

# Tierra urbana y vivienda

**Facultad de Arquitectura  
y Urbanismo  
Instituto de Estudios del  
Habitat IDEHAB  
Facultad de  
Ciencias Agrarias**

**Coordinación, Diseño y  
Ejecución de la Investigación**  
Arq. Isabel López

**Investigadores**  
Arq. Rubén Opel  
Arq. Nora Ponce  
Arq. Claudia Rodríguez  
Arq. Estanislao Rodríguez

**Auxiliar técnico**  
Arq. Arabela Delachaux  
Arq. Rosario Louge

**Personal de Apoyo**  
Srta. Viviana Galvani  
Srta. Luciana Porta

## Presentación del Partido

---

El Partido de La Plata está ubicado a 58 km. al Sureste de la ciudad de Buenos Aires y a unos 10 km. del margen derecho del Río de La Plata. Limita al sector Noroeste con los Partidos de Florencio Varela y Berazategui, al Suroeste con San Vicente y Brandsen, al Sureste con Brandsen y Magdalena, y al Noreste con Ensenada y Berisso. Tiene como sello distintivo su rol como Capital de la Provincia de Buenos Aires y por lo tanto, sede de gobierno y de la administración de los tres poderes provinciales.

Tiene un territorio de 942 km<sup>2</sup> de superficie, de los cuales 142 km<sup>2</sup> están urbanizados.

Para analizarlo se lo ha dividido en Casco, sector Noroeste, sector Suroeste y sector Sureste.

En el último Censo Nacional de Población y Vivienda, 1991, tenía 542.984 habitantes, de los cuales solo el 4% era población rural, con 181.844 viviendas y 585,2 hab/km. de densidad.

El total de población con Necesidades Básicas Insatisfechas, NBI, era de aproximadamente 70.000 habitantes, el 13% de la población total.

Hoy, a 10 años de realizado el Censo y según las proyecciones al 2000 el Partido, tiene estimativamente, 601.939 habitantes.

## Introducción

---

El presente desarrollo es una síntesis del trabajo realizado sobre las variables *tierra urbana y vivienda* en el marco del Primer Módulo del Observatorio de Calidad de Vida, cuyo objetivo general fue desarrollar un estudio sobre el *estado de situación de la tierra urbana y la vivienda* en el Partido de La Plata, con el propósito de iniciar un proceso de investigación para detectar las problemáticas de calidad de vida de la población.

El proceso aportó conceptual y metodológicamente a la construcción de indicadores territoriales y específicos así como a la información básica y necesaria para analizar las problemáticas y alcanzar los objetivos, facilitando de esta forma la continuidad del estudio en el próximo período.

Si bien el convenio previó trabajar en la *evolución* de la disponibilidad de tierra urbana vacante, barrio por barrio, categorizándola por servicios disponibles y valores de mercado y la *evolución* de la construcción de vivienda por iniciativa pública y privada, colectiva e individual, barrio por barrio, con determinación del déficit estructural y comparación con el ritmo de crecimiento poblacional; en el momento de profundizar los temas e inventariar los

recursos disponibles y necesarios, como la información, los materiales técnicos y los recursos humanos, se recortaron y reformularon métodos y metas.

En síntesis, el trabajo ha compatibilizado los objetivos del convenio, con la información disponible, los recursos y las condiciones de realización.

Por lo tanto las condiciones de partida fueron: tomar como territorio de trabajo todo el Partido de La Plata sin separar lo urbano de lo rural, por razones conceptuales, metodológicas y técnicas trabajar en forma articulada la *variable tierra urbana y vivienda* y por necesidad, en relación al tiempo y al espacio hacer uso de los *Censos Nacionales de Población y Vivienda* como principal fuente de información. Solo observar en campo cuestiones específicas. Contribuye a conocer el proceso de crecimiento urbano del Partido, en las últimas tres décadas; aspecto que se considera importante, teniendo en cuenta que tanto la tierra como la vivienda, son componentes materiales fundamentales en la conformación de un asentamiento urbano, así como su calidad ambiental y el acceso que la población pueda tener sobre estos bienes básicos.

A partir del objetivo propuesto, así como el carácter preliminar y exploratorio, se planteó construir el seguimiento de la evolución de las variables en dimensiones claves.

También se consideró esencial asociar el crecimiento poblacional con el territorial, entendiéndose que para la planificación de políticas juega un rol fundamental su reconocimiento.

Este enfoque, además, ayudó a la articulación metodológica de la investigación, permitiendo relacionar la ocupación del territorio con vivienda y por diferencia identificar la tierra urbana vacante.

El tema *vivienda* se apoyó fundamentalmente en la información proporcionada por el último Censo de Población y Vivienda, CNPyV 1991, analizando aspectos que la articulan con el territorio.

Los indicadores descriptivos que se midieron fueron densidad de población, de vivienda y de habitantes por vivienda, estableciendo análisis comparativos por sectores territoriales tomando como unidad la manzana. También se identificaron tipos de urbanización y cantidad de soluciones habitacionales otorgadas por políticas públicas de vivienda.

En la búsqueda específica de medir calidad de vida en relación a la vivienda se utilizaron tres formas de aproximación:

1. La primera, estaba relacionada directamente con el CNPyV 1991 y permitió medir *aptitud*, *precariedad* y *hacinamiento*, de las viviendas en relación con los hogares y otros parámetros

significativos sin lograr su espacialización.

2. La segunda, permitió medir los niveles socio-habitacionales más críticos a partir de las viviendas/hogares con Necesidades Básicas Insatisfechas, NBI, constituidos con los datos del CNPyV 1991, localizando niveles de carencia en la vivienda. Por lo tanto se identificó la población en estado de necesidad, cuantificada y localizada.

3. En la tercera se focalizó la población con mayores problemáticas de saneamiento y vivienda analizando el territorio caracterizado como de crecimiento por extensión. Esta delimitación permitió identificar y cuantificar los niveles socio-habitacionales por grados de criticidad.

Por otra parte, la tierra urbana vacante se identificó, clasificó y cuantificó según su nomenclatura catastral y localización a partir de su caracterización con los parámetros normados vigentes.

También, se estudiaron los valores de suelo y de vivienda a precios de mercado, aspectos que ayudan a comprender, en una primera aproximación las lógicas del mercado en su relación con el territorio.

## Objetivos

---

Acorde con el marco del convenio este estudio ha pretendido colaborar en dos niveles de objetivos. Para el general se realizó un diagnóstico descriptivo sobre las problemáticas de la tierra urbana y la vivienda.

En lo específico se desarrolló una metodología de análisis y diagnóstico territorial sistemático para medir la evolución del crecimiento demográfico, territorial y de vivienda identificando y analizando atributos claves de la vivienda en relación a la medición de la calidad de vida.

Por lo tanto, se identificó y cuantificó la evolución y tendencias demográficas y de crecimiento urbano por ocupación en el Partido de La Plata desde 1970 hasta 1996, así como la demanda de tierra urbana en relación a las tendencias de crecimiento por extensión.

Se reconoció y cuantificó la relación:

- población / territorio
- población /vivienda
- vivienda / territorio

caracterizando los tipos de urbanización y de viviendas en *formal e informal*.

Se buscaron los parámetros necesarios para medir los niveles de criticidad socio-habitacional con el propósito de analizar calidad de vida en la vivienda y cuantificar el déficit crítico y total, cuantitativo y cualitativo de vivienda.

Se identificó, localizó y evaluó la disponibilidad de

tierra urbana vacante, para el crecimiento urbano formal. Por último, se reconocieron a valores de mercado los precios de la tierra y la vivienda según tipos, con el fin de iniciar el seguimiento de esta problemática.

## Aspectos conceptuales

### Calidad de vida y parámetros

Cuando se utiliza el concepto de *calidad de vida* se está haciendo referencia a una diversidad de circunstancias que incluye la satisfacción de necesidades. Estas, a su vez, deben asociarse con los satisfactores, que en general se dan tanto en el ámbito de las relaciones sociales de los individuos, como en sus posibilidades de acceso a los bienes materiales y culturales, en un entorno ecológico-ambiental, sin riesgos para la salud.

Estas condiciones, se relacionan directamente con los niveles socioeconómicos de la población y al acceso, en el caso que nos ocupa, a una vivienda que cumpla con los requisitos de aptitud y/o a un terreno que cuente con las mínimas condiciones de desarrollo urbano, como equipamientos para la salud, la educación, infraestructuras y otras que permitan proveer de saneamiento básico, que faciliten accesibilidad al barrio, y a la ciudad en general.

En síntesis, *calidad de vida* está haciendo referencia a un término que es sinónimo de la calidad de las condiciones en que se van desarrollando las diversas actividades de la población, condiciones objetivas y subjetivas de orden cuantitativo y cualitativo.

Por lo tanto, el factor central consiste en establecer parámetros que midan las condiciones límites de satisfacciones de necesidades.

Esto permite comparar atributos o características de una vivienda y/o un terreno con otros del entorno, de distintos sectores de la ciudad y hasta entre ciudades, para relacionarlos con la población que las habita o que necesita de esos bienes materiales.

Es un concepto, que se encuentra sujeto a percepciones personales y a valores culturales, pero que también puede remitir a condiciones objetivas que son comparables.

Por lo tanto, deben establecerse medidas o parámetros que sirvan como norma o referencia de satisfacción, que a veces son indicadores simples y otros complejos y que surgen de las normativas y/o de estudios técnicos y científicos.

En la historia reciente de Argentina se desarrollaron diversos métodos de medición de los *niveles mínimos de necesidades sociales* y con ello de

*calidad de vida mínima*, en general focalizados en la pobreza.

Tal experiencia surge en 1984 a partir de la elaboración de un indicador compuesto denominado Necesidades Básicas Insatisfechas -NBI- tomando como base el CNPyV de 1980, INDEC 1984, y se repitió con algunos ajustes con el CNPyV de 1991. En ambas circunstancias, se logró dimensionar y localizar territorialmente los niveles de insatisfacción de necesidades básicas y pobreza en todos los núcleos urbanos de la Argentina.

Sobre un núcleo de necesidades consideradas básicas para el desarrollo de la vida en sociedad y con la información disponible, se construyeron indicadores de insatisfacción habitacional, educacional y ocupacional asociados a la variable ingreso, extraído de la Encuesta Permanente de Hogares.

Se consideró hogares con NBI aquellos que reunieran al menos una de las siguientes condiciones:

- que tuvieran más de tres personas por cuarto, *hacinamiento*;
- que habitaran en una vivienda de tipo inconveniente, *precariedad*;
- que no tuvieran ningún tipo de retrete, *condiciones sanitarias*;
- que tuvieran algún niño en edad escolar (6 a 12 años), que no asistiera a la escuela, *asistencia escolar*;
- que tuvieran cuatro o más personas por miembro ocupado y además, el jefe de familia poseyera baja educación, *capacidad de subsistencia*.

Los tres primeros indicadores, *hacinamiento*, *precariedad* y *condiciones sanitarias*, responden a la naturaleza propia del hábitat mínimo en general y a la vivienda en particular. Por lo tanto, la investigación sobre calidad de vida en vivienda trató de profundizar en los tres parámetros tomándolos como ejes fundamentales.

1. Se refiere a la cantidad de personas y/u hogares que habitan una vivienda con un estándar de no más de dos personas por cuarto o dormitorio y no más de un hogar por vivienda como máximo.
2. Se refiere a las características de los materiales utilizados en la construcción de la vivienda y su condición de estabilidad y seguridad.
3. Se refiere a las condiciones sanitarias y a la necesidad de conservar los mínimos índices de habitabilidad en referencia directa con el cuidado de la salud y son:
  - abastecimiento de agua por red
  - tratamiento de las aguas servidas
  - limpieza urbana
  - disposición final de los residuos
  - desagües pluviales.

En el caso del presente estudio se define saneamiento a la provisión de agua corriente y red cloacal. La limpieza e inundabilidad agregan estados que variarán el standard básico, pero que por razones de tiempo y presupuesto no pudieron abordarse.

### **Crecimiento urbano y producción**

La cuestión de la tierra urbana y la vivienda es parte inseparable del desarrollo social y de esto dependen los niveles de calidad de vida posibles de alcanzar. A su vez, y en un territorio concreto, está íntimamente asociado al grado de desarrollo urbano, es decir a los umbrales de infraestructura y servicios que posea cada barrio de la ciudad, que servirá para medir la cuestión de la calidad en relación al lugar específico que habite cada ciudadano.

De ésta correlación deviene la importancia de comprender el fenómeno de crecimiento urbano, desde dos puntos de vista: según su grado de desarrollo y según el actor o actores que participen en la producción de la tierra y la vivienda. Ambos articulados con los distintos niveles socioeconómicos de la población, y por lo tanto con diferentes grados de acceso a estos bienes materiales.

En el primero, se distinguen tres grados o procesos: extensión, consolidación, densificación.

La *extensión* se identifica con el umbral del suburbio o lo periurbano, con la transformación de suelo rural en urbano solamente desde el loteo, pero no desde la provisión de los servicios que son casi inexistentes. Este grado de urbanización precaria, define en general, la localización de los sectores y familias más carenciadas, por lo tanto, es el espacio fundamental para medir los niveles críticos de calidad de vida de la población. Por este motivo, en este estudio se propuso lograr el mayor grado de desagregación de los indicadores en relación a la aptitud de la vivienda, en el área de crecimiento urbano por extensión del Partido.

La *consolidación* abre el segundo proceso de crecimiento; el espacio público se transforma con la construcción del conjunto total de las infraestructuras, y el espacio urbano en barrio, posibilitando aumentar el número, tamaño y calidad de viviendas.

La *densificación*, el tercer proceso, implica la transformación material del espacio urbano consolidado y la transformación edilicia por un proceso de demolición de lo existente para renovación e incremento de la constructibilidad del suelo, guardando a veces cierta autonomía de los

niveles de poblamiento. En la mayoría de las ciudades latinoamericanas, incluida La Plata, en general, la densificación se da en los centros con aumento de la cantidad de población por unidad de superficie por apilamiento de las viviendas.

El otro caso de proceso de densificación, típica de La Plata y Argentina, se ha generado a partir de la construcción de conjuntos habitacionales a nuevo, localizados en la periferia de las ciudades, en los territorios de crecimiento por *extensión*.

La exigencia de dotarlos de la totalidad de las infraestructuras llevó al incremento en la constructibilidad de los predios. De este modo, es común encontrar conjuntos de viviendas de alta y media densidad en los bordes periurbanos. Entre áreas de extensión y consolidación y/o de extensión, la caracterización del crecimiento según él o los actores que intervienen en la producción de la tierra urbana y la vivienda se clasifican en: privados o del mercado formal de tierra urbana y vivienda sin participación directa del Estado. Este solo lo hace a través de las normas de regulación de la subdivisión y del código de edificación en forma indirecta; del Estado en forma directa, a través de la construcción de conjuntos habitacionales o indirectamente por préstamos bancarios para compra o construcción de la vivienda y de los sectores socioeconómicos excluidos que no pueden acceder al mercado y/o a soluciones habitacionales financiadas por el Estado y producen informalmente tierra y vivienda. Las *villas de emergencia o villas miseria* son históricamente el producto de ésta informalidad. Desde la década del '80 se sumaron los asentamientos organizados desde algún sector social pero con irregularidad dominial de la tierra. A su vez, éstos sectores en general, se localizan en las áreas de crecimiento por extensión, aunque al paso del tiempo pueden quedar enclavados dentro de sectores de crecimiento por consolidación.

### **La vivienda**

Como plantea Yujnovsky, ... «la vivienda es una configuración de servicios - los servicios habitacionales- que deben dar satisfacción a las necesidades humanas primordiales: albergue, refugio, protección ambiental, espacio, vida de relación, seguridad, privacidad, identidad, accesibilidad física, etc. Necesidades que varían con cada sociedad y grupo social y se definen en el devenir histórico»<sup>1</sup>. Por lo tanto, las condiciones de vivienda y la medición de la calidad de vida con relación a ella, así como, las políticas habitacionales sólo pueden analizarse teniendo en cuenta las

---

<sup>1</sup> Clases Políticas del Problema Habitacional Argentino. GEL. 1984.



diversas estructuras y relaciones de la sociedad. Esto se funda en el concepto constitucional del *Derecho a la vivienda*, como objetivo político, ético y social que persiguen las sociedades democráticas. Sin embargo la noción más difundida de vivienda, es la que la restringe a la unidad física individual -una unidad edificio, lote de terreno<sup>2</sup>-. De ésta forma desaparece la concepción de vivienda como hábitat o medioambiente y también las relaciones sociales. Además refuerza la noción de la vivienda como objeto-mercancía y su presentación en el mercado en forma aislada. Por lo tanto, al uso de los servicios que una unidad puede brindar se accede mediante la compra y/o alquiler de esa unidad, sin embargo el precio de estos servicios parece depender exclusivamente de cada uno de éstos “objetos físicos viviendas” que se presentan por separado. Esto oculta la inserción de dichas unidades en un objeto colectivo concreto que es la ciudad y el territorio e impide reconocer que, el desarrollo urbano es un resultado del trabajo social que tiene efectos sobre los servicios y que contribuye a brindar cada unidad individual. Esta idea de unidad individual de vivienda también puede ser utilizada para sostener el beneficio de renta. La noción de *vivienda-propiedad del suelo*, produce un efecto de ocultamiento sobre el origen de la renta del suelo urbano, ya que ésta queda incorporada en el precio o alquiler. De éste modo se pierde totalmente el concepto social de la vivienda y su papel para satisfacer necesidades humanas. Asimismo, la noción de vivienda, relacionada con el funcionamiento del mercado, pone énfasis en el ámbito de lo privado, de la familia como unidad decisional, como si estuviera separada del todo social. Por lo tanto, éste estudio, considera que el concepto de vivienda involucra condiciones de habitabilidad, que además de estar dadas por el hecho físico, su calidad, estado y funcionamiento, debe estar garantizada por las instalaciones infraestructurales, el equipamiento urbano y su disposición relativa para el desarrollo de actividades sociales. Sin embargo por razones de aproximación y el recorte producido desde lo operativo para este estudio se trabajó con la vivienda y la parcela urbana como objeto físico individual, como observable, identificando su aptitud física para alojar personas, así como sus valores de mercado. Además, si se considera que la calidad de vida es un

indicador complejo que caracteriza el nivel alcanzado por la población más allá de la vivienda, este estudio solamente intenta colaborar desde la aptitud y la necesidad de los servicios habitacionales que luego podrán formar parte de ese indicador complejo.

### **Vivienda y hogar censal**

Para arribar a una caracterización socio-habitacional desde la utilización de la información incluida en el documento oficial: Censo Nacional de Población y Vivienda, debemos desentrañar tanto el contenido de la definición de vivienda y las dimensiones que la caracterizan como aquellos parámetros de medición que utiliza.

En este marco, se considera que el empleo del concepto *hogar censal* permite abarcar a casi todos los miembros de una sociedad, con la sola excepción de los que viven en hogares colectivos -hoteles, asilos, conventos, cuarteles, etc.-.

El CNPyV 1980<sup>3</sup>, considera *hogar censal*, a persona o conjunto de personas, parientes o no, que ocupan una misma vivienda; admitiendo el hogar unipersonal, y el compuesto, en el que los miembros pueden no ser parientes entre sí, y supone convivencia en una residencia común.

En las definiciones y conceptos utilizados para el CNPyV 1991, se considera *vivienda particular*, a aquellas destinadas a alojar a uno o más hogares censales particulares; y *hogar particular*, al grupo de personas, parientes o no, que viven bajo un mismo techo de acuerdo a un régimen familiar. En relación con la delimitación del universo de estudio que corresponde al de las viviendas particulares ocupadas y al de los hogares que en ellas fueron censados, interesa señalar que existen diferencias conceptuales y metodológicas entre ambos censos, que lleva a otorgar un tratamiento especial a la información del último censo con el fin de facilitar la comparabilidad con el de 1980<sup>4</sup>. La diferencia fundamental radica en el concepto de *hogar censal*. En el CNPyV 1980, es sinónimo de vivienda, en tanto que en el CNPyV 1991 se considera la unidad doméstica, permitiendo detectar que una misma unidad de vivienda pueda estar habitada por uno o más hogares. La reconstrucción del hogar censal 1991 consiste en tomar a la vivienda como sinónimo de hogar censal tal como se hizo en el del 1980. Además, en el CNPyV 1980 cada pieza de inquilinato fue considerada como una vivienda. En el CNPyV 1991 se estableció que la casa de inquilinato era una

<sup>2</sup> A partir de estudios de campo y/o el Censo Nacional de Población y Vivienda del año 2000.

<sup>3</sup> “Definiciones y conceptos utilizados para las tabulaciones”, en la publicación del Censo Nacional de Población y Vivienda 1980.

Secretaría de Planificación. Instituto Nacional de Estadística y Censos. Presidencia de la Nación. Argentina.

<sup>4</sup> Tercer informe del Comité Ejecutivo para el Estudio de la Pobreza (CEPA).

vivienda y que en su interior existían piezas, que podían estar habitadas por uno o más hogares. La pauta adoptada para homologar la información de 1991 a la de 1980, fue considerar como viviendas a los hogares relevados en este tipo de viviendas en 1991. Por su parte, los hoteles/pensión se consideran viviendas colectivas en 1980, en tanto que en el último censo se estableció que aquellos hoteles no turísticos con capacidad menor de 15 hab. (C. Federal) y de 10 hab. (resto de las Pcias.) fueran considerados viviendas particulares.

### **La tierra urbana**

La tierra, como soporte físico es en general “un recurso escaso cuya gestión debiera ser objeto de vigilancia, control y regulación pública en el interés de la Nación, especialmente, los cambios del uso de la tierra agrícola a la urbana”. Hábitat - ONU.

La *tierra urbana*, es la base sustancial de los asentamientos urbanos y está relacionada con el régimen de propiedad, el dominio público y privado, la utilización del suelo, el proceso de subdivisión de la tierra y la provisión de infraestructuras que posea cada una de las parcelas. Su caracterización de urbana corresponde a las propiedades que debe tener una parcela para ofrecer calidad de vida urbana, situación que no solo depende de su aptitud de resolver las problemáticas de saneamiento más importantes: poseer red de agua, cloaca, energía eléctrica, servicio de recolección de residuos y ser apta hidráulicamente, sino también, de su localización en relación con los equipamientos de salud, educación, transporte y espacios verdes públicos.

Es el “continente” donde los hombres y las familias construyen su vivienda en la ciudad, el sitio de alojamiento en el cual habitan y desarrollan su vida personal, familiar y de relación.

También, es un bien económico y por lo tanto se rige por las leyes propias del mercado al igual que la vivienda, es decir existe una relación entre la oferta, la demanda y los precios.

La oferta de calidad es limitada al constituir un “bien que se produce”, es decir, que al soporte físico natural, *suelo*, se le agrega valor a partir de declararlo urbano mediante normativa, llevar a cabo un proyecto de subdivisión del suelo y construir infraestructura básica de servicios, además de contar con el equipamiento social necesario a nivel del barrio de inserción. Estas dos últimas condiciones otorgan los niveles de saneamiento y de integración social y comunitaria.

### **Regulación y parámetros**

Tanto la tierra urbana como la vivienda, están

reguladas en su definición general de localización, uso y ocupación a partir de la Ley Provincial de Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo N°8912/77 y de las Ordenanzas Municipales N°4495/78 y N°8644/96, dando como resultado formas de apropiación del territorio particulares para el Partido de La Plata que en el marco de esta investigación se tomaron como parámetros de referencia. Los indicadores urbanísticos, ancho de frente de lote, superficie de parcela, densidades, pertenencia a un área urbana o rural, se contrastaron con su existencia en la configuración del territorio real. A su vez, la vivienda factible de construirse, ampliarse o modificarse, está condicionada por las normas que regulan la ocupación de cada parcela o terreno, según el área y zona de implantación, calidad y tipo de infraestructura y densidad neta máxima asignada para cada zona, posibilitando según el área de implantación, la vivienda unifamiliar o multifamiliar. Resulta obligatorio calcular la cantidad de dormitorios con dos (2) habitantes por cada uno, -indicador de hacinamiento permitido- y superficie total de vivienda según cantidad de habitantes. Ambos cumplen el objetivo de prevenir calidad de vida en la vivienda a través del parámetro hacinamiento.

El primero, adquirió para el estudio una importancia singular no solamente por el significado que representa para medir la calidad de vida sino porque está legalmente sostenido por una ley provincial y por lo tanto, explícitamente normado y aceptado como indicador de calidad en la vivienda.

### **Formación del valor de la tierra y la vivienda**

Los factores que determinan la formación de los precios de la tierra urbana y la vivienda se pueden explicar partiendo de la oferta y la demanda: el precio de los terrenos se fija entre un límite superior que es el correspondiente al precio máximo que un eventual comprador estaría dispuesto a pagar para un determinado uso de una parcela, y un límite inferior que corresponde al precio mínimo a que el propietario lo vendería.

Según Meyer, la formación de los valores del suelo depende de cuatro factores:

- el precio de los terrenos agrícolas
- el costo de las infraestructuras
- la renta de anticipación y escasez
- la distancia y duración del trayecto al centro de la ciudad.

Como la renta de escasez disminuye en la periferia de las aglomeraciones, los precios se acercan a los de las parcelas agrícolas, los valores del suelo se establecen desde la periferia al centro, de las fronteras de la urbanización a los centros

congestionados. El consumo de los terrenos periféricos aumenta con el crecimiento demográfico, la motorización, los cambios socioculturales en relación al ambiente elegido para vivir y a la cuestión de los niveles de ingreso de las familias. Por lo tanto, la renta de escasez y anticipación se extiende más allá del centro y el conjunto de los valores del suelo sufre un alza. También los elementos que determinan las rentas de situación son factores de variación de los precios territoriales, considerándose preponderantes la accesibilidad, la red de transporte y el crecimiento urbano. Granelle, confrontó esta teoría con la realidad y advirtió al igual que sucede en La Plata, que de hecho la formación de los precios en función de la vitalidad del centro, se produce a la vez de la periferia al centro y de éste a aquella. Además se destacan dos cuestiones importantes, el factor accesibilidad, claramente demostrado en la diferenciación de valores entre el sector Noroeste y sector Sureste y el papel desempeñado por los indicadores urbanísticos de las normativas de uso del suelo.

A esto se debe agregar la calidad del parque inmobiliario y su valor en el mercado. De hecho, no debería estudiarse el valor de la tierra sin tener en cuenta el mercado inmobiliario de vivienda que aparte del valor de arrastre que tiene a partir de la parcela que ocupa se le suma la calidad de la construcción.

En este marco, el mercado de suelo es un mercado de especulación. Los propietarios retienen los terrenos a la espera de futuras alzas, y los loteadores especulan por su propia cuenta en lugar de actuar como intermediarios y que el mercado de suelos es complementario de la construcción, ya que los constructores/promotores fijan su precio de oferta por un terreno en función del precio de reventa probable de las construcciones a realizar.

Como conclusión de los aspectos teóricos reseñados, se sintetiza que *el alza de los precios del suelo en un espacio urbano en rápida extensión, tiene carácter ineludible, y el análisis de redes, espacios y valores exigen estar refundidos en una visión total del fenómeno urbano.*

### **Aspectos metodológicos**

---

La metodología se adaptó a la magnitud del universo de análisis, los recursos existentes y el tiempo disponible, tanto para la vivienda como para la tierra urbana.

Para su construcción fue importante la recopilación, el análisis de la información y la selección que se hizo de ella, a partir de la necesidad de contar con

datos que permitieran llegar al máximo grado de desagregación para cuantificar y cualificar la aptitud de las viviendas en todo el Partido de La Plata y relacionarlo con la población involucrada.

Se establecieron dos tipos de unidades territoriales de análisis, las que surgen de los marcos normativos de la zonificación del uso del suelo y las Delegaciones Municipales, que se sintetizaron para esta publicación y las conclusiones en cuatro unidades geográficas: el Casco, el sector Noroeste, el sector Suroeste y el sector Sureste. Los tres últimos se orientan teniendo al primero como referencia.

El proceso metodológico utilizado tuvo tres escalas y tipos de aproximación a la problemática planteada.

1ª. Denominada *Evolución y análisis de los procesos de crecimiento*, cumplió un doble objetivo: identificar, caracterizar y cuantificar la evolución y tendencias de crecimiento territoriales, poblacionales y de vivienda; e identificar las parcelas urbanas vacantes del total del Partido. Esto permitió medir la evolución del crecimiento por extensión y las hectáreas utilizadas para ello entre los años 1972 y 1996, en períodos de aproximadamente de 12 años. Para la tarea se utilizaron los planos de subdivisión parcelaria provistos por la Municipalidad de La Plata y los vuelos aerofotográficos a escala 1:20.000 de los años 1972, 1984/85 y 1996. El estudio se profundizó midiendo la evolución del crecimiento territorial de población y la vivienda entre los CNPyV de los años 1980 y 1991, que se podrá completar a futuro como tendencia a partir de los futuros Censos.

2ª. La escala de aproximación, cumplió con el análisis de las variables específicas, trabajando en la *Delimitación y descripción del uso residencial y la cuantificación de tierra urbana vacante.*

Se describió la variable vivienda, delimitando su localización, con los datos del CNPyV 1991, medido por manzanas o bloques. Se describió la intensidad de ocupación de la vivienda -hab./viv.-, y la densidad neta de vivienda en el territorio -viv./Ha.-. Este último indicador permitió inferir tipos de vivienda según la calificación censal, de casa particular, con vivienda unifamiliar y departamento, con multifamiliar y hacer una lectura territorial apropiada del espacio que ocupa cada tipo de vivienda, inferiendo la forma de vida que permiten.

