

SEGREGACIÓN RESIDENCIAL SOCIOECONÓMICA Y PROGRAMAS HABITACIONALES  
PÚBLICOS: EL CASO DEL PROGRAMA MI CASA MI VIDA EN LA CIUDAD DE  
CÓRDOBA, ARGENTINA

SOCIOECONOMIC RESIDENTIAL SEGREGATION AND PUBLIC HOUSING PROGRAMS:  
THE CASE OF “MI CASA MI VIDA” PROGRAM IN THE CITY OF CÓRDOBA,  
ARGENTINA

María Cecilia Marengo<sup>1</sup>

Ana Laura Elorza<sup>2</sup>

**Resumen**

El artículo aborda el estudio de la segregación residencial en la ciudad de Córdoba. Busca aportar reflexiones a esta problemática compleja, que constituye uno de los rasgos presentes en las nuevas extensiones residenciales de la periferia de las ciudades latinoamericanas. El objetivo es visibilizar los efectos de la implementación de un programa de política habitacional pública “Mi Casa, Mi Vida”, integrado por “barrios-ciudades” con nuevos rasgos en su conformación, útiles a la hora de interrogarnos: ¿Cómo interviene el Estado en la producción / reproducción de la segregación socio-territorial?

Si bien existen varios métodos de medición del fenómeno, el análisis a escala de fracciones censales se realizó a partir de la varianza y del coeficiente de variación, que expresa la magnitud de la desviación estándar, tomando como variable el nivel educativo del jefe del hogar. La escala de los conjuntos, la localización urbana, la uniformidad en el diseño arquitectónico-urbano, la disminución de las dimensiones de los espacios habitables a umbrales críticos; la focalización en una demanda social homogénea, la denominación asignada, entre otros, serían factores que explican la persistencia de la segregación y las limitaciones en las oportunidades de acceso a los satisfactores necesarios para la reproducción social de la población.

**Palabras clave:** Segregación Residencial, Política Habitacional, Programas Habitacionales Públicos, Diseño, Derecho a la Ciudad.

**Abstract**

The article addresses the study of residential segregation in the city of Córdoba. It seeks to contribute reflections to this complex problem, which is one of the features present in the new residential areas of the periphery of Latin American cities. The objective is to visualize the

---

<sup>1</sup> Profesora Titular FAUD - UNC. Investigadora Independiente del CONICET en el Instituto de Investigación de Vivienda y Hábitat de la FAUD - UNC, grupo vinculado a CEUR CONICET. Profesora de posgrado en el Doctorado en Arquitectura y las carreras de Maestría en Gestión y Desarrollo Habitacional y Diseño Arquitectónico y Urbano en la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño - UNC. E-mail: mcmarengo@gmail.com

<sup>2</sup> Investigadora Asistente del Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET) en el Instituto de Investigación de Vivienda y Hábitat. Profesora asistente de la Facultad de Ciencias Sociales de la Universidad Nacional de Córdoba. Mgter. En Gestión y Desarrollo Habitacional (UNC) y Dra. en Ciencias Sociales por la Universidad Nacional de Cuyo. E-mail: analauraelorza@gmail.com

effects of the implementation of a public housing policy program "Mi Casa, Mi Vida", composed of "neighborhoods-cities" with new features in its conformation, useful at the time of questioning: How the State intervenes in the production / reproduction of socio-territorial segregation? Although there are several methods of measuring the phenomenon, the scale analysis of census fractions was carried out based on the variance and the coefficient of variation, which expresses the magnitude of the standard deviation, taking as a variable the educational level of the head of the household. The scale of the complexes, the urban location, the uniformity in the architectural-urban design, the diminution of the dimensions of the habitable area to critical thresholds; the focus on homogeneous social demand, the denomination assigned, among others, would be factors that explain the persistence of segregation and the limitations in the opportunities of access to the necessary satisfactions for the social reproduction of the population.

**Keywords:** Residential Segregation, Housing Policy, Public Housing Program, Design, Right to the City.

## INTRODUCCIÓN

Con el desarrollo de las tecnologías de información y comunicación (TICs) a inicio de los noventas en el siglo pasado, comienzan a producirse reconfiguraciones en el mercado laboral, con efectos territoriales y urbanos. Una nueva configuración socio-espacial, señalada como "ciudad dual" (Castells, 1995; Sassen 2000) es la constante que se identifica en los estudios urbanos a partir de ese momento, en referencia a las inequidades urbanas derivadas de las transformaciones en el mercado laboral.

La reproducción de las desigualdades al interior de las ciudades y la agudización de los procesos de segregación residencial entre grupos poblacionales, con una intensidad mucho mayor que en etapas anteriores, se pone de manifiesto al analizar las posibilidades de acceso al suelo y a la vivienda de los diferentes sectores sociales demandantes. Las crisis de crecimiento, derivadas de los desajustes entre la demanda de espacios (impulsadas por el crecimiento económico) y la oferta de suelo y vivienda en el mercado (retenida en el marco de los procesos especulativos del sector privado) "solo puede ser corregida por medio de una política pública de vivienda que vaya más allá de la aceptación pura y simple de las tendencias del mercado" (Castells, 1990, p. 37). Esto se traduce en "la falta de suelo urbanizado", (que aduce el sector privado) promoviendo procesos de flexibilización en la normativa urbana, para posibilitar la apertura de nuevas áreas urbanizables (con la consecuente captura de la plusvalía urbana). Siguiendo la hipótesis de Harvey (1989, p.121) el mercado limita las posibilidades que los diferentes actores sociales tienen de elegir una localización en la ciudad, la dinámica de la

urbanización crea una estructura donde los individuos pueden elegir, pero no pueden incidir en la producción del valor del suelo urbano; y esa es la forma en que el mercado se mueve y produce diferenciación residencial. En esta línea de razonamiento, la diferenciación residencial debería ser considerada no como un producto pasivo de un sistema de preferencias basado en las relaciones sociales, sino como una mediación por la cual las diferenciaciones sociales son producidas y sostenidas (Harvey 1989, p.123).

En esta lógica de funcionamiento del mercado en el desarrollo urbano, los individuos tienen que adaptar sus preferencias a sus posibilidades de localización en la ciudad, en función del costo del suelo urbano. Los sectores más desfavorecidos ven reducida su elección o no tienen posibilidades de elección, dada la brecha existente entre el ingreso medio de los hogares y los valores del suelo urbanizado.

La conformación urbana en las últimas décadas se caracteriza por un patrón fragmentado y disperso. La localización periférica de los conjuntos habitacionales públicos, queda sujeta a estas dinámicas. Se constituye como un nuevo problema para la población residente, debido a las dificultades en el acceso a servicios públicos de calidad y a las áreas de centralidad que representan posibilidades para el aprovechamiento de los recursos urbanos (trabajo, educación, salud, etc.); también, por la valoración negativa respecto a la vida en los barrios. Esto representa una tensión en relación al derecho a la ciudad, para la mayoría de la población, en tanto acceso a los recursos urbanos, al ejercicio de participar en el proceso de urbanización (Harvey, 2009).

En los últimos años, la problematización sobre los procesos de segregación e inequidad territorial, ha tenido eco en la Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad del año 2004 y la Nueva Agenda Urbana aprobada en la Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible (Hábitat III) celebrada en Quito en el 2016. La primera, ha sido promovida por los movimientos sociales, y articulada por Hábitat International Coalition (HIC) en el año 2004. En ella, se identifican un conjunto de derechos y condiciones que deben garantizarse para una buena calidad de vida en las ciudades. Se constituye en un instrumento de reivindicaciones para incidir en las políticas públicas. Uno de los derechos identificados en dicho documento, es promover el desarrollo urbano equitativo y sustentable, a modo de disminuir los procesos de segregación y la exclusión territorial. En la Nueva Agenda Urbana se reconoce como problema socio-territorial a la segregación residencial, fenómeno que no había sido identificado en los documentos elaborados en las reuniones de Hábitat I (1976) y II (1996). Se hace énfasis en cómo el lugar de residencia para la población de bajos ingresos, representa

mecanismos de reproducción de situaciones de pobreza y de desigualdades territoriales y se señala el rol de la política pública en cuanto a la localización urbana, escala de intervención y conformación social de la población destinataria de los conjuntos habitacionales.

En este trabajo abordamos el estudio de la segregación residencial, proponiendo una mirada centrada en el análisis de un programa de política pública habitacional. Buscamos dar cuenta de los efectos derivados de la implementación de la política y aportar reflexiones en esta problemática compleja, que constituye uno de los rasgos presentes en las nuevas extensiones residenciales que se construyen en la periferia de las ciudades, tanto a través de gestiones públicas como intervenciones promovidas por el mercado inmobiliario. Nos interesa estudiar cómo se configuran y reconfiguran las divisiones sociales que están presentes en el espacio intra-urbano de los barrios, es decir, analizar su evolución temporal, que está asociada a los procesos de transformaciones urbanas inherentes al crecimiento de las metrópolis y como inciden las acciones del Estado en este proceso.

