

# LA LOCALIZACIÓN COMO FACTOR CRÍTICO. ANÁLISIS DEL PROGRAMA “MI CASA, MI VIDA”. CÓRDOBA, ARGENTINA

---

Florencia Molinatti  
Enrique Peláez

**Molinatti, F., & Peláez, E. (2017). La localización como factor crítico. Análisis del programa “Mi casa, mi vida”. Córdoba, Argentina. *Cuadernos de Economía*, 36(71), 521-548.**

El objetivo de este artículo es evaluar los impactos del programa “Mi casa, mi vida” sobre los procesos segregativos en la ciudad de Córdoba (Argentina) a comienzos del siglo XXI. A partir de un análisis de autocorrelación espacial de información censal, se midieron los niveles y patrones de la segregación residencial socioeconómica en 2001 y 2008 y se determinó en qué medida dicho programa puede haber contribuido a esos cambios. Los resultados sugieren que, si bien se mejoraron las

---

F. Molinatti

Doctora y magíster en Demografía (UNC). Investigadora asistente (CIECS, Conicet y UNC) y docente de la Universidad Siglo 21. Córdoba, Argentina. Correo electrónico: fmolinatti@hotmail.com.

E. Peláez

Doctor y magíster en Demografía (UNC). Investigador independiente (CIECS, Conicet y UNC) y docente de la Universidad Nacional de Córdoba. Córdoba, Argentina. Correo electrónico: enpelaez@hotmail.com.

Sugerencia de citación: Molinatti, F., & Peláez, E. (2017). La localización como factor crítico. Análisis del programa “Mi casa, mi vida”. Córdoba, Argentina. *Cuadernos de Economía*, 36(71), 521-548. doi: [10.15446/cuad.econ.v36n71.55748](https://doi.org/10.15446/cuad.econ.v36n71.55748).

**Este artículo fue recibido el 13 de febrero de 2016, ajustado el 13 de abril de 2016 y su publicación aprobada el 20 de abril 2016.**

condiciones habitacionales de casi 8.000 personas, se observa la conformación de conglomerados homogéneos de pobreza escasamente integrados como consecuencia de la localización de los nuevos conjuntos habitacionales.

**Palabras clave:** segregación residencial socioeconómica, políticas habitacionales, villas miseria, déficit habitacional.

**JEL:** N36, N96, J18, R14, R58.

**Molinatti, F., & Peláez, E. (2017). Location as critical factor. An analysis of the “Mi casa, mi vida” program in Córdoba, Argentina. *Cuadernos de Economía*, 36(71), 521-548.**

The goal of this paper is evaluate the impacts that the “Mi casa, mi vida” program had on the processes of segregation in the city of Cordoba (Argentina) at the beginning of the 21st Century. Using a spatial autocorrelation analysis of census data, we measured the levels and patterns of socioeconomic residential segregation in 2001 and 2008, and we determined to what extent the program may have contributed to these changes. The results suggest, as the living conditions of almost 8,000 people were improved, that homogeneous clusters of poverty were poorly integrated as a consequence of the location of new housing complexes.

**Keywords:** Socioeconomic residential segregation, housing policy, informal settlements, housing shortage.

**JEL:** N36, N96, J18, R14, R58.

**Molinatti, F., & Peláez, E. (2017). La localisation comme facteur critique. Analyse du programme « Ma maison, ma vie », Cordoba, Argentine. *Cuadernos de Economía*, 36(71), 521-548.**

L’objectif de cet article consiste à évaluer les impacts du programme « Ma maison, ma vie » sur les processus de ségrégation dans la ville de Cordoba en Argentine, au début du xxie siècle. A partir d’une analyse d’autocorrélation spatiale d’une information du recensement, nous avons mesuré les niveaux et patrons de la ségrégation résidentielle socioéconomique en 2001 et 2008 et nous avons déterminé dans quelle mesure ce programme pouvait avoir contribué à ces changements. Les résultats suggèrent que, bien que se soient améliorées les conditions de logement de près de 8000 personnes, on observe la constitution de conglomerats homogènes de pauvreté faiblement intégrés comme conséquence de la localisation des nouveaux ensembles de logements.

**Mots-clés :** Ségrégation résidentielle socioéconomique, politiques du logement, villes misère, déficit de logement.

**JEL :** N36, N96, J18, R14, R58.

**Molinatti, F., & Peláez, E. (2017). A localização como fator crítico. Análise do programa “Minha casa, minha vida”. Córdoba, Argentina. *Cuadernos de Economía*, 36(71), 521-548.**

O objetivo deste artigo é avaliar os impactos do programa “Minha casa, minha vida” sobre os processos segregatórios na cidade de Córdoba (Argentina) no início do século XXI. A partir de uma análise de autocorrelação espacial de informação de recenseamento, foram medidos os níveis e padrões da segregação residencial socioeconômica em 2001 e 2008 e ficou claro em que medida esse programa pode ter contribuído para essas mudanças. Os resultados sugerem que, embora tenham melhorado as condições habitacionais de quase 8.000 pessoas, é observada a conformação de conglomerados homogêneos de pobreza pouco integrados em consequência da localização dos novos conjuntos habitacionais.

**Palavras-chave:** Segregação residencial socioeconômica, políticas habitacionais, vilas miséria, déficit habitacional.

**JEL:** N36, N96, J18, R14, R58.

## INTRODUCCIÓN

El poder regulador del Estado sobre el territorio —junto con el mercado de trabajo y la estructura social y el mercado inmobiliario— constituye uno de los principales mecanismos promotores de la producción y reproducción de la segregación y de las desigualdades en el espacio urbano (Arriagada y Rodríguez, 2003; Kaztman, 2003; Sabatini, 2006; Torres, Marques, Ferreira y Bitar, 2003).

En América Latina los estudios sobre la segregación residencial socioeconómica han privilegiado su cuantificación y la evaluación del impacto que el contexto residencial tiene sobre la capacidad de respuesta de los individuos y hogares frente a un conjunto de comportamientos considerados de riesgo (deserción escolar, inactividad juvenil, embarazo adolescente, entre otros). Por el contrario, son menos frecuentes las investigaciones centradas en la comprensión de las causas o determinantes que la originan, siendo la explicación más difundida su atribución a las fuertes desigualdades existentes en las ciudades de la región (Sabatini, 2006).

Ningún patrón residencial, sea fomentador o contrario a la segregación residencial, puede existir sin una acción fundamental del Estado (Marcuse, 2001). Si la segregación tiene lugar en una sociedad, es con la tácita, cuando no explícita, sanción del Estado, que tiene lugar, principalmente, ya sea bajo la legislación urbana o de la obra pública (Torres *et al.*, 2003).

Por un lado, el Estado puede mantener privilegios o excluir a una parte significativa de la ciudad de los beneficios de la urbanización mediante la legislación urbana. El trabajo de Clichevsky (2000) ilustra cómo las diferentes conceptualizaciones de la tierra en las constituciones latinoamericanas han impactado sobre las distintas políticas específicas sobre el mercado de suelo y su implementación. En los países en los cuales los instrumentos de planificación urbana son escasos y el suelo urbano no tiene una función social, se observan grandes deficiencias en las políticas de regulación hacia el mercado de tierras, teniendo significativos impactos sobre la calidad urbana de la tierra que se ofrece en el mercado, en especial, a los sectores más pobres.

Por otro lado, el Estado puede influir indirectamente en el aumento del valor de la tierra en ciertas partes de la ciudad a partir de inversiones en obras públicas, que pueden tener como efecto la expulsión de algunos grupos sociales o sustituirlos por otros. O influir directamente a partir de la expulsión de grupos sociales de menores ingresos de ciertas partes de la ciudad o de la construcción de grandes conjuntos habitacionales socialmente homogéneos en áreas periféricas (Torres *et al.*, 2003).

Dentro de estas acciones estatales, la política de vivienda social tiene un rol central en la configuración de un acceso diferenciado al espacio urbano y en la promoción de la segregación residencial para los sectores más pobres de la ciudad. Las investigaciones más recientes sobre esta problemática contrastan el éxito cuantitativo de estas políticas en la reducción del déficit habitacional con su contribución a la formación de áreas homogéneas de pobreza con escasa integración urbana

(Fernández, 2010; Fernández, 2008; Flores, Wormald y Sabatini, 2009; Préteceille, 2003; Sabatini, 2006; Tecco y Fernández, 2009; Tecco y Valdés, 2006).

El propósito de este trabajo es explorar la incidencia de las políticas habitacionales para los sectores de menores recursos sobre los procesos segregativos en la ciudad de Córdoba<sup>1</sup> (Argentina) a principios del siglo XXI, haciendo especial énfasis en el factor de localización de dichas políticas. Esta ciudad ha sido testigo de una de las intervenciones en el tema de la vivienda social más importantes de los últimos tiempos, no solo por su magnitud sino también por las implicancias políticas, sociales y culturales que ha tenido para la sociedad cordobesa. Concretamente, se evalúan las intervenciones sobre el tema habitacional del programa “Mi casa, mi vida” que fue ejecutado por el Gobierno de la provincia de Córdoba en el período 2003-2008 y contó con financiamiento del Banco Interamericano de Desarrollo (BID), teniendo como principal resultado la construcción de alrededor de 8.000 nuevas viviendas en el territorio de la ciudad de Córdoba y localidades aledañas.

En este sentido se espera que los resultados alcanzados en este trabajo posibiliten no solo una aproximación a los impactos reales del programa sobre la ciudad en su conjunto, sino también un análisis crítico de la localización en programas habitacionales y de su relación con los procesos de segregación residencial socioeconómica.