La descripción de la intensidad de ocupación de vivienda, contribuyó a hipotetizar las viviendas con hacinamiento en la tercera etapa, además de caracterizar el tamaño de las viviendas, de las familias y que lugar ocupan en la organización de la ciudad. Se caracterizó espacial y cuantitativamente los tipos de vivienda formal e informal. Para la

vivienda informal, se utilizó el Censo de Villas de Emergencia de 1981 y datos sobre precariedad de la vivienda y la población obtenidos por la Dirección de Acción Social de la Municipalidad de La Plata en 1991, para estudiar la Villas de Emergencia y su evolución, así como la publicación "En los márgenes". A partir de esto se trabajó en un relevamiento expeditivo corroborando los hechos existentes en unidades de manzana ocupadas. Con los datos del Instituto de la Vivienda de la Pcia. de Buenos Aires y el Banco Hipotecario Nacional, se identificaron y cuantificaron las viviendas financiadas por el Estado desde 1960 a 1999. La variable tierra urbana vacante, se obtuvo y cuantificó por oposición a lo ocupado con vivienda, previa clasificación por tipo de medida de frente, ubicación en zonas según normativa y nomenclatura catastral.

3°. En esta fase se cumplió la *Evaluación de calidad de vida en relación a la vivienda*. Se trabajó la problemática construyendo y evaluando los niveles socio-habitacionales según grado de criticidad en distintas aproximaciones y escalas.

La primera englobó todo el Partido sin lograr su espacialización. Se analizó el grado de aptitud de la vivienda, infiriendo desde ella los niveles de déficit desde la precariedad, el hacinamiento, el régimen de la tenencia, la antigüedad y la provisión de servicios. Por lo tanto se hizo una lectura socio-económica de los hogares que las habitaban, según el CNPyV 1991. En una segunda aproximación, se territorializó en grados y porcentajes las viviendas / hogares y la población con NBI que se cuantificaron a partir del CNPyV 1991, a nivel de radios, logrando la primera cuantificación y localización de los grados hipercríticos de calidad de vida en relación a la vivienda que incluían también en su información las villas de emergencia sin desagregar. Sin embargo, esta escala se siguió considerando insuficiente, valga como ejemplo que el hacinamiento en la medición de NBI, tiene mas de tres (3) personas por cuarto. Por lo tanto, en una tercera aproximación y a partir de la necesidad de profundizar el análisis se realizó una adaptación de los parámetros de precariedad y hacinamiento con los niveles de aptitud de la vivienda o estado de la edificación y cantidad de habitantes por vivienda. Se procedió en consecuencia a:

1. Delimitar como territorio de análisis al espacio con asentamiento de tipo urbano que no tenía red cloacal ni agua corriente hasta el año 1993 considerando a la población allí asentada con Alto Riesgo Sanitario, territorio de crecimiento por extensión, y se adoptó como unidad de análisis la manzana ocupada con vivienda hasta el mismo año.
2. Se reemplazó el indicador hacinamiento por la

densidad de habitantes por vivienda, que cruzado con el Estado de Edificación de la Vivienda remitió directamente hacia dos atributos importantes y necesarios, estado socioeconómico de la población y el grado de aptitud de la vivienda.

3. Se cruzaron dos variables simples pero significativas, sobre un territorio desprovisto de la infraestructura básica de saneamiento, utilizando la información que surgió de un valioso estudio de campo<sup>5</sup> y de los datos del CNPyV de 1991. Por lo tanto, la construcción del índice grado de criticidad socio-habitacional y cuantificación de población y vivienda resultó precisa. Del entrecruzamiento entre *estado de la edificación y habitantes por vivienda*, surgen los niveles socio-habitacionales caracterizados por distintos grados de criticidad. De esta evaluación se espacializó el déficit por niveles críticos y se cuantificó población y vivienda.

4. Por último, se evaluaron a valores de mercado la tierra urbana y la vivienda según tipos. El propósito de este análisis fue iniciar el estudio de la evolución de los precios con objetivos abiertos, posibilitando tanto su seguimiento como su interrelación con la demanda y el nivel adquisitivo de la población.

## Tendencias de crecimiento

---

### Población y vivienda

El estudio de las tendencias de crecimiento de la población y la vivienda, se abordó desde la base de datos de los Censos Nacionales de Población y Vivienda, de los años 1947/60/70/80 y 1991 respectivamente.

En los Cuadros N°1 y N°2, se observa que la población se incrementó en un 61% desde 1947 a 1991 mientras que la vivienda tuvo una tendencia parecida del 59,6%, aunque por razones de diferencias en la conformación de los censos son de difícil comparación.

Desde 1960 hasta 1970, la población creció el 21,17 %, desde 1970 hasta 1980, el 16,86% y desde 1980 hasta 1991, el 13,57%, por lo tanto la tendencia marca una gran desaceleración del crecimiento poblacional.

Del análisis de los cuatro períodos intercensales para la vivienda, se registra un aumento progresivo en los

---

<sup>5</sup> La información secundaria que se utilizó sobre estado de la edificación fue el resultado de un relevamiento realizado en el año 1993, en el área de crecimiento urbano por *extensión* de La Plata y que a esa fecha no poseía red cloacal ni agua corriente. Estos datos fueron observados y recolectados en campo por el equipo que realizó un estudio sobre *La Problemática del Saneamiento y el Mejoramiento de la Situación Sanitaria de la población del Partido de La Plata*.

tres primeros y una disminución en el último período que va del 22,81%, 29,24%, 30,44% al 19,56% entre los años 47/60, 60/70, 70/80 y 80/91 respectivamente.

Con respecto al promedio de cantidad de habitantes por vivienda, se verifica también una desaceleración y/o una disminución en la cantidad de personas que habitan en cada unidad resultado de la disminución

en el crecimiento de la población, aumento de cantidad de viviendas y cambios culturales en la constitución familiar, por núcleos cada vez más pequeños.

En 1980 la mayor concentración de población y vivienda estaba en el Casco con un 44,69% y 49,77% respectivamente, le seguía en magnitud el sector Noroeste con un 22,84% de población y 22%

**Cuadro N°1 Cuantificación de población, vivienda y habitantes por vivienda según censos**

CNP y V Variable	1947	1960	1970	1980	1991
Población	207.031	337.000	408.327	477.175	541.905
Vivienda	73.468	90.227	116.607	152.098	181.844
Hab/Viv	2,81	3,73	3,5	3,13	2,98

Fuente: Censo Nacional de Población y Vivienda. 1947/60/70/80/91. INDEC. Elaboración propia.

**Cuadro N°2 Crecimiento intercensal de población y vivienda.**

CNP y V Variable	Crecimiento 1947/1960		Crecimiento 1960/1970		Crecimiento 1970/1980		Crecimiento 1980/1991	
	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%
Población	129.969	62,78	71.327	21,17	68.848	16,86	64.730	13,57
Vivienda	16.759	22,81	26380	29,24	35.491	30,44	29.746	19,56

Fuente: Censo Nacional de Población y Vivienda. 1947/60/70/80/91. INDEC. Elaboración propia.

**Cuadro N°3 Evolución del crecimiento poblacional y de vivienda. Partido de La Plata 1980 y 1991.**

	Censo NPyV 1980		Censo NPyV 1991		Diferencia Intercensal			
	Población	Vivienda	Población	Vivienda	Población 80/91	Vivienda 80/91		
Total Partido	477.176	152.463	542.984	181.844	65.808	100,00	29.381	100,00
Total Casco	213.186	76.067	213.357	83.380	171	0,26	7.313	24,89
Tolosa	36.552	11.089	42.653	13.241	6.101	9,27	2.152	7,32
Ringuelet	10.849	3.268	12.779	3.958	1.930	2,93	690	2,35
Gorina	5.423	1.488	7.398	2.220	1.975	3,00	732	2,49
Gonnet	17.230	5.425	22.737	7.195	5.507	8,37	1.770	6,02
City Bell	21.228	6.775	26.356	8.800	5.128	7,79	2.025	6,89
Villa Elisa	13.436	4.352	16.507	5.702	3.071	4,67	1.350	4,59
Subdeleg. Seguí	4.308	1.820	5.624	2.243	1.316	2,00	423	1,44
Total Sector Noroeste	109.026	34.217	134.054	43.359	25.028	38,03	9.142	31,12
San Carlos	22.925	6.493	28.735	8.328	5.810	8,83	1.835	6,25
Melchor Romero	17.042	3.982	22.310	5.205	5.268	8,01	1.223	4,16
Abasto	6.746	1.933	6.362	2.174	-384	-0,58	241	0,82
Lisandro Olmos	10.013	2.011	13.064	3.042	3.051	4,64	1.031	3,51
Los Hornos	42.056	12.099	51.462	14.650	9.406	14,29	2.551	8,68
Total Sector Suroeste	98.782	26.518	121.933	33.399	23.151	35,18	6.881	23,42
Altos San Lorenzo	18.366	5.308	23.403	6.689	5.037	7,65	1.381	4,70
Villa Elvira	37.816	10.353	50.237	15.017	12.421	18,87	4.664	15,87
Total Sector Sureste	56.182	15.661	73.640	21.706	17.458	26,53	6.045	20,57

de vivienda, el sector Suroeste en tercer lugar con 20,7% y 17,67% y por último con 11,77% de población y 10,56% de vivienda el sector Sureste. Comparando los datos obtenidos con el Censo del año 1991 se observó que, el Casco prácticamente tenía la misma cantidad de habitantes que en 1980 y permaneció estable el porcentual de vivienda con respecto al Partido con el 49,19%. Le seguía el sector Noroeste con el 24,68% de población y 23,84% de vivienda, el Sector Suroeste con 22,45% y el 18,36% y por último con el 13,56% de población y el 11,93% de vivienda el sector Sureste. Solo han mantenido el crecimiento los sectores fuera del Casco con un promedio de 1.8% para población cada uno y de 1,84%, 1,69% y 1,37% para vivienda respectivamente el sector Noroeste, sector Suroeste y sector Sureste. Se presentó la misma tendencia que en el año 1980.

Si se analiza el último período intercensal, 1980/1991, en relación a la evolución de la distribución territorial de población y vivienda, en los Planos de Evolución del Crecimiento Poblacional y de Evolución del Crecimiento de Vivienda y Cuadro N°3 se observan áreas de crecimiento importante, que en general ocupan la periferia de los centros consolidados, sectores de pérdida de población y otros de crecimiento cero.

Del análisis de la evolución y su espacialización, se destacan grandes sectores con pérdidas de población como el Casco Urbano, y en sectores puntuales contiguos a las grandes vías de circulación, Camino Belgrano y Centenario. El crecimiento se registra fundamentalmente en los sectores periféricos al Casco, primordialmente en el sector Noroeste, con un 38,03%, en el sector Suroeste, con un 35,18 % y en el sector Sureste con el 26,53%. En cuanto a la vivienda, se observa un crecimiento bajo en general. La distribución de ésta evolución esta representada por los mayores valores en el sector Noroeste, con un 31,12% de diferencia intercensal, luego el Casco con un 24,89%, le sigue el sector Suroeste con el 23,42% y el sector Sureste con un 20,57%. Se presentan asimismo, pérdida de viviendas, que pueden darse por un reemplazo en los usos debido a la terciarización cercana a las avenidas, diagonales o vías de circulación importante, así como en áreas rurales.

El Casco, si bien tiene crecimiento cero de población, registra un aumento del parque habitacional, sin embargo el resto de los sectores muestra una correlación entre el crecimiento de vivienda y el aumento demográfico.

## Territorial

Para identificar, medir y analizar la evolución del proceso de crecimiento por ocupación de vivienda en extensión, se cuantificó la superficie ocupada hasta 1972, desde 1972 hasta 1984/85 y desde 1984/85 hasta 1996 obteniéndose la *Evolución del Crecimiento Territorial*.

De éste análisis surge que hasta el año 1972, el total de tierra ocupada ascendía a 3.608,4 ha., es decir el 60% aproximadamente del total ocupado hasta 1996; desde 1972 hasta 1985, se extendió dicha ocupación en 1.467,69 ha. más, el 24% del total ocupado hasta 1996 y desde 1985 hasta 1996 se ocuparon otras 1.402,25 ha., lo que significa el 23% restante, según puede observarse el Cuadro N°4.

Este análisis refleja una tendencia de crecimiento por ocupación del territorio con viviendas de 1400 ha. netas aproximadamente, en condiciones aptas para el uso urbano por cada período de 12 años.

Relacionando la cantidad de tierra ocupada con uso residencial al año 1996 y la superficie de tierra urbana disponible o vacante, según las zonas urbanas de la normativa se obtuvieron los siguientes valores:

- En el Casco se ocupó con vivienda 1.624 ha., representando el 25,08% de la superficie urbana del Partido con 13 hectáreas aún disponibles o vacantes.
- El sector Noroeste alcanzó a ocupar con vivienda 2.484,94 ha. y representaba el 38,36% del total de tierra urbana ocupada del Partido, con 701 ha. de tierra urbana vacante.
- El sector Suroeste ocupó 1.669,29 ha. y representaba el 27,77% del total de tierra urbana ocupada del Partido con 160 ha. disponibles para uso urbano.
- El sector Sureste ocupaba en el año 1996, 699,28 ha., que representaba el 10,79% del total de tierra urbana ocupada del Partido, con 313 ha disponibles. Por lo tanto, si la tendencia continuara con la necesidad de ocupar con vivienda 1400 ha cada 12 años y la tierra urbana disponible para uso

**Cuadro N°4 Crecimiento de la ocupación del suelo con vivienda (has) por período según sector**

Sector	Período		
	hasta 1972	de 1972 hasta 1984/85	de 1984/85 hasta 1996
Total Casco	1317,21	169,37	137,89
Total Noroeste	1235,19	727,63	522,12
Total Suroeste	738,44	352,16	578,69
Total Sureste	317,20	218,53	163,55
Total	3.608,04	1.467,69	1.402,25

Fuente: Elaboración propia. Fototelemedición y medición vuelos aéreos. años 1972, 1984/85, 1996.

residencial según la normativa vigente, es de 1187 ha. ésta no sería suficiente para la demanda real entre los años 1996 y 2008.

Por otro lado y con el fin de seguir analizando la vivienda en relación a su ocupación territorial, se cuantificó la superficie que ocupa la misma en manzanas para todo el Partido, sumando un total de 6996, repartidas en: 1440 (21%) en el Casco, 35 (38%) en el sector Noroeste, 1647 (24%) en el Sector Suroeste y 1174 (17%) en el sector Sureste.

### Caracterización de la vivienda

La evolución de las viviendas ocupadas / desocupadas según los CNPyV 1980 y 1991 indican que en este último, aumentó la cantidad de viviendas ocupadas en solo un 0,7%.

En 1980 de 132.261 viviendas particulares, el 86,9% estaban ocupadas y el 12,4%, 22.247 desocupadas. Estas últimas con un total de:

10433 (46%) unidades se localizaban en el Casco, 6404 (28%) en el sector Noroeste, 3436 (15%) en el sector Suroeste, 2199 (9%) en el sector Sureste.

El total del parque habitacional del Partido a 1991 era de 181.844 viviendas particulares y 247 colectivas (cárceles, cuarteles, hospitales, etc.), con un total de 22.472 viviendas desocupadas.

El 98,5% de vivienda caracterizadas como urbanas y el 4,2% como rurales.

La población presentó un crecimiento intercensal del 17% entre 1980 y 1991 y de 13,23%. El promedio de personas por hogar era de 3,43 para el primero y de 2,99 personas por hogar para el segundo.

### Vivienda unifamiliar y multifamiliar

Del total de viviendas particulares 37.070 unidades, solo el 20,4% eran departamentos, por lo tanto homologables a la vivienda de tipo multifamiliar, por lo cual se creyó pertinente identificar su localización así como la de la vivienda individual, porque representan *diferentes* calidades de vida a fin de localizar áreas con vivienda unifamiliar y/o

multifamiliar.

Para ello se utilizó como parámetro de aproximación la densidad neta de viviendas por hectárea para luego relacionar cantidad de parcelas por manzana tipo, considerando 24 lotes en manzanas de hasta 1 ha. y 40 lotes en manzanas de 1.5 ha que corresponde al trazado fundacional de La Plata.

Se establecieron los siguientes rangos:

de 0.1 a 5 viv./ha;  
de 5.01 a 12 viv./ha;  
de 12.01 a 25 viv./ha;  
de 25.01 a 37 viv./ha;  
de 37.01 a 50 viv./ha;  
de 50.01 a 75 viv./ha;  
de 75.01 a 100 viv./ha;  
de 100.01 a 200 viv./ha;  
de 200.1 a 300 viv./ha.

Además se cuantificó la cantidad de manzanas por rango para lograr establecer comparaciones intraterritoriales. Como se puede observar en el Cuadro N°5, los Gráficos N°1 y N°2, el rango más representativo es de 12.01 a 25 viv./ha, con el 35.6% sobre un total de 6996 manzanas, que representan 2491 de las mismas; le sigue el rango que va de 5.01 a 12 viv./ha, con el 26.55% y 1858 manzanas.

Los intervalos de 37.01 a 50 y de 25.01 a 37 viv./ha, representan el 13.07% y el 12.65% sumando un total de 915 y 885 manzanas respectivamente.

Le sigue con el 6.36% del total, el intervalo de 50.1 a 75 viv./ha con un total de 445 manzanas.

Los rangos indicativos de mayor cantidad de viviendas por hectárea comprendidos entre 75.01 a 100 viv./ha, 100.01 a 200 viv./ha y 200.01 a 300 viv./ha representan el 2.02%, 1.42% y 0.31% con 142, 100 y 22 manzanas respectivamente.

El intervalo de 0.1 a 5 viv./ha, representa solamente el 1.97% del total, con 138 manzanas.

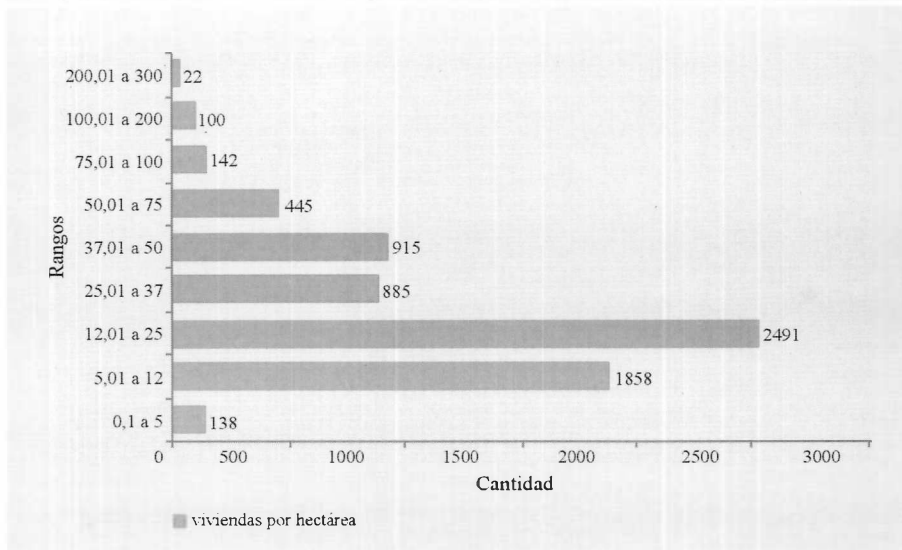
En el Casco los intervalos más significativos son los que oscilan entre 37.01 a 50 viv./ha y 50.01 a 75 viv./ha y representan el 52,63% y el 25,06% respectivamente.

Le siguen en importancia los rangos de 75.01 a 100 viv./ha, con 9,3% y 6,04% respectivamente.

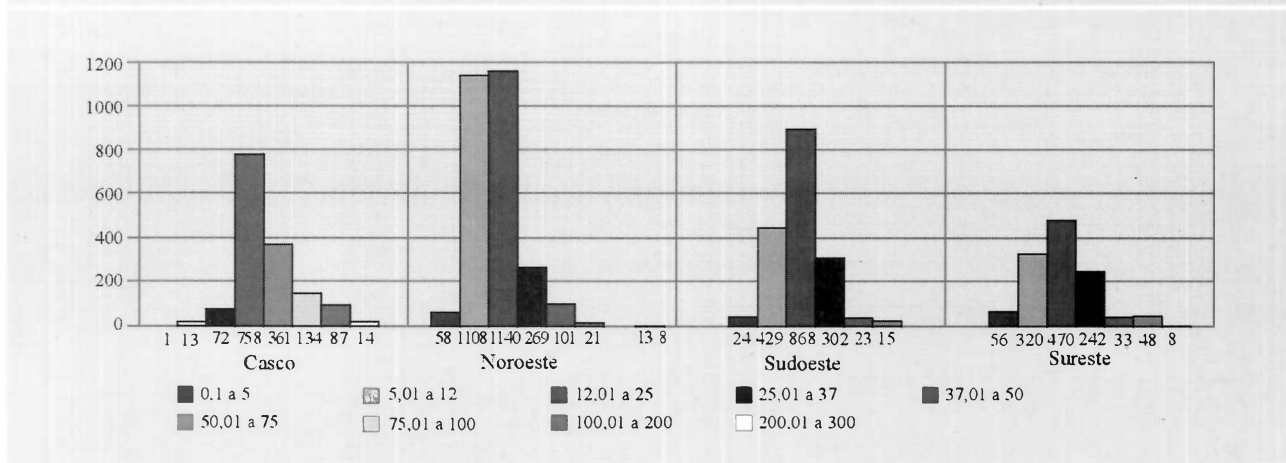
**Cuadro N°5 Viviendas por hectárea según rangos en el Partido de La Plata y por sector**

Delegación	Vivienda por hectárea									Total manzanas ocupadas
	0,1 a 5	5,01 a 12	12,01 a 25	25,01 a 37	37,01 a 50	50,01 a 75	75,01 a 100	100,01 a 200	200,01 a 300	
Total	138	1858	2491	885	915	445	142	100	22	6996
Casco	0	1	13	72	758	361	134	87	14	1440
Noroeste	58	1108	1140	269	101	21	0	13	8	2718
Sudoeste	24	429	868	302	23	15	0	0	0	1661
Sureste	56	320	470	242	33	48	8	0	0	1177

**Gráfico N°1 Cantidad de viviendas por hectárea según rango**



**Gráfico N°2 Viviendas por hectárea según rangos por sector**



Esto indica que el Casco concentra gran cantidad de viviendas de carácter multifamiliar.

El rango de 25.01 a 37 viv./ha, representa el 5% y los rangos de 200,01 a 300 viv./hab. y 12,01 a 25 viv./ha, no llegan a representar en forma independiente el 1% sobre del total.

Por lo tanto se verifica que aproximadamente el 6% de las manzanas del Casco están ocupadas solamente con viviendas de tipo individual o unifamiliar y se localizan en los bordes. El 52,6 % de las manzanas poseen viviendas de los dos tipos localizados en el borde del área central.

La presencia de viviendas multifamiliares o departamentos queda representada en el 41,38% de las manzanas y se localizan principalmente en el área central.

En el sector Noroeste los intervalos más representativos son los de 5,01 a 12 viv./ha y 12,01

a 25 viv./ha y representan el 40,76% y 41,94%, sobre el total de 2718 manzanas ocupadas.

El intervalo de 25.01 a 37 viv./ha, comprendido por un total de 269 manzanas, representa el 9,89% sobre el total; le siguen los rangos de 37,01 a 50 viv./ha y 50,01 a 75 viv./ha, con un total de 101 y 21 manzanas respectivamente, lo que representa el 3,71% y 0,77%.

Sólo 13 manzanas constituyen el rango de 100,01 a 200 viv./ha y 8 al de 200,01 a 300 viv./ha.

Estos valores si bien no son significativos sobre el total representan al sector como el de mayor ocupación de vivienda multifamiliar, con excepción del Casco.

La mínima intensidad de ocupación, se registra en 58 manzanas, que representan el 2,13% sobre el total, y conforman el rango de 0,1 a 5 viv./ha.

En el sector Suroeste el rango más representativo es



el de 12,01 a 25 viv./ha, con 868 manzanas sobre un total de 1661, es decir el 52,25%, le sigue el intervalo de 5,01 a 12 viv./ha, con 429 manzanas y representa el 25,82 sobre el total. Por lo tanto se verifica una presencia casi excluyente de vivienda multifamiliar. El 18,18% de las manzanas representan al rango 25,01 a 37 viv./ha y los intervalos comprendidos entre 37,01 y 75 viv./ha, representan el 2,28% sobre el total de manzanas. En el sector Sureste conformado por 1177 manzanas, el rango más representativo, con un 39,93% de manzanas, es el de 12,01 a 25 viv./ha., con un total de 470 manzanas.

Con 320 y 242 manzanas se encuentran posicionados los intervalos de 5,01 a 12 viv./ha y de 25,01 a 37 viv./ha, significando el 27,18% y 20,56% del total. Los rangos que oscilan entre 37,01 y 100 viv./ha representan en su conjunto el 7,56% y el rango de 0,1 a 5 viv./ha representa el 4,75%:

Como conclusión se puede decir que si consideramos:

- el rango de 50.01 viv./ha y hasta 300 viv./ha el 10% de las manzanas con un total de 709 poseen en su conformación vivienda multifamiliar, y están altamente ocupadas;
- el 14% con 915 manzanas de rango entre 37 a 50 viv./ha seguramente tienen un tejido mixto de vivienda unifamiliar y multifamiliar con tendencia a la

transformación hacia vivienda multifamiliar;

- el 13% con 885 manzanas de entre 25 a 37 viv./ha, está en una medida límite por la cual no puede hipotetizarse su conformación porque depende de si su localización es el Casco o la periferia;
- se destaca el 63% con 4487 manzanas que van de 0.1 a 25 viv./ha, que están conformadas por vivienda unifamiliar, además de los posibles lotes vacantes. Desde aquí se explica el gran crecimiento por extensión en la periferia de La Plata y la dificultad que representa trabajar sobre el desarrollo urbano.

### Habitantes por vivienda

Como aproximación a los grados críticos de *hacinamiento* teniendo en cuenta que el promedio de habitantes por vivienda para el Partido es de 3.03 hab/viv, se analizó la localización del parámetro a partir de los rangos 1.51 a 2.5 hab/viv, de 2.51 a 3 hab/viv, de 3.01 a 4 hab/viv y más de 4 hab/viv.

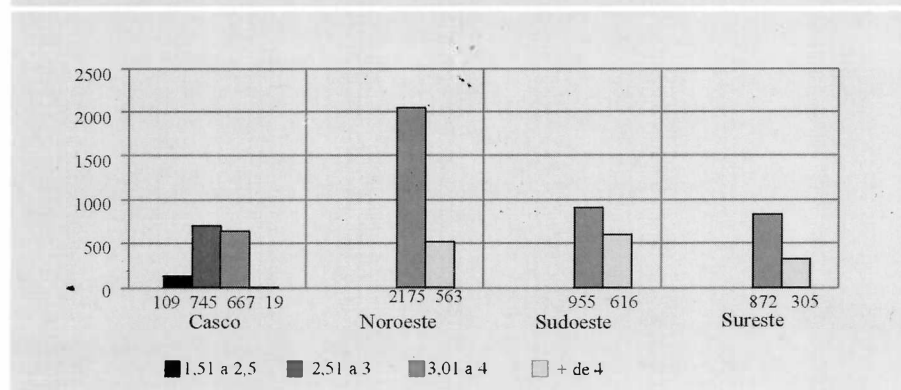
En el Cuadro N°6, Gráfico N°3 y Plano respectivo, se puede verificar el siguiente estado de situación.

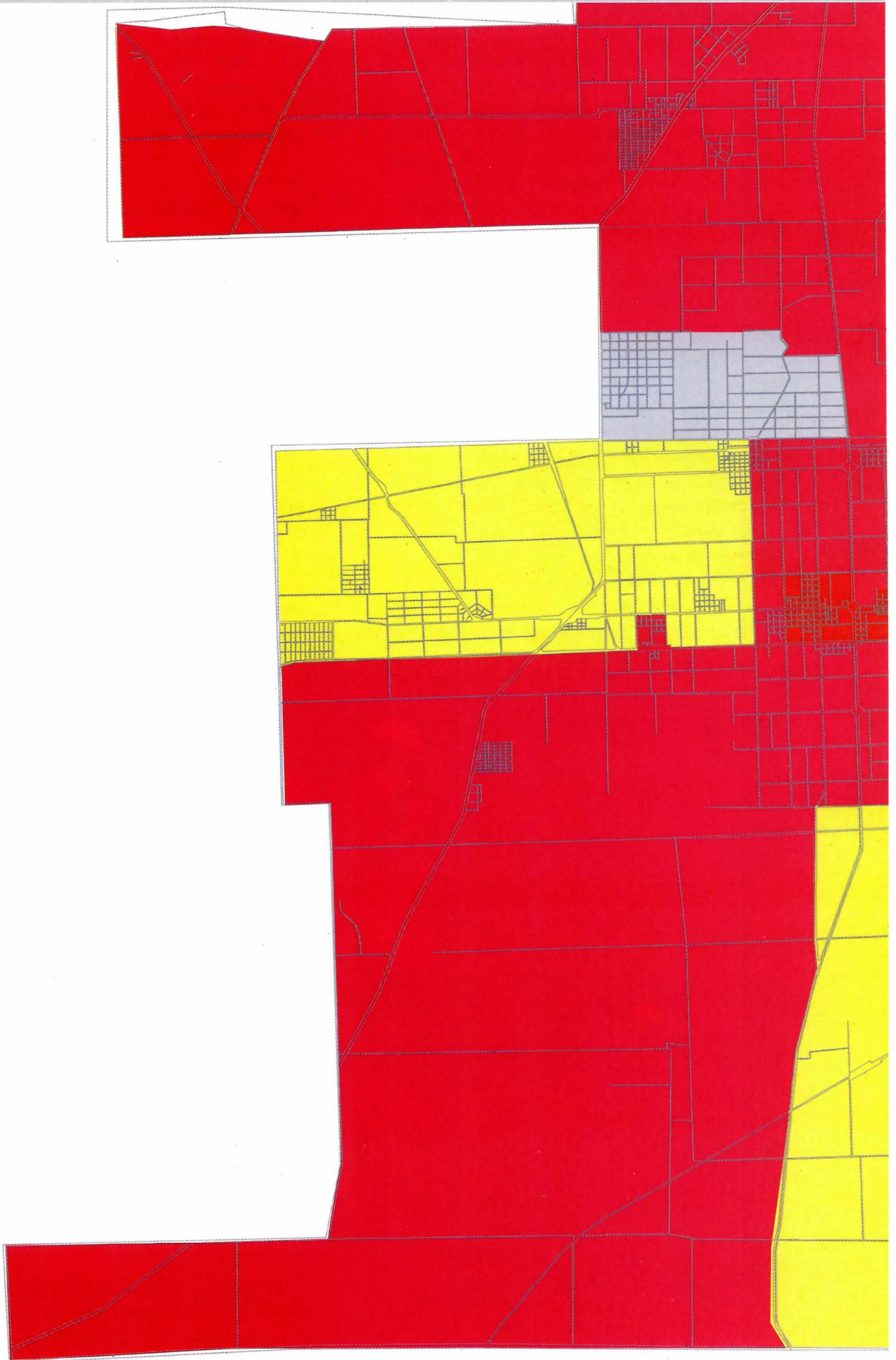
- El 1.42% de las manzanas del Partido tienen de 1.51 a 2.5 habitantes por vivienda, representadas por 109 manzanas y pertenecen al área central del Casco.
- El 10.64% tienen de 2.51 a 3 habitantes por vivienda, sumando 745 manzanas, también localizadas en el Casco en forma similar al área central.