En el caso que presentamos, el estudio de la segregación residencial, privilegia como dimensión analítica la socio-económica, por los elevados niveles de pobreza que persisten en nuestras ciudades latinoamericanas. Se busca indagar si la relación pobreza-división social del espacio, estaría intensificando condiciones de segregación residencial en determinadas localizaciones del espacio urbano y, de este modo, reforzaría la persistencia de áreas críticas en términos de homogeneidad social de la población. En función de ello, nos interrogamos, ¿Las políticas habitacionales públicas estarían intensificando condiciones de segregación?

El fenómeno se aborda en dos dimensiones, 1) a escala urbana presentando cómo se distribuye la población según grupos sociales en la ciudad y 2) a escala del Programa “Mi Casa Mi Vida”, que fue el de mayor impacto por la cantidad de unidades construidas en la primera década del siglo XXI en la Ciudad de Córdoba, analizando las condiciones socio-demográficas que se presentan en los espacios residenciales producidos por la política pública.

## **APROXIMACIÓN CONCEPTUAL: SEGREGACIÓN Y POLÍTICAS DE VIVIENDA**

Sabatini (2004) entiende la segregación residencial como la aglomeración en el espacio de familias de una misma condición social, más allá de cómo se definan las diferencias sociales. Por lo tanto, ésta consiste en una relación espacial: de proximidad territorial o de separación entre personas pertenecientes a un mismo grupo social. La preocupación por el análisis de este fenómeno según la condición socioeconómica de la población es prioritario en nuestra región

latinoamericana (Rodríguez Vignoli, 2001; Sabatini, 2004, Borsdorf, Hidalgo y Vidal, 2014) y se puede vincular con las determinaciones histórico-sociales que han ido confluyendo en la producción de las ciudades en el continente.

En este sentido, entendemos la segregación en el espacio urbano como el grado de mixtura presente en la estructura urbana (niveles de homogeneidad o heterogeneidad existentes en una unidad analítica que dependerá de la escala física en la que se efectúa el estudio) y la distancia geográfica entre grupos sociales en su distribución en la ciudad (AUTOR, 2016). La localización geográfica de los distintos grupos sociales (definidos por dimensiones analíticas como pueden ser: nacionalidad, raza, religión, nivel socio-económico, entre otros) se vincula con las modalidades diferenciadas en que los mismos acceden a la ciudad y a los recursos urbanos, situación que pone en evidencia procesos de desigualdad social que tienen su correlato en lo territorial (Di Virgilio y Perelman, 2014).

La localización de la población en determinados espacios residenciales se relaciona con las oportunidades en términos de acceso a la educación, bienes y recursos (sociales, culturales, económicos); en términos más generales, con las posibilidades de inserción social que cada uno tiene en la vida. Desde esta perspectiva, el espacio residencial se constituye no sólo en el medio para reconocer las divisiones socioeconómicas presentes en la estructura urbana, (mediado por un mar de heterogeneidad), sino que además la segmentación entre grupos puede contribuir a reproducir las condiciones de inequidad social en una determinada área. (Ward, 2012, p.74).

En las últimas décadas, con el crecimiento de las ciudades, los cambios sociales traducidos en nuevas preferencias residenciales de los grupos de altos ingresos, el aumento de los precios de la tierra y las dificultades de acceso a suelo urbano por parte de los grupos de menores ingresos, podría decirse que la segregación se ha agudizado. En este proceso, el rol del mercado de suelo y de la acción estatal, han tenido un impacto que es central. Por un lado, el mecanismo de los precios del suelo juega un papel decisivo en la segmentación social del espacio, garantizando el acceso exclusivo de grupos privilegiados a territorios positivamente connotados con cualidades paisajísticas de interés, por lo general promovidos desde las estrategias de marketing de los desarrollistas inmobiliarios y asociadas a los desarrollos de infraestructuras viales y al modelo de movilidad particular en automóvil. Como plantea Duhau (2013) la forma en que se produce la segregación es través del mercado inmobiliario, la promoción inmobiliaria *lee* las diferencias de clase y de capacidad de pago y opera en consecuencia, especializándose en nichos específicos.

Por otro lado, el Estado interviene en la producción de la segregación residencial socioeconómica, ya sea de manera directa, por medio de las políticas de vivienda localizando población de bajos ingresos en áreas periféricas de la ciudad (con menores niveles de servicios, equipamientos urbanos y mayores tiempos y costos de movilidad) o de manera indirecta, por su injerencia en la definición del precio del suelo urbano, a través de la reglamentación de uso de suelo, la modalidad de edificación o la producción obra pública (Jaramillo, 1999; Sabatini, 2004; Hidalgo Dattwyler, 2007).

En los estudios realizados sobre la implementación de políticas habitacionales en diferentes ciudades de la región (Rodríguez y Sugranyes, 2005; Brain y Sabatini, 2006; Hidalgo Dattwyler, 2007; Bonduki, 2014) se identifican como rasgo constante que la localización de los proyectos de vivienda es cada vez más periférica a las áreas de centralidad en las ciudades.

Sabatini y Wormald (2013) en un trabajo en el que publican los resultados de una investigación sobre la política de vivienda social en Chile y su influencia en la segregación residencial realizan una crítica al libro “Los con techo” de Rodríguez y Sugranyes (2005) basada en la escasa atención que se atribuía a la localización de los conjuntos habitacionales, “aunque revelaba preocupación por la dimensión urbana del problema de la vivienda social, destacando su localización en la periferia urbana, esta variable –la localización– no aparecía como un factor que podía marcar alguna diferencia para residentes de distintos conjuntos, sino como una constante que se sumaba a otras limitaciones quizá más severas de la vivienda, como su reducido tamaño y su discutible calidad” (Sabatini y Wormald, 2013, p.17). Plantean como hipótesis que la misma vivienda social, incluso de exiguo tamaño y baja calidad, podía tener un efecto muy distinto en la vida de las personas, en el progreso de los hogares y en la consolidación de los barrios, según su grado de segregación espacial. En este sentido, señalan las limitaciones de los criterios de “focalización social” de las políticas de subsidio habitacional que, al estar dirigidas a la población de bajos ingresos, han configurado grandes zonas socialmente homogéneas en las áreas periféricas de la ciudad. “Y esta homogeneidad es la dimensión más dañina de la segregación residencial, porque aísla a quienes habitan dichos complejos, de otras personas o familias de diferente condición social” (Ibid, p.17).

Coincidimos en que la localización de los conjuntos de vivienda social es la variable central para comprender la segregación residencial, como también lo es la escala, (en términos de cantidad de viviendas de los conjuntos) factor crítico cuando se analizan políticas focalizadas (dirigida a una población homogénea sin mixtura socio-económica) por las reales oportunidades de acceso a los diferentes recursos urbanos que tiene la población que vive en

ellos. No obstante, también reconocemos, otras variables de importancia para alcanzar mejores condiciones de vida, como la calidad de la vivienda y sus dimensiones, en especial, para la población de bajos ingresos que tiene mayores dificultades para poder adaptarla transformar la según sus necesidades, lo cual muchas veces trae aparejados problemas de salud, socio afectivos y mayores demandas a los equipamientos sociales públicos (centros de salud, escuelas, etc.).

En este sentido, consideramos necesario, para el estudio de este fenómeno la articulación de diferentes categorías que contribuyan al análisis sobre la producción de homogeneidad social en las áreas residenciales, no solo por la condición socioeconómica de la población, sino por la uniformidad de la respuesta material-edilicia ofrecida en los complejos habitacionales y sus consecuencias en la construcción de entornos urbanos sin identidad. Cómo plantea Cravino (2012), es interesante indagar sobre los “efectos de lugar” que se configuran entorno a los barrios de vivienda social y determinan condiciones el acceso a la ciudad en relación a las representaciones sociales y estigmas territoriales, de otros grupos poblacionales sobre estos barrios.

## ESTRATEGIA METODOLÓGICA

La metodología desarrollada para abordar este objeto de estudio es cuantitativa a partir del análisis de fuentes secundarias. Como mencionamos anteriormente, estudiamos el fenómeno de la segregación residencial (en relación a las políticas habitacionales) desde dos dimensiones: por un lado, la escala urbana de la ciudad de Córdoba y por el otro, la escala de los conjuntos habitacionales ejecutados en el marco del Programa “Mi Casa, Mi Vida”; las cuales han sido abordadas desde distintas estrategias.

