- DI VIRGILIO, M. M., BRIKMAN, D., NAJMAN, M. (2017). *Integración de las antiguas periferias a la ciudad de buenos aires. Reconstrucción a partir del uso de trayectorias contextualizadas*. Ponencia presentada en XXXI Congreso ALAS, Montevideo.
- DI VIRGILIO, M. M.; MARCOS, M.; MERA, G. (2015). Las ciudades dentro de la ciudad: características sociodemográficas y habitacionales de la Ciudad de Buenos Aires según sus tipos de hábitat. *Población de Buenos Aires*, 12(22), 33-57.
- DIRECCIÓN GENERAL DE ESTADÍSTICA Y CENSOS, GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES. (2010). *Dinámicas de una ciudad. Buenos Aires, 1810-2010*. Buenos Aires: Dirección General de Estadística y Censos, Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.
- DIRECCIÓN GENERAL DE DATOS, ESTADÍSTICA Y PROYECCIÓN URBANA; SUBSECRETARÍA DE PLANEAMIENTO; GOBIERNO DE LA CIUDAD. (2009). *La Ciudad producida*. Buenos Aires: Ministerio de Desarrollo Urbano; Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.
- DUARTE, J. I. (2006). El mercado de suelo en la ciudad de Buenos Aires. Análisis crítico de su funcionamiento y su relación con la estructura urbana y las políticas públicas del Gobierno de la Ciudad. *Memoria de Licenciatura en Urbanismo*. Buenos Aires: Instituto del Conurbano-Universidad Nacional de General Sarmiento.
- DUNOWICZ, R. Y HASSE, R. (2005). Diseño y gestión de la vivienda social. *Revista Invi*, 20(54), 85-103.
- FERME, N., RASPALL, T. y ZAPATA, C. (2017). Los impactos de la política de construcción de vivienda social sobre la configuración territorial de la Ciudad de Buenos Aires, 1907-2014. En M. C. Rodríguez y M. M. Di Virgilio (comps.), *Territorio, políticas habitacionales y transformaciones urbanas en las principales áreas metropolitanas de Argentina, 2004-2015*. Buenos Aires: Espacio Editorial
- FERNÁNDEZ, E. Y SMOLKA, M. (2004). Land Regularization and Upgrading Programs Revisited. *Land Lines*, 16(3). Recuperado de <http://www.lincolninst.edu/pubs/PubDetail.aspx?pubid=914>
- FLORES, C. (2008). *Residential Segregation and the Geography of Opportunities: A Spatial Analysis of Heterogeneity and Spillovers in Education* (tesis doctoral). The University of Texas, Austin.

- GILBERT, A. (1998). *The Latin American City*. Londres: Latin American Bureau.
- GIROLA, M. F. (2008) *Modernidad histórica, modernidad reciente. Procesos urbanos en el Área Metropolitana de Buenos Aires: los casos del Conjunto Soldati y Nordelta*. Buenos Aires: Universidad de Buenos Aires.
- GIROUD, M. (2007). *Résister en habitant. Renouvellement urbain et continuités populaires en centre ancien (Berriat Saint-Bruno á Grenoble et Alcântara á Lisbonne)* (tesis doctoral). Université de Poitiers, Poitiers.
- GORELIK, A. y SILVESTRI, G. (1991). *Imágenes al sur. Sobre algunas hipótesis de James Scobie para el desarrollo de Buenos Aires. Seminario de Crítica*. Buenos Aires: Instituto Arte Americano e Investigaciones Estéticas.
- GUTMAN, M. y HARDOY, J. E. (2007). *Buenos Aires 1536-2006: Historia urbana del Área Metropolitana*. Buenos Aires: Ediciones Infinito.
- HARVEY, D. (1977). *Urbanismo y desigualdad social*. Madrid: Siglo XXI.
- HERZER, H. M. (2008). *Con el corazón mirando al sur: Transformaciones en el sur de la ciudad de Buenos Aires*. Buenos Aires: Espacio.
- HIERNAUX, D. y LINDÓN, A. (2004). Repensar la periferia: de la voz a las visiones exo y egocéntricas. En A. G. Aguilar (coord.), *Procesos metropolitanos y grandes ciudades. Dinámicas recientes en México y otros países* (pp. 413-443). México: Instituto de Geografía, PUEC, CRIM-UNAM, CONACYT.
- INGRAM, G. y HONG, Y. (2007). *Land Policies and Their Outcomes*. Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy. Recuperado de <http://www.lincolninst.edu/pubs/PubDetail.aspx?pubid=1230>
- KATZMAN, R. (2001, diciembre). Seducidos y abandonados. El aislamiento social de los pobres urbanos. *Revista de la CEPAL*, 75, 171-189.
- LEFEBVRE, H. (1974). *La producción social del espacio*. Madrid: Capitán Swing.
- MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO, SUBSECRETARIA DE PLANEAMIENTO, GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES. (2010). *Informe territorial comuna 8*. Buenos Aires: Ministerio de Desarrollo Urbano.
- MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO, SUBSECRETARIA DE PLANEAMIENTO, GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES. (2010). *ATLAS II. Atlas*