**Cuadro N°6 Habitantes por vivienda según rangos por sector**

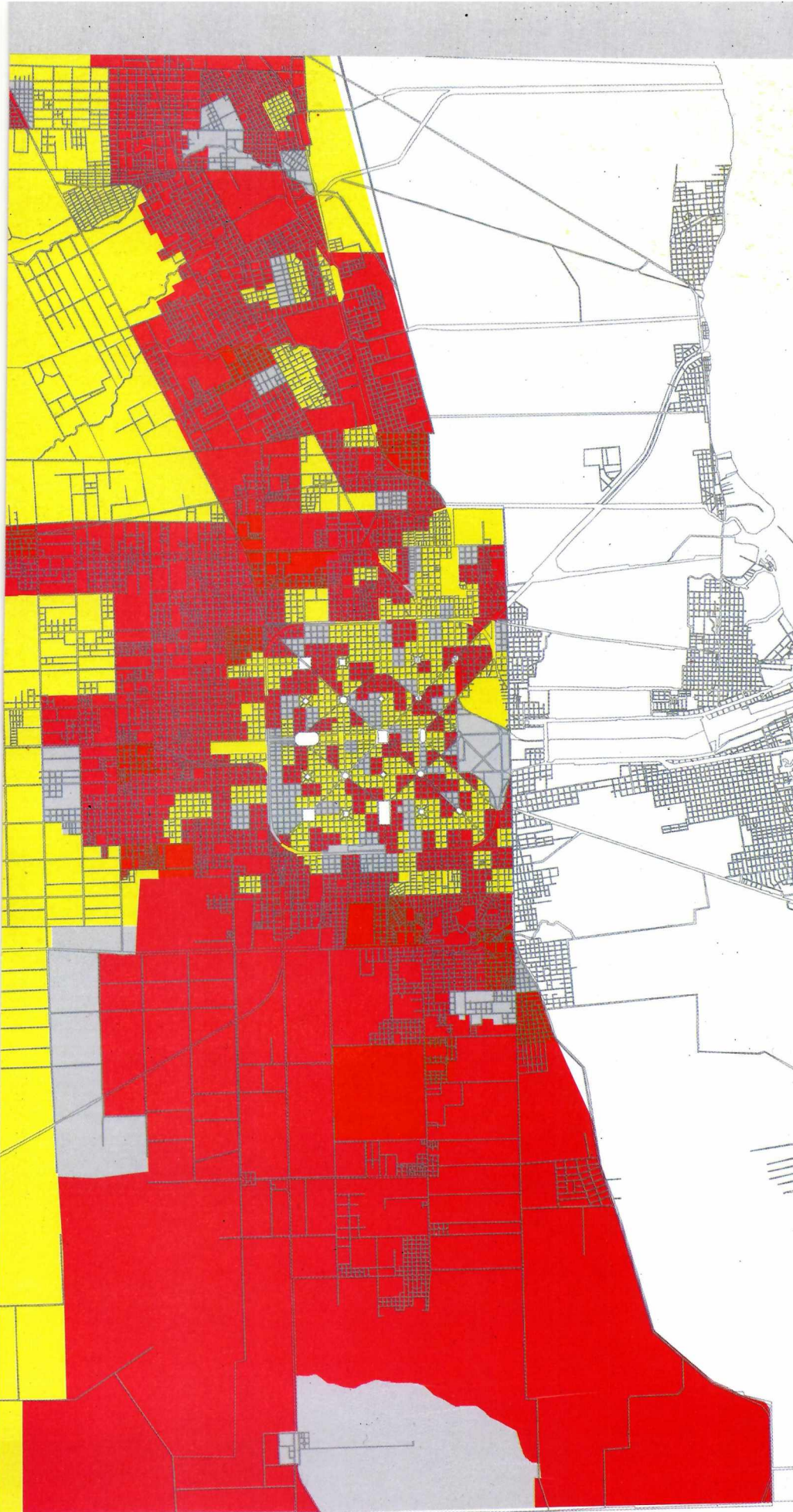
Delegación	Habitantes por vivienda					Total manzanas ocupadas
	0 a 1,5	1,51 a 2,5	2,51 a 3	3,01 a 4	+ de 4	
Total	0	109	745	4669	1473	6996
Casco	0	109	745	667	19	1440
Noroeste	0	0	0	2175	563	2718
Sudoeste	0			955	616	1661
Sureste	0			872	305	1177

**Gráfico N°3 Cantidad de habitantes por vivienda por sectores**









## Población

Síntesis de territorios de  
crecimiento, decrecimiento  
y sostenidos  
Período 1980/91

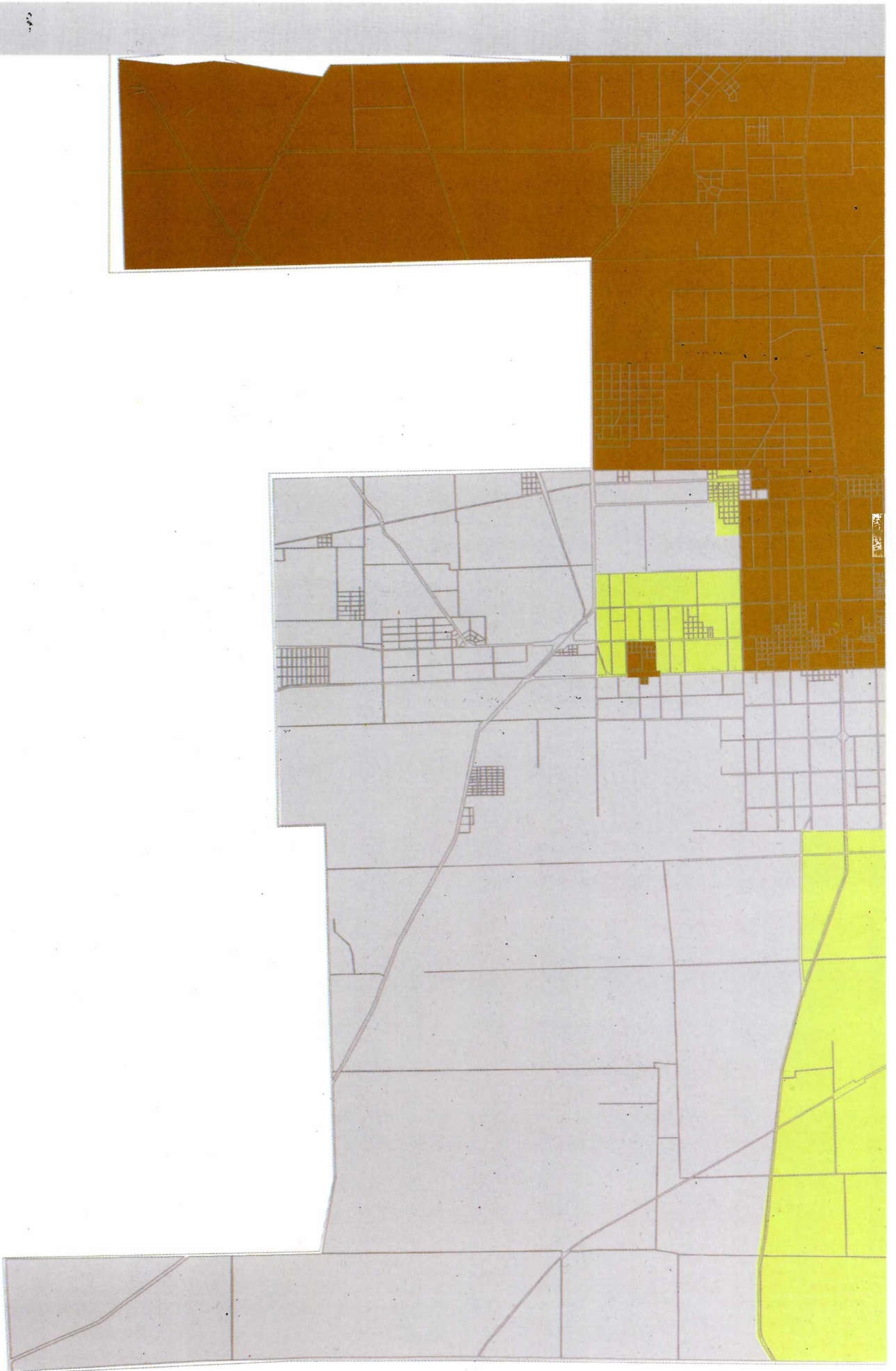
### Referencias

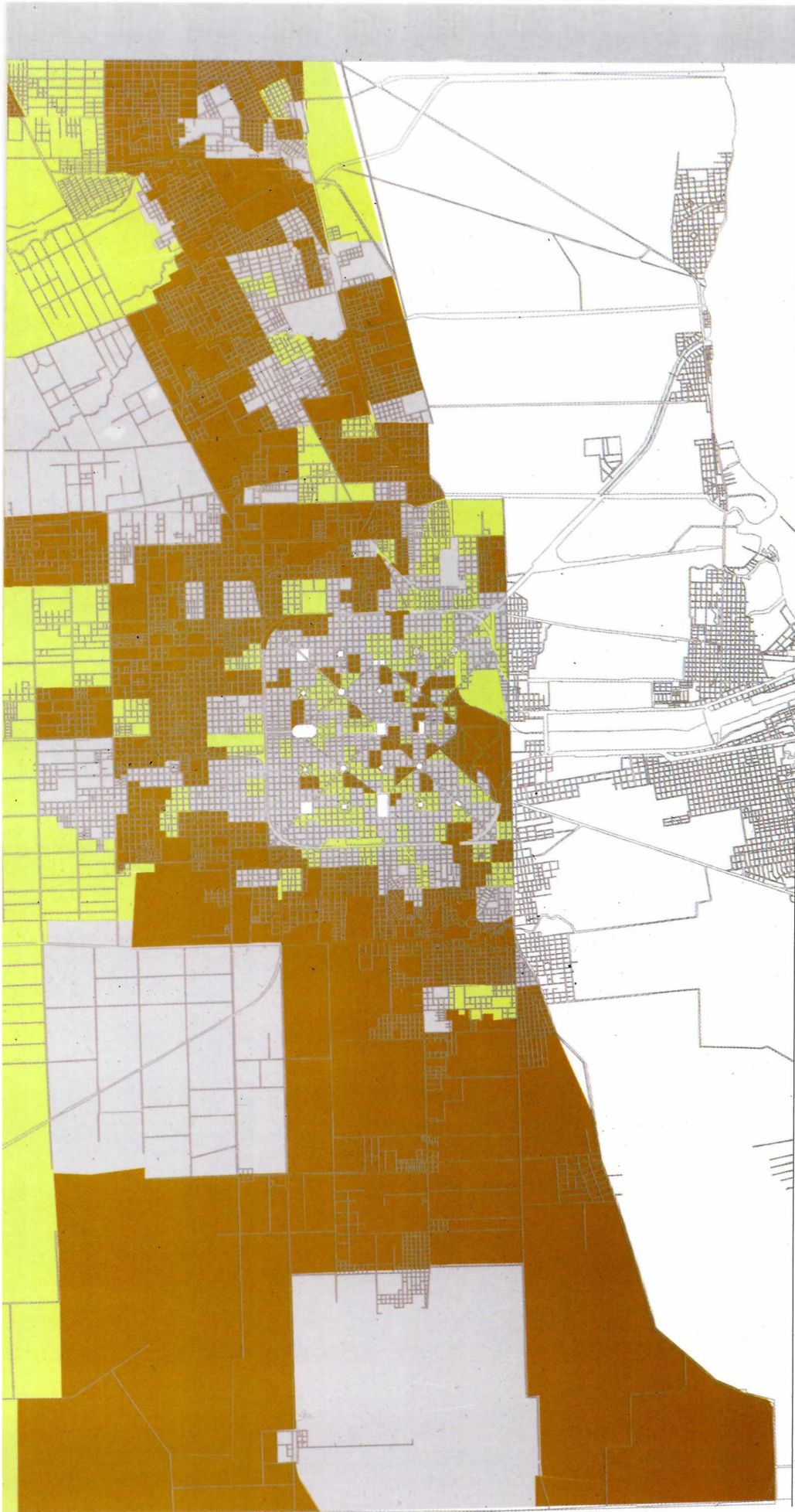
- Decrecimientos  
menos de 0 hasta 600 hab.
- Aprox. sostenido  
de 0 a 100 hab.
- Crecimientos  
más de 100 hasta 4000 hab.

La unidad de Análisis utilizada es  
el radio censal del Censo Nacional  
de Población y Vivienda de 1980  
Fuente

Censo Nacional de Población y  
Vivienda 1980 y 1991, y tablas de  
conversión 80/91  
Dirección Provincial de  
Estadística  
Elaboración Propia







## Vivienda

Síntesis de evolución del crecimiento, decrecimiento y sostenidos  
Período 1980/91

### Referencias

- 0 / - 199 Viv.
- Aprox. estable de 0 a 99 Viv.
- 100 / 1050 Viv.

La unidad de Análisis utilizada es el radio censal del Censo Nacional de Población y Vivienda de 1980

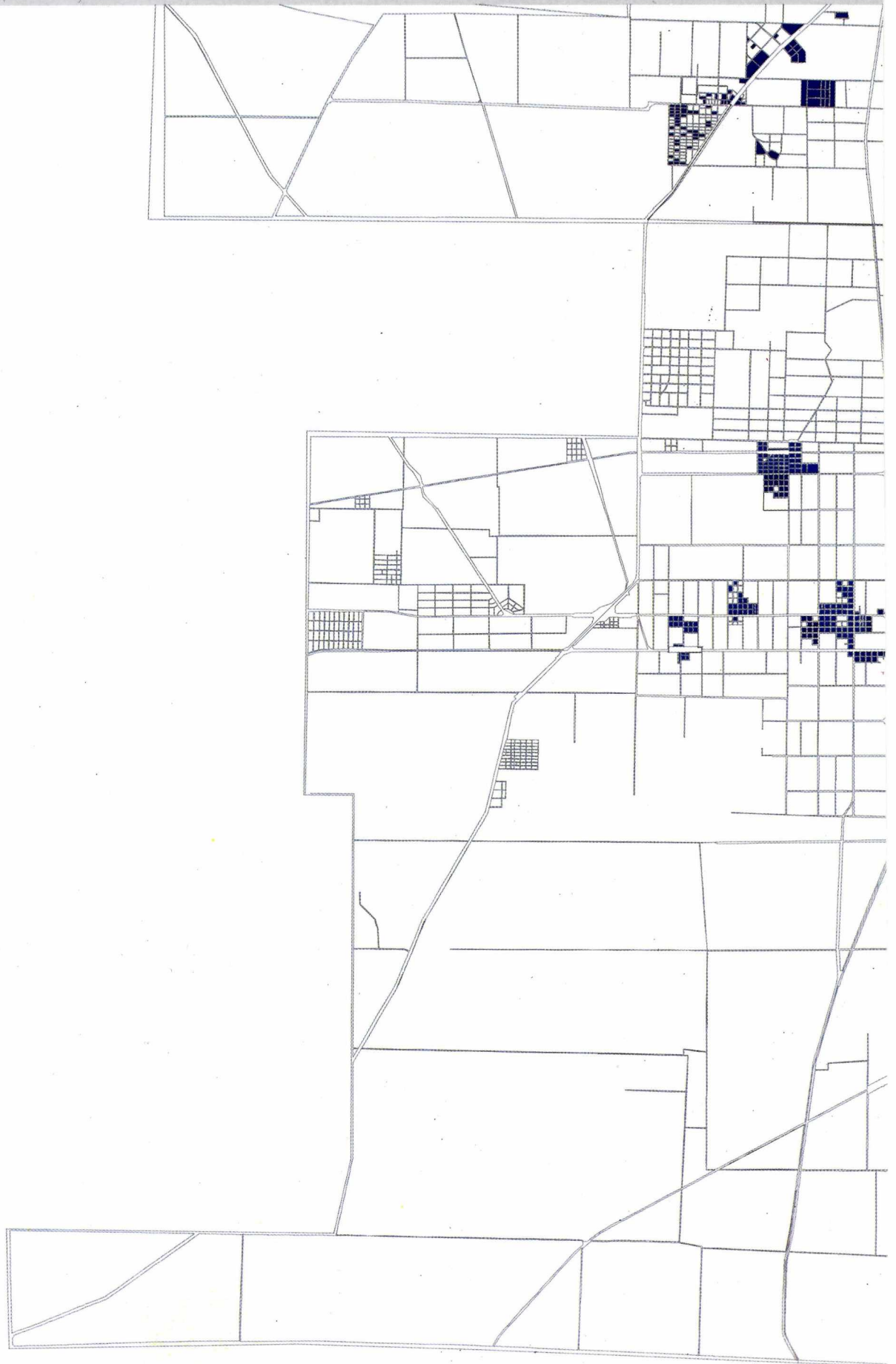
Fuente

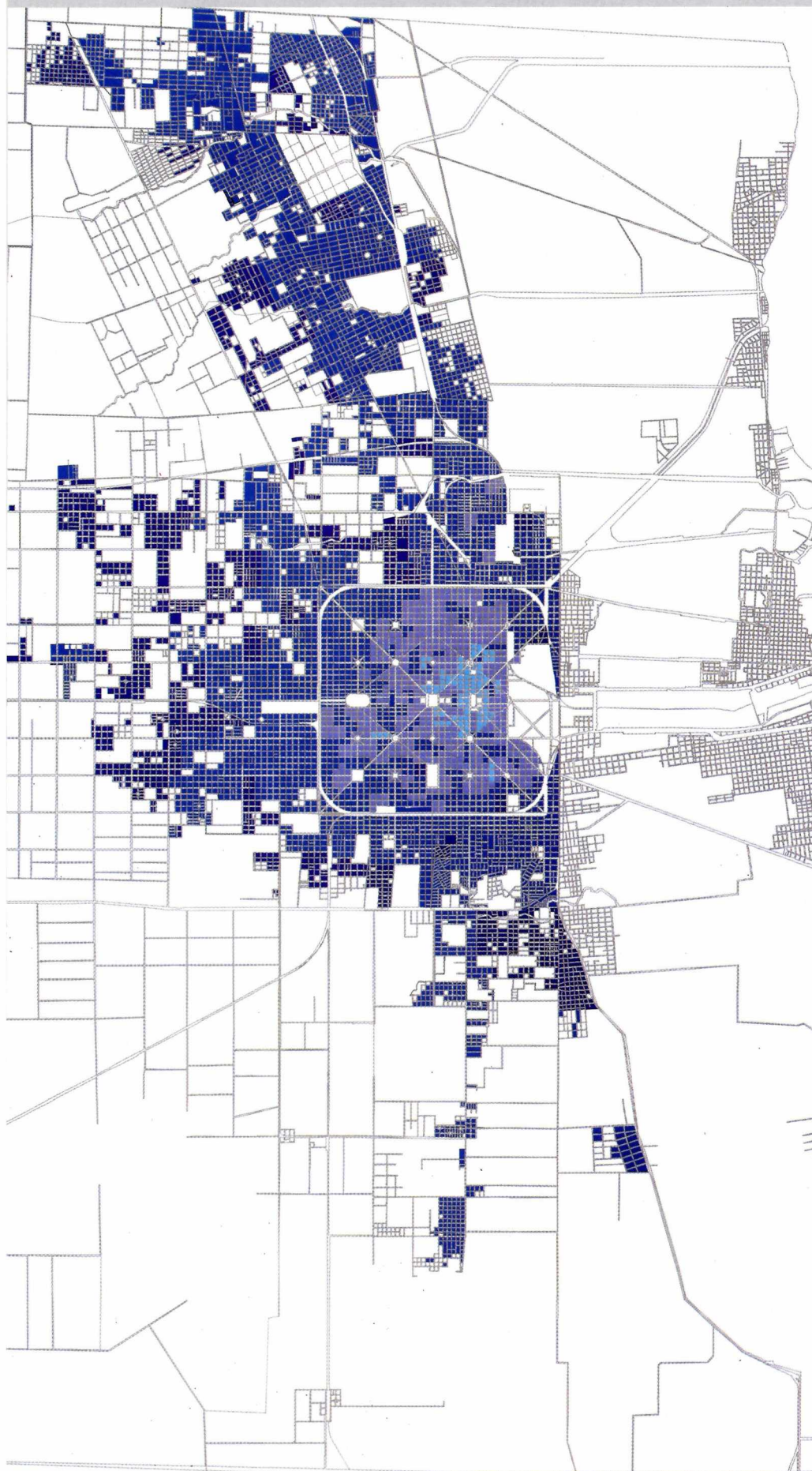
Censo Nacional de Población y Vivienda 1980 y 1991 y tablas de conversión 80/91

Dirección Provincial de Estadística

Elaboración Propia







## Población y Vivienda

Habitantes por Vivienda  
Ocupada

Referencias  
(según rangos por sector)

- 0 a 1,5
- 1,5 a 2,5
- 2,5 a 3
- 3,01 a 4
- más de 4
- Delegación Municipal

La unidad de Análisis utilizada es  
la manzana ocupada con uso  
residencial

Fuente

Censo Nacional de Población y  
Vivienda 1991

Dirección Provincial de  
Estadística

Fotolectura e interpretación

Vuelo aéreo año 1996

Dirección Provincial de Geodesia

Elaboración Propia

- El 21.5% de las manzanas representadas por 1473 unidades corresponden al rango de más de 4 habitantes por vivienda ubicadas siempre en las manzanas periféricas que limitan con las zonas rurales o áreas que focalicen villas de emergencia.

- El corte más representativo, que comprende de 3.01 a 4 habitantes por vivienda, con un total de 4669 manzanas, que representa el 66.73%, del total del Partido, localizadas entre los valores más bajos del parámetro en el Casco y el más alto descripto anteriormente.

Analizados los rangos de intensidad de ocupación de la vivienda en los sectores Casco, sector Noroeste, Suroeste y sector Sureste se observó que, los intervalos de 1.51 a 2.5 y de 2.51 a 3 hab/viv, se localizan exclusivamente en el primero y son mayoría si cuantificamos cantidad de manzanas que ocupan.

El intervalo de 3.01 a 4 hab/viv, está mayormente representado en el sector Noroeste del Partido, con un total de 2175 manzanas, el 45.58% sobre el total. El sector Suroeste, con 955 manzanas, el 20.45% también sobre el total.

El sector Sureste con 872 manzanas, el 18.67% y el Casco urbano con 667 manzanas, o sea el 14.28%.

El intervalo de más de 4 hab/viv, suma un total de 1473 manzanas:

- en el sector Suroeste con 616 manzanas, el 41.81% del total;
- el sector Noroeste con 563 manzanas, el 38.22%;
- el Sureste, con 305 manzanas, representa el 20.7%;
- el Casco con 19 manzanas, y sólo el 1.28% sobre el total de los sectores descriptos.

Como conclusión significativa se puede decir que aquellas viviendas con una mayor cantidad de habitantes y más cercanas al hacinamiento se localizan coincidentemente con el área de crecimiento por extensión en la última década, y por lo tanto sin infraestructura de agua y cloaca, representando el 21% del total del amanzanamiento ocupado.

Esta primera aproximación entonces corresponde al área más crítica para la población en relación a la

calidad de vida en la vivienda con probabilidad de hacinamientos en viviendas no terminadas y malas condiciones de saneamiento, accesibilidad, etc.

#### **Vivienda en urbanizaciones no tradicionales**

También se procuró información en relación a la representación que adquiere la vivienda en urbanizaciones no tradicionales, completando la descripción territorializada de la situación habitacional.

Con la información secundaria se clasificó el estado de informalidad representado por las villas de emergencia, de los barrios planificados financiados por el Estado, y la última tendencia en asentamientos, los clubes de campo.

Tomando como unidad de medida la manzana, se observó que 279 manzanas/macizos están ocupados con villas de emergencia, 248 con barrios planificados y un total de 4 clubes de campo completan el panorama con dos aprobados.

Del Cuadro N°7, se destaca que del total amanzanado en el Partido el 3.5% se registra ocupada con barrios planificados y un 4% con villas de emergencia, con un total de 2.3%, 2% y 12.23% de manzanas con barrios y 3.8%, 6% y 6.2% unidades con villas en los sectores Noroeste, Suroeste y Sureste.

#### **Villas de emergencia**

Debido a las disparidades de información secundaria encontrada en la temática villas de emergencia se procedió a realizar un relevamiento expeditivo de la totalidad de los sectores involucrados, corroborándose que si bien la tendencia entre 1981 y 1991 fue de aumento tanto de hogares residentes en villas como de personas y viviendas, con 14.980 habitantes y 2.904 viviendas en 1991, la cantidad de manzanas ocupadas había disminuido.

El número de manzanas cuantificado para este tipo de asentamiento fue de 279, cuando el número que se había obtenido por fuentes bibliográficas era de 386 para todo el Partido, por lo tanto la diferencia asciende a 107 manzanas.

**Cuadro N°7 Cantidad de manzanas en urbanizaciones tradicionales y no tradicionales Partido de La Plata**

Delegación	Urbanización Tradicional (Manzanas)	Urbanización No Tradicional				Total Manzanas Ocupadas		
		Barrios de vivienda	Villas de Emergencia	Club de Campo				
Total	6469	248	3,5%	279	4%	7	0,05%	6996
Casco	1432	8	0,05%	0		0		1440
Noroeste	2560	6	2,3%	106	3,8%	7		2718
Sudoeste	1527	34	2%	100	6%	0		1661
Sureste	960	144	12,23%	73	6,2%	0		1177



La ocupación de manzanas por asentamientos precarios en el sector Noroeste ascendió al 38% sobre el total, con 106 manzanas. En el sector Suroeste al 36%, con 100 manzanas. El Sector Sureste al 26%, con 73 manzanas. No obstante se reconoce que en las últimas dos áreas el valor es muy importante si se presenta relacionado con el total de la urbanización tradicional de cada sector. En el Casco no se registraron. La cantidad de manzanas del sector Sureste ocupadas con viviendas precarias disminuyó notablemente, teniendo inicialmente 154 manzanas y en la actualidad 73. En el sector Suroeste, hubo una disminución de 126 manzanas ocupadas con viviendas precarias a 100 y en el sector Noroeste el número de manzanas afectadas con villas de emergencia actual es similar al que surge de los datos secundarios.

Esta disminución de áreas con viviendas precarias seguramente obedecen a políticas de provisión de servicios, especialmente pavimentación y agua donde se registraron muchas viviendas nuevas y en construcción, con materiales perdurables incluso tipo chalets, con paredes de mampostería.

Además, en algunos sectores relevados, se pudo observar que aún existen manzanas en proceso de cambio donde quedan algunas casas precarias y otras se destacan por ser nuevas y encontrarse en buen estado.

Las villas que presentan mayor complejidad, en cuanto a la utilización de materiales precarios para la construcción, y problemas ambientales tales como la anegabilidad de los terrenos, falta de servicios, calles de tierra y basurales se localizan sobre los terrenos del ferrocarril, en primer término y en bordes de los arroyos en segundo, donde las condiciones de precariedad son extremas.

El sector que muestra mayor avance en cuanto a la mejoría de calidad de la vivienda es el sector Sureste. La problemática de las villas de emergencia deberá a futuro relevarse dando cuenta quizás de cierta movilidad y/o de nuevos asentamientos en el Partido, aún no identificados, además de cuantificar población y hogares en estado altamente crítico.

### **Vivienda financiada por el Estado**

Consultado el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, IVBA, resultó que desde el año 1949 hasta la fecha ha dado curso e implementando operatorias de tipo centralizada, descentralizada o mixtas según el o los períodos de que se trate. En el Cuadro N°8 se detallan la cantidad de viviendas construidas en distintos períodos, los tipos de operatoria implementada, y cantidad de vivienda resultante.