## **BREVE ESTADO DE LA CUESTIÓN**

### **Segregación residencial socioeconómica**

De acuerdo con Sabatini (2006), la segregación residencial es un fenómeno espacial con complejas y contradictorias relaciones con las diferencias y desigualdades sociales, las cuales suelen causar importantes confusiones con respecto a qué se entiende por segregación y qué dimensiones distinguibles presenta.

Las configuraciones espaciales y materiales que estructuran las ciudades y los territorios tienen relevancia por sí mismas y deben ser consideradas como una parte de los procesos que estructuran la realidad social y no como una simple manifestación externa (o reflejo) de los fenómenos y procesos sociales. Entre desigualdades y segregación no existe una relación directa, mecánica o de simple reflejo de las primeras en la segunda. Entre ellas existen otros procesos o mecanismos intermedios que actúan estimulando la segregación o contrarrestando sus consecuencias, incluyendo entre otros a los mercados de suelos, a la política pública habitacional o al mercado de trabajo (Sabatini, 2004).

---

<sup>1</sup> La ciudad de Córdoba es la capital de la provincia homónima y está localizada a 703 km al noroeste de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (ciudad capital de la República Argentina). La ciudad es el único municipio del departamento capital, por lo cual los datos de este trabajo se refieren a este departamento. De acuerdo con datos del último censo nacional (2010), la ciudad de Córdoba tiene 1.329.604 habitantes, lo cual representa el 39,9% y el 3,3% de la población provincial y nacional, respectivamente. Su ejido municipal forma un cuadrado de 24 km de lado, para un área total de 576 km<sup>2</sup>.

La noción de segregación entonces se aplica para designar las configuraciones espaciales dentro de las cuales son perceptibles, a cualquier escala, desigualdades espaciales dentro de la composición de la población de acuerdo con diversos criterios. Una conceptualización de la segregación residencial que resulta pertinente y adecuada a los objetivos del presente artículo, en especial por su especificidad latinoamericana, es la propuesta por Sabatini (2006):

En términos generales, la segregación residencial corresponde a la aglomeración en el espacio de familias de una misma condición social, más allá de cómo definamos las diferencias sociales. La segregación puede ser según condición étnica, origen migratorio, etaria o socioeconómica, entre otras (p. 7).

Este estudio sobre la ciudad de Córdoba se refiere a la segregación espacial de los grupos según su estratificación socioeconómica.

### **Políticas habitacionales y su relación con la segregación socioeconómica**

La política habitacional emprendida por el Estado, a partir de la construcción de grandes complejos habitacionales en la periferia de las ciudades latinoamericanas, da cuenta del poder que tiene el Estado en la configuración de un acceso diferenciado al espacio urbano y en la promoción de la segregación residencial para los sectores más pobres de la ciudad (Arriagada y Rodríguez, 2003; Medeiros, 2013; Préteceille, 2003; Sabatini, 2006).

De acuerdo con Coulomb (2012, p. 25), “la investigación de las políticas de vivienda se articula todavía muy escasamente con el análisis territorial”. Sin embargo, algunos antecedentes recientes sostienen que la localización periférica de los conjuntos habitacionales y su escasa inserción en la trama urbana ha favorecido la aglomeración de las familias pobres, hasta el punto de generar verdaderos nuevos guetos, es decir, nuevas áreas residenciales mal localizadas y subequipadas que, si bien están conectadas por un sistema de transporte, se encuentran alejadas de los lugares de trabajo y de socialización de sus residentes (Calderón, 2015; Coulomb, 2012; Medeiros, 2013; Mejía-Escalante, 2012).

Una serie de trabajos sobre el caso chileno, presentado “[...] en distintos ámbitos de las burocracias vivendistas de América Latina como ejemplo de política habitacional exitosa en América Latina” (Coulomb, 2012, p. 26), dan cuenta de cómo la política chilena de los últimos treinta años, basada en el subsidio de la demanda, ha sido exitosa en términos de reducir el déficit habitacional, pero con grandes problemas de calidad, pérdida patrimonial y segregación. Por ejemplo, para Sabatini y colaboradores, la política habitacional ha segregado a las familias pobres hacia la periferia mal equipada, a veces anegable o cercana a basurales o a cárceles. En la actualidad, como consecuencia del debilitamiento de los lazos sociales, económicos y políticos, la localización dentro de la ciudad se vuelve crítica para

los grupos populares y la segregación se traduce en problemas de desintegración social (Flores *et al.*, 2009).

En consonancia con lo anterior, Fernández (2008) argumenta, también para el caso chileno, que el éxito cuantitativo de la política:

se materializó en un enfoque operativo que terminó creando grandes barrios desfavorecidos en lo que a integración urbana se refiere. La construcción de conjuntos de gran tamaño, compuestos de un gran número de viviendas y localizados a distancias significativas del centro de la ciudad, contribuyó a la formación de áreas homogéneas de pobreza con escasa integración urbana (p. 107).

Para el caso argentino, se destaca un trabajo realizado sobre la producción social del hábitat y el papel desempeñado en su desarrollo por las políticas públicas habitacionales y urbanas en el área metropolitana de Buenos Aires (Rodríguez *et al.*, 2007). Según este estudio,

Las políticas de regularización dominial se desarrollaron en zonas o áreas de la ciudad metropolitana donde el suelo urbano no es altamente disputado y/o siguen presentes severos déficit de infraestructura [...]. [En cambio,] las mejores localizaciones, como las que presentan ocupaciones de edificaciones dispersas, han resultado grandes ausentes de la definición de objetivos de política de regularización dominial durante la década, más allá de su judicialización o excepciones particulares caracterizadas por niveles de organización de la población ocupante en inmuebles de propiedad pública (p. 130).

A partir de un análisis de las políticas vigentes, los autores resaltan la notoria priorización de la producción de vivienda nueva a través de licitación empresarial. “Las definiciones preponderantes de las políticas habitacionales, por un lado, continúan individualizando a los beneficiarios y, por otro, carecen de una perspectiva integrada del carácter social del proceso de producción del hábitat y de la ciudad misma” (Rodríguez *et al.*, 2007, p. 131).

Asimismo, los autores identifican que el acceso al suelo urbano para los grupos de bajos ingresos constituye un factor clave y su articulación con políticas de vivienda un gran desafío pendiente, ya que aún se evidencia un predominio irrestricto del mercado, incluida la especulación en las locaciones habitacionales, como así también la vigencia de la figura penal de usurpación y en correlato la penalización de la cuestión social (Rodríguez *et al.*, 2007).

En Córdoba, ciudad objeto de análisis, los resultados de una serie de estudios (Fernández, 2010; Tecco y Fernández, 2009; Tecco y Valdés, 2006) sobre la segregación residencial socioeconómica en esta ciudad y su relación con la dimensión espacial de las políticas públicas (provinciales y municipales) acerca de servicios urbanos, equipamientos colectivos, infraestructura, redes, espacios públicos, urbanización y vivienda social, manifiestan que el tema de la segregación residencial socioeconómica es una cuestión todavía no incorporada a la agenda pública. Uno

de los interrogantes planteados se refiere a si la localización de la vivienda social, construida por el Estado, contribuye a una mayor mixtura social en el territorio urbano, o si, por el contrario, aglomera a los pobres en determinadas zonas de la ciudad (Fernández, 2010; Tecco y Fernández, 2009; Tecco y Valdés, 2006).

Particularmente, en lo referido al programa “Mi casa, mi vida”, los autores muestran cómo los nuevos barrios construidos se encuentran, en su mayoría, en zonas periféricas que ya con anterioridad (según datos del censo 2001) tenían los mayores índices de segregación residencial por pobreza (porcentaje de hogares con necesidades básicas insatisfechas igual o superior al 20% y educación promedio del jefe igual o inferior a siete años), reforzando la segregación preexistente. Para los autores,

Los habitantes de estos nuevos barrios están siendo trasladados a zonas alejadas del centro y su nueva ubicación disminuye la posibilidad de que experimenten las interacciones heterogéneas que la anterior proximidad al centro les otorgaba. El espacio de interacción social se reduce, de tal modo, al marco de relaciones que puedan establecerse en el nuevo asentamiento. Además, el espacio público jibarizado se comparte con “nuevos vecinos” (igualmente pobres, excluidos y desafiados) que provienen de otras villas, hecho que genera problemas de convivencia y “subculturas” que dificultan la integración comunitaria (Tecco y Valdés, 2006, p. 63).

## **METODOLOGÍA**

### **Fuentes de datos**

En este trabajo se utilizan los resultados de: a) el censo nacional de población de 2001, relevado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (Indec) y b) el censo provincial de población de 2008, a cargo de la Dirección General de Estadística y Censos de la provincia de Córdoba (DGCE). Esta información censal fue complementada con otras fuentes de datos que aportaron información específica sobre el programa “Mi casa, mi vida” y sobre la población analizada, particularmente aquellos documentos oficiales de dicho programa (Clichevsky y Brunstein, 2006; Ministerio de la Solidaridad de la provincia de Córdoba, 2007) y relevamientos de villas miserias realizados por el Servicio Habitacional y de Acción Social (SEHAS) sobre la población objetivo del programa (Buthet, Baima y Calvo, 2007; Buthet y Scavuzzo, 2002).