- de indicadores de Desarrollo Urbano de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires*. Buenos Aires: Ministerio de Desarrollo Urbano.
- MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO, SUBSECRETARIA DE PLANEAMIENTO, GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES. (2011a). *Informe territorial comuna 4*. Buenos Aires: Ministerio de Desarrollo Urbano.
- MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO, SUBSECRETARIA DE PLANEAMIENTO, GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES. (2011b). *Informe territorial comuna 13*. Buenos Aires: Ministerio de Desarrollo Urbano.
- MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO, SUBSECRETARIA DE PLANEAMIENTO, GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES. (2014). *Mercado inmobiliario de la ciudad de Buenos Aires. Precio de oferta de venta de terrenos*. Buenos Aires: Ministerio de Desarrollo Urbano.
- NAJMAN, M. (2017). *Construcción de vivienda social ¿motor para la inclusión?: Impactos sobre el territorio y las estructuras de oportunidades de sus habitantes* (tesis de maestría). FLACSO, Buenos Aires.
- OSZLAK, O. (1991). *Merecer la ciudad: los pobres y el derecho al espacio urbano*. Buenos Aires: CEDES/Hvmanitas.
- PIREZ, P. (1995, octubre-diciembre). Actores sociales y gestión de la ciudad. *Ciudades*, 28.
- SABATINI, F. y ARENAS, F. (2000, diciembre). Entre el Estado y el mercado: resonancias geográficas y sustentabilidad social en Santiago de Chile. *EURE (Santiago)*, 26(79), 95-113.
- SABATINI, F., CÁCERES, G. y CERDA, J. (2001). Segregación residencial en las principales ciudades chilenas: Tendencias de las tres últimas décadas y posibles cursos de acción. *EURE (Santiago)*, 27(82), 21-42.
- SUÁREZ, A. L., LÉPORE, E. (2014). Las villas de emergencia de la ciudad de Buenos Aires. En A. L. Suárez, A. Mitchell, E. Lépoire (eds.). *Las villas de la ciudad de Buenos Aires: territorios frágiles de inclusión social* (pp. 27-58). Buenos Aires : Educa.
- TOPALOV, C. (1978). *Sobre ganancias y rentas del suelo en la ciudad capitalista*. México: Centro de Estudios Económicos y Demográficos.
- TORRADO, S. (2007). Estrategias de desarrollo, estructura social y movilidad. En S. Torrado (comp.). *Población y bienestar en la Argentina del primero al segundo centenario. Una historia social del siglo XXI*. Buenos Aires: Edhasa.

- TORRES, H. (1975, julio-septiembre). Evolución de los procesos de estructuración espacial urbana. El caso de Buenos Aires. *Desarrollo Económico*, 15(58), 281-306.
- TORRES, H. (1993). *El mapa social de Buenos Aires (1940-1990)*. Buenos Aires: Universidad de Buenos Aires.
- WARD, P. (1998). *Mexico City*. Austin: The University of Texas.
- WATSON, R., RENTERO, L. y DI MEGLIO, G. (2010). *Buenos Aires de fiesta. Luces y sombras del centenario*. Buenos Aires: Aguilar.
- YUJNOVSKY, O. (1974, julio-septiembre). Políticas de vivienda en la ciudad de Buenos Aires (1880-1914). *Desarrollo Económico*, 14(54), 327-372.
- YUJNOVSKY, O. (1984). *Claves políticas del problema habitacional argentino, 1955-1981* (vol. 1). Buenos Aires: Grupo Editor Latinoamericano.
- ZAPATA, M. C. (2014). *De los programas "llave en mano" a los programas por autogestión. Un análisis de los modos de producción de vivienda de interés social en la Ciudad de Buenos Aires* (tesis doctoral). Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires.

Fecha de recepción: 19 de junio de 2018
Fecha de aceptación: 13 de octubre de 2018