Para la identificación de cómo se distribuye la población según grupos sociales en la ciudad el análisis se realizó a partir de los datos censales de año 2008, a escala de fracciones censales, lo que posibilitó detectar las áreas urbanas que presentan alta homogeneidad respecto de los grupos que las habitan. Dado que los Censos Nacionales de población y vivienda en Argentina no incorporan indicadores de medición de la segregación, se tomó como variable de segmentación socioeconómica los años de estudio del Jefe del Hogar, lo cual permite extrapolar la pertenencia social de los hogares en diferentes grupos<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> Duhau (2013) menciona que para estratificar a los individuos u hogares la mayor parte de los investigadores optan por recurrir a variables tales como ingreso, escolaridad, ocupación o bienes

El análisis del nivel de homogeneidad-heterogeneidad en las distintas subdivisiones territoriales (a escala de fracciones censales) se desarrolló a partir del cálculo estadístico de la varianza y el coeficiente de variación, que expresa la magnitud de la desviación estándar en función de la media de la distribución en la variable seleccionada<sup>4</sup>.

El procedimiento de medición de la segregación se dividió en dos instancias: primero, se calculó la media de años de estudios de los jefes de hogar para toda la ciudad y el valor del coeficiente de variación de cada unidad geográfica (fracciones censales). Con los resultados obtenidos, se realizó una clasificación en cuatro intervalos, según la intensidad del coeficiente de variación de la variable analizada por fracción. Se consideró, en un primer intervalo, aquellos valores de variación comprendidos entre el 1% y el 10% (por encima y por debajo de la media), lo cual señala heterogeneidad en la distribución y, consecuentemente, un bajo valor de segregación. El segundo intervalo, agrupa los valores comprendidos entre el 11% y el 20% (por encima y por debajo de la media<sup>5</sup>) los cuales se consideran valores moderados de segregación. El tercer intervalo incluye valores comprendidos entre el 21% y el 30% (por encima y por debajo de la media), que se consideran valores altos de segregación. Finalmente, el cuarto intervalo abarca valores que superan el 30% (por encima y por debajo de la media) que se consideran áreas de muy alta segregación. Estos intervalos han sido representados en el plano de la ciudad (Fig. 3) a los efectos de identificar los sectores urbanos en situación de mayor homogeneidad – heterogeneidad y su posterior vinculación con localización de la vivienda pública.

A partir de estos resultados, avanzamos en la segunda dimensión del análisis a escala de los conjuntos habitacionales desarrollados en el marco del Programa Mi Casa Mi Vida. En especial, tomamos como casos de estudio los once barrios que fueron denominados como “barrios-ciudades” (por ejemplo, Ciudad de mis sueños, Ciudad Evita, etcétera), que están conformados por más de 250 viviendas. Se caracterizan, además, por una localización periférica y la resolución del ingreso a través de arcos que significan una ruptura con el tejido urbano. Cuentan con equipamiento comunitario (escuelas, centro de salud, posta policial y locales comerciales) a los que tiene acceso la población. Todos ellos, constituyen factores problemáticos útiles para reflexionar sobre el fenómeno de la segregación socio territorial.

---

poseídos. La elección de la variable que establecemos se basa en el supuesto de que existe una correlación entre la educación del jefe de hogar y la probabilidad de obtener mayores ingresos familiares.

<sup>4</sup> Arriagada Luco y Rodríguez Vignoli, 2003.

<sup>5</sup> Los valores por encima de la media se asocian con sectores sociales de ingresos medio altos/alto, y los valores por debajo de la media con sectores sociales de ingresos medio bajos/muy bajos.

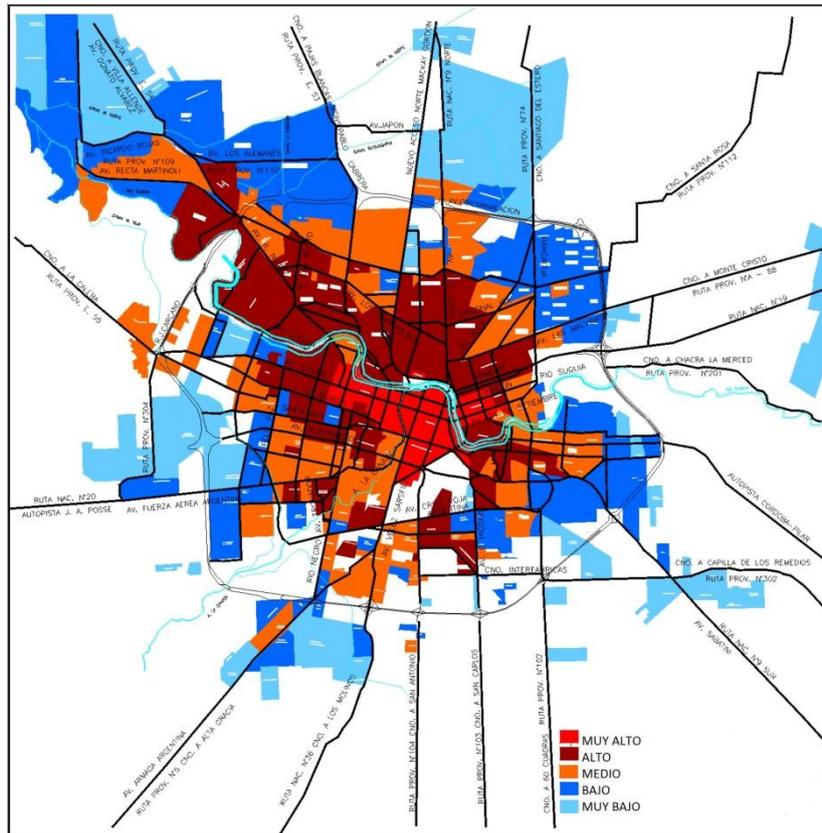
En primer lugar, realizamos un análisis de la localización de los conjuntos a través de fotos satelitales para reconocer las características de su inserción en la estructura urbana. En segundo lugar, a partir de los datos provistos por el Censo 2010, seleccionamos las variables que nos permitieron aproximarnos a una caracterización de las condiciones sociodemográficas y habitacionales de los hogares en estos barrios (cantidad de población, tipos de familias, jefatura de hogar, condiciones de necesidades básicas insatisfechas, etc.). Se realizó un análisis estadístico univariable (con frecuencias y porcentajes de población) a nivel de cada “barrio-ciudad”. Cabe destacar, que estos conjuntos habitacionales fueron inaugurados a partir del año 2004, por lo cual los datos nos permiten conocer las condiciones de vida en un período temporal acotado a 2010 (fecha del último Censo Nacional).

## DINÁMICA DE LA SRS EN LA CIUDAD DE CÓRDOBA

Los estudios sobre la evolución del crecimiento urbano en las principales ciudades de la región, como también en las metrópolis de países desarrollados, señalan que el rasgo característico en las últimas décadas es la extensión de la urbanización, asociada a un proceso de intensificación de las condiciones de segregación residencial. La anexión de suelo urbanizable, acompaña las transformaciones urbanas aun cuando el crecimiento demográfico se ha desacelerado. La tendencia generalizada es hacia la metropolización expandida, la conformación de áreas metropolitanas con bordes difusos y de alcance regional y la declinación de las densidades en la ocupación del espacio habitado (ONU HABITAT 2012; Shlomo et al., 2010).

La ciudad de Córdoba desde sus orígenes se ha caracterizado por ser segregada. Su producción se ha configurado desde una lógica de diferenciación entre la localización residencial de los distintos grupos sociales atendiendo a los valores del suelo urbano: los sectores de altos ingresos se localizaron en el centro y sobre el eje de crecimiento noroeste (conformando un cono de alta renta) y los de bajos ingresos en el anillo periférico externo. (Figura 1.)