### **Medición de la segregación residencial socioeconómica**

Antes de la evaluación del programa fue necesario determinar los niveles y patrones de la segregación residencial socioeconómica (SRS) y la localización de las áreas residenciales segregadas en 2001 y 2008. A fin de captar mejor la multidimensionalidad del fenómeno, se seleccionaron una serie de variables representativas



de la realidad socioeconómica de la ciudad objeto de estudio (véase Tabla 1) y, posteriormente, se construyó un índice-resumen socioeconómico (ISE), como indicador *proxy* del nivel socioeconómico promedio de los hogares que residen en las diferentes áreas internas en las cuales puede dividirse la ciudad<sup>2</sup>.

El procedimiento para la elaboración de este índice constó de tres pasos: en primer lugar, se transformaron los valores absolutos de cada una de las variables en

**Tabla 1.**  
Dimensiones y variables seleccionadas

| Dimensiones               | Variables   |
|---------------------------|---|
| Educación                 | Población de 25 años y más con educación inferior al primario completo  |
|                           | Población de 25 años y más con educación universitaria completa   |
| Vivienda                  | Hogares con hacinamiento crítico (más de tres personas por cuarto)  |
|                           | Hogares en viviendas de tipo inconveniente (casilla, pieza en inquilinato, pieza en hotel familiar o pensión, local no construido para habitación, vivienda móvil, en la calle) |
| Sanitaria                 | Hogares que no cuentan con inodoro o letrina  |
|                           | Población sin cobertura de obra social o plan de salud privado o mutual   |
| Seguridad social          | Población de 65 años y más sin jubilación o pensión   |
|                           | Población ocupada que no realiza ni le descuentan aportes jubilatorios  |
| Comportamientos de riesgo | Jóvenes de sexo masculino entre 15 y 24 años que no estudian, no trabajan ni buscan trabajo   |
|                           | Niños entre 8 y 15 años que actualmente no asisten a un establecimiento educativo o que nunca asistieron  |
|                           | Población de 14 años y más desocupados (que no teniendo una ocupación están buscando activamente trabajo)   |

Fuente: elaboración propia con base en Indec (2001) y DGEC (2008).

<sup>2</sup> Los datos censales se encuentran disponibles en las categorías de radio y fracción censal. La escala de desagregación utilizada en este trabajo fue la menor área de superficie disponible: los radios censales. En el caso de la ciudad de Córdoba, el número promedio de habitantes por radio es de 890 personas, aunque se destaca una significativa variabilidad dependiendo de si se trata de subunidades espaciales ubicadas en las áreas centrales con una alta concentración de personas o si se encuentran localizadas en la periferia menos densa.

proporciones y luego fueron estandarizados en puntajes omega<sup>3</sup>. En segundo lugar, se asignó el peso relativo o ponderación de cada una de las variables, utilizando el método CRITIC (Diakoulaki, Mavrotas y Papayannakis, 1995). Según este método el peso de una variable es tanto mayor cuanto mayor sea su desviación típica y cuanto mayor información diferente a la de las otras variables aporte. En tercer lugar, se sumaron los números-índice parciales de cada variable obtenidos en el paso 1, ponderados según el peso relativo calculado en el paso 2. El resultado varía entre 0 y 1, reflejando la peor y mejor situación socioeconómica, respectivamente.

La medición de la SRS se realizó a partir de un análisis de autocorrelación espacial que constó de tres etapas. Primero, se procedió a calcular el Índice de Moran Global (I de Moran) que muestra si la distribución de los datos en el espacio se encuentra autocorrelacionada espacialmente, es decir, si presenta algún patrón no aleatorio. Mientras una correlación positiva revela la existencia de unidades espacialmente contiguas con valores similares, una negativa indica que unidades con valores altos (o bajos) son vecinas a otras unidades con valores bajos (o altos). En contraste, cuando el índice tiende a cero no existe correlación espacial y, por tanto, la distribución de los valores de la variable en la ciudad es aleatoria (Chasco, 2003).

Segundo, se trabajó con la versión local del I de Moran, denominados indicadores locales de asociación espacial (LISA, por su sigla en inglés). Este tipo de indicadores permiten la determinación de agrupamientos espacial locales significativos en torno a un punto concreto del espacio y la obtención de zonas de inestabilidad espacial, es decir, la presencia de valores atípicos. Además, permite la identificación de agrupamientos territoriales según el grado de significación estadística y su categorización, lo cual tiene como resultado un mapa de autocorrelación local (Chasco, 2003).

Tercero, se evaluó el grado de persistencia espacio-temporal en los patrones residenciales identificados en el análisis anterior, a partir de un procedimiento bivariable, en el cual se comparó la distribución relativa del indicador seleccionado en un año y su localización determinada, con los valores observados en el mismo indicador pero rezagado temporal y espacialmente (Galvis y Roca, 2010).

---

<sup>3</sup> La estandarización en puntajes omega ( $\Omega$ ) se hizo según el siguiente procedimiento, en virtud del tipo de variable a estandarizar:

<sup>a)</sup> Variables cuyo incremento implica una peor situación relativa (por ejemplo, proporción de población de 25 años y más con educación inferior al primario completo):

$$\Omega = \frac{\text{Máximo} - x}{\text{Máximo} - \text{Mínimo}}$$

<sup>b)</sup> Variables cuyo incremento implica una mejor situación relativa (por ejemplo, proporción de población de 25 años y más con educación universitaria completa):

$$\Omega = 1 - \frac{\text{Máximo} - x}{\text{Máximo} - \text{Mínimo}}$$

De esta manera, los radios censales que se clasificaron como alto-alto (o bajo-bajo) son los que experimentaron, entre 2001 y 2008, persistencia en los niveles de segregación. En cambio, aquellos radios identificados como bajo-alto (o alto-bajo) son unidades espaciales que registraron resiliencia<sup>4</sup> en el mismo período, es decir, que han mantenido sus valores bajos (o altos), a pesar de estar localizados en espacios residenciales con valores altos (o bajos) (Galvis y Roca, 2010).

## Evaluación del programa

La evaluación se centró en el estudio de tres impactos esperados<sup>5</sup>:

- El primer impacto se refiere a la *reducción en el número de asentamientos informales* en la ciudad de Córdoba, así como también en un retroceso en la cantidad de hogares y personas que en ellos residen. Para esto se analiza su evolución entre 2001 y 2007 (fecha de último relevamiento disponible), poniendo especial foco en su número, tamaño y localización.
- El segundo impacto, siendo consecuencia inmediata del anterior, es la *disminución del déficit habitacional*, ya que se espera que el funcionamiento de las políticas habitacionales permita avanzar en la resolución de dicha problemática. Este indicador es definido como el número de hogares que no alcanzan condiciones mínimas de habitabilidad en la vivienda que ocupan. El déficit habitacional fue analizado a partir del cálculo de una serie de indicadores, siguiendo las recomendaciones del proyecto “Indicadores y aplicación de información sobre vivienda en Argentina IAIVA” (Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Nación/Universidad Nacional de Quilmes, 2007).

Considerando las limitaciones del Censo 2008 para cuantificar las condiciones habitacionales<sup>6</sup>, solo se analizaron los indicadores que figuraban en ambos censos para garantizar la comparabilidad, a saber:

---

<sup>4</sup> “En las ciencias sociales los estudios de resiliencia se concentran en entender qué mecanismos hacen que un individuo viviendo en condiciones críticas de pobreza, violencia, entre otras situaciones, pueda surgir y mantenerse alejado de dichas condiciones, o no ‘dejarse contagiar’ por éstas” (Galvis y Roca, 2010, p. 22).

<sup>5</sup> Más allá de los efectos atribuibles a las políticas de vivienda sobre la dinámica poblacional de las villas miseria, debe considerarse la contribución de la migración interna e internacional sobre el crecimiento de estos asentamientos. Tradicionalmente, el surgimiento de las villas miseria estuvo vinculado a las dificultades que los migrantes tuvieron para acceder a suelo y vivienda. Sin embargo, estudios recientes dan cuenta de que las características de la población según su origen ha cambiado sustancialmente, ahora la mayoría de la población ha nacido en la ciudad de Córdoba y ha migrado a la villa como consecuencia del deterioro económico y social de las últimas décadas (Buthet *et al.*, 2010).

<sup>6</sup> En el censo provincial de población 2008 no se relevaron indicadores relativos a la conexión a servicios sanitarios básicos (agua por red, eliminación de aguas servidas), las condiciones urbano-ambientales (existencia de basurales, zona inundable) y al régimen y seguridad en la tenencia de la vivienda.

- 1) Relación entre la cantidad de hogares y la cantidad de viviendas permanentes no deficitarias o recuperables.
- 2) Viviendas deficitarias irrecuperables, es decir, cuyos materiales constructivos representan el escalón más crítico de precariedad.
- 3) Viviendas deficitarias recuperables.
- 4) Hogares con hacinamiento crítico por cuarto (promedio de personas por cuarto superior a tres).
- 5) Hogares sin inodoro o letrina, o con inodoro sin descarga de agua.

Mientras los dos primeros indicadores hacen referencia al déficit cuantitativo, es decir, las unidades que deben incorporarse al parque habitacional para que todos los hogares accedan a una vivienda definida como adecuada, los otros tres hacen alusión al déficit cualitativo, es decir, las viviendas que deben mejorarse, ampliarse o completarse (Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Nación/Universidad Nacional de Quilmes, 2007).