<b>Cuadro N°8 Operatorias implementadas</b>		
Período	Tipo de operatoria	Cantidad de Viviendas
1949/1971	Centralizada	985
1972/1983	Centralizada	1370
1984/1995	Centralizada y Descentralizada	2852
1996/1999	Descentralizada	530
Total	Centralizada y Descentralizada	5737

*Fuente: Elaboración propia sobre la Base de Datos del IVBA, año 1999.*

Resulta que, desde el año 1949 hasta 1971, se construyeron un total de 985 viviendas, desde 1972 hasta 1983, 1.370 con operatorias centralizadas, desde 1984 hasta 1995, 2.852 viviendas con operatorias centralizadas y descentralizadas y desde 1996 hasta 1999, se ejecutaron 530 viviendas por el sistema descentralizado. Los períodos totalizan 5.737 soluciones habitacionales. En el período que se construyó la mayor cantidad de viviendas, fue entre 1984 a 1995, y representa el 50% del total, le sigue el período 1972 a 1983, con el 24%, y en tercer lugar el período que va desde 1949 a 1971, con el 17%. Por último, 1996 hasta 1999, con el 9% sobre el total. La localización territorial de los Barrios Planificados de Vivienda, se ve representada fundamentalmente en los sectores Sureste con 144 manzanas ocupadas. Sigue el sector Noroeste con 62 y sector Suroeste con 34.

Si se consideran las políticas del Banco Hipotecario Nacional según sus distintas modalidades se verifica que desde 1960, se han otorgado un promedio de 10.450 préstamos para la compra de viviendas, según las distintas líneas de préstamos para construcción, un promedio de 36.100 viviendas nuevas, dentro de la zona de influencia de la Sucursal La Plata, totalizando hasta hoy más de 46.550 soluciones habitacionales.

El BHN, ha dado la posibilidad de acceder a este último valor en compra, refacción y/o construcción, y representa sólo el 25.59%, sobre el total de 181.844 viviendas relevadas en el CNPyV 1991 y el IVBA a través de sus sistema, ha construido el 3.15% del total de viviendas del Partido al año 1991. Sintetizando, a través del Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, IVBA, y el BHN, se han ejecutado 52.287 soluciones habitacionales, en el total del período analizado, lo que representa aproximadamente el 28,75% del total de viviendas del Partido de La Plata al año 1991. Cuadro N°9.

**Cuadro N°9 Promedio y concepto de préstamos otorgados por el BHN desde 1960 hasta la actualidad**

Objeto del Crédito	Cantidad de préstamos	%
Compra de vivienda	10.450	22,45
Construcción, reparación y ampliación de viviendas individuales	23.600	50,70
Construcción de complejos habitacionales	12.500	26,85
Total de préstamos	46.550	100

Fuente: Elaboración propia sobre la Base de Datos del BHN, 7 de octubre de 1999.

### Calidad de vida en relación a la vivienda

La medición y descripción de la calidad de vida de la población en relación a la vivienda, se llevó a cabo mediante la caracterización socio-habitacional, identificando y cuantificando niveles de carencia y criticidad. De aquí surgió como consecuencia la definición del déficit. Esta problemática se abordó mediante distintas aproximaciones, utilizando diferentes escalas y métodos.

1. A partir de la información censal, CNPyV 1980 y 1991, se llevó a cabo la medición de la aptitud y condición de tenencia de la vivienda con la determinación de distintos tipos de déficit en el total del Partido, obteniendo una cuantificación global que facilitara la comparación con otras ciudades o localidades pero sin posibilidad de ser espacializada.
2. A partir de los datos de vivienda/hogar y población con NBI, se establecieron cuantitativa y espacialmente los niveles socio-habitacionales más críticos del Partido. Por último, se profundizó el estudio a partir de la construcción de un indicador complejo que facilitara la medición de grados de criticidad socio-habitacionales en el territorio de crecimiento por extensión, que a 1993 se caracterizaba por ser ambiental y socialmente crítico por su precario desarrollo urbano.

#### Aptitud de viviendas

Los parámetros necesarios se definieron en general por su factibilidad de articulación con fuentes de información como el CNPyV 1991 y/o NBI, que aunque midan los mínimos en la calificación de aptitud de la vivienda, se juzgaron pertinentes y pueden generalizarse y adaptarse con otras fuentes de información para conformar otros indicadores complejos.

Estos indicadores son:

*precariedad*  
*hacinamiento por cuarto y familiar*  
*condiciones sanitarias*

*obsolescencia*

*régimen de tenencia o condición irregular de tenencia.*

#### Precariedad

Medir la aptitud de la vivienda desde el parámetro de *precariedad*, significa categorizar los tipos de viviendas del parque en relación con la calidad y estado de las mismas. Esto permitió clasificar las viviendas en distintos niveles o estratos de calidad habitacional, distinguiendo las *no deficitarias* de las *deficitarias*. Al determinar los grados de precariedad se evalúa la calidad y/o estado de conservación de distintos elementos de la vivienda: componentes de paredes, techos, pisos, revestimiento; instalaciones de baño y cocina y servicios de agua, electricidad y cloacas.

Para ello, el Censo diferencia las viviendas *no deficitarias* de las *deficitarias*, categorías que llevan implícita la valoración de la calidad constructiva y la disponibilidad de servicios mínimos de infraestructura.

Las *no deficitarias*, se corresponden a las viviendas “tipo A” y “departamentos” consideradas como “viviendas de buena calidad edilicia”.

En cambio las *deficitarias* se pueden dividir en “casa B” y “vivienda inconveniente”. La diferencia radica en categorizar como “casa B” aquellas que aún presentando características de precariedad, falta de instalaciones sanitarias o terminaciones, entre otras, pueden ser mejoradas por medio de refacciones y/o completamiento, considerándose “recuperables”.

Las viviendas “inconvenientes” poseen una calidad de materiales que las vuelven “irrecuperables”. Son especialmente las situaciones habitacionales que no se pueden superar con refacción, por ejemplo ranchos, casillas y locales no construidos para viviendas. Se incluye también en esta categoría a hoteles, pensiones, inquilinatos y viviendas móviles, que no garantizan las condiciones habitacionales de la vivienda “B” y dificultosamente podrían aproximarse a la “A”.

Para el año 1991 el universo de viviendas particulares ocupadas con información desagregada en tipos de vivienda, llegó a un total de 157.049 unidades. Se identificaron 22.070, 14,05%, viviendas deficitarias, incluyendo las viviendas “B” y las viviendas “inconvenientes”. Las primeras, consideradas recuperables, alcanzaron un total de 11.529, 7,34%, y las “inconvenientes”, irrecuperables, 10.541, 6,71%.

Comparada la evolución de la aptitud de las viviendas entre el Censo 1980 y 1991 sobre el total de viviendas particulares ocupadas en cada uno de ellos, se observó que aumentó el porcentaje de

viviendas deficitarias, del 12,19% al 14,05%. Este resultado se dio únicamente por el incremento significativo de la vivienda tipo “B”, de un 4,98% a 7,34%, contribuyendo a afirmar que en el déficit de viviendas predominaba la existencia de viviendas “deficitarias” a recuperar. Mientras que disminuyó, de 7,21% a 6,71%, las de tipo “inconveniente”, no recuperables.

Asimismo se puede expresar que de la diferencia intercensal de 24.788 viviendas particulares ocupadas: el 23,98% eran deficitarias, con predominio de las de tipo “B”, recuperable, el 19,94%, un 4,03% de “inconvenientes”.

Por lo tanto, dentro de las viviendas deficitarias, la tipo “B” presentó un crecimiento importante en números absolutos al año 1991, prácticamente duplicado. La vivienda de tipo inconveniente también creció en el período, aunque en menor medida. Esta tendencia se registró también a nivel nacional. En un estudio de la situación habitacional realizado por Beatriz Cuenya, donde se registró al año 1991 un 35,8% de hogares en situación deficitaria, considerando la precariedad de la vivienda, también la mayor proporción del déficit corresponde a los hogares que se alojan en viviendas precarias susceptibles de ser mejoradas.

De la comparación de datos censales de 1980 y 1991, también se observaron mejoras del parque habitacional, debido no sólo al aumento de las buenas viviendas, sino también a la disminución de viviendas deficitarias, especialmente las de tipo inconveniente -rancho, casilla, etc., construcciones propias de las villas y asentamientos-. Esto lo explica

interpretando que en la década analizada, una parte de las viviendas irre recuperables desaparecieron del parque por obsolescencia, por el efecto de inundaciones y otras inclemencias del tiempo, y/o por abandono de sus habitantes y otra parte de las viviendas inconvenientes, pueden haberse mejorado por procesos autogestionados emprendidos por sus habitantes y/o por la ampliación de cobertura de agua potable y cloacas.

Estas últimas reflexiones sirvieron como marco de hipótesis, pero fundamentalmente demuestra la necesidad del seguimiento del estado de la vivienda, desde cada municipio, ya que el análisis desde los censos es muy general para utilizarlo en cada núcleo urbano. Cuadro N°10.

### Hacinamiento

El *hacinamiento* resulta de observar la relación inadecuada entre los habitantes de la vivienda y la vivienda misma. Se define en dos dimensiones: una como resultado del cálculo del *número de personas por cuarto*, y otra denominada *hacinamiento familiar*, que registra la convivencia en una vivienda de dos o más “unidades familiares” u “hogares”. También es posible relacionar el hacinamiento con las condiciones de aptitud de las viviendas, “no deficitarias” y “deficitarias”. Cuadro N°11.

El indicador de hacinamiento definido por el Estado para la medición de NBI, a partir de los datos censales, identifica hogares que habitan viviendas con más de tres (3) personas por cuarto, parámetro considerado muy crítico. Los datos del CNPyV 1991, medido en hogares particulares ocupados

**Cuadro N°10 Síntesis de las condiciones de aptitud de la vivienda en deficitarias y no deficitarias. Partido de La Plata 1991.**

Total viviendas particulares ocupadas		Total deficitarias		Viviendas deficitarias			
				Recuperable		No recuperable	
157.049	100 %	22.070	14,05 %	11.529	52,24 %	10.541	47,76 %

Fuente: CNPy V. Serie B INDEC 1991. Elaboración propia.

**Cuadro N°11 Hacinamiento por cuarto y familiar según aptitud de la vivienda, medido en hogares particulares ocupados. Partido de La Plata 1991.**

		Total de hogares con hacinamiento del Partido		Hogares con hacinamiento en viviendas deficitarias	
		Hogares	% del total de hogares	Hogares	% del total de hogares con hacinamiento
Sólo hacinamiento por cuarto	Crítico	24.041	14,7 %	7.817	32,5 %
	Muy crítico	6.253	3,8 %	4.138	66,2 %
Sólo hacinamiento familiar		12.187	7,48 %	3.153	25,9 %
Hacinamiento por cuarto y familiar	Crítico	2.973	1,8 %	1.143	38,4 %
	Muy crítico	941	0,57 %	544	57,8 %

Fuente: CNPyV - Serie B INDEC 1991. Elaboración propia.

permitió analizar el hacinamiento por cuarto y definirlo por distintos grados de criticidad.

*El nivel crítico, cuando hay entre 2 y 3 personas por cuarto, alcanzó a 24.041 hogares, el 4,7% del total.*

De éste universo: 7.817 hogares, el 32,5%, habitaban viviendas “deficitarias”, con valores semejantes en las tipo “B” e “inconvenientes” 3.821, el 15,9% y 3.996, el 16,6% respectivamente. El nivel muy crítico, que se refiere a más de 3 personas por cuarto, equivalente al indicador hacinamiento en NBI, registró un total de 6.253 hogares, predominando en viviendas deficitarias, con 4.138 hogares, el 66,2%, de los cuales 2.444 hogares, el 39,1%, habitaban viviendas inconvenientes.

En el total de viviendas no deficitarias, el hacinamiento sólo alcanzó el 11,6% de hogares con nivel crítico y el 1,5% de nivel muy crítico; mientras que en *viviendas deficitarias aumentan significativamente con el 33,9% de nivel crítico y 17,9% de nivel muy crítico.*

Se observó que a medida que la aptitud de la vivienda disminuye cualitativamente, la criticidad del hacinamiento por cuarto aumenta.

Existían 30.294 hogares, el 18,58% del total, que presentaban niveles críticos y muy críticos de hacinamiento por cuarto. En relación a la aptitud de la vivienda, 11.955 hogares se consideraron de significativa criticidad, habitando viviendas deficitarias.

Con hacinamiento familiar, condición que se da cuando en una misma vivienda conviven dos o más hogares, según datos del CNPyV 1991, existían en el Partido 12.187 hogares, el 7,48% del total de hogares particulares ocupados. Si se relaciona el hacinamiento familiar con la aptitud de la vivienda que habitan, 3.153, el 25,9%, correspondía a viviendas deficitarias, con una mayor cantidad de viviendas no recuperables o inconvenientes. Cuantificados los hogares que presentaban ambos tipos de hacinamiento, por cuarto y familiar, se observó que del total de 3.914 hogares, el mayor porcentaje, 76%, se refería a aquellos que presentaban entre dos y tres habitantes por cuarto, el nivel crítico, y el porcentaje restante, 24%, el nivel muy crítico.

La distribución de éstos niveles según la aptitud de la vivienda era, para el nivel crítico el 23,6% de hogares que habitaban en viviendas deficitarias no recuperables, y el 14,8% restante en viviendas deficitarias recuperables. Mientras que, del nivel muy crítico, el 36,2% de hogares habitaban en viviendas deficitarias no recuperables o inconvenientes y el 21,6% en viviendas deficitarias recuperables.

También aquí, como en el hacinamiento por cuarto,

el hacinamiento familiar aumenta en la medida que disminuyen las condiciones de aptitud de la vivienda. Se verificó además, que los hogares con hacinamiento por cuarto, tenían una mayor participación aquellos que presentaban una sobre ocupación de dos a tres habitantes por cuarto en viviendas no deficitarias. El hacinamiento familiar predominaba también en viviendas no deficitarias; los hogares que reunían las condiciones más vulnerables ya que presentaban ambos tipos de hacinamiento, es significativamente mayor el valor de hogares en el nivel crítico de personas por cuarto en hogares con hacinamiento familiar, habitando viviendas no deficitarias.

### **Condiciones sanitarias**

El déficit habitacional también debe estar referido a las condiciones de “saneamiento” que implican: higiene de la vivienda, abastecimiento de agua, alcantarillado y evacuación de excretas, evacuación de aguas servidas, recolección de residuos, contaminación de aguas fluviales, lucha contra insectos, roedores, inspección de industrias, contaminación del aire, radiaciones, nivel de ruido<sup>6</sup>. Se expresa así, la importancia que juega el saneamiento en la situación sanitaria de la población y por lo tanto en la salud humana. En zonas sin ningún tipo de red, la proximidad entre pozos y perforaciones, constituye un factor agravante de la auto-contaminación, y por lo tanto a medida que las ciudades crecen por extensión, aumentan éstos problemas.

En este estudio, como ya se mencionó, las condiciones de vida de los habitantes se analizaron básicamente por la cobertura de los servicios de *agua corriente y red cloacal*.

Del total de viviendas particulares ocupadas según el CNPyV 1991, 36.121 viviendas, el 23,0%, no contaban con servicio de agua corriente, y 57.794 viviendas, el 36,8%, no poseían red cloacal.

### **Obsolescencia**

Si bien la *obsolescencia* del parque habitacional no necesariamente es indicativo de su precariedad, cuando la antigüedad supera los 50 años, la proporción de precariedad es significativa y contribuye al análisis del déficit habitacional. Por lo tanto éste corte temporal habitualmente se considera como límite standard de obsolescencia. De tal manera, se cuantificó la antigüedad de las viviendas, con el fin de aportar otro dato que aproximara al déficit. De esto resultó que, 30.167 viviendas,

---

<sup>6</sup> Lista de la Organización Mundial de la Salud -OMS-. Informe Técnico 215. 1061.

19,21% de las viviendas particulares ocupadas se hallaban a 1991 dentro de los límites de la condición de obsolescencia. Dicha cantidad no reunía en su totalidad las condiciones de precariedad dadas por la antigüedad, a partir de la recuperación y reconstrucción; además en general, y por lo que sucede a nivel nacional, hay mas proporción de viviendas precarias entre viviendas nuevas, que entre las más antiguas, debido a la calidad de la construcción.

### Régimen de tenencia

Las distintas situaciones de déficit habitacional también dependen del indicador *régimen de tenencia*, que identifica las diferentes modalidades de acceso a la vivienda. En las consideraciones del Censo las situaciones de tenencia se definen a partir de los siguientes indicadores:

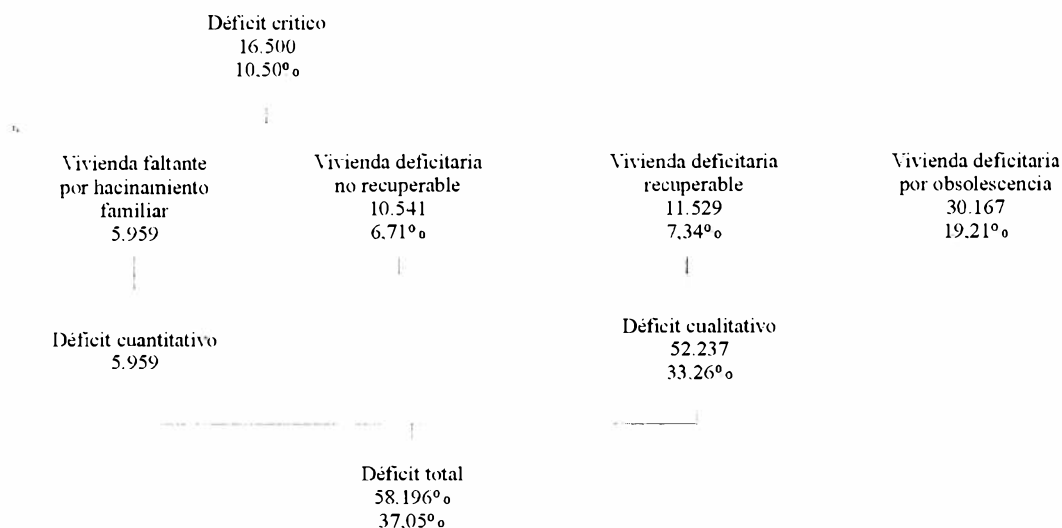
1. Propietario, al dueño de la vivienda y del terreno que ocupa.
2. Inquilino o arrendatario, al que paga un alquiler o arrendamiento por el uso de la vivienda.
3. Ocupante en relación de dependencia, al que recibe el uso de la vivienda como parte de lo que percibe de su trabajo.
4. Propietario de la vivienda, al dueño de la vivienda que ocupa, no incluyendo el terreno.
5. Ocupante gratuito, al que no paga alquiler ni ocupa la vivienda como parte de su retribución. Se incluye en ésta categoría al que ha levantado su casa en terreno ajeno sin pagar arrendamiento por el mismo.
6. Ocupante de hecho.
7. Préstamo, cesión o permiso.
8. Otro régimen, desconocido.

Las cinco últimas categorías, definen una situación irregular de tenencia, considerada “no-estable”, y contribuyeron al análisis del déficit habitacional. Se observó un predominio de hogares, el 85,3%, en condiciones regulares de tenencia de la vivienda, con alta participación de propietarios de vivienda y terreno y muy bajo de inquilinos. Mientras que el 14,7% presentaba modalidades irregulares, que en números absolutos equivalía a 21.949 hogares, cifra significativa si consideramos que las condiciones de tenencia a las que se refiere era la de propietario sólo de la vivienda, ocupación por préstamo, ocupación de hecho, etc .

### Déficit de vivienda

Sintetizando en forma global la *precariedad, el hacinamiento y la obsolescencia*, confrontada con información procesada por el Instituto Provincial de la Vivienda, a partir de los últimos CNPyV 1980 y 1991, se determinaron distintos tipos de déficit a nivel de Partido. Se observa en el siguiente esquema: El *déficit habitacional crítico*, reúne las viviendas faltantes por hacinamiento familiar, y las precarias no recuperables, porque ambas categorías se resumen en la necesidad de una vivienda nueva. Este tipo de déficit según la información proveniente del IPVBA alcanzaba un total de 16.489, 10,50%, del total de viviendas particulares ocupadas, distribuido en 5.177 viviendas faltantes por hacinamiento y 11.312 deficitarias no recuperables. Según éste estudio, el déficit alcanzaba cifras semejantes, con 16.500 viviendas, el 10,50% del total de ocupadas, sumando 5.959 viviendas faltantes y 10.541 “inconvenientes”, o deficitarias irre recuperables. El *déficit habitacional cualitativo*, agrupa las viviendas recuperables, no recuperables, y obsoletas, porque todas se refieren en distinta medida a la necesidad de mejorar la calidad de la vivienda. Según el IPVBA, este déficit era de 46.678, el 29,74% del total de viviendas particulares ocupadas. Según éste estudio, la cantidad de viviendas ascendió a 52.237, el 33,26% del total de viviendas, de las cuales 22.070 eran deficitarias incluyendo las tipo “B” recuperables, con 11.529, y las viviendas “inconvenientes” no recuperables, con 10.541, y 30.167 viviendas dentro de la condición de obsolescencia. El *déficit habitacional cuantitativo*, que considera los hogares que no poseen vivienda, por hacinamiento y significan el número de viviendas nuevas o que necesitan ser construidas, para el IPVBA era de 5.177 viviendas, el 3,29% del total de viviendas particulares ocupadas y para éste estudio alcanzó el valor de 5.959 viviendas. El *déficit habitacional total*, que reúne las viviendas recuperables, las no recuperables, las faltantes por hacinamiento familiar y las deficitarias por obsolescencia, para el IPVBA era de 51.855 viviendas, el 33,03% del total. Según la información procesada por este estudio, el déficit total alcanzó un valor de 58.196, el 37,05% del total de viviendas particulares ocupadas. Gráfico N°4.

Gráfico N°4 Déficit de vivienda



### Medición y espacialización de la criticidad extrema

#### Necesidades Básicas Insatisfechas. NBI

Comparando la población y la vivienda con NBI entre el CNPyV 1980 y 1991, se observó que en números absolutos los valores no difieren significativamente y que en porcentajes ha disminuido de 15,8% a 14,2% en población, y de 12,5% a 10,2% en vivienda. Esto indica que si bien hubo crecimiento poblacional y habitacional, las cantidades equivalentes con NBI se han mantenido estables. Esto se explica teniendo en cuenta que el Estado ha eliminado el indicador que se refiere a la capacidad de subsistencia en el último CNPyV en la construcción del parámetro y que en ambas informaciones no se midió el hacinamiento familiar. No obstante, la información referida a la insatisfacción de necesidades básicas de la población se consideró pertinente como parámetro mínimo para la medición de la criticidad extrema de calidad de vida. Por lo tanto, la información de la Dirección Provincial de Estadística de la Provincia de Buenos Aires sobre hogares con NBI, realizada con datos de población y vivienda del CNPyV 1991 fueron espacializados por radio censal como única forma de relacionar los tres parámetros que miden calidad en la vivienda, *precariedad, hacinamiento y condiciones sanitarias*, con el territorio y la población que lo habita.

Con ella se construyeron los Planos de hogares/viviendas con NBI en porcentaje y población con

NBI en porcentaje respectivamente. Para esta interpretación, se consideró *nivel crítico de NBI a aquellos porcentajes hallados por radio censal que superaran el 20%*.

Se verifica en el Plano de porcentaje de viviendas con NBI por radio censal, el predominio de localización de los mayores porcentajes en la periferia, mientras que el Casco se mantiene en su mayoría entre el 1 y el 10%. Sólo algunos sectores alcanzaron el intervalo siguiente, entre 11 y 20%, como el área comprendida por las Avdas. 1, 7, 44 y calle 36; los alrededores de la Plaza ubicada en Avdas. 44 y 25; el área Sur de Parque Saavedra y el Este de Plaza Rocha.

Los mayores porcentajes de viviendas con NBI, se localizaron en el sector Suroeste, alcanzando el intervalo de 41 a 50% en Melchor Romero, y el rango inferior de 31 a 40% en las delegaciones de Lisandro Olmos, Abasto, parte de Los Hornos y San Carlos. También se observó el intervalo de 41 a 50% en el sector Noroeste, fundamentalmente en el Sur de City Bell y Noreste y Sur de Villa Elisa, y en el sector Sureste en Villa Elvira.

Cuadro N° 12 Población y viviendas con NBI. 1991

Población	NBI		Viviendas		NBI	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
542.984	76.901	14.2	157.049	16.056	10.2	

Fuente: *Publicación Estadística Bonaerense. 1996. Dirección Provincial de Estadística. Elaboración propia*

En cuanto a la distribución de viviendas con NBI en relación al total del Partido, también se destacó el sector Suroeste, con el 3,4%, el sector Noroeste, con el 2,9%, le siguió el Casco, con el 2,1% y finalmente el Sureste, con el 1,9%.

De la distribución de población con NBI con respecto al total del Partido, según indica el Plano, se observó que el predominio de localización con el 4,8% estaba en el sector Suroeste, en especial en las Delegaciones de Los Hornos y Melchor Romero, seguido por el sector Noroeste, con el 4,6%, particularmente en Gonnet, sigue con el 2,6% el sector Sureste, delegación Villa Elvira y por último el Casco, con el 2,2%. Sintetizando los datos registrados, 76.901 habitantes, el 14,2% estaban dentro de los parámetros NBI, y 16.056 viviendas, el 10,2% del total estaban en la línea de criticidad dadas sus características deficitarias.

## Medición de los niveles socio-habitacionales

### Delimitación del área crítica

Para este nivel de aproximación y como condición previa, a la identificación de los atributos que conformarían las variables para la evaluación de los grados de criticidad socio-habitacional, fue necesario delimitar el espacio a analizar o *área crítica*.

Se trabajó buscando el área de crecimiento por extensión del Partido que cumpliera con los siguientes requisitos que debieran articularse: Que coincidiera con la localización de las zonas de mayor porcentaje de población y hogares con NBI. Que considerara a la población en áreas sin saneamiento, expuesta a sufrir altos riesgos de salud y por lo tanto se definiera un área crítica para la localización de vivienda.

Que se contara con información cercana al CNPyV 1991 sobre calidad de la vivienda o “estado de edificación” desagregada por manzana.

### Parámetros y evaluación

Delimitada el *área crítica*, se construyeron los grados o niveles de criticidad de la vivienda interrelacionando el *estado de la edificación* o *aptitud* y la relación de *habitantes por vivienda*, homologando éste último indicador al hacinamiento. Se especializó en Plano.

El *área crítica*, quedó representada por 2.710 manzanas, constituyendo el 38,8% del total de manzanas ocupadas con vivienda del Partido, una población de 106.483 habitantes y 29.521 viviendas, ambos valores significan el 19% del Partido. Del total de manzanas ocupadas, el sector con mayor porcentaje de manzanas estudiadas fue el Suroeste

con el 55,9%, ubicadas fundamentalmente en Melchor Romero. El sector Sureste alcanzó el 52,3% y el sector Noroeste el 43,1%. El Casco no se ubicó dentro del área crítica porque además de estar abastecido por los servicios de agua y cloaca, no presentó porcentajes de NBI por radio censal mayores al 20%.

La incorporación del *estado de edificación* o calidad de la vivienda en la metodología de análisis permitió realizar un diagnóstico del parque construido en el área crítica y establecer las relaciones necesarias con la cuantificación del hacinamiento o *habitantes por vivienda* para llegar a definir los distintos grados o niveles socio-habitacionales de la población.

A fin de establecer la situación del *estado de edificación* en el área crítica se establecieron los siguientes parámetros de referencia:

*Muy bueno (MB)*: Casa aislada en terreno grande. Muy buena calidad. Terminaciones que superan las condiciones standard de habitabilidad, confort y durabilidad.

*Bueno (B)*: Vivienda típica urbana edificada sobre línea municipal en lotes de 8.66 a 10.00 m de ancho. Vivienda típica área suburbana con pequeño jardín adelante. Preocupación por el diseño y terminaciones.

*Regular (R)*: Casa pequeña de construcción sencilla sin diseño ni preocupación por él. Materiales de baja calidad sin terminaciones y sin revoques o deficiente estado de conservación.

*Malo (M)*: Vivienda de dimensiones reducidas con materiales que no ofrecen condiciones mínimas de resistencia, ni confortabilidad, cartón prensado, madera, etc.

*Villa de emergencia (VM)*: La vivienda ídem a la anterior, con desordenada ocupación del suelo, sin subdivisión.

Se consideró a estos asentamientos, altamente críticos por propia definición, por lo tanto se tomaron como el *nivel crítico máximo*.

La intensidad de ocupación de la vivienda o relación de *habitantes por vivienda* se estableció como crítica cuando superara los 4 hab/viv., y de 4 a 3,01 hab/viv.

Los *niveles de criticidad* se definieron de la siguiente manera:

Nivel I: Villas de emergencia.

Nivel II a: Más de 4 hab/viv. y estado de edificación malo. Presenta un nivel muy crítico de intensidad de ocupación de la vivienda, en una vivienda de condiciones “deficitarias no recuperables”, aquellas que para el Censo se denominan “inconvenientes”.

Nivel II b: De 4 a 3,01 hab/viv. y estado de edificación malo. Presenta un nivel crítico de intensidad de ocupación la vivienda, y una

edificación ídem a la anterior.

Nivel III a: Más de 4 hab/viv. y estado de edificación regular. Presenta un nivel muy crítico de intensidad de ocupación de la vivienda, en una vivienda de condiciones “deficitarias recuperables”, aquellas que para el Censo se denominan de tipo “B”.