Figura 1. Valores del suelo urbano en Córdoba

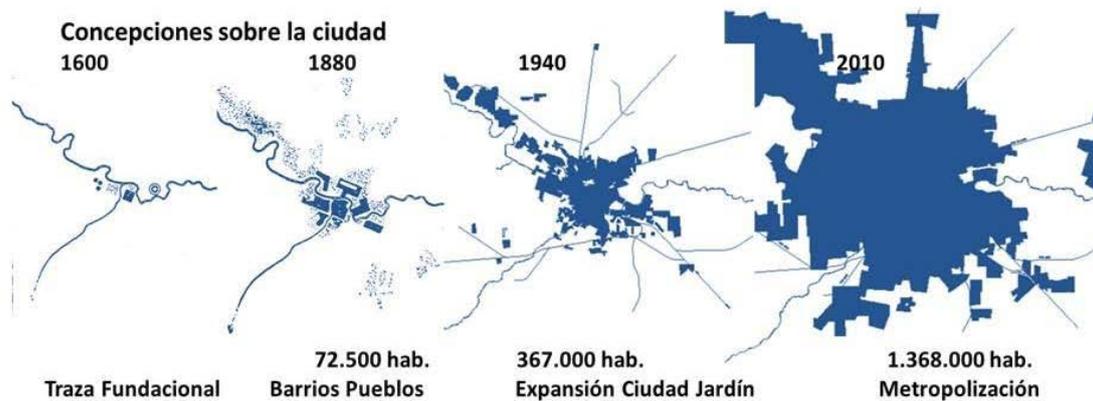


Elaboración propia. Fuente Municipalidad de Córdoba (año 2000)

En la década del noventa en el siglo pasado, se inicia un proceso de expansión significativa. La descentralización de actividades hacia la periferia, la materialización de grandes proyectos comerciales, recreativos y residenciales en los bordes de la ciudad y el incremento de la cantidad de población que vive en los suburbios, producen un desarrollo con mayor dispersión física y funcional de la estructura urbana. Este proceso, se atribuye a la menor intervención del Estado en la regulación del crecimiento, la flexibilización en las normativas para facilitar la inversión privada y la creciente polarización en la estructura social. (Figura 2) A partir de este período se constata, que las formas socio – espaciales que se materializan en la periferia se asocian con una ciudad más dividida, se inicia el proceso de producción de urbanizaciones residenciales especiales, con restricción de acceso (que designa a los enclaves de producción inmobiliaria para sectores de muy altos ingresos) y otros barrios que si bien no

alcanzan los mismos estándares de urbanización (dimensiones de terrenos, servicios ofrecidos, entre otros) presentan cerramiento perimetral y el control de accesos y desplazamientos internos. Se produce un proceso de migración de la población de los barrios tradicionales y consolidados de la ciudad hacia estos nuevos entornos residenciales, localizados en el eje Noroeste de crecimiento, atendiendo a la oferta inmobiliaria de urbanizaciones cerradas promovida por el mercado.

**Figura 2. Ciudad de Córdoba evolución del área urbana**



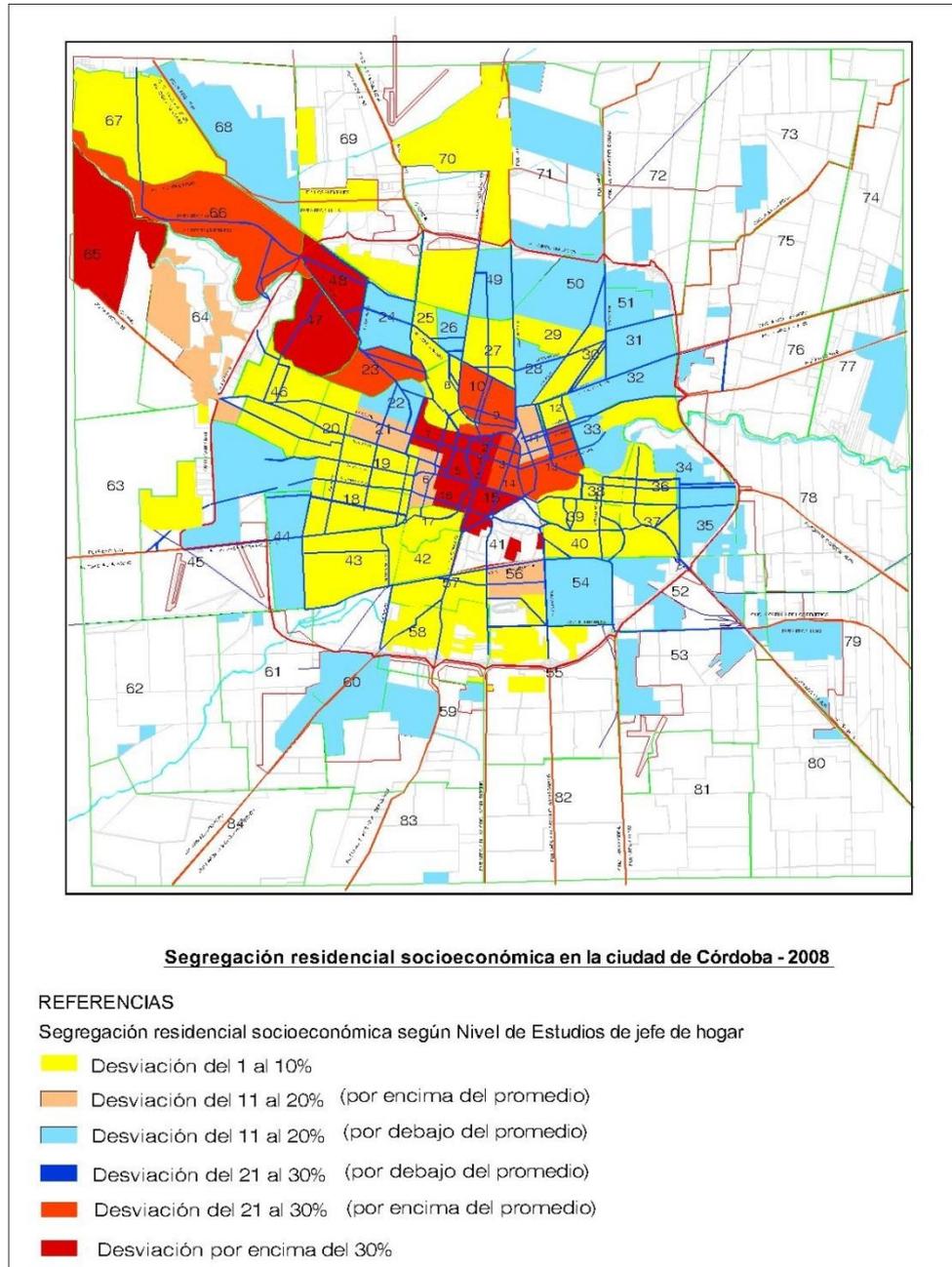
Fuente Municipalidad de Córdoba

Recuperando elaboraciones publicadas en artículos anteriores (AUTOR, 2016) presentamos una breve introducción sobre la segregación residencial socio-económica a escala de fracciones censales en la ciudad de Córdoba, a modo de contexto general que introduce el análisis del programa “Mi Casa Mi Vida”. En 2008<sup>6</sup>, en la estructura urbana de la ciudad se constataban dos dinámicas: 1) áreas con baja o moderada segregación (en sectores urbanos consolidados que presentaban procesos de renovación urbana y densificación edilicia, que habían recuperado una mayor mixtura socio-económica, respecto a los valores establecidos para el año 2001) y 2) otras áreas (históricamente segregadas) donde se habían intensificado los procesos de segregación por localización de grupos (Rodríguez, 2001.) En la Figura 3, se observa que, en el centro y eje noroeste, se concentraba la población de altos y muy altos ingresos (en las urbanizaciones cerradas que se consolidaron e incrementaron en el transcurso del período) y en el anillo periférico (exceptuando el eje antes señalado) se localizaba la

<sup>6</sup> Los valores por encima de la media se asocian con sectores sociales de ingresos medio altos/alto, y los valores por debajo de la media con sectores sociales de ingresos medio bajos/muy bajos.

población de bajos ingresos (y los programas de vivienda destinados a la población vulnerable como se desarrollará más adelante).

Figura 3. Segregación residencial en Córdoba año 2008



Elaboración propia. Fuente: Dirección de estadísticas y censo de la Provincia de Córdoba.

## EL CASO DE LOS BARRIOS CIUDADES, PRODUCTOS DEL PROGRAMA MI CASA MI VIDA

Nos interesa avanzar en el análisis desde una mirada “micro”, tomando como caso de estudio los conjuntos habitacionales públicos desarrollados en el Programa Mi Casa, Mi Vida y específicamente aquellos denominados “barrio-ciudades”, por su escala de intervención y efectos en la segregación residencial.

Si bien responden a la tradicional lógica vivendista (Rodulfo, 2006) de la política habitacional argentina, presentan nuevos rasgos a la hora de analizar como interviene el Estado en la producción / reproducción del proceso de segregación socio-territorial. En este sentido, realizamos un análisis de la localización a través de fotos satelitales, presentamos la descripción de los mismos (que es uniforme para los distintos barrios) y las condiciones socio demográficas - habitacionales de los hogares que residen en estos conjuntos a partir de los datos provistos por el Censo 2010. Cabe destacar, que fueron inaugurados a partir del año 2004, por lo cual los datos nos permiten conocer las condiciones presentes en 2010 (fecha del último Censo Nacional).

### **La propuesta urbano-residencial de la política de vivienda social**

El Programa “Mi Casa, Mi Vida” ha tenido como objeto erradicar de las zonas de riesgo por inundaciones a población de villas de emergencia, trasladándola a complejos habitacionales construidos a tal fin. Durante el periodo de ejecución de la obra 2003-2010 y hasta la actualidad, ha sido el programa de mayor escala de intervención en tanto política pública, con impactos en la configuración de la ciudad. A través de esta operatoria, se ha realizado el traslado de aproximadamente 70 villas de emergencia<sup>7</sup> y se han adjudicado 9.870 viviendas, emplazadas en 47 nuevos barrios. Se ha configurado una nueva distribución de la población pobre en la ciudad, trasladándola desde el anillo central e intermedio hacia sectores periféricos, que presentan menor oferta de servicios y equipamientos.