- El tercer impacto se vincula específicamente a las posibles relaciones entre este tipo de intervenciones y los cambios en los niveles y patrones de SRS de la ciudad. El estudio de este impacto se fundamenta en la siguiente hipótesis: la relocalización de las familias realizada en el marco del programa “Mi casa, mi vida” significó una mayor concentración espacial de los hogares con nivel socioeconómico bajo como consecuencia del traslado de las familias residentes en villas miseria, desde contextos residenciales donde su participación relativa no era mayoritaria hacia zonas periféricas con una alta concentración de hogares pobres.

Esta hipótesis fue analizada a partir del cruce de la información censal en la categoría de radio censal procesada para el análisis de la SRS con la localización relativa de las villas miseria erradicadas<sup>7</sup> y de los nuevos barrios construidos en el marco del programa. Para esto se analizaron los flujos de traslados de las familias beneficiarias, tomando como referencia los resultados del análisis de autocorrelación espacial local bivariado, a partir del cual se evaluó el grado de persistencia en los patrones residenciales a partir del ISE.

La estrategia consistió en comparar el perfil de los radios censales donde residían las familias beneficiarias antes del traslado con aquellos donde fueron construidos los nuevos barrios, identificando el grado de autocorrelación espacial predominante en cada situación.

---

<sup>7</sup> Para fines analíticos solo se trabaja con las villas miseria de las cuales se tiene información sobre su localización de origen y de destino.

## RESULTADOS

### Niveles y patrones de segregación residencial socioeconómica en la ciudad de Córdoba

En términos generales, la ciudad de Córdoba fue testigo de importantes avances en lo socioeconómico. El ISE promedio presentó una leve aunque significativa mejora, pasando de 0,696 a 0,724 entre 2001 y 2008. Este mayor ISE está acompañado, asimismo, de una menor dispersión (medida a partir del coeficiente de variación) dentro de la ciudad, indicando una mayor homogeneidad entre los radios censales (véase Tabla 2).

En este contexto surge un interrogante sobre cómo se distribuye espacialmente este ISE en la ciudad de Córdoba y cómo este ha evolucionado entre 2001 y 2008. Los resultados obtenidos sugieren que los hogares y la población que reside en la ciudad exhiben un patrón de distribución no aleatorio y concentrado en términos socioeconómicos, ya que el I de Moran presentó valores positivos y significativos en 2001 ( $I = 0,7363, p \leq 0,01$ ) y 2008 ( $I = 0,6876, p \leq 0,01$ ). Aunque se destaca que el nivel de autocorrelación espacial presentó una disminución del 6,6% entre esos años.

Pero ¿cómo se expresa esa autocorrelación espacial dentro de la ciudad? Córdoba, similar a lo observado en otras ciudades latinoamericanas, presenta los mejores niveles socioeconómicos en la zona central y pericentral con una jerarquía decreciente hacia la periferia del ejido municipal, con una sola excepción: el corredor noroeste. También se evidencia en las áreas semiperiféricas la existencia de “áreas heterogéneas” —es decir, áreas con un patrón de autocorrelación no significativo— que, en conjunto, actúan como una especie de zona de amortiguación entre aquellas homogéneas (véase Figura 1).

Este análisis se complementa con otro bivariado, en el cual se compara la distribución relativa del ISE en 2001 en una localización determinada, con los valores observados que el mismo indicador asume en sus vecinos en 2008. En consonancia con lo exhibido en la Figura 1, se observa una significativa persistencia en los conglomerados residenciales entre 2001 y 2008 a nivel de radio ( $I$  de Moran = 0,6974,  $p \leq 0,01$ ),

**Tabla 2.**

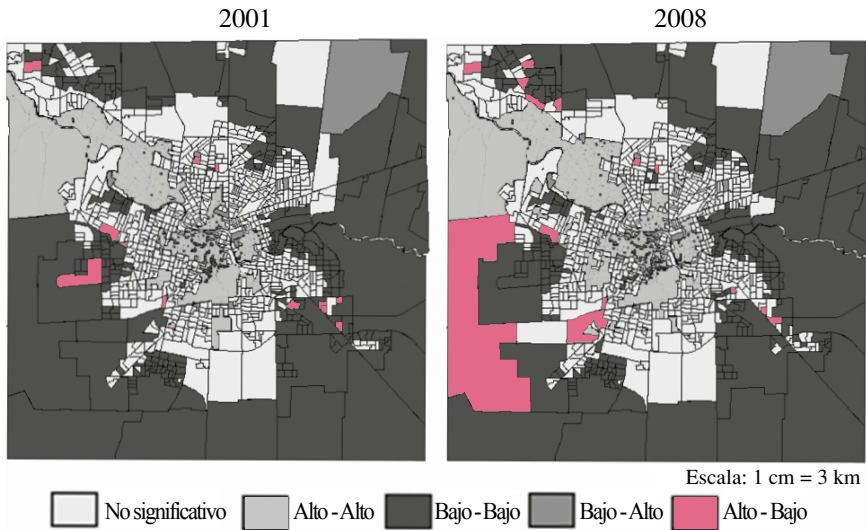
Dimensiones y variables seleccionadas

|                                  | 2001  | 2008  |
|----------------------------------|-------|-------|
| <b>Valor promedio</b>            | 0,696 | 0,724 |
| <b>Coefficiente de variación</b> | 16,3% | 12,8% |
| <b>Mínimo</b>                    | 0,318 | 0,381 |
| <b>Máximo</b>                    | 0,948 | 0,883 |

Fuente: elaboración propia con base en Indec (2001) y DGE (2008).

**Figura 1.**

Mapas de autocorrelación local, a nivel radio censal. Índice-resumen socioeconómico. Ciudad de Córdoba, 2001 y 2008



Nota: matriz de contigüidad *Queen* con criterio de primer orden.

Fuente: Indec, Censo 2001 y DGEC, Censo 2008. Elaboración propia.

lo cual estaría indicando que la mayoría de los espacios residenciales mantuvieron su composición promedio en el período analizado (véase Figura 2).

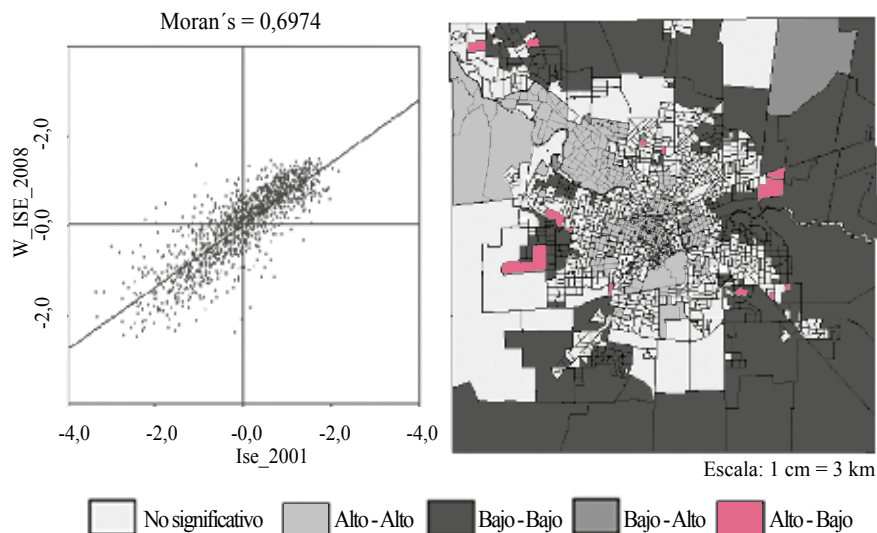
## Posibles impactos del programa “Mi casa, mi vida” en los patrones de segregación residencial socioeconómica

El programa “Mi casa, mi vida” tuvo como objetivo principal contribuir al mejoramiento integral del hábitat y las condiciones de vida de las familias beneficiarias, identificadas como vulnerables frente a posibles inundaciones<sup>8</sup> y que se encontraran en situación de pobreza. La operatoria consistió en la erradicación de las villas miseria, donde la gran mayoría de estas familias residían, y su traslado a conjuntos habitacionales construidos en la periferia de la ciudad.

<sup>8</sup> Como respuesta a las fuertes inundaciones a las que estuvo expuesta la ciudad de Córdoba en el mes de marzo de 2001, ocasionadas por el desborde del río Suquia, el poder ejecutivo de la provincia de Córdoba promulgó un decreto de necesidad y urgencia, en el cual declara emergencia hídrica y social en el departamento capital de la provincia, en todo lo que hace a la vera y márgenes del río Suquia, canales de riego, márgenes de cauces fluviales y en zonas pasibles de inundación (Decreto 2565 de 2001, promulgado el 19 de octubre de 2001). Este decreto constituyó la base legal y política para el diseño de un nuevo tipo de políticas de hábitat social.

**Figura 2.**

Mapas de autocorrelación local entre Índice-resumen socioeconómico en 2008 y los rezagos especiales del mismo indicador en 2001, a nivel de radio censal. Ciudad de Córdoba



Nota: matriz de contigüidad *Queen* con criterio de primer orden.

Fuente: Indec, Censo 2001 y DGEC, Censo 2008. Elaboración propia.

Las villas miseria erradicadas, o parcialmente erradicadas, por el programa representaban aproximadamente el 40% de los asentamientos informales existentes en 2001 y se caracterizaban por una importante exclusión social y pobreza de segmentos significativos de la población en condiciones habitacionales deficitarias, con grupos familiares numerosos e ingresos insuficientes e inestables como consecuencia de situaciones de desocupación y subocupación. Estas familias, además de habitar en viviendas de condiciones deficitarias, ocupaban terrenos en estado de irregularidad dominial —en los márgenes del río Suquía que atraviesa la ciudad en sentido oeste-este, y en tierras fiscales existentes en los bordes de los canales de riego y vías del ferrocarril— y se encontraban al margen de las normas vigentes de urbanización (Ministerio de la Solidaridad de la provincia de Córdoba, 2007).