Nivel III b: De 4 a 3,01 hab/viv. y estado de edificación regular. Presenta un nivel crítico de intensidad de la vivienda, y una edificación ídem a la anterior.

Nivel IV: Más de 3,01 hab/viv. y estado de edificación bueno. Presenta un nivel crítico o muy crítico de intensidad de ocupación de la vivienda, y una edificación “no deficitaria”, aquella que para el Censo se define como tipo “A”.

Nivel V: Más de 3,01 hab/viv. y estado de edificación muy bueno, ídem a la anterior. Ver Matriz.

En el Plano, los niveles de criticidad se distribuyeron de distinta manera en el área crítica delimitada.

El Nivel Crítico I, que corresponde a las Villas de Emergencia, según la información de la Dirección de Acción Social de la Municipalidad de La Plata del año 1990, y que no se corresponde exactamente con el relevamiento de campo, permitió cuantificar cantidad de población y vivienda, comparables a los datos hallados para los demás niveles de criticidad. Por tanto la población afectada al Nivel Crítico I, fue de 14.980 habitantes que habitaba en 2.904 viviendas. La mayor cantidad se localizaba en las Delegaciones de Tolosa y Los Hornos.

El Nivel Crítico II, registró una población de 17.506 habitantes y 4.431 viviendas. Los mayores porcentajes de éste nivel, se localizaron en el sector Suroeste con un 51,4%, 9.004 habitantes y 49,4%, 2.188 viviendas.

La Delegación que presentó mayor criticidad fue Los Hornos con 3.535 habitantes y 849 viviendas. El sector Sureste, también registró porcentajes significativos con respecto al total del Nivel II, con un 30%, 5.259 habitantes y 29,5%, 1.306 viviendas, que se localizaron fundamentalmente en la Delegación de Villa Elvira. Por último, el sector Noroeste, presentó el 18,5% de población, con 3.243 hab., y 21,2% de viviendas, con 938. Se verificó un predominio de localización en la Delegación de City Bell, con 1.374 hab. y 388 viviendas.

Del total del nivel II, la mayor cantidad, el 75,8% de población y 74,1% de viviendas, se refieren al nivel II a, que indica más de 4 hab/viv., lo cual acentúa la criticidad.

El Nivel Crítico III, registró la mayor cantidad de población, 48.405 habitantes, y 13.542 viviendas. Los mayores porcentajes de éste nivel, se localizaron también en el sector Suroeste, 41,8%, con 20.239

habitantes y 46,2%, con 6.256 viviendas.

El sector Sureste, registró también porcentajes elevados con respecto al total del Nivel III, siendo éstos un 34,1%, con 16.492 habitantes y 26,1%, con 3.530 viviendas, que se localizaron fundamentalmente en la Delegación de Villa Elvira. Por último, presentando también valores significativos el sector Noroeste, registró el 24,1% de población, con 11.674 hab., y el 27,7%, con 3.755 viviendas. Se observó un predominio de localización en la Delegación de City Bell, con 5.663 hab. y 1.780 viviendas.

El Nivel III que se subdividió en III a y III b, según la densidad de ocupación de la vivienda, se repartió en cantidades semejantes para cada gradiente en el total del área analizada, pero en el sector Suroeste predominaba el nivel III a, indicando mayor criticidad, y en el sector Noroeste, presentaba mayores valores el nivel III b, de menor criticidad. Los Niveles Críticos IV y V, alcanzaron una población de 25.621 habitantes y 8.676 viviendas. En éste caso, los mayores porcentajes se observaron en el sector Noroeste, el 49,7% del total del nivel, con 12.712 hab. y el 56,6%, con 4.892 viviendas. Predominó en éste sector, la Delegación de City Bell con 6.548 hab. y 2.453 viviendas. También resultó significativo el 32% de población del total del nivel en el sector Suroeste, con 8.199 hab. y el 29,1% de viviendas, con 2.515 unidades. Cuadro N°13.

Matriz de construcción de niveles socio-habitacionales

Edificación Hab/Viv.	Estado	Villas de Emergencia	Malo	Regular	Bueno	Muy Bueno
+ de 4 Hab/Viv.		I	II a	III a	IV a	V a
De 4 a 3,01 Hab/Viv.			II b	III b	IV b	V b

Fuente: Elaboración propia

Cuadro N°13 Niveles de criticidad socio-habitacionales

	Población	% de Área Crítica	Vivienda	% de Área Crítica
Total	106.483		29.521	
Área Crítica	19 % del Partido		19 % del Partido	
Nivel I	14.980	14	2.904	10
Nivel II	17.506	16	4.431	15
Nivel III	48.405	46	13.542	46

Fuente: Elaboración propia

Nivel I: villas de emergencia.

Nivel II: más de 4 hab/viv. y de 4 a 3,01 hab/viv. + estado de edificación malo.

Nivel III: más de 4 hab/viv. y de 4 a 3,01 hab/viv. + estado de edificación regular.



### Introducción

La *tierra urbana vacante* es por antonomasia, según el modelo de crecimiento de la ciudad latinoamericana, el espacio destinado a localizar y construir fundamentalmente las demanda de vivienda, conformado junto con el equipamiento social y la infraestructura de servicios el “hábitat urbano”. En tanto, la demanda de *tierra urbana* se genera en forma constante debido a las necesidades que determinan nuevos requerimientos locacionales, a las migraciones de la población del campo a la ciudad, y que la vivienda unifamiliar es en general más requerida que la vivienda multifamiliar, la necesidad de tierra urbana vacante seguirá existiendo.

Por lo tanto, el crecimiento por extensión adquiere una dimensión de real importancia que debería ser objeto de especial indagación y tratamiento, fundamentalmente para el control de la producción de tierra urbana no apta para el asentamiento humano y donde más tarde o más temprano deberá acudir el Estado con el tendido de infraestructuras y/o a evacuar población inundada, mientras, el especulador, resuelve la coyuntura de la necesidad, con la venta de lotes desprovistos de todo servicio. En este marco entonces y como conclusión de la importancia que tiene y ha tenido la evolución del crecimiento, es clara la dimensión que adquiere desde el punto de vista histórico la producción de parcelas urbanas en el Partido de la Plata, que como proceso se puede dividir en cuatro ciclos. Desde la fundación en el año 1882 hasta 1930, desde esta fecha, hasta 1969, desde 1970 hasta 1977, y desde 1978 hasta la actualidad.

La primera se enmarcó en la Ley N°3.487 de Fundación de Pueblos que, por lo general siguieron la línea del tendido del ferrocarril. De esta época son los centros urbanos de Romero, Abasto, Villa Elisa, City Bell, Gonnet, Gorina, Olmos, Etcheverry y Seguí.

A partir de 1930, las subdivisiones del suelo se realizaron como forma de ampliación urbana, desde los centros urbanos fundados en la etapa anterior y con producción de *tierra urbana ficticia* porque no se obligaba a la provisión de infraestructura.

La existencia del transporte público con bajos costos de viaje y la capacidad adquisitiva de los salarios, permitió que los inquilinos se convirtieran en propietarios y que accedieran a la tierra amplias franjas de la clase media y baja.

Por lo tanto, los propietarios de tierra rural cercana a los centros urbanos y las grandes empresas

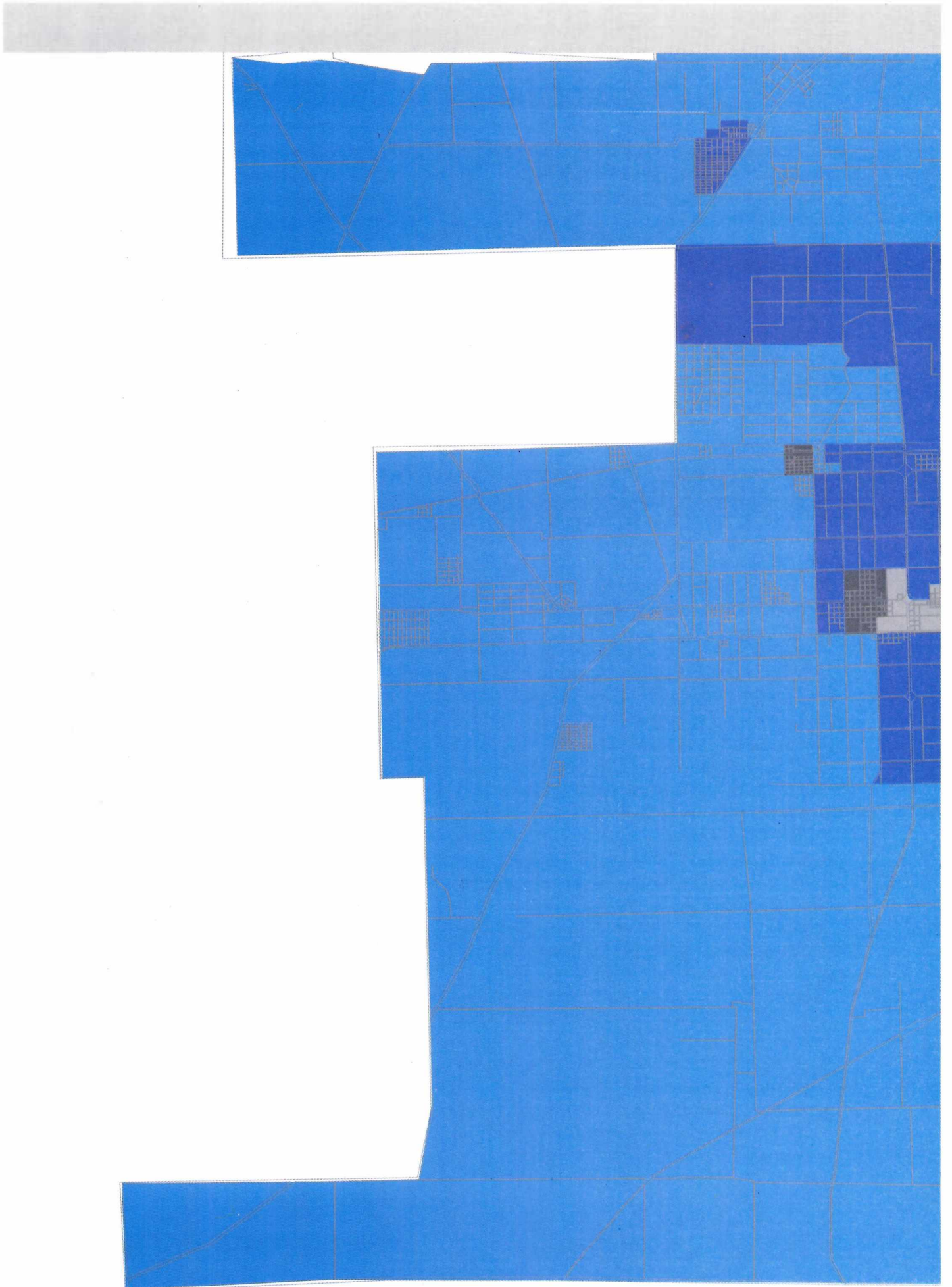
loteadoras parcelaron importantes sectores de territorio que aún hoy están vacantes y sin servicios. Recién en 1967 se comenzó a exigir pavimento energía eléctrica y agua corriente, para poder subdividir, y en 1969 con la implementación de parte del Plan Regulador de La Plata y Ensenada se limitó la subdivisión de la tierra. Pero el proceso de creación de tierra urbana se reguló más estrictamente a partir de la promulgación del Decreto Ley N°8912/77, que establece *el ordenamiento del territorio de la Provincia y regula el uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo*. Título I, artículo 1°, intentando preservar la calidad de la expansión urbana. Aunque para entonces prácticamente se hallaba catastralmente dividida toda la tierra urbana que existe en la actualidad. El grueso de tierra subdividida en parcelas urbanas se desarrolló con anterioridad al año 1970, con loteos sin infraestructura, de menor superficie a la que se exige hoy por las normativas municipales, a veces ubicadas sobre cuencas de inundación o zonas inundables.

### Precisiones metodológicas

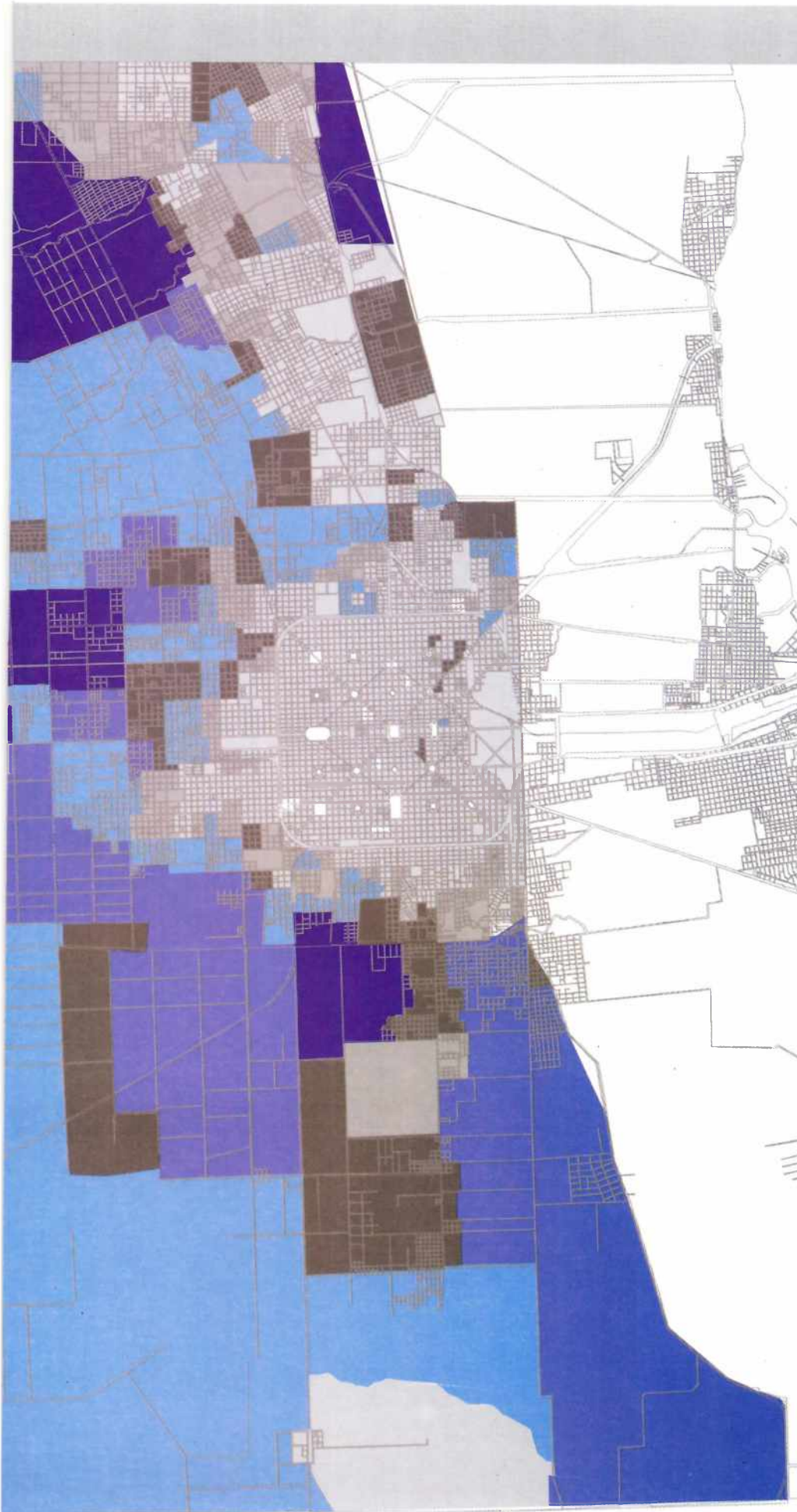
La vacancia de *tierra urbana*, es una instancia básica e indispensable para el desarrollo urbano y de los distintos sectores sociales, por lo tanto, se requirió generar conocimiento del estado de situación de la misma. Esto permitiría plantear nuevas estrategias de gestión por parte del Estado y construir hipótesis en relación con el comportamiento del mercado, la capacidad de crecimiento, calidad en relación a la infraestructura que posea, etc.

En primera instancia resultaba básico e indispensable identificar la disponibilidad de *tierra urbana vacante*. A los efectos de identificar esta información se requirió generar conocimiento del estado parcelario y del estado de ocupación parcelaria.

Para esto se tomó como parámetros para considerar una fracción de tierra como tierra urbana *vacante* a aquellas unidades espaciales, subdivididas como tales por medida de frente y superficie, con reconocimiento de nomenclatura catastral en parcelas, manzanas o bloques de hasta 12.000m<sup>2</sup> y sin uso residencial. Con fecha hasta Julio del año 1999, en el Casco Fundacional y al año 1996, en el resto del Partido. Las parcelas urbanas también son las definidas por el Decreto Ley N°8912/77 como espacios edificables destinados a asentamientos humanos intensivos y usos relacionados con la residencia permanente y no permanente que se encontraran ubicados, de acuerdo a las Ordenanzas N°4495/78 y 8644/96, en el área urbana y/o el área







## Vivienda / Hogar

Necesidades Básicas  
Insatisfechas - NBI

### Referencias

(% de Viv. con NBI)

	0
■	1 a 10
■	11 a 20
■	21 a 30
■	31 a 40
■	41 a 50

La unidad de Análisis utilizada es  
el radio censal del Censo Nacional  
de Población y Vivienda de 1991  
Fuente

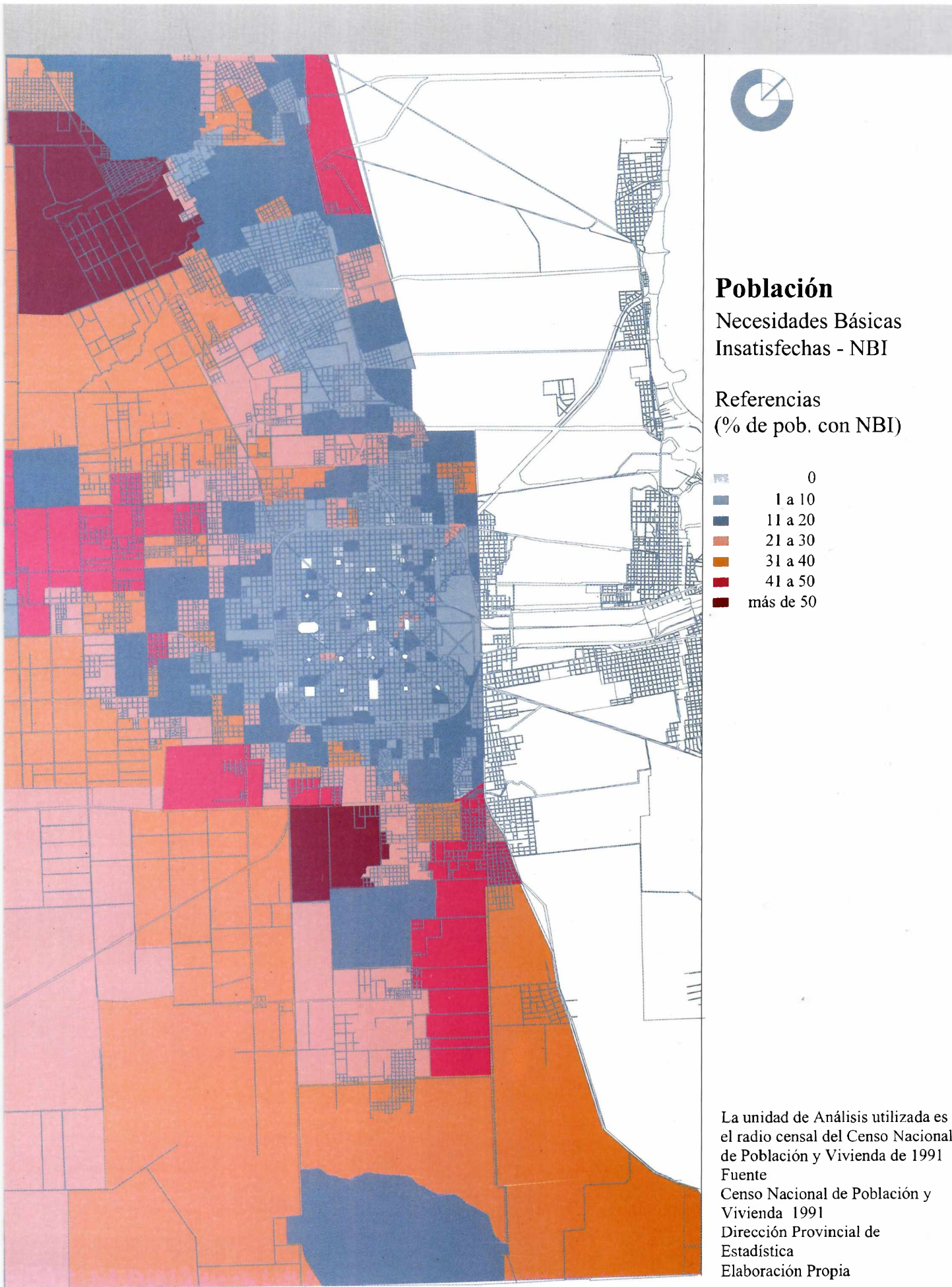
Censo Nacional de Población y  
Vivienda 1991

Dirección Provincial de  
Estadística

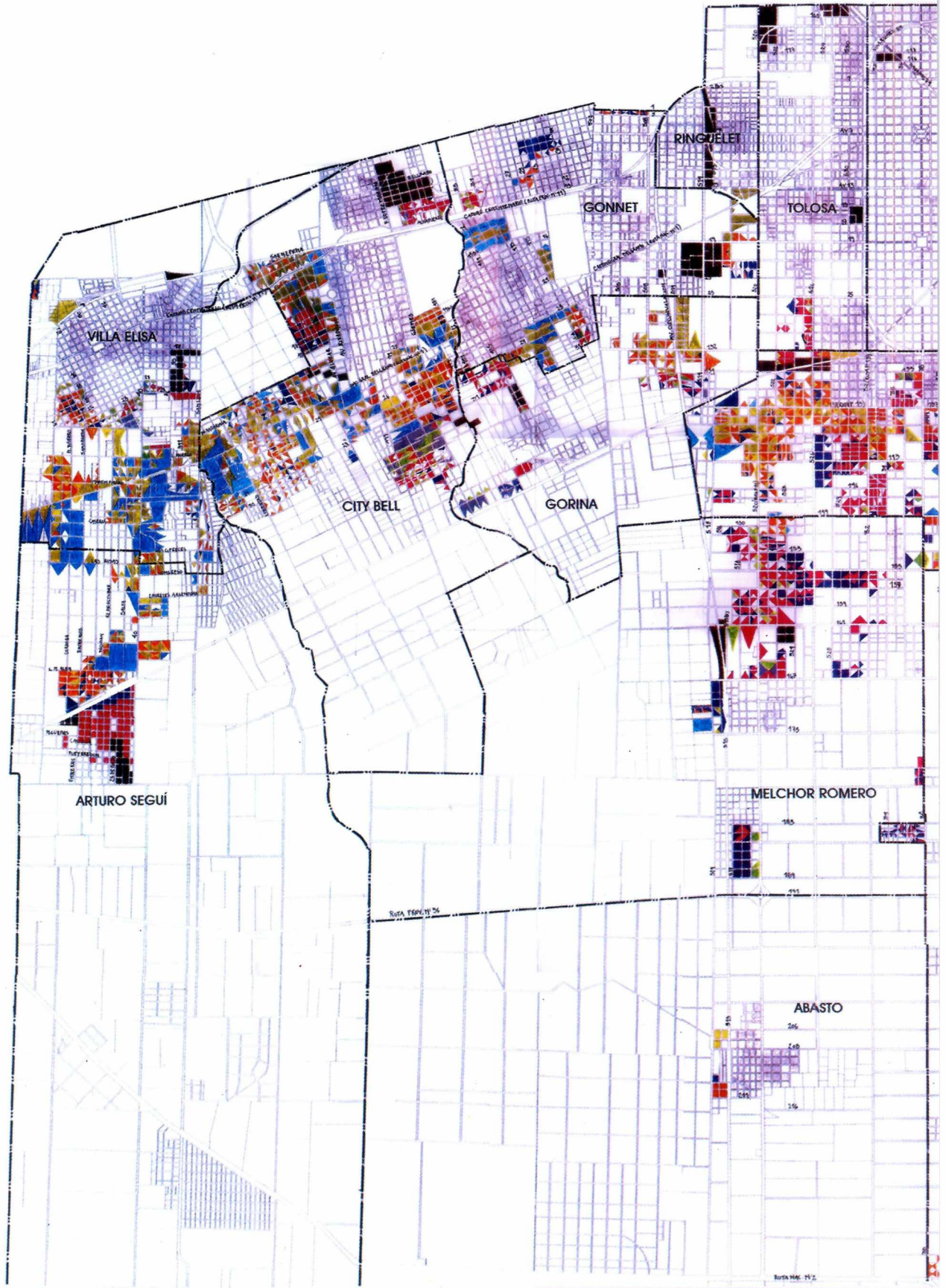
Elaboración Propia



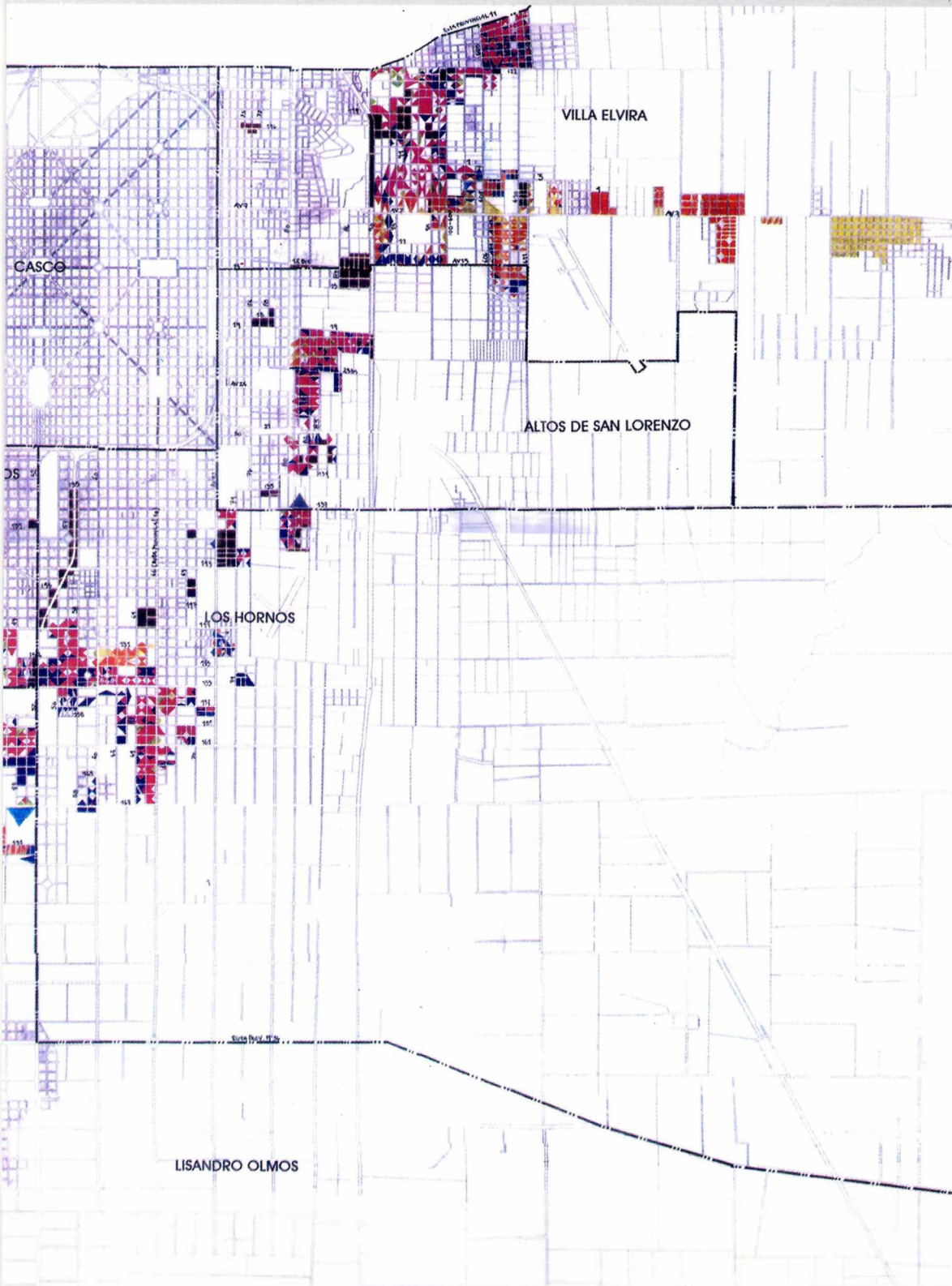












**REFERENCIAS: NIVELES de CRITICIDAD**

<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: black; border: 1px solid black;"></span> I - Villas de Emergencia	<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: green; border: 1px solid black;"></span> IVa - Estado de Edif. bueno. Mas de 4 hab/viv.
<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: darkgrey; border: 1px solid black;"></span> IIa - Estado de Edif. malo. Mas de 4 hab/viv.	<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span> IVb - Estado de Edif. bueno. De 3 a 4 hab/viv.
<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: lightgrey; border: 1px solid black;"></span> IIb - Estado de Edif. malo. De 3 a 4 hab/viv.	<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: blue; border: 1px solid black;"></span> Va - Estado de Edif. muy bueno. Mas de 4 hab/viv.
<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black;"></span> IIIa - Estado de Edif. regular. Mas de 4 hab/viv.	<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: cyan; border: 1px solid black;"></span> Vb - Estado de Edif. muy bueno. De 3 a 4 hab/viv.
<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: orange; border: 1px solid black;"></span> IIIb - Estado de Edif. regular. De 3 a 4 hab/viv.	<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black;"></span> - Límite de delegaciones municipales.

