



## **Transformaciones territoriales y poblacionales en la costa atlántica bonaerense: los partidos de General Pueyrredon y Mar Chiquita en las primeras décadas del siglo XXI**

*Sofía Ares<sup>1</sup>, Ladislao Ferrando<sup>2</sup>, Marisa Sagua<sup>3</sup>*

### **Resumen**

En la provincia de Buenos Aires (Argentina), sobre el litoral del Mar Argentino, hay numerosas localidades cuya población en 2010 era menor a 20.000 habitantes. El artículo focaliza en el frente costero de General Pueyrredon y Mar Chiquita, es decir localidades y barrios localizados sobre la ruta provincial N° 11. Es un territorio extenso en el cual los pueblos y los barrios conviven con áreas de población rural dispersa y con variedad de usos del suelo. El objetivo es analizar las dinámicas demográficas y habitacionales en aglomeraciones del frente costero de General Pueyrredon y Mar Chiquita entre 2001 y 2020. Las fuentes de datos son los Censos Nacionales de Población, Hogares y Viviendas, el Precenso de Viviendas 2020 y las bases de datos de WorldPop. Se aplicaron técnicas cuantitativas de análisis estadístico básico, cálculo de tasas, variaciones y porcentajes de los conjuntos de datos. Los resultados muestran que los ritmos de crecimiento poblacional son veloces e incluyen cambios estructurales en la composición por sexo y edad. Por otro lado, el nivel de ocupación de las viviendas se incrementa, con cambios en la ocupación de segundas residencias a viviendas permanentes. También se observa el crecimiento en la construcción de nuevas unidades.

**Palabras clave:** Litoral Atlántico; Dinámica demográfica; Dinámica habitacional; Buenos Aires; Territorio

---

<sup>1</sup> Instituto de Humanidades y Ciencias Sociales (CONICET-UNMdP), Grupo de Estudios sobre Población y Territorio (Facultad de Humanidades, UNMdP). Argentina. ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-0907-5992>. Email: [ares.sofi@gmail.com](mailto:ares.sofi@gmail.com)

<sup>2</sup> Instituto del Hábitat y del Ambiente (Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño – UNMdP). Argentina. ORCID: <https://orcid.org/0009-0005-0436-0198> Email: [ladislaoferrandoa@gmail.com](mailto:ladislaoferrandoa@gmail.com)

<sup>3</sup> Instituto del Hábitat y del Ambiente (Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño – UNMdP), Grupo de Estudios sobre Población y Territorio (Facultad de Humanidades, UNMdP). Argentina. ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-5224-4053> Email: [saguamc@gmail.com](mailto:saguamc@gmail.com)

# **Territorial and Population Transformations on the Atlantic Coast of Buenos Aires: The Districts of General Pueyrredon and Mar Chiquita in the First Decades of the 21st Century**

## **Abstract**

In the province of Buenos Aires (Argentina), on the coast of the Argentine Sea there are many towns whose population in 2010 was less than 20,000 inhabitants. The article focuses on the seaside area of General Pueyrredon and Mar Chiquita, that is in localities and neighborhoods located along provincial route No. 11. This is an extensive territory where towns and neighborhoods coexist with dispersed rural population areas and a variety of land uses. The aim is to analyze the demographic and housing dynamics in agglomerations on the General Pueyrredon and Mar Chiquita coastline between 2001 and 2020. The data sources are the Censos Nacionales de Población, Hogares y Viviendas 2001, 2010; the Precenso de Viviendas 2020 and World Pop data bases. Quantitative techniques of basic statistical analysis, calculating rates, variations and percentages of the data sets were applied. The results show that population growth rates are rapid and include structural changes in sex and age composition. On the other hand, housing occupancy level is increasingly higher, with changes in occupancy from second residences to permanent ones. There is also an increase in the construction of new housing units.