Entre 2003 y 2008 se erradicaron 62 villas miseria —49 totalmente y 13 parcialmente— a 31 nuevos barrios. Casi la mitad de estas nuevas urbanizaciones fueron construidas bajo la modalidad de ciudades-barrio, las cuales concentran al 80% de la población trasladada (véase Tabla 3). Estos nuevos barrios, además de brindar soluciones habitacionales y un sistema de infraestructura y servicios básicos en funcionamiento —asfalto, agua potable con provisión por red subterránea, electricidad

**Tabla 3.**

Programa “Mi casa, mi vida”. Conjuntos habitacionales y soluciones habitacionales construidas según la tipología del nuevo barrio. Ciudad de Córdoba y municipios colindantes, 2003-2008

| Tipología        | Conjuntos habitacionales |      | Soluciones habitacionales / Familias beneficiarias |      |
|------------------|--------------------------|------|--|------|
|                  | N                        | %    | N  | %    |
| Ciudades-barrios | 14                       | 45%  | 6.387  | 80%  |
| Resto            | 17                       | 55%  | 1.613  | 20%  |
| Nuevos barrios   | 31                       | 100% | 8.000  | 100% |

Fuente: elaboración propia con base en Buthet *et al.* (2007) y Clichevsky y Brunstein (2006).

con conexión por red aérea, cloacas a planta de tratamiento o pozo individual, recolección domiciliar de residuos a través del servicio municipal, redes de alumbrado público y accesibilidad vial y pluvial—, cuentan con equipamientos sociales mínimos: espacios verdes con equipamiento social y comunitario (comedores para niños y adultos mayores, centro de salud, escuelas de nivel inicial y primario, playones deportivos, centros comerciales, posta policial).

En la Figura 3 se presenta la localización geográfica de los nuevos barrios construidos en el espacio urbano de la ciudad de Córdoba. Como puede observarse en el mapa, estas urbanizaciones fueron construidas en la periferia de la ciudad, predominantemente en el este y sur de esta. Se destaca que de las trece ciudades-barrios, solo una se encuentra en el cuadrante noroeste de la ciudad. Gran parte de los nuevos barrios constituyen las últimas urbanizaciones de la mancha urbana, colindando con zonas de uso rural.

Con el objetivo de evaluar cómo y en qué medida el Estado, a través de las políticas habitacionales, produce y reproduce la segregación y las desigualdades en el espacio urbano, se analizaron tres impactos principales.

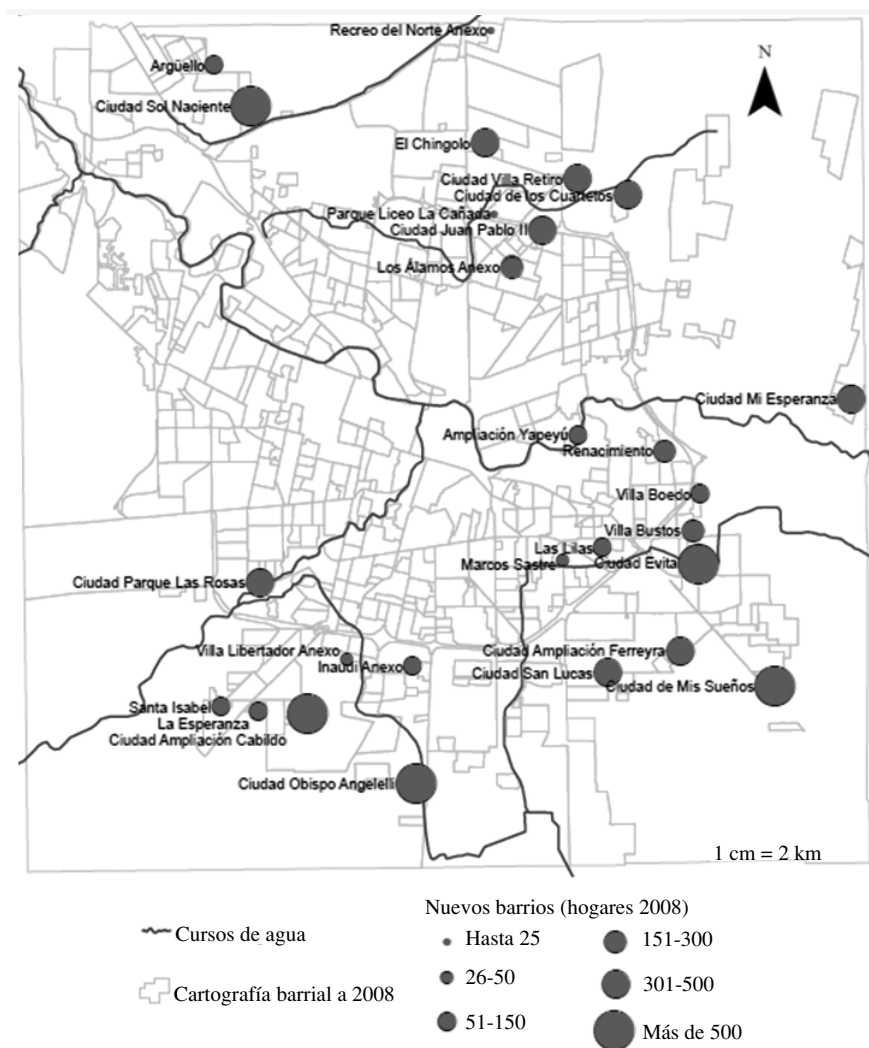
El primero se refiere a la efectividad cuantitativa del programa “Mi casa, mi vida”, y de otras intervenciones habitacionales simultáneas de menor escala, en relación con el problema de las villas miseria en la ciudad de Córdoba. Como principal impacto se esperaba una reducción en el número de villas miseria, como así también un retroceso en la cantidad de hogares y personas que en ellas residen. Para ello, se analizó su evolución entre 2001 y 2007 (último relevamiento disponible), poniendo especial foco en su número, tamaño y localización.

De acuerdo con información publicada por el SEHAS, el número de villas miseria disminuyó un 25% (de 158 a 118 unidades geográficas) y el de hogares en villas un 38,5% (de 18.845 a 11.596) entre agosto de 2001 y abril de 2007 en la ciudad de Córdoba.



**Figura 3.**

Nuevos barrios construidos en el marco del programa “Mi casa, mi vida” según número de hogares. Ciudad de Córdoba, 2008



Fuente: SEHAS-Relevamiento Villas Miseria 2007 y BID-Evaluación Ambiental Programa AR-L2027. Elaboración propia.

Si se actualizan estas cifras con los traslados que tuvieron lugar entre mayo de 2007 y mayo de 2008 en el marco del programa “Mi casa, mi vida” (inauguración de las ciudades-barrios: Ampliación Cabildo, Mi Esperanza y Sol Naciente), los porcentajes aumentaron al 35% y 47%, respectivamente (véase Tabla 4).

**Tabla 4.**

Villas miseria por unidad geográfica y estimación de hogares. Ciudad de Córdoba, 2001, 2007 y 2008

| Año   | Número de villas miseria | Estimación del número de hogares en villas miseria | Estimación del número de personas en villas miseria |
|-------|--------------------------|--|---|
| 1980  | 47                       | Sin datos  | 22.929  |
| 1992  | 83                       | Sin datos  | 49.530  |
| 2001  | 158                      | 18.845   | 103.650   |
| 2007  | 118                      | 11.596   | 63.778  |
| 2008* | 104                      | 10.008   | 55.040  |

Nota: números estimados en esta investigación con base en las erradicaciones del programa “Mi casa, mi vida” que tuvieron lugar entre abril de 2007 (fecha del último relevamiento) y mayo de 2008 (fecha de inauguración del último barrio). No se consideran nuevas villas que podrían haber surgido durante ese período.

Fuente: elaboración propia con base en Buthet *et al.* (2007).

Estos retrocesos observados respecto a la cantidad de villas miseria existentes en la ciudad pueden ser explicados en gran medida por las erradicaciones realizadas en el marco del programa “Mi casa, mi vida” o su antecedente, “Nuevos barrios”<sup>9</sup>. Más del 90% de la reducción se explica por la intervención provincial en 49 villas miseria que fueron erradicadas en su totalidad. A esto se suman trece asentamientos intervenidos parcialmente, cuya población disminuyó un 65%, pasando de 663 a 232 familias (Buthet *et al.*, 2007).