Las familias fueron relocalizadas en conjuntos habitacionales provistos con infraestructura completa (red agua potable, electricidad, alumbrado público, asfalto y cloacas). En el caso de los barrios conformados con una cantidad mayor a 250 viviendas, el programa incorporó equipamiento comunitario (escuelas, centro de salud, posta policial, y locales comerciales). Las intervenciones de mayor escala, 11 en total, fueron denominados: “barrios-

---

<sup>7</sup> Término que en Argentina designa los asentamientos con condiciones habitacionales críticas, designados como villas miseria, o villas de emergencia, aunque esta situación rara vez es transitoria.

ciudades” y se integraron con población relocalizada proveniente de diferentes asentamientos (villas), según se consigna en la Tabla Nº 1, condición que derivó en conflictos en el proceso de adaptación al nuevo barrio y de convivencia entre los vecinos (AUTOR, 2012). Bajo esta modalidad, se desarrolló el 52% de las viviendas ejecutadas en el marco de la mencionada operatoria habitacional.

**Tabla Nº 1- Cantidad de vivienda por Barrios ciudades y villas de procedencia de la población**

	Barrios – Ciudades	Cantidad de Viviendas	Villas de origen
1	Ciudad Ampliación Cabildo	570	-Villa Costa Cañada Suarez, Villa Tachito, Villa Cabo Farina, Villa Costa Canal Carbó, Villa Mirizzi y Villa Richardson
2	Ciudad de Juan Pablo II	359	-El Terraplén - Costa Canal Parque Liceo III (Parcial), La Cañada-Parque Liceo I, La Cañada de La Nestle- Villa Azalais Oeste, La Cañada II (A y B) y Villa Km. 8 (Parcial)
3	Ciudad de los Cuartetos	480	-Costa Canal Parque Liceo III, Villa El Chateau, Villa Urquiza y La Salada
4	Ciudad de mis Sueños	565	-Costanera San Vicente, La Maternidad - Agustín Garzón, La Rotonda – Costa Suquía San Vicente, Ferrocarril Mitre, Galpones FFCC frente a Terminal, Villa Ferrocarril Mitre, Los Vagones, Villa Minetti, Guiñazú, Los 40 Guasos – Costa Canal, Los Mandrakes, Caceres y Velez Sarsfield
5	Ciudad Evita	574	- Capullo de la Esperanza, Santa Bárbara, Santa Rita, Capillita, Los 40 Guasos, Costa Canal 1º de Mayo y Ampliación 1º de Mayo
6	Ciudad mi Esperanza	380	-Villa Sangre y Sol, Villa Corea y Villa Km 10
7	Ciudad Obispo Angelelli	564	-Villa Obispo Angelelli, Villa Mirizzi, Villa Libertador anexo - Costa Canal Sur – Carbó, Cortaderos Sur, La Cascada, Virgen de Fátima Organización Comunitaria: -Mutual Esperanza
8	Ciudad Parque Las Rosas	312	-La Tablita, Villa 7 Alcantarillas, Estación Flores (La Escuelita) y Villa La Lagunilla
9	Ciudad Villa Retiro	264	-La Cañada de Parque Liceo III, Guiñazú Sud y Villa Liceo Gral Paz
10	Ciudad Sol Naciente	638	-Villa Rivera Indarte, Villa Tersuave, Villa Manuela, Cortaderos Los Boulevares, El Infiernillo I y II, Costa Canal San Francisco y Canal de las Cascadas
11	Ciudad Ampliación Ferreyra	460	-Casillas, El Trencito y Villa los 40 Guasos

	Total de viviendas	5.166	
--	--------------------	-------	--

Fuente: Dirección de Hábitat. Ministerio de Desarrollo Social. Gobierno de la Provincia de Córdoba.

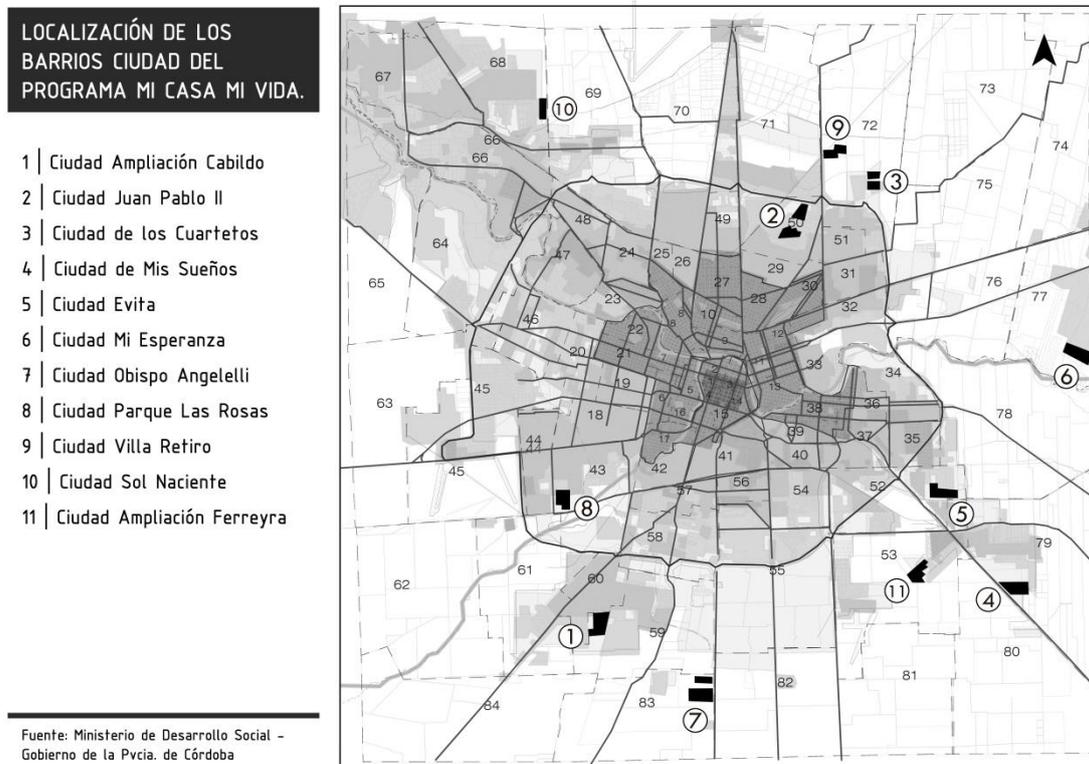
Debido al menor costo del suelo, como mencionamos en el apartado anterior, los barrios-ciudades se localizaron en el sector periférico (Figura 4), en especial en los ejes de crecimiento sur, sureste y noreste. A excepción de dos conjuntos: Ciudad Juan Pablo Segundo y Ciudad Parque Las Rosas, el resto se encuentran ubicados fuera de la Av. Circunvalación, en sectores que se caracteriza por contar con urbanizaciones residenciales desarticuladas de la trama urbana dentro de un contexto rural-industrial. (Figura 5 y 6). Esta condición representa, en muchos casos, problemas de incompatibilidad de usos, por ejemplo, actividades rurales con la aplicación de productos agroquímicos en sectores en los que habita población o zonas de volcamiento de residuos<sup>8</sup>, entre otras.

En relación al acceso a la movilidad urbana, en estudios anteriores se han analizado las dificultades que tienen los vecinos de estos barrios para el traslado a otros sectores de la ciudad. En la mayoría de los casos, cuentan con el servicio de una sola línea de transporte público de colectivo, lo cual implica una frecuencia superior a treinta minutos durante el día y la falta de servicio por la noche, dado que por condiciones de seguridad los colectivos no ingresan a estos barrios. Las posibilidades de movilidad por medio de servicios de taxis y/o remis no representa una alternativa viable para los habitantes, no sólo por el costo económico sino también porque debido a la categoría de “zona roja” con la que se identifican los “barrios-ciudades”, no es viable el ingreso. (AUTOR, 2012, 2016).

---

<sup>8</sup> Durante el trabajo de campo en Barrio Ciudad de los Cuartetos, se observaron camiones de la empresa POL SRL que vuelcan basura en un terreno colindante al barrio.

Figura 4: Localización urbana de los Barrios ciudades del Programa Mi Casa Mi Vida



Elaboración propia. Fuente: Dirección de Hábitat. Ministerio de Desarrollo Social. Gobierno de la Provincia de Córdoba.