**Keywords:** Atlantic coast; Demographic dynamics; Housing dynamics; Buenos Aires; Territory

## **Introducción**

En Argentina, desde las primeras décadas del siglo XX ha aumentado la concentración de la población en áreas urbanas y casi en paralelo, los años treinta marcaron el inicio de un profundo proceso de despoblamiento rural. Luego, a partir de los años setenta se han desarrollado otros procesos de expansión sobre áreas anteriormente rurales. Dos de ellos tienen lugar de forma casi simultánea. Por un lado, la creación de urbanizaciones privadas cerradas en torno a las ciudades. Por otro lado, a través de la urbanización tradicional, abierta y de las pequeñas localidades ubicadas en el continuo urbano-rural, tal como se observa en las contribuciones sobre Argentina en general (Bertoncello, 2009) o distintas regiones bonaerenses (Mikkelsen y Velázquez, 2019; Sili, 2019). Sendos procesos han favorecido el

crecimiento de las áreas periurbanas y de algunas pequeñas localidades que se asientan en el continuo urbano rural.

En el marco de estos procesos los usos del suelo residenciales van abarcando progresivamente más territorio, acompañados por la instalación de una variedad de servicios (comerciales, sanitarios, educativos, recreativos-gastronómicos). En algunos casos ambos van reemplazando a los usos tradicionales, en otros, en cambio, deben convivir y muchas veces entran en tensión, en especial con aquellos más vinculados con lo agroproductivo. Así pues, la preponderancia del crecimiento residencial se ha identificado en una investigación sobre los 33 Grandes Aglomerados Urbanos de Argentina (GAUs), donde se determinó que esta categoría de uso del suelo constituye el mayor porcentaje de ocupación en las áreas de expansión (78%) (Lanfranchi et al, 2018). Así, las urbanizaciones cerradas, el uso residencial urbano, y el uso residencial extraurbano (mayor a 500 metros cuadrados) , explican buena parte de tales tendencias, seguidos por viviendas sociales y residencias informales en menor medida. Estas cifras contrastan con el bajo porcentaje de los usos industriales y de los equipamientos y convocan la atención sobre fenómenos socioterritoriales que generan nuevas desigualdades o sostienen las preexistentes, en especial porque el crecimiento en pequeñas localidades abiertas suele producirse sobre áreas que no están preparadas -por oferta de servicios- ni tienen regulados algunos de los usos del suelo que luego deben habilitarse de forma excepcional.

En la provincia de Buenos Aires, al interior de los partidos con litoral sobre el Mar Argentino hay numerosas localidades de distinto tamaño, las que en su mayoría tenían en 2010 menos de 20.000 habitantes. Por su localización costera comparten paisajes actualmente atractivos dominados por la vegetación, dunas o acantilados y la cercanía al mar. De este conjunto, el artículo se concentra en el frente costero de los partidos de General Pueyrredon (PGP) y Mar Chiquita (MCH). Ambos comparten costa atlántica, con localidades y barrios que se desarrollan a lo largo de la ruta provincial N°11. Dentro de la costa atlántica argentina, la selección del área de estudio se debe a las marcadas tendencias de crecimiento poblacional y del medio residencial, así como al desempeño de las actividades en el territorio, algunas de las cuales permanecen y otras, más nuevas, emergen según las condiciones de contexto local y extralocal. Esto ocasiona cierta redefinición de los perfiles costeros en sus distintos tramos respecto de estudios precedentes (Sagua y Sabuda, 2015; Sagua, 2008, 2004).