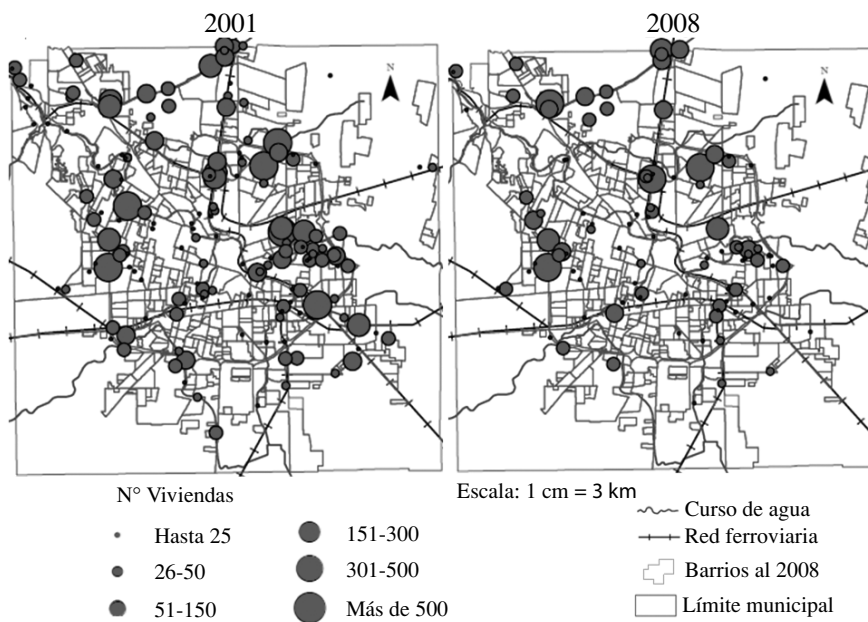
Respecto a la localización geográfica de las villas miseria, se observa una importante reducción entre 2001 y 2007 en toda la ciudad, aunque, con mayor impulso en la zona sur de la ciudad, especialmente en el cuadrante sureste (véase Figura 4).

Otro impacto esperado, como consecuencia inmediata del anterior, se asocia a una disminución del déficit habitacional, es decir, de aquellos hogares que no alcanzan las condiciones mínimas de habitabilidad en la vivienda que ocupan. En términos generales, se puede observar que en la ciudad de Córdoba el déficit habitacional aumentó considerablemente en el período analizado, especialmente el referido a la necesidad de viviendas nuevas. Mientras en 2001 se necesitaban 24.498 viviendas para reemplazar aquellas que por sus materiales eran irrecuperables y para hogares que cohabitan con otros, en 2008 ese número casi se duplicó, principalmente por un incremento de la cohabitación de hogares en una misma vivienda (véase Tabla 5).

<sup>9</sup> Antes del programa “Mi casa, mi vida”, se implementó una operatoria llamada “Nuevos barrios”, con el objetivo de brindar solución habitacional a las familias más afectadas con la inundación de 2001 y de realizar el relevamiento de todas las villas de la ciudad de Córdoba, en convenio con la municipalidad de Córdoba y organizaciones del tercer sector, así como también la identificación de los asentamientos y de operatorias de hábitat a implementar en cada uno (Amadeo *et al.*, 2007).

**Figura 4.**

Nuevos barrios construidos en el marco del programa “Mi casa, mi vida” según número de hogares. Ciudad de Córdoba, 2008



Fuente: SEHAS-Relevamiento Villas Miseria 2007. Elaboración propia.

**Tabla 5.**

Déficit habitacional. Indicadores seleccionados. Ciudad de Córdoba, 2001 y 2008

| Indicadores de déficit  | 2001    | 2008    | Variación |          |
|---|---------|---------|-----------|----------|
|   |         |         | Absoluta  | Relativa |
| <b>Déficit cuantitativo</b>   |         |         |           |          |
| Cohabitación de hogares en viviendas recuperables o no deficitarias (1) | 14.422  | 47.383  | 32.961    | 228,5%   |
| Viviendas irrecuperables (2)  | 10.076  | 9.081   | -995      | -9,9%    |
| Necesidad de nuevas viviendas (1+2)                                     | 24.498  | 56.464  | 31.966    | 130,5%   |
| <b>Déficit cualitativo</b>  |         |         |           |          |
| Viviendas recuperables  | 134.020 | 147.814 | 13.794    | 10,3%    |
| Hogares con hacinamiento crítico  | 15.153  | 17.403  | 2.250     | 14,8%    |
| Hogares sin inodoro o letrina, o con inodoro sin descarga de gua        | 27.519  | 31.644  | 59.163    | 15,0%    |

Fuente: elaboración propia con base en Indec (2001) y DGEC (2008).

Cualitativamente, también se observó un aumento del 10% en viviendas construidas con materiales que presentan las condiciones básicas de habitabilidad, pero les faltan elementos de aislación o terminación. También se registró un incremento de casi el 15% de hogares con más de tres personas por cuarto y del 15% de hogares con servicio sanitario deficiente (véase Tabla 5).

En el ámbito local claramente se observa un aumento del déficit habitacional, pero ¿cómo evolucionaron esos indicadores en las áreas donde el programa “Mi casa, mi vida” intervino erradicando, total o parcialmente, villas miseria?

Mientras que en la ciudad de Córdoba la necesidad de viviendas nuevas aumentó un 130% entre 2001 y 2008, en los radios intervenidos ese número se mantuvo casi constante. Este estancamiento se debe a un aumento menor en la cohabitación de hogares y una disminución mayor en el número de viviendas irrecuperables en los radios censales intervenidos (véase Tabla 6).

La mayor cohabitación de hogares podría ser explicado por el incremento más acelerado que experimentaron los hogares, respecto a las viviendas (24% vs. 20%). En cambio, la reducción en el número de viviendas deficitarias se debería a la demolición de las viviendas localizadas en las villas miseria erradicadas por el programa analizado, siendo casi el 50% de calidad constructiva irrecuperable.

Respecto al déficit cualitativo, se observa que los indicadores evolucionaron más favorablemente que en el ámbito local, excepto el referido al número de viviendas recuperables. Se destaca una importante disminución en el número de hogares con precariedad sanitaria, que contrasta con el aumento observado para el total

**Tabla 6.**

Déficit habitacional en los radios intervenidos por el programa “Mi casa, mi vida”. Ciudad de Córdoba, 2001 y 2008

| Indicadores de déficit  | 2001   | 2008   | Variación |          |
|---|--------|--------|-----------|----------|
|   |        |        | Absoluta  | Relativa |
| <b>Déficit cuantitativo</b>   |        |        |           |          |
| Cohabitación de hogares en viviendas recuperables o no deficitarias (1) | 1.213  | 2.244  | 1.031     | 85,0%    |
| Viviendas irrecuperables (2)  | 3.289  | 2.276  | -1013     | -30,8%   |
| Necesidad de nuevas viviendas (1+2)                                     | 4.502  | 4.520  | 18        | 0,4%     |
| <b>Déficit cualitativo</b>  |        |        |           |          |
| Viviendas recuperables  | 10.133 | 12.346 | 2.213     | 21,8%    |
| Hogares con hacinamiento crítico  | 2.474  | 2.650  | 176       | 7,1%     |
| Hogares sin inodoro o letrina, o con inodoro sin descarga de gua        | 6.216  | 5.333  | -883      | -14,2%   |

Fuente: elaboración propia con base en Indec (2001) y DGEC (2008).

de la ciudad (véase Tabla 6). Esta reducción podría explicarse, en gran medida, por la erradicación de las villas miseria, en las cuales esta deficiencia ascendía al 83,5%.

Un tercer impacto esperado se asocia a las posibles relaciones entre las intervenciones habitacionales realizadas en el marco del programa y los cambios observados en la SRS en ese período. De acuerdo con los resultados obtenidos en el análisis realizado en el punto anterior, la ciudad de Córdoba se encuentra altamente segregada en términos socioeconómicos, ya que individuos y hogares se distribuyen desigualmente en el espacio residencial, conformando vastas áreas homogéneas. Los resultados del análisis espacial sugieren una significativa persistencia en los patrones de segregación residencial.

Como hipótesis se planteó que la relocalización de las familias realizada en el marco del programa significó una mayor concentración espacial de los hogares con nivel socioeconómico bajo como consecuencia del traslado de las familias residentes en villas miseria, desde contextos residenciales donde su participación relativa no era mayoritaria hacia zonas periféricas con una alta concentración de hogares pobres.

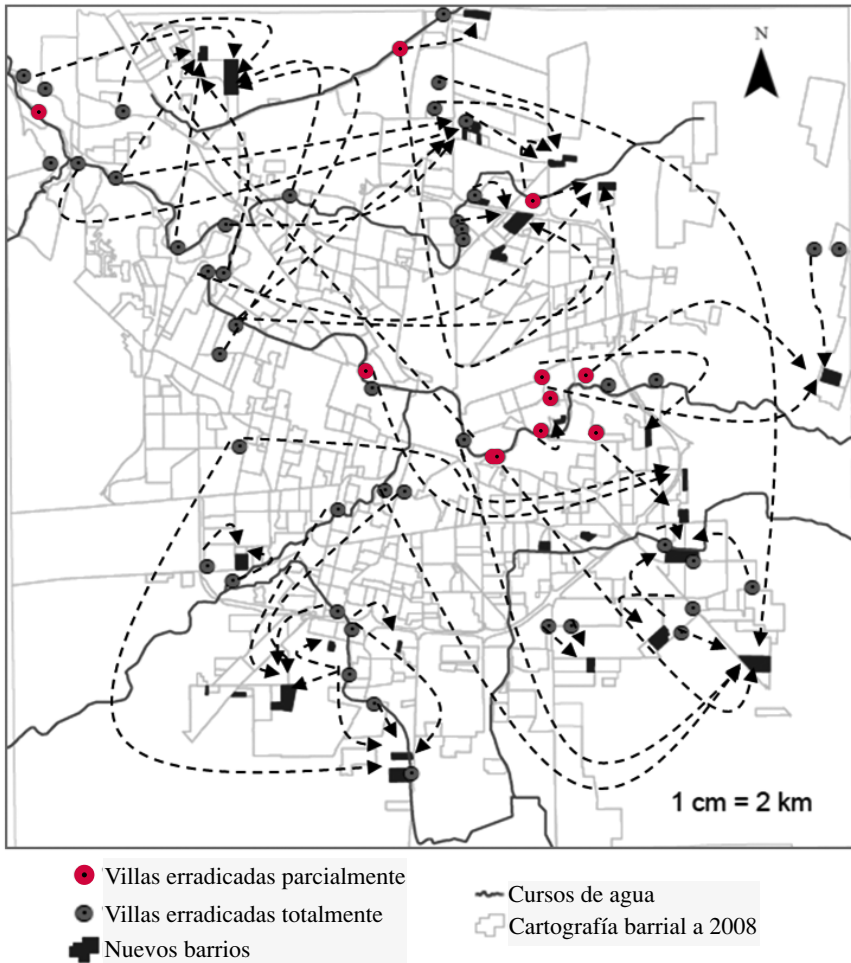
Algunas evidencias pueden inferirse del análisis de los flujos de traslados de los hogares beneficiarios del programa “Mi casa, mi vida” (véase Figura 5). Mientras que en algunos casos la intervención habitacional implicó un traslado próximo respecto del domicilio anterior (por ejemplo, en Ciudad Evita, Ciudad Parque Las Rosas y Ciudad Juan Pablo II), en otros implicó desplazamientos mayores (superiores a los 10 km para algunas familias, como sucedió con las relocalizadas en Ciudad de Mis Sueños). Asimismo, gran parte de las villas miserias emplazadas en zonas cercanas al centro o en áreas intermedias de la ciudad fueron relocalizadas en la periferia semirural.