Figura 5 – Localización en bordes urbanos. Foto Barrio Ciudad de mis Sueños



Fuente: Dirección Provincial de Vivienda

Figura 6 – Localización en bordes urbanos. Foto satelital Barrio Ciudad de los cuartetos



Fuente: Google Earth

Los conjuntos se integran con manzanas, con parcelamientos de lotes sobre dos calles perimetrales y un sector central donde se ubica el equipamiento social y los espacios verdes. Los lotes, son rectangulares de una superficie que oscila entre 280 y 300 m<sup>2</sup>. Es de mencionar que no existe diferenciación por el tamaño con respecto a un lote tipo en la ciudad de Córdoba, cuyas dimensiones oscilan entre los 200 y 250 m<sup>2</sup>. Las viviendas se ubican exentas a las medianeras, son individuales en planta baja y todas responden a la misma tipología con una reducida superficie de 42 m<sup>2</sup>, que incluye estar-comedor con una superficie de 13.50 m<sup>2</sup>, dos dormitorios de 9 m<sup>2</sup> y baño.

En todos los casos, y respondiendo a la tipología única planificada desde el programa, la entrada a los barrios ciudades está demarcada por un arco en el que se expone el nombre del barrio (Figura 7 y 8), lo que representa una barrera material y simbólica que lo diferencia de entorno. Si bien la producción del espacio en estos conjuntos ha sido uniforme y repetitiva, con el transcurso del tiempo las familias a través de sus prácticas, han ido apropiándose de sus viviendas y modificándolas en función a sus necesidades, recursos, gustos y expectativas. Se observan mejoramientos en las fachadas (aberturas pintadas, revoques, colocación de cerámicos, etc.); y ampliaciones (construcción de garajes, nuevos dormitorios, etc.); vinculados a las posibilidades materiales (recursos económicos) y no materiales (saberes) de cada familia.

En numerosas situaciones, se observa que una de las estrategias familiares es la densificación del lote, con la construcción de habitaciones en la parte posterior del patio en el que habitan las nuevas familias de los hijos (o allegados) de los titulares de las viviendas (AUTOR, 2016).

### Figuras 7 y 8 Arcos de entrada a los barrios ciudades



Elaboración propia. Fuente: Diario La voz del interior

### Condiciones socio habitacionales de los hogares de los barrios- ciudades

Según datos del censo 2010<sup>9</sup>, en los barrios-ciudades residen 17.838 habitantes, los cuales representan el 1,34% de la población total de la ciudad<sup>10</sup>. No hay una marcada diferencia entre la población masculina (49,6%) y femenina (50,4%).

En relación a los grupos etarios diferenciamos dos grupos, los niños y ancianos, ya que nos permite reconocer, por un lado, la dependencia económica y de tareas de cuidado y protección de estas personas; y por el otro, las necesidades y demandas de satisfactores vinculados a la reproducción cotidiana de estos grupos (guarderías, centro de salud, escuelas, etc.) que deberían ser tenidos en cuenta en la definición de políticas públicas dirigidas a la población de estos conjuntos. Tomando el total de barrios analizados, el 41,7% de la población son niños de 0 a 14 años y el 2,2% ancianos (Tabla N°2), estos datos dan cuenta de una amplia población dependiente a nivel de recursos económicos y tareas de cuidado y protección social. En los casos de Ciudad de mi Esperanza y Ciudad Obispo Angelelli ese porcentaje aumenta a 46,9% y 46,6% respectivamente, profundizándose la situación de mayor vulnerabilidad.

---

<sup>9</sup> Por cuestiones metodológicas en la delimitación de los radios censales, los datos previstos por la Dir. de Estadística y Censo de la Provincia de Córdoba a nivel de barrio, no han tomado los casos de Barrio Ciudad Sol Naciente y Ciudad Ampliación Ferreyra, por lo cual no hemos podido incorporar éstos en el análisis del presente trabajo.

<sup>10</sup>Según datos del censo 2010, la población total de la ciudad de Córdoba es de 1.329.604 habitantes.

**Tabla Nº2- Población por grupos etarios vulnerables (Niños y ancianos)**

Barrio Ciudad	Total de Población	0 a 14 años	%	65 años y mas	
CIUDAD AMPLIACION CABILDO	2.593	1.103	42,5	38	,5
CIUDAD DE JUAN PABLO II	2.125	824	38,8	64	,0
CIUDAD DE LOS CUARTETOS	2.204	903	41,0	32	,5
CIUDAD DE MIS SUENOS	2.147	867	40,4	70	,3
CIUDAD EVITA	2.662	1.089	40,9	67	,5
CIUDAD MI ESPERANZA	1.492	671	45,0	27	,8
CIUDAD OBISPO ANGELELLI	1.828	817	44,7	35	,9
CIUDAD PARQUE LAS ROSAS	1.385	602	43,5	21	,5
CIUDAD VILLA RETIRO	1.402	567	40,4	37	,6
Totales	17.838	7.443		391	
Porcentajes	100%	41,7		2,2	

Fuente: Elaboración propia con datos del Censo 2010. Dirección Estadísticas y Censo de la Provincia de Córdoba.

La población representa 4.166 hogares; la conformación según la cantidad de personas es variada (Tabla Nº3), en su mayoría están compuestos por 4 y 5 personas (37,1%) y 2 y 6 personas (23,8%). Cabe destacar, que los hogares con 7 o más personas representan el 13,1% sobre el total, lo cual es importante por su impacto en situaciones de hacinamiento.

Haciendo un análisis minucioso, en Ciudad Obispo Angelelli ese valor asciende a 15,63%, y en Ciudad de los Cuartetos, Ciudad de mis Sueños y Ciudad de mi esperanza supera el 14% del total de hogares. Los hogares con cuatro o menos miembros alcanzan al 43,8% del total, lo que expresa un nivel de ocupación coincidente con la cantidad de dormitorios de la tipología (o lo que es lo mismo, 56,2% de hogares habitan en viviendas sobreocupadas / hacinadas, dado que alojan más de 3 habitantes por dormitorio).

Tabla Nº3- Cantidad de personas por hogar

Barrio Ciudad	Total de Hogares	Cantidad de Personas por Hogar							
		1	2	3	4	5	6	7	8 y más
CIUDAD AMPLIACION CABILDO	577	44	42	108	119	110	75	30	49
CIUDAD DE JUAN PABLO II	552	66	67	119	130	70	58	17	25
CIUDAD DE LOS CUARTETOS	489	29	46	74	116	81	70	38	35
CIUDAD DE MIS SUEÑOS	511	44	80	86	98	81	47	41	34
CIUDAD EVITA	638	52	97	121	123	91	70	36	48
CIUDAD MI ESPERANZA	349	25	52	64	69	51	37	21	30
CIUDAD OBISPO ANGELELLI	403	31	39	64	85	68	53	26	37
CIUDAD PARQUE LAS ROSAS	325	30	33	57	59	71	39	16	20
CIUDAD VILLA RETIRO	316	19	37	52	66	53	47	17	25
Totales	4.160	340	493	119	865	676	496	242	303
Porcentajes	100%	8,2	11,9	2,9	20,8	16,3	11,9	5,8	7,3

Fuente: Elaboración propia con datos del Censo 2010. Dirección Estadísticas y Censo de la Provincia de Córdoba

De estos hogares nos interesa identificar la jefatura femenina, si bien reconocemos ciertas dificultades teórico-metodológicas de las estadísticas oficiales a la hora de definir cuando una mujer es considerada jefa de hogar o no y el cuestionamiento respecto a la utilidad de la jefatura femenina como criterio único para la identificación del universo que contiene a los hogares pobres, es un dato a destacar ya que las mujeres jefas de familia y sus hogares constituyen un grupo social y económicamente vulnerable, debido a la “inseguridad económica”<sup>11</sup> que representa en la mayoría de los casos. (Geldstein, 1997). El análisis de los datos arroja que el 38% de los hogares está encabezado por mujeres (Tabla Nº4), intensificándose los barrios Ciudad de mis sueños (46,6%) y Ciudad Parque Las Rosas (43,7%).

<sup>11</sup> “La ‘inseguridad económica’ de los hogares con jefa mujer ha sido atribuida a tres factores causales básicos: “la baja capacidad de generación de ingresos de la madre”, “la falta de asistencia económica por parte del padre que no reside en el hogar” y “los magros beneficios provistos por el estado” (McLanahan y Booth, op. cit.). ya que en alguna medida tanto la baja capacidad de generación de ingresos de la madre como la falta de aporte económico del padre aluden a una característica que marca la diferencia básica y fundamental entre los hogares pobres encabezados por mujeres y los hogares pobres encabezados por hombres. Se trata de la frecuente presencia de un único perceptor de ingresos real y potencial entre los primeros, lo que torna clave el problema del nivel de ingresos personales de la jefa, quien se constituye así en el determinante principal o único del nivel de ingresos totales del hogar y en uno, fundamental, de los ingresos per cápita” (Geldstein, 1997, p.9).