FUENTE: Planos N° 7 y 11. Reordenamiento de Estado de Edificación de la Vivienda en 1983 para el trabajo "La Problemática del Saneamiento en el Partido de La Plata" (Bona, López y otros, 1984, 146)

Elaboración Propia

rural, cuyo dominio sea del Estado o privado y se hallaran o no en el mercado para su comercialización.

Específicamente, la caracterización de tierra urbana se realizó a partir de cada unidad de tierra subdividida que cumpliera con tres tipos de ancho de frente:

de 10 a 19 metros,

de 20 a 39 metros,

de 40 a 50 metros y una superficie no mayor a 2.500 m<sup>2</sup>.

También se reconoció como tierra urbana a las manzanas o bloques de hasta 12.000 m<sup>2</sup>, de acuerdo a lo establecido por la Ordenanza N°4495/78.

Para su identificación se dividió el territorio en dos sectores de observación: el Casco y el resto del Partido. Desde aquí se operó de dos formas distintas:

1. En el *Casco*, debido a la inexistencia de información secundaria actualizada y a la escasa magnitud de parcelas vacantes se construyó la información a partir de la realización de un relevamiento y conteo en campo.

2. En el *resto del Partido*, se utilizó la información surgida en la elaboración del Plano de *Crecimiento Urbano*, sobre el parcelamiento de todo el Partido, en escala 1:10.000, elaborado para esta investigación, en base a las aerofotografías del año 1996 de la Dirección de Geodesia del Ministerio de Obras y Servicios Públicos de la Provincia de Buenos Aires. Para el conteo, se consideró como *tierra urbana vacante*, a aquel conjunto de parcelas sin ocupación, que perteneciendo a una misma manzana, sumadas, dejaban como mínimo un frente de manzana vacante o más. Luego se localizó,

identificó y contó la vacancia por parcelas y manzanas, previa clasificación por categoría de ancho de frente. Se cuantificó y procesó en base a ubicación catastral y normativa, tanto de uso como rural. Por último, se sintetizó por sectores territoriales:

Casco

Sector Noroeste

Sector Suroeste

Sector Sudeste.

Las parcelas urbanas vacantes identificadas en el total del Partido, se hallan ubicadas en áreas urbanas y rurales de acuerdo al Cuadro N°14.

El trabajo se desarrolló a partir de la descripción de cada unidad territorial delimitada por la normativa y del análisis del Plano, construida a partir de la comparación del Casco, tomado como unidad de medida de parcelas vacantes (434), con cada una de las zonas normadas por la Ordenanza de Uso del Suelo. Esto permitió observar la relación de vacancia entre el Casco, zona y sectores.

### Desarrollo

En el Casco, que posee una superficie de 1.750 Ha, con 40.000 parcelas urbanas catastradas, solo se encontraron 434 vacantes, el 1,08% del total del Partido. Del total identificado, un 30% son lotes con "vivienda a demoler", el resto son parcelas de terreno natural, ubicadas en su mayoría en los extremos del cuadrante Oeste y Sur. Ofrecen escasa variación en sus frentes; del total 322, el 74% corresponden al primer rango. La tendencia de ubicación de las parcelas vacantes era en los bordes cercanos al anillo de circunvalación. Ver Plano. En el sector Noroeste se identificó la vacancia en

**Cuadro N°14 Ubicación de parcelas por sector, área y tipo de frente**

Sector	Tipo de parcela urbana según frente						Mza. s/sub	Total	%
	10 a 19 m.	%	20 a 39 m.	%	40 a 50 m.	%			
Casco	322	74,19	99	22,81	13	3,00	0	434	0,70
No Urbano	13.967	85,15	2.070	12,61	369	2,24	20	16.406	
No Rural	5.397	84,99	810	12,75	143	2,25	34	6.350	
NO Total	19.364	85,10	2.880	12,65	512	2,25	54	22.756	37,13
So Urbano	6.075	82,50	958	13,10	325	4,40	46	7.360	
So Rural	19.701	80,25	4.026	16,40	823	3,35	383	24.550	
SO Total	25.776	80,77	4.984	15,61	1.148	3,59	429	31.910	52,08
Se Urbano	2.506	90,00	197	7,10	82	2,90	1	2.785	
Se Rural	3.122	91,82	217	6,40	61	1,78	236	3.400	
SE Total	5.628	91,00	414	6,69	143	2,31	237	6.185	10,09
Total de parcelas vacantes del Partido de La Plata								61.285	

Fuente: Elaboración propia. Año 1999.



trece zonas, una sola caracterizada como rural, el resto urbanas, a saber:

- La zona residencial del casco urbano de Tolosa, U/R3, presentó como singularidad la antigüedad del asentamiento, por lo cual, el desarrollo edilicio se caracteriza por la dicotomía entre lo renovado y obsoleto, con 400 parcelas vacantes, de las cuales el 97% corresponden a frentes de primer rango.

- La zona residencial de expansión urbana de Tolosa, U/R4a, con 880 parcelas urbanas vacantes (aprox.), con poca variación en cuanto a sus dimensiones, del total el 94% corresponden a frentes de primer rango.

- En la zona residencial del casco urbano de Villa Elisa, U/RE1a, se detectaron alrededor de 1.440 parcelas urbanas vacantes, alejadas del eje que constituye el Camino Centenario, el 99,8% pertenecen al 1° rango.

- En la zona residencial del casco urbano de City Bell, U/RE1b, se identificaron en forma aproximada 1.240 parcelas urbanas vacantes, con escasa variedad en cuanto a sus dimensiones, el 93% pertenecen al primer rango.

- En la zona residencial del casco urbano de Gonnet, U/RE1c, se identificaron alrededor de 400 parcelas urbanas vacantes, el 80% pertenecen al 1° rango.

- En la zona residencial del casco urbano de Ringuelet, U/RE1d, se identificaron 820 parcelas urbanas vacantes, el 92% pertenecen al 1° rango.

- En la zona residencial de Arturo Seguí, U/RE1e, se identificaron alrededor de 560 parcelas urbanas vacantes, el 73% pertenecen al primer rango, el 20% segundo rango y el 7% al 3° rango.

- En la zona residencial extraurbana de Gorina, U/RE1f, se identificaron solo 16 parcelas urbanas vacantes, del 1° rango.

- En la zona residencial envolvente de los cascos urbanos de Villa Elisa, Gonnet y City Bell, U/RE2, se identificaron en forma aproximada 9.690 parcelas urbanas vacantes, de las cuales el 82% corresponden a frentes de primer rango. Constituye la zona con mayor presencia de lotes vacantes del sector Noroeste, el 45%, asimismo es el área residencial con mayor vacancia y la segunda zona, luego de la RR3, uso rural, del Partido de La Plata en cantidad de lotes urbanos sin ocupar.

- En la zona residencial de Hernández, URA, se identificaron alrededor de 890 parcelas vacantes de las cuales el 78% corresponden a frentes de primer rango. En la zona denominada, URB, también de Hernández se identificaron solo 70 parcelas vacantes, de las cuales el 63% corresponden a frentes de 1° rango, el 7% a frentes de 2° rango y el 30% a frentes de 3° rango. Constituye la mayor variación de rangos de frentes del Sector Noroeste.

- En la zona rural de uso intensivo que atraviesa por

Villa Elisa, City Bell y Gonnet, RR1a, se identificaron en forma aproximada 4.330 parcelas vacantes, con escasa variación de frentes, el 80% corresponden a frentes de primer rango. Presenta 29 manzanas sin subdividir.

- En la zona rural envolvente del casco urbano de Gorina, ZRU, se identificaron alrededor de 670 parcelas urbanas vacantes, el 97% corresponden a frentes de primer rango.

- En la zona rural de Arturo Seguí, Villa Elisa, City Bell y Romero, RR2a, se identificaron aproximadamente 1.350 parcelas vacantes de dimensiones urbanas, que pertenecen en su mayoría a frentes de primer rango. En este sector se destaca la localización de clubes de campo, solamente se accedió a la información del Club de Campo "San Facundo" que cuenta con 110 parcelas de 860m<sup>2</sup> c/u, pero se desconoce la vacancia si la hubiere.

- En el sector Suroeste, se identificó la vacancia de siete (7) zonas residenciales, cuatro (4) industriales exclusivas, dos (2) industriales mixtas, un (1) corredor mixto y cinco (5) residenciales mixtas. Las áreas rurales merecieron un apartado especial.

- En la zona residencial de Los Hornos, U/RE3b, se identificaron aproximadamente 1.200 parcelas urbanas vacantes, el 94% corresponden a frentes de primer rango.

- En la zona residencial de expansión de Los Hornos, U/RE1g, se identificaron 600 parcelas vacantes, el 96% corresponden a frentes de primer rango.

- En otra zona residencial de expansión de Los Hornos, URC, se identificaron 690 lotes, el 61% corresponden al primer rango y el 39% al segundo.

- En la zona residencial del casco de Melchor Romero, U/RE1h, se identificaron aproximadamente 130 parcelas vacantes, el 92% corresponden a frentes de 1° rango.

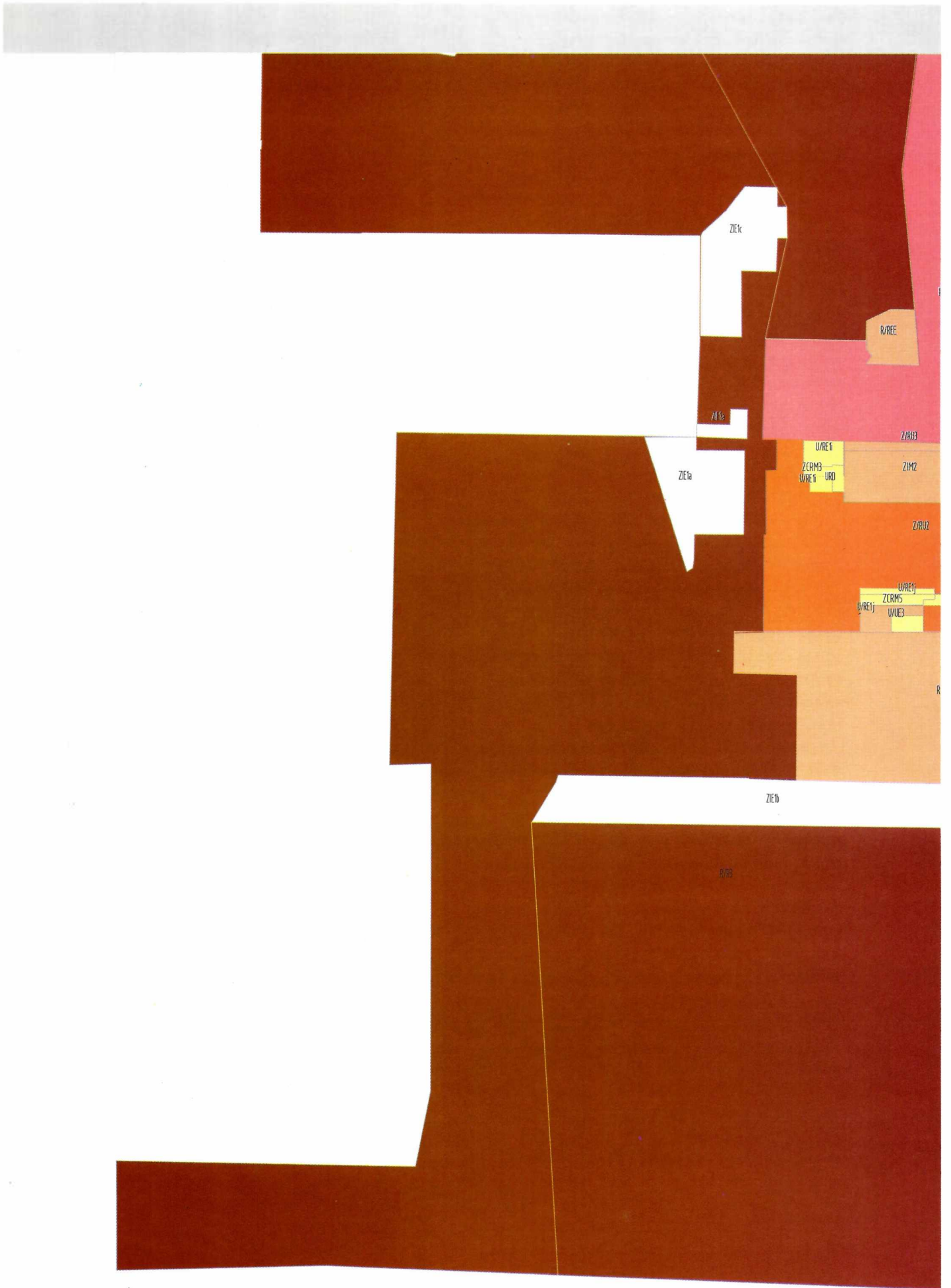
- En la zona residencial del casco de Abasto, U/RE1i, se identificaron aproximadamente 160 parcelas vacantes, el 62% corresponden a frentes de 1° rango, el 31% al 2° y 7% al 3° rango.

- En la zona residencial del casco de Lisandro Olmos, U/RE1j, se identificaron alrededor de 500 parcelas vacantes, el 97% corresponden a frentes de primer rango. La zona se caracteriza por presentar un parcelamiento mixto: urbano/rural.

- En la zona residencial de la expansión de Abasto, URD, se identificaron alrededor de 30 parcelas vacantes, de las cuales el 93% pertenecen a frentes de 1° rango. Presentó un parcelamiento mixto: urbano/rural.

- En las zonas industriales exclusivas, ZIE 1a, 1b, 1c, ZIE 2, se identificaron 10 parcelas vacantes de 2° rango.

- En la zona industrial mixta de Romero, ZIM 1, se





identificaron aproximadamente 750 parcelas vacantes, el 78% corresponden al primer rango, el 19% al segundo rango y 3% al tercer rango.

- En la zona industrial mixta de Avda. 44 y Ruta 36, ZIM 2, se identificaron en forma aproximada 620 parcelas vacantes, el 87% corresponden a frentes de primer rango. Presentó un parcelamiento mixto urbano/rural, próximo a rotonda de 520 y Ruta 36.

- En la zona del corredor comercial mixto de la Avda. 44, desde 155 hasta Ruta Provincial 36, ZCCM, se identificaron aproximadamente 280 parcelas urbanas vacantes, el 84% corresponden a frentes de primer rango. Presentó un parcelamiento mixto urbano/rural.

- En la zona del corredor residencial mixto de la Avda. 520, desde Ringuelet hasta La Granja, CRM1, se identificaron alrededor de 320 parcelas vacantes el 84% corresponden a frentes de primer rango. Presentó un parcelamiento mixto urbano/rural.

- En la zona del corredor residencial mixto de la Avda. 520, en Melchor Romero, ZCRM2, se identificaron aproximadamente 50 parcelas vacantes, el 92% de primer rango.

- En la zona del corredor residencial mixto de la Avda. 44, en Abasto, ZCRM3, se identificaron 80 parcelas vacantes, el 89% de primer rango.

- En la zona del corredor residencial mixto de la Avda. 44, desde la Avda. 137 hasta la Avda. 155, Barrio El Retiro, ZCRM4, se identificaron en forma aproximada 140 parcelas vacantes, el 79% de primer rango.

- En la zona del corredor residencial mixto de la Avda. 44, en la localidad de Lisandro Olmos, ZCRM5, se identificaron alrededor de 110 parcelas vacantes, el 86% del primer rango. Presentó un parcelamiento mixto urbano/rural.

- En la zona residencial mixta constituida por una franja ubicada entre las vías del FFCC y la calle 515 desde Abasto hasta Romero, ZRU3, se identificaron alrededor de 730 parcelas vacantes, de las cuales el 99% corresponden a frentes de primer rango.

- En la zona residencial mixta ubicada entre las calles 516 y 529, desde 149 hasta 159, ZRM1, se identificaron alrededor de 440 parcelas vacantes, el 95% corresponden a frentes de primer rango.

- En la zona residencial mixta ubicada en las calles 516 y 146, ZRM2, se identificaron 470 parcelas vacantes, el 95% pertenecen al primer rango.

- En la zona residencial mixta ubicada entre las calles 143 y 519, ZRM1, se identificaron 50 parcelas vacantes, la mayoría del primer rango.

Por último se analizaron y cuantificaron las zonas o áreas rurales de difícil ordenamiento por sector, pero que adquieren importancia por la magnitud de parcelas vacantes que poseen, a saber:

- En la zona rural de Los Hornos, RR2c, se identificaron alrededor 610 parcelas vacantes, la mayoría pertenecientes al primer rango. Se encontraron 153 manzanas sin subdividir.

- En la zona rural que recorre el límite de los Partidos de Berazategui, Florencio Varela, San Vicente, Brandsen, Magdalena y Ensenada, RR3, se identificaron en forma aproximada 20.420 parcelas vacantes, de las cuales 16.100 (79%) corresponden a frentes de primer rango; 3.550 parcelas (17%) al segundo rango y 770 al tercero. En la zona se encontró la mayor magnitud de tierra urbana vacante del Partido de La Plata. Existen además 1.543 manzanas sin subdividir.

- En la zona de Estancia Chica, RREE, se identificaron alrededor de 860 parcelas vacantes, el 96% de primer rango.

- En la zona rural ubicada entre los corredores Abasto, Romero, El Retiro y Olmos, ZRU2, se identificaron en forma 2.640 parcelas vacantes, el 73% de primer rango.

- En el sector Sureste, se identificó la vacancia en tres (3) zonas residenciales, una (1) residencial mixta y rurales, a saber:

En la zona residencial que limita con el Casco, U/R3c, se identificaron alrededor de 1.160 parcelas vacantes, el 96% de primer rango.

En la zona residencial denominada, U/R4b, se identificaron aproximadamente 1.320 parcelas vacantes, de las cuales el 86% son de frentes de primer rango.

En la zona residencial ubicada contiguo al Casco y límite con Berisso, Ú/R2c, se identificaron aproximadamente solo 25 parcelas vacantes.

En la zona corredor residencial mixto de la Avda. 90, ZCRM6, se identificaron alrededor de 280 parcelas vacantes, el 90% de primer rango.

- En la zona rural de Villa Montoro, RR1b, se identificaron aproximadamente 3.290 parcelas vacantes, con el 94%. Constituye la zona de mayor número de lotes vacantes del Sector Sureste y se caracteriza por la discontinuidad de parcelamientos urbanos/rurales. Es la zona de mayor presencia de manzanas sin subdividir del Partido de La Plata, ascienden a 146 macizos.

- En la zona rural denominada, RR2b, se identificaron aproximadamente 1.100 parcelas vacantes, todas con frentes de primer rango y 89 manzanas catastradas, algunas sin subdividir. El parcelamiento se caracteriza por su discontinuidad.



## Conclusiones parciales

---

La totalidad de la tierra urbana vacante del Partido, es de 61.300 parcelas y 720 manzanas creadas, catastradas y sin subdividir. Del total de parcelas, 26.985 terrenos y 67 manzanas sin subdividir, se ubican en zonas normadas como urbanas. En tanto, que en la zona rural se detectaron 34.300 lotes y 653 manzanas sin subdividir, con una clara diferenciación en la ubicación de las parcelas vacantes entre dos áreas: el Casco y el resto de los sectores.

En el sector Noroeste, en áreas residenciales, existen 16.406 parcelas vacantes. Se destaca la zona U/RE2 envolvente de los cascos urbanos de Villa Elisa, Gonnet y City Bell, que tiene 22 veces las parcelas vacantes del Casco, le sigue en orden de importancia los cascos de Villa Elisa y City Bell solo con 3 veces más parcelas vacantes del Casco cada una. El resto de las zonas duplica o tiene la misma cantidad de parcelas vacantes que el Casco.

En zonas rurales, existen 6.350 parcelas vacantes. Se destaca la zona RR1a, que corre paralela a la zona residencial extraurbana dos, U/RE2, con 10 veces las parcelas vacantes del Casco. Le sigue en importancia pero con un rango muy inferior la zona RR2a, con 3 veces las parcelas vacantes del Casco. En el sector Suroeste, en zonas residenciales, existen 7.360 parcelas vacantes. Se destaca como zona con más reserva de tierra vacante U/RE3b de Los Hornos con 3 veces la vacancia del Casco. Le sigue la expansión de Los Hornos, URC, y Olmos con 1 ½ vez las parcelas vacantes del Casco.

La mayoría de las zonas residenciales mixtas tienen entre 1 a 1 ½ vez la vacancia del Casco.

En tanto, la totalidad de las zonas de los corredores cuentan con la mitad de la vacancia del Casco.

La totalidad de las zonas industriales mixtas solo cuentan con 1 ½ vez la vacancia del Casco.

En zonas rurales existen 24.550 parcelas vacantes. Se destaca la zona rural, RR3, con 47 veces la vacancia del Casco y la zona ZRU2 ubicada en Abasto y Romero con 6 veces la vacancia del Casco. Las rurales de Los Hornos, RR2c y Estancia Chica, RREE, solo alcanzan dos veces el Casco.

En el sector Sureste, en áreas residenciales, existen 2.785 parcelas vacantes. En las dos zonas residenciales del sector la vacancia llega a casi 3 veces las parcelas vacantes del Casco. Y en el corredor residencial mixto solo llega a ½ vez la vacancia del Casco.

En las zonas rurales existen 3.400 parcelas vacantes. Se destaca la zona rural de Villa Montoro, RR1b, con 8 veces las parcelas vacantes del Casco y la zona RR2b con solo 2 ½ ésta medida.

En síntesis, la disponibilidad de *tierra urbana vacante* se constituye en una oportunidad de crecimiento, pero también de extender el hábitat en forma conflictiva, si el saneamiento y la higiene urbana no pueden concretarse. Por lo tanto, queda por establecer la valorización ambiental de la oferta, que permita explicar la calidad de vida que ofrecen y la variación de precios de la oferta.

## Valor de mercado de la tierra urbana y la vivienda

---

### Introducción

Esta parte del estudio tuvo como objetivo identificar y evaluar los precios de la tierra urbana y de la vivienda a valores de mercado; instancia básica que condiciona la posibilidad de acceso, a estos bienes por parte de los habitantes del Partido.

A los efectos de generar conocimiento del estado de situación, se localizó y registró las parcelas y las viviendas que estaban en el mercado inmobiliario y para analizar los valores obtenidos, se trabajó y evaluó separadamente la tierra y la vivienda, aunque se utilizaron las mismas fuentes de información. Además de reconocer que los valores de la tierra influyen directamente en los valores de la vivienda, el corte fue solamente de carácter operativo.

La búsqueda de información fue realizada, durante el periodo comprendido entre los meses de abril/agosto de 1999, con datos provenientes de las publicaciones especializadas: "El Inmobiliario", "La Plata, Compra y Vende" y "Revista del SIOC", avisos clasificados de los diarios "El Día" y "Hoy" y datos obtenidos de relevamientos realizados en determinadas áreas, por falta de información sobre "venta particular".

Además se llevó a cabo una serie de entrevistas con empresas inmobiliarias locales, lo cual permitió analizar la situación del mercado y verificar valores de tierra. Se investigó la totalidad del territorio del Partido.

## Tierra urbana

---

### Presentación

La tierra urbana es un bien económico, útil, escaso y transferible, está en el mercado y por ende, tiene un valor monetario de transacción. Como "bien" escaso y de difícil producción, se caracteriza por responder a razones de mercado y representar una particular correlación socio-económica y jurídica, entre propietario y propiedad, régimen de propiedad individual. Ambas cualidades condicionan el proceso

histórico de apropiación y ocupación del suelo y determinan el desarrollo del espacio urbano. Se define como valor de la tierra, a la valoración monetaria diferencial dada por el mercado que caracteriza cada una de las parcelas urbanas con relación a su localización, calidad del entorno, cantidad y calidad de infraestructura, servicios, etc. Estas relaciones que se establecen con la renta de la tierra demuestran concretamente los procesos de estratificación social existentes en la ciudad, que tienen a su vez una relación directa entre niveles de ingreso de la población, las condiciones socio-económicas, la calidad del hábitat y el estado de la edificación de las parcelas linderas.

El funcionamiento del mercado de tierras está regulado por el Estado a través de leyes relativas a la producción del suelo urbano, las cuales inciden en la disponibilidad de parcelas. A su vez, el mercado establece el valor de la tierra urbana, a partir de los siguientes factores: relación oferta/demanda, factores especulativos de los sectores inmobiliarios, subdivisión de la tierra y dominio perfecto, cantidad y calidad de infraestructura de servicios, accesibilidad, cercanía al centro de la ciudad o vías principales de tránsito, disponibilidad de medios de transporte público de pasajeros, condiciones ambientales, de vecindad, factores de orden social, cultural y de coyunturas económicas especiales.

### Aspectos procedimentales

El trabajo se desarrolló con la búsqueda de información y su sistematización, para luego analizar y evaluar los resultados. Para ello, se procedió a detectar la oferta de parcelas y llevarlas a valores monetarios por unidad de superficie, \$/m<sup>2</sup>. Luego con el propósito de sintetizarlos, se agruparon por categorías de acuerdo a los valores obtenidos y se especializó en Plano.

Una vez agrupadas las parcelas por categorías, el análisis se desarrolló a partir de considerar como unidades territoriales al Casco y a cada uno de los

sectores periféricos denominados: Noroeste, Suroeste y Sureste.

El Cuadro N°15 muestra la disparidad de valores existentes entre el Casco y la periferia.

### Desarrollo

El Casco, presentó los mayores valores del mercado, con precios máximos de 1.533 \$/m<sup>2</sup> y 1.200 \$/m<sup>2</sup>, en calle 54 e/5 y 6 y calle 54 a Avda. 53 e/ 3 y 4 respectivamente.

En general, los precios disminuyen en forma concéntrica desde el centro hasta el límite del Casco y desde las parcelas frentistas de los corredores constituidos por las avenidas y diagonales hacia el interior de los enclaves.

El valor más bajo fue de 87 \$/m<sup>2</sup> y se registró en el área definida por Avda.1, calles 120, 33 y 44, producto quizás de su ubicación en un área degradada. Un valor similar se encontró en parcelas próximas al sector Meridiano V.

Este sector presentó la mayor escasez de ofertas y los valores se caracterizaron por la extrema heterogeneidad de 90 \$/m<sup>2</sup> a 1.566 \$/m<sup>2</sup>.

Seguramente condicionados por la escasa disponibilidad de parcelas, los mayores indicadores urbanísticos de acuerdo a la Ordenanza N°4495/78 y contar con todos los servicios de infraestructura, equipamiento y espacios verdes. En general, los valores detectados variaron entre la 5° y 13° categoría.

*El sector Noroeste*, a partir de su gran extensión tiene amplias variaciones:

- En Villa Elisa se verificó la oferta, ubicada a partir de 200 metros del Camino Centenario y Belgrano, con valores bajos en rangos de 21 \$/m<sup>2</sup> a 80 \$/m<sup>2</sup>. Próximo al Parque Ecológico, se situaron entre los 11 \$/m<sup>2</sup> y 20 \$/m<sup>2</sup>. En el sector de mayor oferta, ubicado próximo al kilómetro 12 del Camino Belgrano y calle Pasteur, los valores detectados variaron entre los 22 \$/m<sup>2</sup> y 96 \$/m<sup>2</sup>.
- Arturo Seguí, presentó escasas parcelas en el

Cuadro N°15 Cantidad de parcelas por categorías según ubicación

Categorías	Cantidad de parcelas registradas según categorías												
	1°	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°	9°	10°	11°	12°	13°
Casco					5	21	24	28	13	15	4	4	1
Sector Noroeste	12	17	70	76	44	41	36	12	7				
Sector Suroeste	31	56	83	44	16	8							
Sector Sureste	46	77	62	24	9	2							

Fuente: Elaboración propia

mercado, con bajos precios que variaron entre los 5 \$/m<sup>2</sup> y 35 \$/m<sup>2</sup>. Los valores variaron entre la 1° y 4° categoría.

- En City Bell, se verificó una fuerte dispersión de valores. Entre las máximas categorías de 350 \$/m<sup>2</sup> a 500 \$/m<sup>2</sup>, con valores similares al Casco, ubicadas en el centro y los más bajos, de 68 \$/m<sup>2</sup> a 40 \$/m<sup>2</sup>, registrados desde el Camino Belgrano hacia el Suroeste. Los valores detectados variaron entre la 3° y 9° categoría.

- En Gonnet, se registraron valores heterogéneos. En el centro, con escasas parcelas en el mercado, los valores se ubicaron próximos a los 150 \$/m<sup>2</sup>.

- En Villa Castells variaron entre los 40 \$/m<sup>2</sup> y 90 \$/m<sup>2</sup>, en ascenso por un elevado componente especulativo. De manera similar a City Bell, los precios disminuyen con la distancia y la accesibilidad a los Caminos Centenario y Belgrano y la Estación del FF.CC. Roca. En general, los valores se ubicaron entre la 3° y 7° categoría.

- En Gorina, se presentaron valores que disminuyen de 120 \$/m<sup>2</sup> a 20 \$/m<sup>2</sup>, a medida que se alejan del Camino Belgrano. En el límite con Tolosa, los precios varían entre 120 \$/m<sup>2</sup> y 200 \$/m<sup>2</sup>, determinados por la accesibilidad y la escasa distancia al Casco. En tanto, en la urbanización cerrada, "Club de Campo San Facundo", con parcelas de 800 m<sup>2</sup>, los valores son de 125 \$/m<sup>2</sup>. En general los valores se ubicaron entre la 1° y 6° categoría.