Este análisis se complementó con la lectura del mapa de autocorrelación local bivariada, a la luz de dichos traslados. Mientras las familias beneficiarias del programa residían en áreas con distintos perfiles socioeconómicos —por ejemplo, las trasladadas a Ciudad de Mis Sueños y Ciudad de los Cuartetos provenían de zonas con ISE alto, en cambio, los habitantes de Ciudad Juan Pablo II residían en barrios con ISE medio—, los nuevos barrios fueron construidos en zonas altamente segregadas y estructuralmente pobres. Estos espacios se caracterizan por encontrarse en los márgenes de la ciudad, colindantes a áreas rurales y próximos a entornos barriales con bajo nivel socioeconómico (véase Figura 6).

Del análisis conjunto de los tres impactos esperados se desprende que si bien el programa incidió positivamente en términos de la cantidad de villas —definida por el aspecto dominial del territorio— y de la población que en ella reside, así como también en el mejoramiento de la calidad de vida de las familias beneficiarias asociado al hecho de habitar en una casa de material, puso en marcha procesos de relegación urbana, perpetuando los patrones de SRS vigentes.

**Figura 5.**

Mapa de traslados del programa “Mi casa, mi vida”. Ciudad de Córdoba, 2008. Período 2003-2008



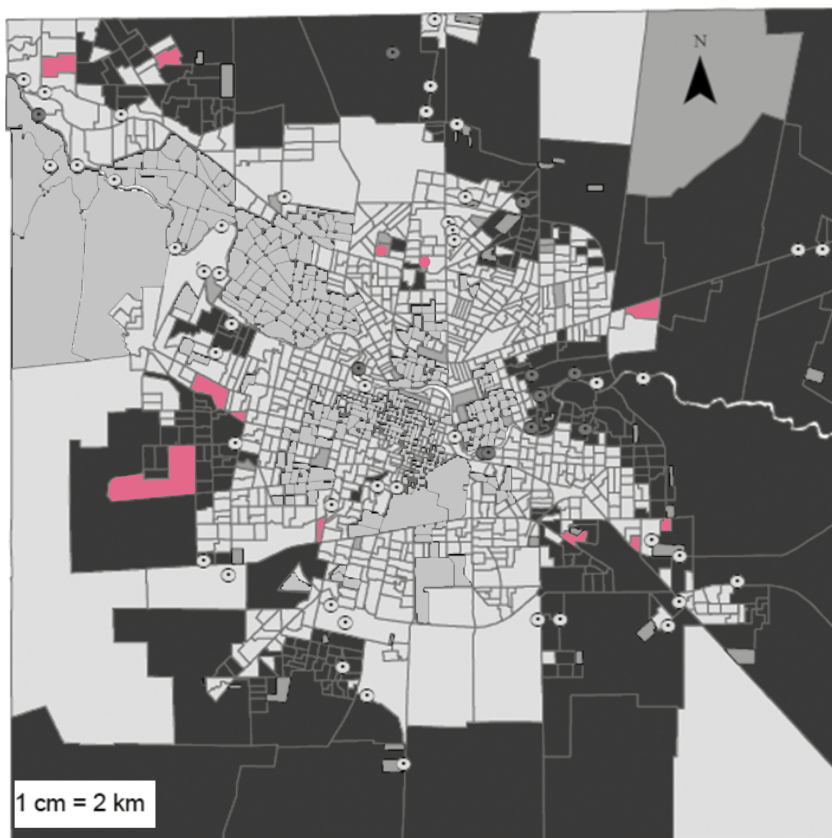
Fuente: SEHAS-Relevamiento Villas Miseria 2007 y BID-Evaluación Ambiental Programa AR-L1027. Elaboración propia.

El programa facilitó el acceso a una casa de material con infraestructura mínima para casi 8.000 familias; sin embargo, fue posible a partir del desplazamiento de villas miseria céntricas o pericentrales hacia terrenos periféricos y no urbanizados, en su mayoría desconectados del resto de la ciudad como consecuencia de un deficiente sistema de transporte público y altamente homogéneos en la parte social, a pesar de la diversidad de asentamientos que conforman cada uno de estos nuevos barrios (cuatro villas miseria, en promedio, por barrio).

**Figura 6.**

Distribución geográfica de las intervenciones del programa “Mi casa, mi vida”, sobre mapa de autorrelación local entre ISE en 2008 y los rezagos espaciales del mismo indicador en 2001, a nivel de radio censal.

Ciudad de Córdoba



- |                                   |                    |
|-----------------------------------|--------------------|
| ● Villas erradicadas parcialmente | □ No significativo |
| ○ Villas erradicadas totalmente   | □ Alto-Alto        |
| ■ Nuevos barrios                  | ■ Bajo-Bajo        |
|                                   | ■ Bajo-Alto        |
|                                   | ■ Alto-Bajo        |

Fuente: Indec-Censo 2001, DGEC-Censo 2008, BID-Evaluación Ambiental. Programa AR-L1027 y SEHAS-Relevamiento Villas Miseria 2007. Elaboración propia.

El resultado es, en términos de Wacquant (2007), la conformación de verdaderos “territorios de relegación urbana”, donde el Estado despliega una serie de estrategias

calificadas como soluciones, pero que terminan reproduciendo y potenciando las desigualdades existentes. Estos nuevos barrios, a pesar de que forman parte del tejido municipal, generan la idea de que forman parte de algo distinto de los barrios tradicionales de la ciudad.

## CONCLUSIONES

Las políticas habitacionales tienen un rol central en la configuración de un acceso diferenciado al espacio urbano en la promoción de la segregación residencial para los sectores más pobres de la ciudad, especialmente aquellas políticas que tienen como producto la construcción de grandes complejos habitacionales en zonas específicas de la ciudad. En esta investigación la atención estuvo puesta en la evaluación de los posibles impactos del programa “Mi casa, mi vida”, ejecutado en la ciudad de Córdoba entre 2003 y 2008, sobre los niveles y patrones de la SRS.

El impacto, probablemente, más tangible y visible del programa lo constituye la disminución en el número de villas miseria existentes en la ciudad, así como el número de hogares que en ellas residen. Mientras las primeras se redujeron en un poco más de un tercio, los segundos lo hicieron casi en un 50%. En su mayoría este retroceso se explica por las 62 erradicaciones realizadas en el marco del programa, 49 de las cuales fueron totales. Respecto a su localización geográfica, el mayor impulso de la erradicación se observó en el cuadrante sureste de la ciudad.

Los traslados de las casi 8.000 familias beneficiarias, con las consiguientes demoliciones de los antiguos espacios residenciales, tendrían que haber significado una reducción importante del déficit habitacional de la ciudad, especialmente el cuantitativo. Sin embargo, la comparación de los resultados censales antes y después del traslado sugiere lo contrario. Solo el indicador referido a las viviendas irrecuperables disminuyó: en 2008 había 995 viviendas menos esa condición, significando una reducción casi del 10%. El resto de los indicadores presentaron significativos aumentos, particularmente el número de hogares que cohabitan con otro/s hogar/es.

Pero ¿cuál es el panorama en las zonas directamente intervenidas por el programa? La reducción de los indicadores vinculados a la mayor precariedad habitacional —viviendas irrecuperables y servicio sanitario deficiente— fue mayor a la observada para la ciudad en su conjunto. Esto pone en evidencia la complejidad de la problemática habitacional, ya que mientras se cambian las condiciones materiales de vida de miles de familias, en paralelo el contexto socioeconómico sigue expulsando población a la pobreza formando un círculo que se retroalimenta.

La localización periférica de estas urbanizaciones, sumada a su gran escala —en promedio cada una de ellas albergan entre 300 y 700 hogares, es decir, entre 1.300 y 2.800 personas— constituyen lo que Loïc Wacquant definió como verdaderos territorios de relegación urbana. Es decir, territorios que, además de tener altos grados de marginalidad y exclusión social, sufren la estigmatización territorial



que presenta propiedades análogas a las de los estigmas corporales, morales y tribales (Wacquant, 2007).