**Tabla Nº4- Jefatura de hogar femenina**

Barrio Ciudad	Total Jefes de Hogar	Jefas de Hogar	Porcentaje
CIUDAD AMPLIACION CABILDO	577	230	39,9
CIUDAD DE JUAN PABLO II	552	181	32,8
CIUDAD DE LOS CUARTETOS	489	162	33,1
CIUDAD DE MIS SUENOS	511	238	46,6
CIUDAD EVITA	638	241	37,8
CIUDAD MI ESPERANZA	349	127	36,4
CIUDAD OBISPO ANGELELLI	403	153	38,0
CIUDAD PARQUE LAS ROSAS	325	142	43,7
CIUDAD VILLA RETIRO	316	112	35,4
Totales	4.160	1.586	
Porcentajes	100%	38,1	

Fuente: Elaboración propia con datos del Censo 2010. Dirección Estadísticas y Censo de la Provincia de Córdoba

**Tabla Nº 5- Total de hogares según condición de NBI- desagregado por tipo de NBI**

Barrios	Total de Hogares	Al menos 1 NBI	NBI 1 Hacinamiento	NBI 2 Vivienda Inconveniente	NBI 3 Condiciones Sanitarias	NBI 4 Asistencia Escolar	NBI 5 Capacidad de Subsistencia
CIUDAD AMPLIACION CABILDO	577	93	63	0	16	6	16
CIUDAD DE JUAN PABLO II	552	45	29	0	6	4	10
CIUDAD DE LOS CUARTETOS	489	68	53	2	16	3	12
CIUDAD DE MIS SUENOS	511	85	60	0	16	5	8
CIUDAD EVITA	638	95	69	1	20	5	16
CIUDAD MI ESPERANZA	349	50	37	0	1	6	11
CIUDAD	403	81	44	4	12	6	25

OBISPO ANGELELLI							
CIUDAD PARQUE LAS ROSAS	325	26	22	0	0	2	4
CIUDAD VILLA RETIRO	316	57	40	0	8	5	11
Totales	4.160	600	417	7	95	42	113
Porcentajes	100%	14,4					

Fuente: Elaboración propia con datos del Censo 2010. Dirección Estadísticas y Censo de la Provincia de Córdoba

Sobre el total de hogares con NBI (600 hogares) en el 69,5% de los casos, el hacinamiento crítico es lo que determina esa condición de vida. Las situaciones de hacinamiento pueden asociarse a problemas vinculados al descanso, la alimentación, las relaciones intrafamiliares, el proceso de socialización de los niños, promiscuidad y de escasa privacidad (Di Virgilio, 2003) aspectos esenciales para la calidad de vida de las familias. Esta condición de habitabilidad, se relaciona directamente con las dimensiones de la unidad de vivienda (2 dormitorios) prevista en esta política de vivienda social, planificada según los parámetros de familia nuclear tradicional y la falta de previsión en su diseño de posibilidades de ampliación para superar esta condición.

En este sentido, es importante destacar el aporte realizado por estudios franceses e ingleses sobre las dimensiones de las viviendas, “las investigaciones sobre el tema han concluido que las viviendas de áreas mínimas, inferiores a 8 m<sup>2</sup> por persona generan problemas de salud física y mental en sus ocupantes, por lo cual esta dimensión ha sido definida como *umbral patológico*. Incluso en casos de viviendas de 10 m<sup>2</sup> por persona se han encontrado efectos nocivos sobre sus ocupantes, y se define este rango como *umbral crítico*. Estos estudios recomiendan que las viviendas se diseñen en áreas no menores de 12 m<sup>2</sup> por persona, y preferiblemente de 16 m<sup>2</sup> por persona” (Fernández y Ramos, 2000: s/p). Tomando estas recomendaciones, observamos que el 41,3% de los hogares estaría en condiciones de umbral patológico, si bien no se cuenta con información referida a problemáticas sanitarias vinculadas a las condiciones de habitabilidad, es una perspectiva de análisis que debería ser incorporada en la evaluación de las políticas públicas habitacionales.

Por otra parte, en observaciones realizadas en distintos barrios ciudades, se pudo identificar como estrategia habitacional de los nuevos hogares, la densificación del lote, a través

de la construcción de una unidad habitacional en el patio de las viviendas originales. Estas situaciones permiten comprender la presencia de otro indicador de NBI relacionado a las condiciones sanitarias en el 2,2% sobre el total de hogares (95 hogares) (dado que la nueva ampliación no incluye núcleo húmedo).

Los dos indicadores de NBI analizados, hacinamiento y condiciones sanitarias, dan cuenta de la condición de pobreza y de los escasos recursos económicos de los hogares, que imposibilita la construcción de nuevos ámbitos. Demuestra las dificultades que persisten para poder ampliar el espacio habitable mínimo que necesitan para el desarrollo de sus actividades cotidianas, aun cuando disponen de espacio en el lote para su realización.

La reconstrucción de las condiciones socio habitacionales de los hogares (a modo de una fotografía de los barrios-ciudades en el momento del censo 2010) permite identificar condiciones demográficas y de habitabilidad, y observar condiciones de homogeneidad socioeconómica, que podríamos clasificar como hogares en situación de vulnerabilidad y de pobreza. Relacionando estas características con la localización de los conjuntos habitacionales en la estructura urbana, podemos inferir que la política habitacional ha configurado áreas socialmente homogéneas, en la periferia de la ciudad, al haber estado dirigida a población de bajos ingresos desde criterios de focalización social. La falta de mixtura socio-económica, sumado a la gran escala de intervención, el aislamiento territorial, y los umbrales mínimos de superficie de la vivienda (asociados a la imposibilidad de ampliación dado las características socio-demográficas antes presentadas) terminan reproduciendo condiciones de vulnerabilidad y pobreza que se buscaban superar a través del programa.

## CONCLUSIONES

El caso analizado observa las mismas tendencias señaladas en el estado del arte sobre las políticas públicas habitacionales implementadas en los últimos años. Da cuenta de la intensificación de procesos de segregación residencial que afectan a la población de bajos ingresos y de la localización de los conjuntos habitacionales en áreas cada vez más periféricas, atendiendo al menor precio del suelo para urbanizar estas áreas.

El caso de los conjuntos habitacionales analizados es dicotómico en este sentido, porque aun cuando el objetivo de la política es mejorar las condiciones de vida de la población vulnerable y proveer acceso a la vivienda digna, las posibilidades de elección de una determinada localización por parte de los actores intervinientes (Estado, organizaciones

sociales, civiles o comunitarias, entre otros) son restringidas. La localización periférica, desarticulada de un entorno urbano consolidado y con servicios públicos deficientes (transporte), son determinantes en la falta de acceso a oportunidades y recursos necesarios para la reproducción cotidiana de las familias. Las desventajas en la localización, podrían compensarse con una mayor eficiencia en el acceso a la movilidad urbana. En el caso que nos ocupa, la calidad del servicio público de transporte y los costos de movilidad para sectores poblacionales, cuyos ingresos provienen de actividades informales y esporádicas, (changas, venta ambulante, construcción, servicio doméstico, etc.) representan el mayor impedimento para poder acceder a las oportunidades de aglomeración que ofrecen las ciudades, y los anclan en territorios olvidados donde lo que prima es la homogeneidad social.

Las nuevas condiciones que se presentan en este programa habitacional, (comparativamente a lo desarrollado en etapas anteriores de la política pública) en términos de localización cada vez más periférica; escala del programa; uniformidad de la tipología de los conjuntos y las viviendas; focalización de los destinatarios; denominación asignada, serían los factores con mayor efecto en relación a la homogeneidad social/espacial que presentan las áreas donde se localizan.

El análisis a escala barrial, a través de los datos del censo, nos ha permitido reconocer las características de los hogares residentes y sus condiciones de vida. A modo general, identificamos la conformación de áreas socialmente homogéneas por las condiciones de pobreza y vulnerabilidad. Si bien que el programa ha mejorado la situación edilicia de la vivienda (entrega de viviendas “llave en mano”, construidas con materiales tradicionales, y en zonas no inundables), los datos analizados evidencian condiciones deficitarias presentes en un alto porcentaje en los hogares. Dan cuenta de las dificultades para adaptar las viviendas a las necesidades de cada familia derivadas en muchos casos de su imposibilidad por mejorar las condiciones materiales de la vivienda, lo que lleva a reproducir condiciones de hacinamiento y promiscuidad.

En resumen, las reducidas dimensiones de las superficies habitables asociadas a las imposibilidades de ampliación de la vivienda, (por su falta de previsión en el diseño y por la situación económica de los hogares aun cuando las dimensiones del lote son amplias) limitan las oportunidades de acceso a los satisfactores necesarios para la reproducción social de la población. Situación que se profundiza al combinar los criterios de focalización social y territorial de los destinatarios con la mayor escala de intervención, la uniformidad de la respuesta arquitectónica y la denominación “barrios-ciudades”.