- En Hernández, se verificó una importante oferta y dispersión en los valores, con rangos desde 18 \$/m<sup>2</sup> a 100 \$/m<sup>2</sup>., debido a la cercanía al Casco y buena accesibilidad en proximidades a la Avda. 32, disminuyendo en las cercanías de las cavas, las zonas de riesgo hidráulico y las áreas de menor calidad en la edificación. Los valores detectados variaron entre la 1° y 6° categoría.

- En Ringuelet, se presentó una amplia oferta, con valores entre 30 \$/m<sup>2</sup> a 91 \$/m<sup>2</sup>., condicionados por la accesibilidad al Casco, la calidad constructiva y ambiental. Es decir, en general los valores variaron entre la 2° y 5° categoría.

- En Tolosa, los precios fluctuaron entre los 50 \$/m<sup>2</sup> y \$ 250, determinados por la proximidad a la continuación de la Av. 13, la escasa oferta existente, la cercanía al Casco la calidad ambiental y del paisaje construido. Los valores detectados variaron entre la 4° y 8° categoría.

Por lo expuesto, se concluye que el sector Noroeste, la oferta se presentó ubicada sobre tres corredores de circulación que estructuran el área, con ejes en el Camino Centenario, Belgrano y las vías del FF.CC. Roca y los precios variaron entre la 1° y 9° categoría.

*El sector Suroeste*, se caracterizó por tener una importante cantidad de parcelas en el mercado:

- En La Cumbre, se registraron valores desde 12 \$/m<sup>2</sup> a 100 \$/m<sup>2</sup>., con escasa oferta de parcelas. Los valores detectados variaron entre la 1° y 5° categoría.

- En San Carlos, se presentaron valores entre 22 \$/m<sup>2</sup> y 70 \$/m<sup>2</sup>, próximos a la continuación de la calle 32, con buena accesibilidad y calidad de la edificación. En tanto, próximo al Arroyo Del Gato, los valores descienden. Los valores detectados variaron entre la 2° y 4° categoría.

- En Melchor Romero, se verificaron precios entre los 4 \$/m<sup>2</sup> y 30 \$/m<sup>2</sup>, ubicados en forma paralela a la Avda. 520, entre San Carlos y Avdas. 155 y 161; condicionados por el riesgo hidráulico, disponibilidad de parcelas, calidad del sitio, distancia al Casco y accesibilidad. Los valores detectados variaron entre la 1° y 3° categoría.

- En Los Hornos, con valores de 5 \$/m<sup>2</sup> a 130 \$/m<sup>2</sup>, se verificó una gran dispersión producida por factores de centralidad y escasez de tierras. Los precios máximos se ubicaban próximos a calle 137 y 60, disminuyendo en forma concéntrica, hasta el mínimo, a excepción de las parcelas contiguas a las vías de circulación estructurales con buena conectividad; como así también determinados sitios con equipamiento comercial o de servicio. Los valores detectados variaron entre la 1° a 6° categoría.

- En Olmos, se detectaron valores bajos y homogéneos de 16 \$/m<sup>2</sup> a 32 \$/m<sup>2</sup>, producto de la abundante oferta de tierras. Variaron entre la 2° a 3° categoría.

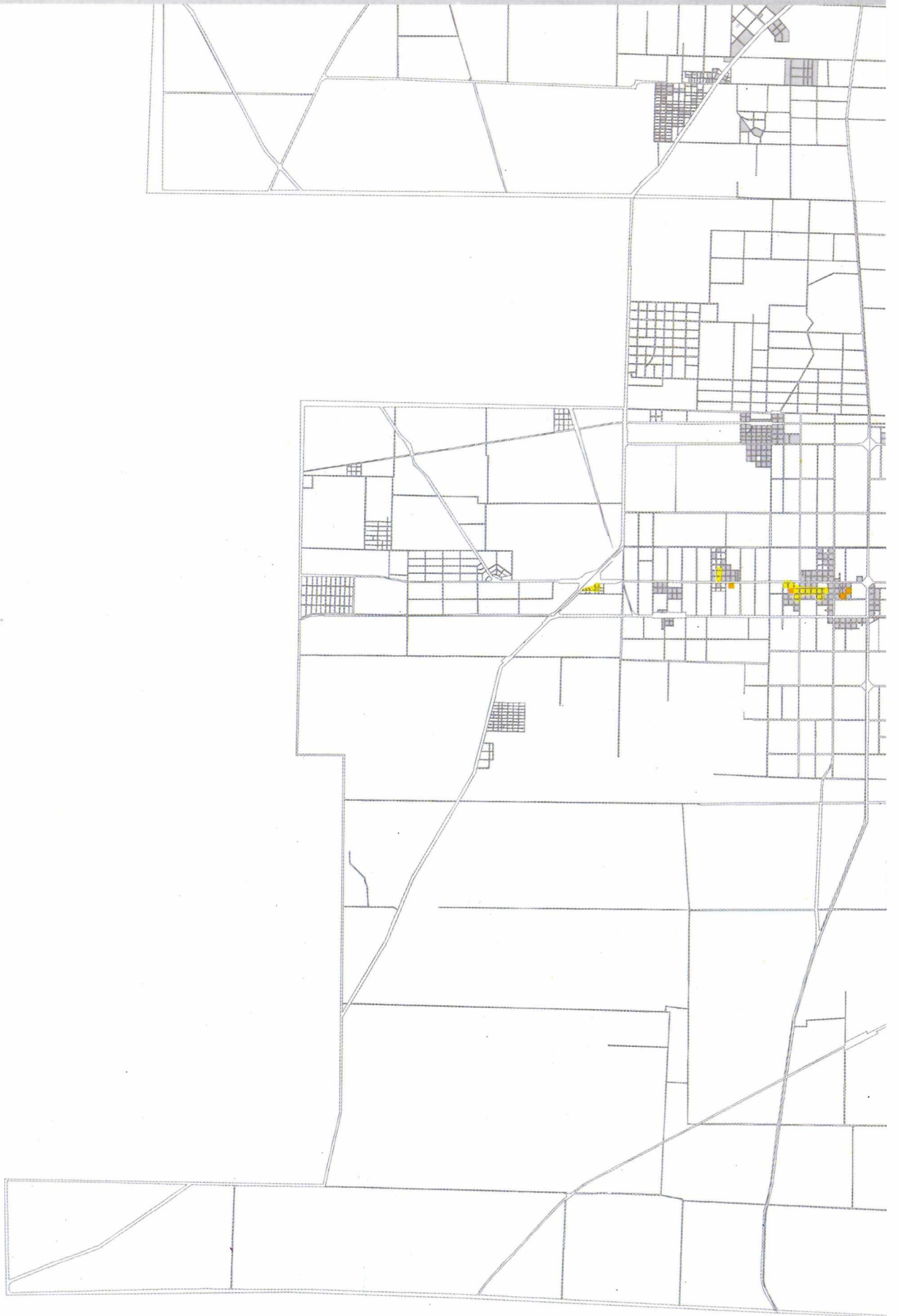
- En Etcheverry, también se encontraron valores homogéneos. De 15 \$/m<sup>2</sup> a 18 \$/m<sup>2</sup>, que corresponden a la 2° categoría. Abasto no presentó ofertas.

Se puede concluir, que el sector Suroeste, se caracterizó por baja dispersión en los valores, si se relaciona con otros sectores y gran cantidad de parcelas en el mercado, en áreas degradadas con baja calidad del paisaje, riesgo de inundación y distancias importante a las vías de conexión interurbana o de importancia local. Los precios variaron entre la 1° y 6° categoría.

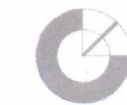
*El sector Sureste*, con fuerte condicionamiento socio-ambiental, se caracterizó por:

- En Altos de San Lorenzo, una abundante oferta de tierra con valores dispersos de 7 \$/m<sup>2</sup> a 95 \$/m<sup>2</sup>., estos, contiguos al Casco, disminuyendo a medida que se alejan de circunvalación. Los valores detectados variaron entre la 1° y 5° categoría.

- En Villa Elvira, se detectó también una importante oferta de tierra localizada en pequeños grupos







## Valores de Mercado Tierra Urbana

### Referencias (en S)

- 1 a 20
- 21 a 40
- 41 a 60
- 61 a 80
- 81 a 100
- 101 a 200
- 201 a 300
- 301 a 400
- 401 a 500
- ◇ 501 a 600
- ◆ 601 a 700
- 700 a 1200
- 1200 a 1550
- Delegaciones Municipales

Fuente  
SIOC abril - junio 1999  
Elaboración Propia

y de forma perpendicular a los ejes de las Avdas. 7, 13 y 19, con fuerte dispersión de valores, entre 3 \$/m<sup>2</sup> y 120 \$/m<sup>2</sup>. Los mayores se registran en ubicaciones contiguas al Casco, disminuyendo a medida que se alejan de circunvalación. Variaron entre la 1° y 6° categoría.

- En Villa Garibaldi e Ignacio Correa, no se han verificado parcelas en el mercado.

Por lo expuesto, se concluye que el sector Sureste, presentó la misma variación de valores que el sector Suroeste, de 1° a 6° categoría, en general, vinculados a la distancia entre la localización de la oferta y el centro de la ciudad, la accesibilidad y la calidad del entorno construido.

### Conclusiones parciales

En el Casco, para las categorías 1° a 4° no se registran ofertas. La primera parcela en el mercado pertenece al 5° rango. La mayor cantidad de parcelas se registró entre las categorías 6° a 10°. Sólo existe una parcela de rango 13°. Los valores para el área varían en 18 veces del mínimo al máximo precio por metro cuadrado.

En el sector Noroeste, se registraron lotes con precios entre 1° al 9° rango con una mayor oferta entre la 3° y 7° categoría. Existen algunas parcelas que presentan precios similares a los existentes en el Casco. Los valores para el área varían 101 veces del mínimo al máximo precio por metro cuadrado.

En el área Suroeste, se registraron lotes con precios entre el 1° y 6° rango, con una mayor oferta entre la 2° y 4° categoría. Solo tiene en común con el Casco los rangos 5° y 6°. Los valores para el área varían en 33 veces del mínimo al máximo precio por metro cuadrado.

En el área Sureste, existen precios que van desde el 1° al 6° rango, con una mayor oferta entre el 2° y 4°. Aquí se verifica la mayor diferencia con los valores del Casco. Los valores para el área varían en 20 veces del mínimo al máximo precio por metro cuadrado.

En síntesis, se puede afirmar que:

1. El Casco muestra una importante amplitud de precios a partir de los valores que adopta en el microcentro y en los bordes existen valores simétricos con el espacio exterior a circunvalación.
2. El sector Noroeste, presenta la mayor amplitud de valores del Partido, especialmente en la Delegación de City Bell, lo cual, se constituye en un indicador que permite visualizar la situación de fragmentación territorial. A medida que la localización de los terrenos sigue la dirección Suroeste y Sureste los valores permanecen en rangos más próximos.
3. La amplitud de valores de mercado de la tierra urbana detectados en el Partido de la Plata permite

afirmar que la demanda dispone de una variada oferta. Resta analizar la calidad que presenta y las posibilidades de acceso familiar a ella, como instancia básica e indispensable para el desarrollo de la calidad de vida.

## Vivienda

### Introducción

Para establecer una aproximación a la dinámica del mercado inmobiliario se adoptó solamente el concepto de *vivienda propia*, como umbral calificado en la conceptualización de la calidad de vida.

El universo de trabajo quedó determinado por dos parámetros íntimamente relacionados, compuesto por un sector de población que tiene cierta capacidad de ahorro y canaliza las necesidades habitacionales a través de la acción privada con la compra de una vivienda.

En consecuencia se infiere que los requerimientos de la demanda son consecuencia directa de la capacidad adquisitiva. El mercado, como tal, responde con determinado tipo de *oferta*, estableciendo una relación directa entre *oferta* y *demanda* en un libre mercado.

### Aspectos procedimentales

La información fue desagregada en dos instancias de análisis según dos tipos de vivienda, la *vivienda unifamiliar*, VU; y la *vivienda multifamiliar*, VM.

1. Se desarrolló en base al valor en pesos por metro cuadrado de superficie construida, \$/m<sup>2</sup>, distribuidos en intervalos idénticos en ambos tipos, denominados "categorías".
2. Por cantidad de dormitorios de cada unidad habitacional, o "atributos", monoambiente (M), 1 dormitorio (1D), 2 dormitorios (2D), 3 dormitorios (3D), 4 dormitorios (4D) 5 y más dormitorios (5D).

Categorías según valores de mercado - \$/m<sup>2</sup>.

Categoría 1	C1	hasta 500,00 \$/m <sup>2</sup>
Categoría 2	C2	De 501,00 hasta 1.000,00 \$/m <sup>2</sup>
Categoría 3	C3	De 1.001,00 hasta 1.500,00 \$/m <sup>2</sup>
Categoría 4	C4	De 1.501,00 hasta 2.000,00 \$/m <sup>2</sup>
Categoría 5	C5	De 2.001,00 hasta 2.500,00 \$/m <sup>2</sup>

**Cuadro N°16 Vivienda unifamiliar**

VU	Monoambiente		1 dormitorio		2 dormitorios		3 dormitorios		4 dormitorios		5 y más dormitorios		Total	
	Unidad	%	Unidad	%	Unidad	%	Unidad	%	Unidad	%	Unidad	%	Unidad	%
C1	1	12.5	11	24.0	36	15.58	28	12.33	7	7.45	4	14.81	87	13.74
C2	2	25.0	26	56.45	142	61.48	140	61.68	47	50.0	19	70.38	376	59.40
C3	3	37.5	7	15.21	47	20.35	56	24.67	36	38.30	4	14.81	153	24.17
C4	--	--	1	2.17	4	1.73	3	1.32	4	4.25	--	--	12	1.89
C5	2	25.0	1	2.17	2	0.86	--	--	--	--	--	--	5	0.80
	8	1.26	46	7.27	231	36.50	227	35.86	94	14.85	27	4.26	633	100

**Cuadro N°17 Vivienda multifamiliar**

VM	Monoambiente		1 dormitorio		2 dormitorios		3 dormitorios		4 dormitorios		Total	
	Unidad	%	Unidad	%	Unidad	%	Unidad	%	Unidad	%	Unidad	%
	2	7.41	1	1.04	12	6.82	6	6.07	--	--	21	5.17
C2	9	33.33	57	59.30	152	86.36	68	68.68	7	87.5	293	72.17
C3	16	59.26	38	39.50	11	6.25	25	25.25	1	12.5	91	22.41
C4	--	--	--	--	1	0.57	--	--	--	--	1	0.25
C5	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	0
	27	6.65	96	23.64	176	43.36	99	24.38	8	1.97	406	100

**Cuadro N°18 Viviendas censadas por tipo y oferta**

Tipo vivienda	Censo 1991		Oferta inmobiliaria	
	Cantidad unidades		Cantidad unidades	Porcentaje
VU	96.371		633	0.65%
VM	36.122		406	1.12%

Los datos obtenidos se volcaron en planillas de procesamientos de datos, a efectos de cuantificar y cualificar la oferta. Esto permitió hacer lecturas asociativas en vertical, estableciendo la mayor frecuencia de oferta por dormitorios y tipo de vivienda y en horizontal, la mayor frecuencia de oferta por categoría y tipo de vivienda en los Cuadros N°16 y 17. También se especializó la oferta en los Planos correspondientes.

### Desarrollo

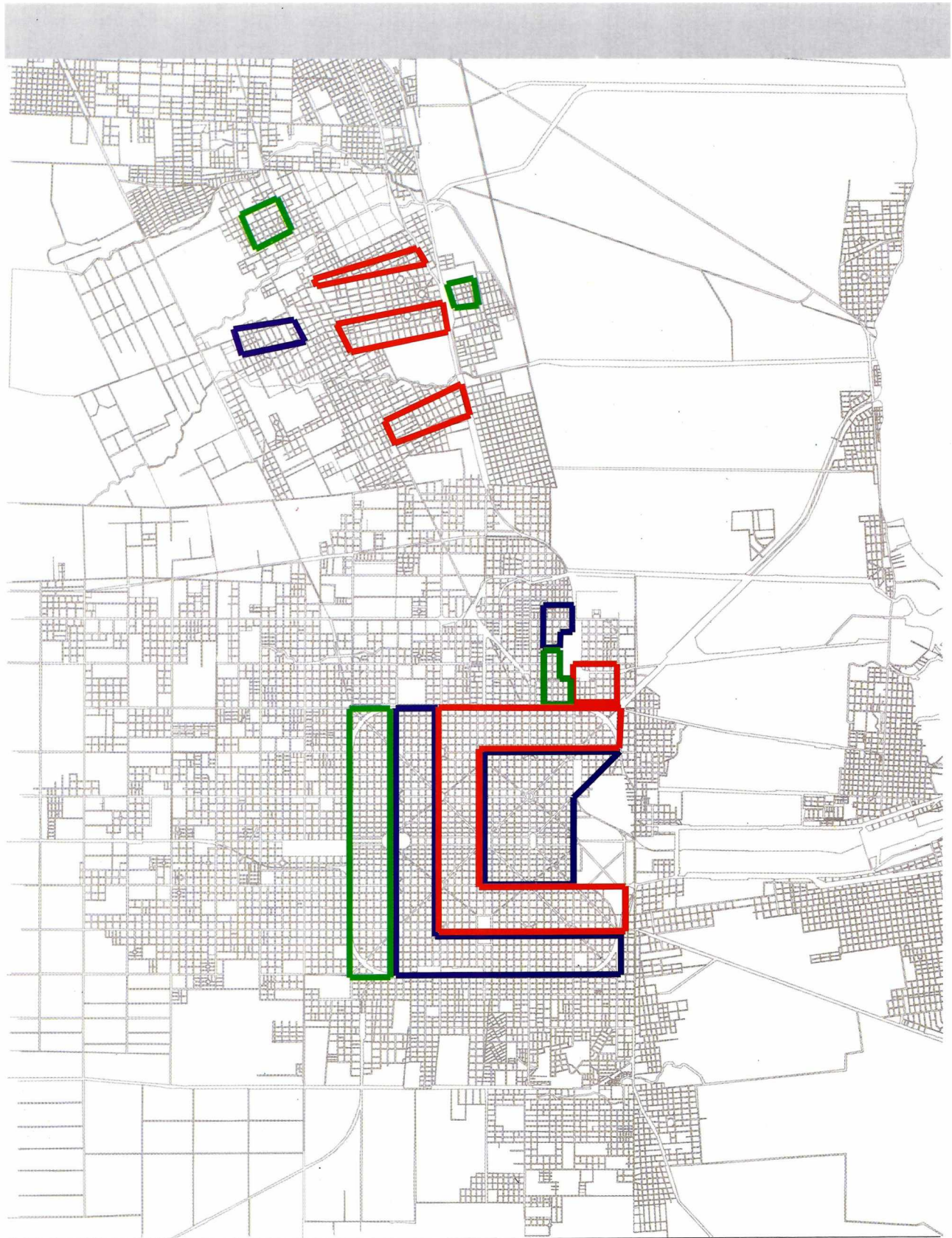
Considerando que el parque habitacional apto del CNPyV 1991 que de un total de 132.493 viviendas, discriminadas en 96.371 unifamiliares, 72,74% y 36.122 departamentos con características de vivienda multifamiliar, 27,26 % y que la oferta publicada es de 1.039 unidades, se infiere que aproximadamente el 0,8% de las viviendas están ofertadas por el mercado. A valores absolutos

entonces hay una mayor oferta de viviendas unifamiliares, 633, 61%, mientras que la vivienda multifamiliar, es de 406, 39%. Ahora bien, si se relaciona la cantidad de viviendas censadas por tipos con la oferta real, se deduce que el mercado muestra una marcada inclinación por los departamentos o viviendas multifamiliares. Cuadro N°18.

Agrupada la oferta por categorías, para la vivienda unifamiliar -VU-, la mayor transcurre entre C2 y C3 o sea entre los valores de 501 a 1000 y de 1001 a 1500 \$/m2., con el 59,40% en C2 y el 24,17% en C3, en el caso de viviendas multifamiliares, VM, el 72,17% es C2 y el 22,41% es C3, por lo tanto se presentó una cierta coincidencia entre tipos. El valor del metro cuadrado cubierto más frecuente oscila entre 500 y 1.500 pesos para ambos tipos de vivienda.

En relación a la "cantidad de dormitorios" se manifiestan con mayor oferta las viviendas con 2 y 3 dormitorios, para VU el 36,50% es 2D y el 35,86% de 3D, para VM el 43,36% es de 2D y el 24,38% de 3D. Esto significa que mientras en la primera existe una misma relación entre 2D y 3D y en la segunda la unidad 2D es cuantitativamente más importante. Con respecto a la localización *por tipo*, se verificó que las ofertas de la VU se extienden en toda el área urbana del Partido en forma heterogénea, menos en





**Localización de concentración de oferta**

**Tipo vivienda unifamiliar - VU**

Fuente SIOC abril - junio 1999 - Elaboración Propia

Referencias

- Alta Concentración
- Media Concentración
- Baja Concentración

el sector Sureste y Suroeste que es casi nula, detectándose sectores de mayor o menor concentración de las unidades, mientras que la VM se concentra casi exclusivamente en el Casco, también en forma heterogénea y focalizada.

- Profundizando el análisis locacional del tipo VU y las áreas de concentración, alta, media y baja se observó que en el Casco la distribución de la oferta es heterogénea y tiende a ubicarse con *alta concentración* en el borde del área central de la ciudad, con tendencia al cuadrante NO, la delimitación del sector puede establecerse en una poligonal comprendida por las calles 120, 32, 19, 66, 120, 60, 13 y 38.

- La *media concentración* en el área central con tendencia al NO, se puede delimitar por la poligonal formada por las calles 120, 38, 13, 60, 1 y diagonal 80; con características similares se localiza otra zona en la poligonal formada por las calles 19, 32, 25, 72 120 y 66.

- Es *baja concentración* la delimitada por las calles 25, 32, 31 y 72.

- En el sector Noreste y específicamente en Tolosa la distribución de la oferta se localiza con *alta concentración* en los sectores cercanos al Mercado Regional y a la playa de maniobras de la estación ferroviaria, delimitada por las calles 120, 526, 1 y 32.

- La *media concentración* en la playa de maniobras de la estación ferroviaria está delimitada por las calles 1, 518, 5, 524, 3 y 522.

- La *baja concentración* en la interfase formada por los sectores antes indicados cuya poligonal se conforma por las calles 3, 524, 5, 532, 1 y 528.

- En Gonnet y City Bell, el área con mayor oferta queda conformada por los dos caminos de acceso a la ciudad, Camino Centenario y Belgrano entre la República de los Niños y el Parque Ecológico, la *alta concentración* se puede apreciar en tres corredores:

1. Conformado por las calles Sarmiento / Lacroze.
2. Güemes / Cantilo.
3. Coincide con la calle Alvear.

La *media concentración* está en el área aledaña al campo de deportes del Club Estudiantes y la *baja concentración* en el Barrio Las Mellizas y próximo al Club Hípico City Bell.

La oferta inmobiliaria del tipo VM se localiza casi en su totalidad en el Casco, con alguna concentración al Sureste del Distribuidor Pedro Benoit.

Con *alta concentración* en el área central está delimitada por las calles 1, 42, diagonal 74, 13, 60, 7 y 66; la *media concentración* está en el área conformada por la poligonal que encierran las calles 120, 66, 7, 11, 72 y 120, otras por las poligonales delimitadas de las calles 120, 38, 19, diagonal 80 y 42 y las calles Avda. Antártida, 13 y 526; la *baja*

*concentración* se ubica dentro de la poligonal delimitada por las calles 120, 32, 19 y 38 y la conformada por las calles 13, 53, 19 y 60.

En relación a la *localización por categorías* o valor diferenciales por metro cuadrado construido, \$/m<sup>2</sup>., se diferencian áreas donde predominan determinadas categorías. En consecuencia y tomando como valor medio la de mayor representatividad o cantidad de viviendas ofertadas a las categorías C2 y C3 se pueden inferir tres valores de áreas por homogeneidad:

valor bajo (C1),

valor medio (C2 y C3)

valor alto (C4 y C5).

Para VU y de acuerdo a una lectura más profunda de la espacialización se verifica que en el Casco, el valor bajo se localiza generalmente en áreas por componentes urbanos como estaciones ferroviarias y de ómnibus que deterioran el área de influencia, también se observa en el sector Sureste en proximidades a la avenida 72; el valor medio tiende a localizarse periféricamente al área central, y a lo largo de la avenida 13 en toda su extensión; el “valor alto” se ubica fundamentalmente en el área Norte del Casco.

En el sector Noreste y significativamente en Tolosa existe una generalización del valor bajo en proximidades de la estación de trenes y del mercado, y el valor medio se concentra entre calle 3 y Avenida 7; en Gonnet y City Bell el valor bajo se detecta en el sector delimitado por las vías del ferrocarril y la traza de la autopista en proximidades a la estación, el valor medio de la oferta en el sector se concentra fundamentalmente en Gonnet entre las calles Lacroze y Sarmiento entre el Camino Centenario y la calle 25, en City Bell, entre el Batallón 601 y el Parque Ecológico y el Camino Centenario hasta la calle 29, el valor alto se limita a dos puntos, la calle Pellegrini y Jorge Bell y la calle Alvear próximo al Camino Belgrano, en Villa Elisa no se detectan áreas homogéneas distintivas con respecto al valor de la oferta. En el sector Sureste fuera del Casco en el Barrio El Carmen se detecta una cierta persistencia de valor bajo.

En vivienda multifamiliar la mayor persistencia es de valores medios en todo el Casco, fundamentalmente en el sector comprendido por las calles 38, 1, 72 y 13. No obstante, también se diferencian áreas de valores bajos y altos a saber:

- el *valor bajo* se concentra en proximidades de las terminales de trenes y ómnibus y próximo al sector universitario.

- el *valor alto* se ubica acompañando al eje cívico entre las Avenidas 1 y 13.

- Fuera del Casco, en Tolosa se detectan dos

sectores de valor medio, uno en calles 4 y Avenida 7 entre 521 y 526 y el otro en cercanías del Distribuidor Pedro Benoit.

### **Conclusiones parciales**

La vivienda unifamiliar se distribuye en toda el área urbana creando sectores diferenciados por la cantidad de ofertas ofrecidas por el mercado. En el Casco la zona con mayor concentración de ofertas se emplaza en un continuo espacial que abraza el área central. Por su parte el área central, registra una concentración media de ofertas, en situación similar se encuentra el área que a modo de cinto acompaña el borde interno de las Avdas. de Circunvalación 32 y 72.

La baja concentración se verifica en la franja que corre entre las avenidas 25 y 31, completando así toda la extensión del Casco.

En el resto del área urbana, se detecta Tolosa por su importante oferta, así como, el espacio comprendido entre La República de Los Niños y el Parque Ecológico, fundamentalmente entre los Caminos Centenario y Belgrano con ciertas, extensiones al Sur hasta la calle 32, el área de influencia del corredor formado por las calles Sarmiento y Lacroze, los fondos del Batallón 601 de Comunicaciones, y en City Bell próximo a la estación. En el corredor Cantilo/Güemes entre ambos caminos, en calle Alvear, con menor oferta pero también significativa, se ubican en los alrededores de los clubes, Hípico City Bell, y Estudiantes de La Plata, así como las calles o sectores conocidos como Tacuarí y Las Mellizas. La vivienda multifamiliar esta prácticamente restringida al Casco, muy pocos casos se verifican fuera de éste, en Los Hornos, Gambier y Tolosa. Resulta relevante marcar que entre las Avdas. Antártida, 13 y 526, hay una destacada oferta de departamentos.

En lo que respecta al Casco, la mayor oferta de departamentos se registra en el área central coincidente con la oferta media de viviendas unifamiliares.

### **Evaluación final**

#### **Del crecimiento**

##### **Población y vivienda**

El crecimiento poblacional en el Partido se dio casi exclusivamente por el proceso de extensión en las áreas vacantes de los sectores Noroeste, Suroeste y Sureste al Casco, incluyendo la localización de prácticamente todos los conjuntos habitacionales.

En el Casco, se observó el crecimiento poblacional en el anillo central, que rodea la zona del núcleo del Casco y en los ángulos Norte, Suroeste y Sur del mismo y el mantenimiento o decrecimiento poblacional en el arco de borde.

La vivienda tuvo un crecimiento tendiente a homogéneo, destacándose en el entorno de Diagonal 73 entre Plaza Moreno y Plaza Rocha que alcanzó entre 300 y 499 viviendas. Los decrecimientos acompañaron lo que se observó con la población, presentándose en coincidencia con avenidas y diagonales. La evolución del crecimiento de viviendas en el Casco tuvo características homogéneas.

En el sector Noroeste, se observó un importante crecimiento poblacional. Sólo existió decrecimiento en las localidades de Tolosa, en los sectores más antiguos y zona aledañas al Estadio Único, Subcentros de Gonnet, City Bell y Villa Elisa, sobre el Camino Centenario, Gonnet y City Bell sobre el Camino General Belgrano y sector medio de City Bell, entre las Plazas Belgrano y Mitre.

Con relación a la vivienda, los mayores crecimientos se produjeron en Tolosa, vinculado a la construcción de conjuntos de viviendas, y en Gonnet cercano a Gorina. Los decrecimientos coincidieron con los ya descriptos con relación a la población.