Esta estigmatización territorial también se hace presente en lo referido al acceso al trabajo y a la consecuente dependencia con el asistencialismo estatal. La mayoría de los habitantes de las villas, al no tener trabajos formales, desarrollaba su vida económica en relación con los barrios colindantes. Esto era mayormente posible por la diversidad de los entornos residenciales, la cual se vio disminuida a partir del traslado: mientras el 40% de las villas miseria —y el 30% de sus residentes— se encontraban próximas a áreas residenciales con un ISE superior o muy superior a la media de la ciudad en 2001, en los nuevos barrios, según datos del censo de 2008, esos porcentajes disminuyeron al 11,1% y 5,3%, respectivamente.

Todos estos aspectos confluyen y se ven reforzados por otro aspecto de mayor escala: la conglomeración espacial de la pobreza. Los resultados del análisis de la SRS y de su evolución entre 2001 y 2008, a partir de la situación socioeconómica promedio de los hogares, evidencian una persistencia en los patrones de segregación, tanto por pobreza como por riqueza. ¿En qué medida se encuentra asociado esto, junto con otros factores no analizados en esta investigación —tales como el traslado de los grupos con mayores niveles educativos de las áreas tradicionales de residencia hacia espacios anteriormente pobres o heterogéneos bajo la modalidad de urbanizaciones cerradas— al traslado masivo y compulsivo de hogares pobres a la periferia de la ciudad?

Los resultados sugieren que mientras las familias beneficiarias provenían de áreas con distintos perfiles socioeconómicos, los nuevos barrios fueron construidos en zonas altamente segregadas y estructuralmente pobres. Estos espacios, además de localizarse en los márgenes de la ciudad, se encuentran próximos a entornos barriales con bajo nivel socioeconómico y en algunos casos colindando con zonas de uso rural.

En este sentido, la localización asume un lugar central en el diseño de políticas públicas habitacionales. Si bien son ciertos los logros cuantitativos de los programas masivos de vivienda social, la principal debilidad la encuentran en la localización de los conjuntos en la periferia. Cuando a la combinación entre cantidad y calidad se le agrega el desafío de integración socioespacial, la política queda situada en una realidad mucho más compleja. En estricto rigor, obliga a replantear el sistema de financiamiento de la vivienda social, el cual está en la base de los problemas de segregación social en la periferia urbana. La política habitacional, por ser dependiente de las dinámicas de valorización del mercado de suelo y negocio inmobiliario, se ha visto, en gran medida, “obligada” a aceptar la formación de enormes extensiones de vivienda social, que permiten economías de escala, en la periferia urbana donde el suelo es más barato.

## REFERENCIAS

1. Amadeo, E., Martina, H., Genes, C., Magnano, M., Foio, M. D., Agosto, G., & Grandio, M. E. (2007). *Observatorio de la situación social de la provincia de Córdoba: nuevos conglomerados urbanos*. Buenos Aires: Observatorio Social.
2. Arriagada, C., & Rodríguez, J. (2003). *Segregación residencial en áreas metropolitanas de América Latina: magnitud, características, evolución e implicancias de política*. Santiago: Celade.
3. Buthet, C., & Scavuzzo, J. (2002). *Las villas de emergencia en Córdoba 2001. Localización y estimación de población*. Córdoba: SEHAS-Conicet.
4. Buthet, C., Baima, M., & Calvo, D. (2007). *Evolución de las villas de emergencia en Córdoba 2001-2007. Localización y estimación de población*. Córdoba: SEHAS-Conicet.
5. Buthet, C., Rivarola, L., Iparraguirre, E., Zappino, G., Ruarte, L., Schmädke, J. M., Garbelotto, L., Magnano, C., & Corimayo, J. (2010). *Villas de emergencia. Una estrategia para el abordaje del problema*. Córdoba: SEHAS-AVE.
6. Calderón, J. (2015). Programas de vivienda social nueva y mercados de suelo urbano en el Perú. *EURE*, 41(122), 27-47.
7. Chasco, C. (2003). *Econometría espacial aplicada a la predicción-extrapolación de datos microterritoriales*. Madrid: Consejería de Economía e Innovación Tecnológica.
8. Clichevsky, N. (2000). *Informalidad y segregación urbana en América Latina. Una aproximación*. Santiago: Cepal.
9. Clichevsky, N. L., & Brunstein, F. J. (2006). Programa de Desarrollo Social de la provincia de Córdoba (AR-L1027). Evaluación ambiental y procedimientos ambientales a considerar en el Reglamento Operativo. Informe final. Recuperado de <http://idbdocs.iadb.org/wsdocs/getdocument.aspx?docnum=758509>.
10. Coulomb, R. (2012). Las políticas habitacionales de los Estados latinoamericanos. Recuperado de [http://www.ungs.edu.ar/catedrasur/wp-content/uploads/2012/11/13\\_COULOMB\\_VF.pdf](http://www.ungs.edu.ar/catedrasur/wp-content/uploads/2012/11/13_COULOMB_VF.pdf).
11. Decreto 2565 (2001). Boletín oficial de la provincia de Córdoba.
12. Diakoulaki, D., Mavrotas, G., & Papayannakis, L. (1995). Determining objective weights in multiple criteria problems: The critic method. *Computers and Operations Research*, 22(7), 763-770.
13. Fernández, J. (2008). Pobreza urbana y políticas habitacionales en Chile (1990-2005), ¿de la exclusión social a la integración? En A. Ziccardi (comp.), *Procesos de urbanización de la pobreza y nuevas formas de exclusión social. Los retos de las políticas sociales de las ciudades latinoamericanas del siglo XXI* (pp. 99-122). Bogotá: Siglo del Hombre, Clacso.

14. Fernández, S. (2010). Representaciones sociales y dinámicas barriales en zonas segregadas de la ciudad de Córdoba. El rol de la política pública en estos procesos. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 14(331). Recuperado de <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-331/sn-331-84.htm>.
15. Flores, C., Wormald, G., & Sabatini, F. (2009, mayo). *Segregación residencial y trayectorias laborales de jefes de hogar en conjuntos de vivienda social en Chile*. Documento presentado en el XXXIII International Congress of the Latin American Studies Association, Río de Janeiro.
16. Galvis, L. A., & Roca, A. M. (2010). Persistencia de las desigualdades regionales en Colombia: un análisis espacial. Recuperado de <http://www.banrep.gov.co/sites/default/files/publicaciones/archivos/DTSER-120.pdf>.
17. Kaztman, R. (2003). *La dimensión espacial de las políticas de superación de la pobreza urbana*. Santiago: Cepal.
18. Marcuse, P. (2001, julio). *Enclaves yes, Ghettoes, no: Segregation and the State*. Documento presentado en el International Seminar on Segregation in the City, Cambridge.
19. Medeiros, S. (2013). Política habitacional e segregação: o Estado reproduzindo as ações do mercado. *Revista de Geografia e Ordenamento do Território (GOT)*, 4, 153-176.
20. Mejía-Escalante, M. (2012). Habitabilidad en la vivienda social en edificios para población reasentada: el caso de Medellín, Colombia. *EURE*, 38(114), 203-227.
21. Ministerio de la Solidaridad de la provincia de Córdoba (2007). *Programa "Mi casa, mi vida". Construyendo una mejor calidad de vida*. Córdoba.
22. Prêteceille, E. (2003, septiembre). *Is social housing contributing to an increase of segregation? Recent trends in the Paris Metropolis*. Documento presentado en ISA-RC21 Conference "Challenging Urban Identities", Bicoca (Italia).
23. Rodríguez, M. C., Di Virgilio, M. M., Procupez, V., Vio, M., Ostuni, F., Mendoza, M., & Morales, B. (2007). *Políticas del hábitat, desigualdad y segregación socioespacial en el área metropolitana de Buenos Aires*. Buenos Aires: Área de Estudios Urbanos, Instituto de Investigaciones Gino Germani, FSOC/UBA.
24. Sabatini, F. (2004). Medición de la segregación residencial: reflexiones metodológicas desde la ciudad latinoamericana. En G. Cáceres & F. Sabatini (eds.), *Los barrios cerrados en Santiago de Chile: entre la exclusión y la integración social* (pp. 277-307). Santiago: Instituto de Geografía, PUC Chile.
25. Sabatini, F. (2006). La segregación social del espacio en las ciudades de América Latina. Recuperado de <http://www19.iadb.org/intal/intalcdi/PE/2008/01437.pdf>.

26. Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Nación/Universidad Nacional de Quilmes (2007). Proyecto *Indicadores y aplicación de información sobre vivienda en Argentina (IAIVA)*. Metodología. Buenos Aires.
27. Tecco, C., & Fernández, S. (2009). Espacios urbanos estigmatizados, segregación residencial y agenda pública local. *Administración Pública y Sociedad*, 16, 89-114.
28. Tecco, C., & Valdés, E. (2006). Segregación residencial socioeconómica (SRS) e intervenciones para contrarrestar sus efectos negativos. Reflexiones a partir de un estudio en la ciudad de Córdoba, Argentina. *Cuadernos de Geografía*, 15, 53-66.
29. Torres, H., Marques, E., Ferreira, P. M., & Bitar, S. (2003). Pobreza e espaço: padrões de segregação em São Paulo. *Estudos Avançados*, 17(47), 13-42.
30. Wacquant, L. (2007). *Los condenados de la ciudad. Gueto, periferias y Estado*. Buenos Aires: Siglo XXI.