La identificación de estos problemas y demandas habitacionales debería ser tenida en cuenta para el diseño de políticas públicas, no sólo en la planificación de las distintas tipologías que respondieran a las necesidades de la población, (sus cambios, transformaciones y posibilidades de ampliación) sino también al reconocer que los hogares en condiciones de pobreza estructural necesitan de un acompañamiento en la implementación posterior de la política (con el seguimiento / ayuda de situaciones sociales críticas) que la misma localización periférica y aislada, dificulta resolver. Al mismo tiempo, el análisis estadístico por barrio también ha contribuido a identificar conjuntos habitacionales donde estas situaciones presentan diferentes grados de demanda (son más o menos críticas) lo que es una herramienta útil a la hora de definir posibles acciones con un abordaje específico en el mejoramiento de barrios.

Estos resultados, sumado a los antecedentes antes mencionados, que dan cuenta del rol de las políticas públicas habitacionales en la producción de procesos de segregación, deben ser considerados para el diseño y elaboración de nuevos programas, en el marco de los compromisos asumidos por los gobiernos nacionales con la aprobación de la Nueva Agenda Urbana, en la que se establece una profunda preocupación por contrarrestar los procesos de desigualdades territoriales y la consecución del derecho a la ciudad para todos los ciudadanos.

## BIBLIOGRAFÍA

BONDUKI, Nabil (2014) Avances, limitaciones y desafíos de la política habitacional del gobierno de Lula: derecho a la vivienda en oposición al derecho a la ciudad, en Barreto Bolívar T., Guerrero Echegaray, M. y Mancilla, M. (Comp.) **Casas de infinitas privaciones ¿Germen de ciudades para todos?** pp. 51-93. CLACSO.

BORSODORF Axel; HIDALGO Rodrigo y VIDAL Sonia (2014) Social segregation and gated communities in Santiago de Chile and Buenos Aires. A comparison, **HABITAT INTERNATIONAL**, vol. 46, Montreal, pp. 1 – 20.

BRAIN, Isabel y SABATINI, Francisco (2006) Los precios del suelo en alza carcomen el subsidio habitacional, contribuyendo al deterioro en la calidad y localización de la vivienda social, **ProUrbana**, n. 4, Santiago de Chile, pp. 2-13.

Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad (2013), **Cuadernos Geográficos**, n. 52, España, pp. 368-380.

CASTELLS, Manuel (1995) **La ciudad informacional. Tecnologías de la información, reestructuración económica y el proceso urbano regional**. Ed. Alianza, Madrid.

\_\_\_\_\_(1990) “Estrategias de desarrollo metropolitano en las grandes ciudades españolas: la articulación entre crecimiento económico y calidad de vida”, en: Borja, J., Castells, M., Dorado, R., & Quintana, I. (Eds.) **Las grandes ciudades en la década de los noventa**. Ed. Sistema, Madrid.

CRAVINO, María Cristina (2012) (org) **Construyendo barrios: transformaciones socioterritoriales a partir de los Programas Federales de Vivienda en el Área Metropolitana de Buenos Aires, 2004-2009**. Ed. Universidad Nacional General Sarmiento, Buenos Aires.

DI VIRGILIO, María Mercedes (2003) **Hábitat y salud: estrategia de las familias pobres**. Ed. Lumiere, Buenos Aires.

DI VIRGILIO, M. M. y PERELMAN, M. (2014) Ciudades Latinoamericanas. La producción social de las desigualdades urbanas, en: Di Virgilio, M. M. y Perelman, Mariano (Cords.) **Ciudades latinoamericanas: desigualdad, segregación y tolerancia**, pp. 8-19, CLACSO, Buenos Aires.

DUHAU, E. (2013) La división social del espacio metropolitano. Una propuesta de análisis, **Nueva Sociedad**, n. 243, pp.79-91.

AUTOR (2016) Segregación residencial socioeconómica y la política pública de vivienda social. El caso de la ciudad de Córdoba (Argentina), **Revista Cuaderno urbano**, n. 20, pp. 71-94. Ed. Nobuko/EUDENE. Resistencia.

\_\_\_\_\_ (2012) Evaluación de la política social habitacional de Córdoba (Argentina) desde la perspectiva de "Calidad de Vida". Un estudio comparativo, **Revista Regional de Trabajo Social** Año 26, n. 55. pp. 30-43. Ed. EPPAL. Montevideo.

FERNANDEZ, Guillermina y RAMOS, Aldo (2000) La calidad de vida desde la perspectiva latinoamericana. Un análisis de las ponencias presentadas en el IV Seminario Latinoamericano de Calidad de Vida Urbana, **Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales**, n. 242, Universidad de Barcelona.

GELDSTEIN, Rosa (1997) **Mujeres jefas de hogar: familia, pobreza y género**. Ed. UNICEF, Argentina.

HARVEY, David (1989) **The urban experience**, Ed. Basil Blackwell UK.

HIDALGO DATTWYLER, Rodrigo (2007) ¿Se acabó el suelo en la gran ciudad? Las nuevas periferias metropolitanas de la vivienda social en Santiago de Chile, **Eure**, vol. XXIII, n. 98. pp. 57-75, Chile.

JARAMILLO, Samuel (1999) El papel del mercado del suelo en la configuración de algunos rasgos socioespaciales de las ciudades latinoamericanas, **Revista Territorios**, n. 2. pp. 107-129. Ed. Universidad del Rosario. Bogotá.

AUTOR (2016) Vivienda social en Córdoba: efectos en la segregación residencial y el crecimiento urbano (1991-2008), **Revista INVI**, n. 82, vol. 31 Mayo 2016, pp.119-144. Ed. Instituto de la Vivienda de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile.

ONU HABITAT (2016) **Nueva Agenda Urbana**. Disponible en: <http://habitat3.org/wp-content/uploads/NUA-Spanish.pdf>

\_\_\_\_\_ (2012) **Estado de las ciudades en América Latina y el Caribe 2012. Rumbo a una nueva transición urbana**. Programa de las Naciones Unidas para los asentamientos humanos. Disponible en: [http://www.onuhabitat.org/index.php?option=com\\_docman&task=doc\\_details&gid=816&Itemid=538](http://www.onuhabitat.org/index.php?option=com_docman&task=doc_details&gid=816&Itemid=538)

RODRIGUEZ, Jorge (2001) **Segregación residencial socioeconómica: ¿qué es?, ¿Cómo se mide?, ¿qué está pasando?, ¿importa?** CEPAL/ ECLAC. Chile.

RODRÍGUEZ, Alfredo y SUGRANYES, Ana (2005) **Los con techo. Un desafío para la política de la vivienda social**, Ediciones Sur Santiago, Chile.

RODULFO, Beatriz (2006). **Políticas Habitacionales. Alternativas de intervención y gestión**. Ponencia presentada en Seminario Iberoamericano Ciencia y tecnología para el Hábitat Popular. Construcción y participación del conocimiento. Organizado por CEVE y Universidad Católica de Córdoba, realizado los días 1 y 2 de diciembre en la ciudad de Córdoba, Argentina

SABATINI, Francisco (2004) Medición de la segregación residencial: reflexiones metodológicas desde la ciudad latinoamericana, en: Sabatini, F.; Cáceres, G. **Barrios Cerrados en Santiago de Chile: entre la exclusión y la integración residencial**. pp. 44-65. Lincoln Institute o Land Policy e Instituto de Geografía. Santiago, Chile.

SABATINI, Francisco y WORMALD, Guillermo (2013) Segregación de la vivienda social: reducción de oportunidades, pérdida de cohesión en F. Sabatini, G. Wormald & A. Rasse (Eds.), **Segregación de la vivienda social: ocho conjuntos en Santiago, Concepción y Talca**. pp. 12-31. Colección Estudios Urbanos UC. Santiago, Chile.

SASSEN, Sassen (2000) **Cities in a world economy**. Londres: Pine Forge Press.

SHLOMO, Angel, JASON PARENT, Daniel y BLEI, Alejandro (2010) **The Persistent Decline in Urban Densities: Global and Historical Evidence of 'Sprawl'**. Lincoln Institute of Land Policy. Disponible en: [https://www.lincolninst.edu/pubs/download.asp?doc\\_id=1085&pub\\_id=1834](https://www.lincolninst.edu/pubs/download.asp?doc_id=1085&pub_id=1834)

WARD, Peter (2012) Segregación residencial: la importancia de las escalas y de los procesos informales de mercado, **Quid 16. Revista del área de estudios urbanos**, n. 2, pp. 72-105. Instituto de Investigaciones Gino Germani, UBA. Buenos Aires.

*Trabalho enviado em 08 de fevereiro de 2018.*

*Aceito em 25 de abril de 2018.*