En el sector Suroeste, se observó, crecimiento poblacional en las localidades aledañas al Casco y en las rurales. El decrecimiento poblacional se manifestó sobre Avenida 38 entre 31 y 137, en los sectores linderos a los ex talleres del Ferrocarril, entre 31 y 134 y en algunas zonas de Los Hornos, limitadas por la Avenidas 60 y 66.

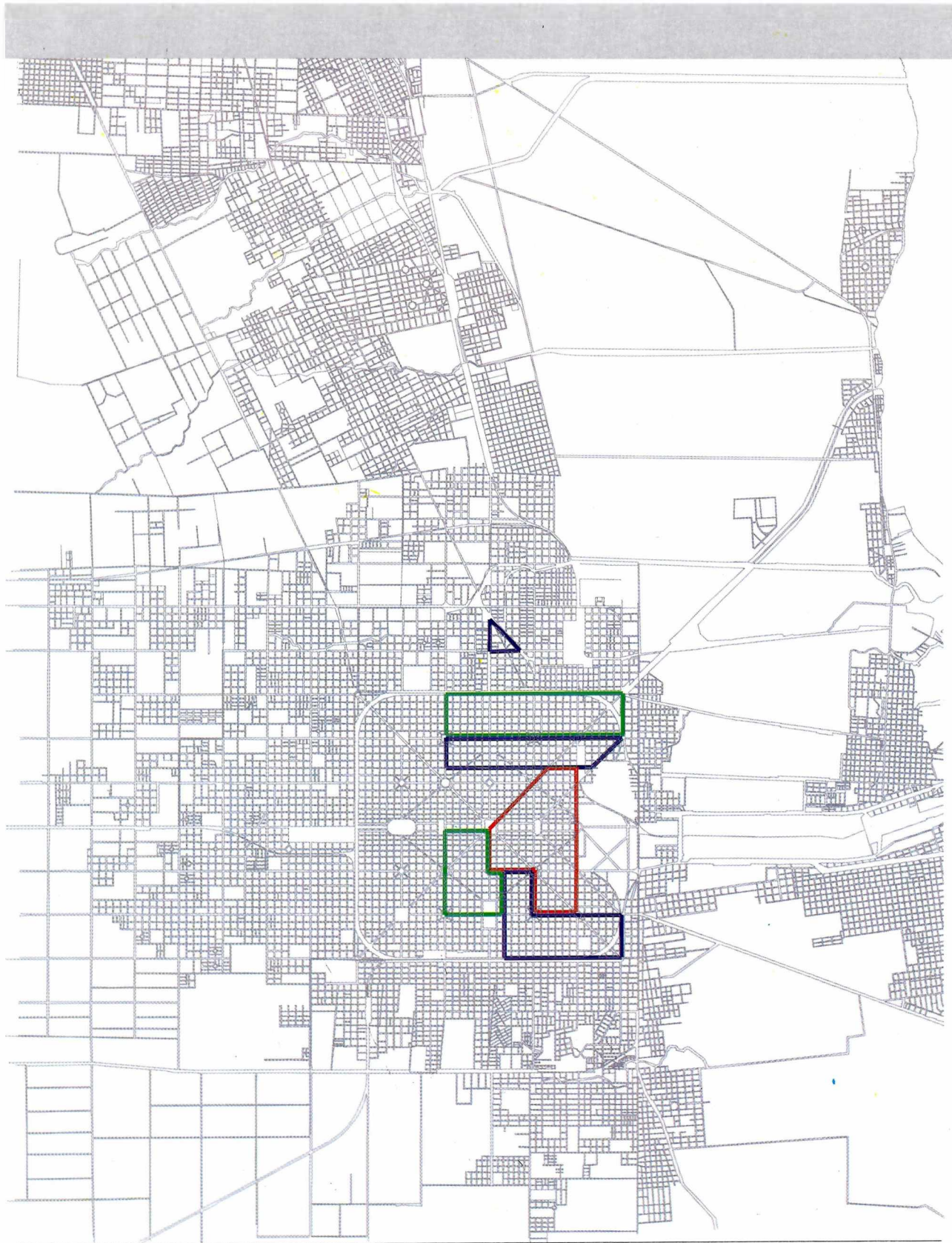
En cuanto a la evolución de la vivienda, predominó un crecimiento de 100 a 299 viviendas, y un crecimiento sostenido en general en todo el sector. Se destacó Lisandro Olmos, alcanzando mayores diferencias intercensales, en el área de la Ruta Provincial N°36. Los decrecimientos se presentaron primordialmente en las áreas rurales.

En el sector Sureste, se produjo un crecimiento poblacional significativo y generalizado, a excepción de los decrecimientos manifestados en el sector Sur cercano al Casco y entre Avda. 1; calles 76, 10 y 80. Con relación a la vivienda, es el sector que comparativamente presenta mayores crecimientos, alcanzando valores de más de 900 viviendas.

##### **Territorial**

El Partido creció hacia los bordes en sentido lineal en los sectores Noroeste y Sudoeste, conformando en ambos casos ejes de crecimiento por extensión entre los años 1972 - 1984/85, y 1984/85 - 1996, respectivamente. Se observó además, la tendencia al





**Localización de concentración  
de oferta**

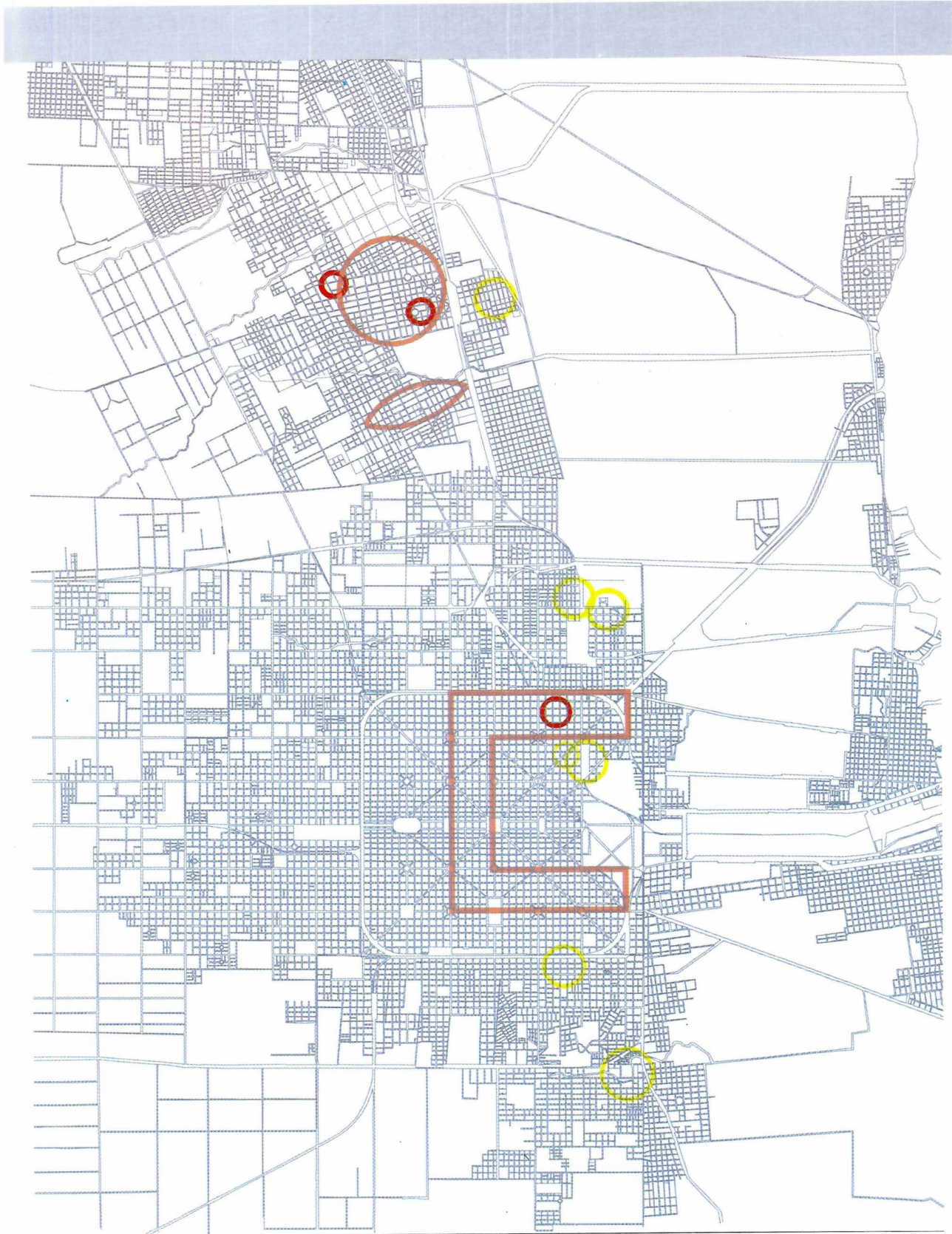
**Tipo vivienda multifamiliar - VM**

Fuente SIOC abril - junio 1999 - Elaboración Propia

Referencias

- Alta Concentración
- Media Concentración
- Baja Concentración





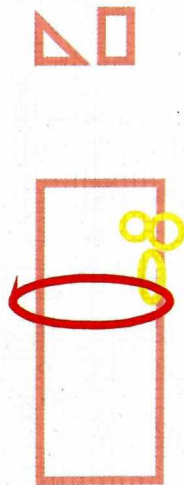
**Espacialización por valor  
Tipo vivienda unifamiliar - VU**

Fuente SIOC abril - junio 1999 - Elaboración Propia

Referencias (\$/m<sup>2</sup>)

- Valor Bajo
- Valor Medio
- Valor Alto








**Especialización por valor**  
**Tipo vivienda multifamiliar - VM**

Fuente SIOC abril - junio 1999 - Elaboración Propia

Referencias (\$/m<sup>2</sup>)

-  Valor Bajo
-  Valor Medio
-  Valor Alto

crecimiento de dos nuevos ejes paralelos a los anteriores, sobre las calles 520 y 25.

Hacia el Sureste el crecimiento se produjo en forma dispersa, y poco homogénea. En el Casco se produjo el completamiento de tejido, entre los años 1972 a 1984/85 en el sector comprendido por las Avenidas 1 a 31 y 66 a 72, dicho proceso se repitió en el sector de Avdas. 1 a 31 y 32 a 38, entre los años 1984/85 a 1996.

En síntesis, según las tendencias de crecimiento detectadas, considerando el significativo avance de la ocupación hacia los sectores Noroeste y Sureste del Partido, y en menor escala hacia el sector Suroeste, con situaciones particulares en relación a los habitantes por hectárea, con los mayores valores, a excepción del Casco, en los sectores Noroeste y Sureste y con relación a los habitantes por vivienda ocupada, con valores significativos en el sector Suroeste y Sureste, se deduce que el crecimiento en los períodos y sectores antes mencionados, se ha producido sin planificación, ni infraestructura de servicios básicos, y es precisamente en ellos, donde se registraron mayores valores de hab/ha. y de hab/viv. con concentración de población en estos sectores.

#### **De la calidad de vida en relación a la vivienda**

La mayor cantidad de viviendas por hectárea se registró en el Casco. Sobre un total de 1.440 manzanas, 1.354 tenían más de una vivienda por parcela, 1.119 entre 1,5 y dos viviendas por parcela, 235 superaron las dos viviendas por parcela, indicando la existencia de edificios en altura en el centro y viviendas multifamiliares en propiedad horizontal hacia los bordes.

En el resto de los sectores del Partido, sobre un total de 5.556 manzanas analizadas, 257 presentaron valores de vivienda por hectárea que indicaron la presencia de viviendas multifamiliares, de las cuales 228 podrían tener hasta 3 viviendas por parcela y el resto más de 2 viviendas por parcela.

Estas manzanas se localizaron especialmente en los sectores Noroeste: Tolosa, Ringuelet y Villa Elisa, y Suroeste: Los Hornos.

En el Casco 154 manzanas, tenían entre 1.51 y 3 habitantes por vivienda, en el resto del Partido la densidad superó los 3 hab/viv., dichas cifras se vieron principalmente representadas en el sector Suroeste, Los Hornos y Lisandro Olmos, y en el Noroeste, Arturo Seguí.

Por otra parte, la caracterización socio-habitacional realizada como aproximación a la calidad de vida interrelacionando la *aptitud de la vivienda* y la relación *habitantes por vivienda*, permitió identificar

los distintos *niveles de criticidad*.

Se delimitó el *área crítica* comprendida por 2.710 manzanas, el 39% del total del Partido, referida a un total de población de 106.483 habitantes y 29.521 viviendas, ambos el 19% del total del Partido, donde se localizaron los sectores de población en condiciones críticas de NBI y falta de saneamiento. La distribución de población y vivienda del total del área crítica en niveles de criticidad, registró un predominio del Nivel III, que representa una cantidad de hab/viv. mayor a 3,01 en viviendas deficitarias recuperables, por estado de edificación regular, con 48.405 hab., el 45%, y con 13.542 viviendas, el 46%.

Los Niveles IV y V, que representan condiciones críticas en intensidad de habitantes por vivienda pero no de calidad de las mismas, caracterizadas con estado bueno y muy bueno de edificación, alcanzó 25.593 habitantes, el 24% y 8.644 viviendas, el 29%.

El Nivel II, que reúne una cantidad de hab/viv. mayor a 3,01, en viviendas deficitarias, por estado de edificación malo y sin posibilidad de recuperación, registró 17.506 hab., el 17% y 4.431 viviendas, el 15%.

Por último el Nivel I con 14.980 habitantes, el 14% y 2.904 viviendas, el 10%.

La cantidad de manzanas afectadas por ocupación con villas de emergencia fue de 279 unidades, caracterizadas por densidades de población y vivienda significativas, localizadas en su mayoría, en zonas no aptas para el uso urbano, sin provisión de servicios básicos, anegabilidad de las tierras, situación de dominio irregular, conformación urbana espontánea y viviendas precarias, sobre todo las localizadas sobre los terrenos del ferrocarril y los arroyos que presentan las máximas condiciones de precariedad, que merecen a futuro el estudio particularizado por barrio a fin de conocer su estado actual de situación, social, dominial, y profundizar en un diagnóstico pormenorizado de la problemática planteada.

En los sectores Noroeste, Suroeste y Sureste, se detectaron además barrios de vivienda promovidos por el Estado.

El sector Noroeste, representó el 43.1% de manzanas localizadas y analizadas en el *área crítica*, 1.167 unidades. Alcanzó el 34% de población, con 35.729 habitantes y el 38% de viviendas, con 11.174 unidades.

Con relación a este total, en este sector es donde se localizó el mayor porcentaje de viviendas, el 51%, con 4.892 caracterizadas como Nivel IV y V, bueno y muy bueno nivel socio habitacional, que se refieren a 12.712 habitantes, el 46%. Los mayores

porcentajes de población y vivienda del total de estos niveles se observaron en este sector, el 49,6% y el 56,4% respectivamente.

Mientras que, el Nivel III registró 3.755 viviendas, el 39%, con 11.674 habitantes, el 42%.

El Nivel II, alcanzó 938 viviendas, el 10% y 3.243 habitantes, el 12%.

Como situación habitacional crítica extrema, Nivel I, se detectaron 106 manzanas ocupadas con villas de emergencia, principalmente en las delegaciones de Villa Elisa, A. Seguí, Ringuelet y City Bell.

La cantidad de población afectada alcanzó aproximadamente 8.100 habitantes y 1.589 viviendas.

El sector Suroeste, representó el mayor porcentaje, 55,9%, de manzanas localizadas y analizadas en el *área crítica*, 928 unidades, y en consecuencia los mayores porcentajes de población, el 40%, con 41.472 habitantes, y de vivienda, el 40%, con 11.954 unidades.

Con relación a este total, el mayor porcentaje de vivienda, el 57%, con 6.256 unidades, se registró en el Nivel III, alcanzando 20.239 habitantes, el 54%.

Los mayores porcentajes del Nivel III, se localizaron también en este sector, 41,8% de habitantes y 46,2% de viviendas. En éste caso, el Nivel III que se subdivide en IIIa y IIIb, según la intensidad de ocupación de la vivienda, más de 4 hab/viv y entre 3,01 y 4 hab/viv respectivamente, predominó el Nivel IIIa, indicando mayor criticidad.

Los Niveles IV y V representaron el 23%, con 2.515 viviendas y el 22% de población, con 8.199 hab.

El Nivel II alcanzó el 20% de viviendas, con 2.188 y el 24% de población, con 9.004 habitantes.

Los mayores porcentajes del Nivel II, se localizaron en este sector con un 51,4% de habitantes y 49,4% de viviendas. Del total del Nivel II, la mayor cantidad, el 75,8% de población y 74,13% de viviendas, se refirió al Nivel IIa, compuesto por más de 4 hab/viv., lo cual acentúa la criticidad.

El sector presenta como situación habitacional crítica extrema, Nivel I, 100 manzanas ocupadas con villas de emergencia, ubicadas principalmente en las Delegaciones de San Carlos y Los Hornos.

La cantidad de población afectada alcanzó aproximadamente 4.230 habitantes y 995 viviendas.

El sector Sureste, representó el 52,3% de manzanas localizadas y analizadas en el *área crítica*, 615 unidades. Sin embargo en porcentaje y cantidad de población y vivienda, alcanzó los valores menores del *área crítica*, registrando el 26% de población, con 27.182 habitantes y el 22% de viviendas, con 6.223 unidades. Con relación a este total, el mayor porcentaje de viviendas, el 58% se caracterizó por pertenecer al Nivel III, referido a 3.530 unidades en las que habita el 62% de la población, 16.492

habitantes. Este sector, registró asimismo porcentajes elevados con respecto al total del Nivel III, siendo éstos el 34,1% de habitantes y 26,1% de viviendas. En éste caso, el Nivel III que se subdivide en IIIa y IIIb, según la intensidad de ocupación de la vivienda, más de 4 hab/viv y entre 3,01 y 4 hab/viv respectivamente, se reparte en cantidades semejantes.

El Nivel II alcanzó el 21%, con 1.306 viviendas y el 20% de población, con 5.259 habitantes. Este sector registró porcentajes significativos con respecto al total del Nivel II, el 30% de población y 29,5% de viviendas. Del total del Nivel II, la mayor cantidad, el 78% de población y 77% de viviendas, se refirieron al Nivel IIa, compuesto por más de 4 hab/viv., lo cual acentúa la criticidad.

Los Niveles IV y V registraron el 20% de viviendas, 1.237 y el 18% de población, con 4.681 habitantes. Presentó como situación habitacional crítica extrema, Nivel I, 73 manzanas ocupadas con villas de emergencia. La cantidad de población afectada alcanzó aproximadamente 750 habitantes y 150 viviendas.

#### **Del déficit de vivienda**

El *déficit habitacional crítico*, según los datos procesados del CNPyV 1991, registró la suma de viviendas faltantes por hacinamiento familiar, 5.959, más las deficitarias irrecuperables, 10.541.

Estas últimas, que han sido cuantificadas y espacializadas en la evaluación de niveles socio-habitacionales, registró un total de 7.335 viviendas en el *área crítica* delimitada, que corresponde a los niveles I y II de criticidad socio-habitacional, alcanzando 32.980 habitantes. Las que responden al Nivel I, Villas de Emergencia, registró 2.904 viviendas y 14.980 habitantes, mientras que el Nivel II 4.431 viviendas y 17.506 habitantes. Por lo tanto se puede decir que se logró la espacialización del 69% de las viviendas irrecuperables a 1993, predominando la localización en el sector Suroeste. Por lo tanto, el *déficit habitacional crítico*, registró 16.500 viviendas, el 10,50% del total de viviendas particulares ocupadas, contemplando las viviendas faltantes por hacinamiento familiar más las deficitarias no recuperables, porque ambas categorías se resumen en la necesidad de una vivienda nueva.

El *déficit habitacional cualitativo*, agrupa las viviendas deficitarias que alcanzó a 22.070 viviendas, incluyendo las recuperables, con 11.529, y las no recuperables, 10.541, y viviendas obsoletas que ascendió a 30.167 unidades que se hallaron dentro de los límites de condiciones de obsolescencia.

Las deficitarias han sido analizadas especialmente, y además de su localización fue posible su cuantificación, resultando un total de 20.877 viviendas, con 13.542 viviendas recuperables correspondiente a 48.405 habitantes, y 7.335 viviendas irrecuperables, con 32.980 habitantes. Si consideramos que el CNPyV arrojó 11.529 viviendas deficitarias recuperables para todo el Partido, y el análisis de niveles socio-habitacionales registró 13.542 solamente en el área crítica, es de suponer que este tipo de déficit es mucho mayor, y por consiguiente debiera medirse este atributo especialmente en campo en todo el Partido. Por lo tanto, el *déficit habitacional cualitativo*, registró 52.237 viviendas, el 33,26% del total de viviendas particulares ocupadas, agrupando las viviendas recuperables, las no recuperables y las obsoletas, porque todas se refieren en distinta medida a la necesidad de mejorar la calidad de la vivienda.

El *déficit habitacional cuantitativo*, que considera los hogares que no poseen vivienda, por hacinamiento alcanzó a 5.959 unidades que significan el número de viviendas nuevas o que necesitan ser construidas. En tanto, el hacinamiento familiar no ha sido posible de espacializar.

El *déficit habitacional total*, que considera:

- las viviendas recuperables,
- las no recuperables,
- las faltantes por hacinamiento familiar,
- las deficitarias por obsolescencia..

Según la información procesada en este estudio, este déficit alcanzó un valor de 58.196 que corresponde al 37.05% del total de viviendas particulares ocupadas.

Si en el déficit total, incluimos aquellos datos que han podido espacializarse según niveles socio-habitacionales referido a viviendas deficitarias y sumamos las que registró el CNPyV como obsoletas y faltantes por hacinamiento familiar, éste déficit alcanzó a 57.003 viviendas.

### **De la tierra urbana vacante**

La totalidad de la tierra urbana vacante del Partido llegó a las 61.300 parcelas, de las cuales, 26.985 terrenos se ubican en zonas normadas como urbanas y 34.300 lotes en la zona rural, con una ubicación claramente diferenciada entre dos áreas: el Casco y el resto de los sectores.

En el Casco la escasa disponibilidad de tierra vacante obliga al mercado, ante demandas concretas a *producir suelo vacante*, a través de demoler la edificación obsoleta.

En la periferia, el sector Noroeste, cuenta con la más importante disponibilidad de parcelas vacantes

localizadas en zonas residenciales del Partido.

Se ubicó el 37,13% del total de parcelas vacantes del Partido. Del total, un 85% pertenecen al primer rango. Las áreas con mayor presencia de parcelas se localizan en la franja constituida por el Camino General Belgrano y el límite Suroeste.

En el sector Suroeste, se identificó el 52% del total de parcelas vacantes del Partido. Contiene la mayor oferta de los 3 sectores estudiados, incluida la zona rural R3, que cuenta con 20.420. De las parcelas detectadas se observa que el 81% pertenecen al primer rango. Las áreas de mayor presencia de parcelas vacantes se ubican en las expansiones de las distintas localidades, esencialmente Los Hornos. En el sector Sureste, se ubicó el 10% del total de parcelas vacantes del Partido, con el 91% pertenecen al 1º rango. Del total de parcelas vacantes del área, el 55 % se encuentran en áreas normadas como rurales.

La disponibilidad de *tierra urbana vacante* se constituye en una oportunidad de crecimientos, pero también de extender el hábitat en forma conflictiva, si el saneamiento y la higiene urbana no pueden concretarse. Sin embargo, en tanto siga existiendo demanda de tierra, los terrenos vacantes adquirirán valorización como instancia básica para el desarrollo social. *Por lo tanto, la instancia siguiente de ésta investigación se constituye en realizar una valorización ambiental de la oferta. De éste modo podrá explicarse la calidad de vida que ofrecen y la variación de precios de la oferta.*

### **Del valor de la tierra urbana y la vivienda**

Los valores de mercado de las parcelas poseen gran dispersión de precios, varían desde 3 a 1.533 \$/m<sup>2</sup>. Esto permite que la demanda disponga de una variada oferta, aunque de verificar la calidad de los terrenos, los valores más bajos seguramente no tienen buena accesibilidad y tampoco poseen servicios de infraestructura básica.

En el Casco los valores se encuentran entre 1.533 y 87 \$/m<sup>2</sup>, por lo tanto, varían 18 veces del mínimo al máximo, el precio por metro cuadrado.

En el sector Noroeste los valores se ubican entre 500 y 5 \$/m<sup>2</sup>, por lo tanto, la variación es de 101 veces del mínimo al máximo.

En el sector Suroeste los valores establecen una diferencia que varía entre 130 y 4 \$/m<sup>2</sup>, con 33 veces del mínimo al máximo valor.

En el sector Sureste los valores están entre los 120 y 3 \$/m<sup>2</sup>, con una diferencia de 20 veces entre el mínimo y máximo.

Esta descripción significa que los valores más bajos del Casco rondan casi los más altos de los sectores Suroeste y Sureste; que los valores más bajos se



ubicar en los tres sectores periféricos con 5, 4 y 3 \$/m<sup>2</sup>, pero con una distancia diferencial entre máximos y mínimos muy importante en el sector Noroeste, indicando una gran fragmentación territorial. Mientras que el Casco, Suroeste y Sureste las diferencias se establecen entre 18 y 30 veces. En el Casco porque todos los valores son altos, en tanto, que en el resto se mantienen bajos en relación con el Casco y el sector Noroeste.

Esta situación determina la localización de los niveles socio-económicos más bajos de la población en el Suroeste y Sureste y los más altos en el Casco y Noroeste, con la diferencia que en éste último existe gran disparidad de valores provocando una fuerte atomización socio-económica.

En lo que respecta a las viviendas los valores por metro cuadrado construido son más ofertados, con respecto al valor de la vivienda en el mercado, se puede afirmar en términos generales que en lo que respecta a la distribución espacial de la oferta, hay tendencias de distribución de las unidades de vivienda unifamiliar (VU) y multifamiliar (VM) en direcciones perfectamente definidas.

La dirección más importante, ya sea por cantidad de unidades, variedad categorías o precios por metro cuadrado (\$/m<sup>2</sup>.) y cantidad de dormitorios, es el sector Casco Noroeste, o sea, Avenida 72 hasta Parque Pereyra Iraola. Se aprecia una clara oferta en todo el Casco y en el Corredor estructurado por los Caminos Belgrano y Centenario, con algunas direcciones transversales en calles Sarmiento, Lacroze, Güemes, Cantilo, Alvear y Arana.

Una segunda dirección con menor oferta, se aprecia en el sector Suroeste en el Corredor conformado por las Avenidas 52 y 44, como en el sector céntrico de Los Hornos, poco significativa es la oferta en el sector Sureste y su zona de influencia.

Como conclusión en relación a la cantidad y localización de la oferta, puede deducirse que esta marcada definición territorial del mercado, indica que sólo se ocupa de las viviendas ubicadas en el Casco y el sector Noreste, mientras que parte del Suroeste y Sureste en su casi totalidad están prácticamente destinados a los grupos sociales que solo alcanza la autoconstrucción de sus viviendas. Por lo tanto, en éstos sectores es donde se encuentran los mayores déficit en la aptitud de la vivienda y en consecuencia en la calidad de vida de la población.

En lo que respecta a la cualidad de la oferta, se interpreta que los valores por metro cuadrado construidos más ofertados están entre las Categorías 2 y 3, de 501 a 1.500 \$/m<sup>2</sup>., tanto para vivienda unifamiliar como para multifamiliar, sin embargo, los totales ofertados, VU más VM, demuestra que la

categoría más frecuente es la de valor 501 a 100\$/m<sup>2</sup>. con 662 unidades, es decir el 64,34 % del total de la oferta.

Es notable también que las unidades habitacionales más ofertadas corresponden a las de 2 y 3 dormitorios, VU más VM. Las de 2 dormitorios registran un total de 407 unidades que implica el 39,17%, mientras que las de 3 dormitorios ofertan una cantidad menor, 326 unidades que corresponde al 38,38 % del total.

Por último y como recomendación a la conformación de información útil para el Observatorio de Calidad de Vida, se cree que podría *constituirse un banco de demanda habitacional, sistema que permitiría conocer no solamente la falta de vivienda en valores absolutos, sino los tipos de soluciones habitacionales y financieras al alcance de cada grupo social.*

Con respecto a la localización de la oferta de la vivienda unifamiliar por categoría o \$/m<sup>2</sup>, se verifican tres instancias significativas:

1°- Caracteriza la oferta como de extensión dispersa y homogénea, con las categorías 2 y 3, y se conjugan con valores tipo en la oferta independientemente de su localización.

2°- Permite observar ciertos focos de concentración de oferta, de la categoría Inferior, C1, localizada en sectores bien definidos:

a- Villa Rivera y proximidades de la estación Tolosa pasando las vías del ferrocarril.

b- Sector formado por las avenidas 7 y 13 entre 66 y 72.

c- Cierta tendencia a estos valores más allá de la Avenida de Circunvalación en dirección al Aeropuerto, y en sectores muy alejados.

Las categorías superiores, C4 y C5 se localizan sólo en el sector Norte del Casco y en City Bell en proximidades del Batallón 601 y el Camino Centenario.

3°- Con respecto a la oferta de la vivienda multifamiliar, como en el caso de las unifamiliares es más significativa las categorías que delimitan los valores establecidos para las categorías 2 y 3.

Escasamente se detectan valores inferiores de categoría 1 en los alrededores de la estación de Ferrocarril La Plata y Terminal de Ómnibus, y los valores superiores de categorías 4 y 5 sólo se concentran sobre el eje monumental del Casco entre las Plazas Rivadavia y Moreno.

Esta oferta de vivienda multifamiliar sólo se concentra en el Casco.