En los dos distritos, los pueblos pequeños y grandes (hasta 2.000 y de 2.000 a 20.000 habitantes, respectivamente) junto con la ciudad de Mar del Plata (PGP), urbanizaciones privadas y áreas de población rural dispersa dedicadas a diversas actividades económicas, delimitan territorios donde se advierten profundos cambios. En el eje costero la dinámica demográfica se basa sobre todo en movilizaciones desde aglomeraciones de mayor tamaño (Ares y Mikkelsen, 2014; Bruno, Ares y Lucero, 2021). Estas elecciones residenciales obedecen a múltiples causas que pueden resumirse en la búsqueda de otra forma de vivir, lo que conduce, en definitiva, a la construcción de un género de vida distinto (Ares, Mikkelsen y Carballo, 2020). La demanda de tranquilidad, seguridad, espacios amplios, proximidad a la naturaleza, calidad de vida, condensan el acervo de motivaciones que fundan la elección residencial, a las que se suma -como un factor de suma relevancia- el menor costo de los inmuebles en comparación con ciudades como Mar del Plata (Ares et al., 2020).

En línea con esas ideas el objetivo es analizar las dinámicas demográficas y habitacionales en aglomeraciones del frente costero de General Pueyrredon y Mar Chiquita entre 2001 y 2020, a partir de fuentes de datos censales y técnicas cuantitativas.

En cuanto a la organización del artículo, se hace una descripción general del área de estudio donde se incluyen rasgos distintivos de una caracterización actual de los usos de suelo y algunos conflictos. A continuación, se aborda la perspectiva conceptual en la que territorio, geografía, ordenamiento territorial, planificación, dinámica demográfica y habitacional, son conceptos que rigen el desarrollo del trabajo, y que orientan la perspectiva metodológica hacia la operacionalización de variables y la construcción de indicadores. Seguidamente se analizan las dinámicas demográfica y habitacional, basadas en la interpretación de los indicadores, los gráficos y la cartografía temática resultante, que luego de un desarrollo cuantitativo se nutre de aportes cualitativos basados en estudios recientes. La contribución finaliza con una mirada comprensiva y articuladora de los procesos en curso.

### **El área de estudio**

En Argentina, con sus 46 millones de habitantes (INDEC, 2022) la provincia de Buenos Aires es la de más peso demográfico, condición gestada por las características del poblamiento desde finales del siglo XIX, sostenido en el modelo agroexportador y la inmigración de ultramar. La concentración poblacional se reforzó con el despoblamiento rural y la aglomeración urbana desde la década de 1930 impulsada por la industrialización sustitutiva de

importaciones. En la actualidad la provincia tiene 17.569.053 habitantes (INDEC, 2022)<sup>4</sup>, en su mayoría urbanos (aproximadamente el 98 %)<sup>5</sup> y con fuerte concentración en los partidos del Gran Buenos Aires<sup>6</sup>. Los partidos de General Pueyrredon y Mar Chiquita son parte de los 135 distritos que constituyen la división política bonaerense.

En los Partidos de General Pueyrredon y Mar Chiquita, la costa del Mar Argentino es un hito para sus pobladores y visitantes, con distintos significados, y con una presencia que se hace más o menos notoria según las circunstancias y las temporalidades. El mar y las playas son, en definitiva, un recurso natural que junto con la traza costera de la ruta 11 organizan y vinculan un conjunto de aglomeraciones en el sudeste bonaerense (Figura N° 1). De acuerdo con la clasificación de ecorregiones propuesta por Reboratti (2012), General Pueyrredon forma parte del área denominada Sierras de Tandilia y Costa Atlántica sur. En el partido hay múltiples actividades económicas, oferta educativa, sanitaria, recreativa, con una jerarquía de nivel nacional tratándose del turismo y de la pesca. Por otra parte, se reconoce al partido con un gran peso poblacional en la región. Del total de 675.759 habitantes (INDEC, 2022), más del 90% se concentra en Mar del Plata. Mar Chiquita, por su parte, forma parte de la Pampa deprimida y Costa Atlántica norte. En este distrito predominan las actividades económicas del sector primario, en especial la ganadería (Auer, Maceira y Mikkelsen, 2019), aunque registra en las últimas décadas un incremento en la superficie dedicada al cultivo de soja. En cuanto a la población (33.284 habitantes, INDEC, 2022), la mayor parte se localiza en pueblos pequeños y grandes ubicados a lo largo de los ejes viales que atraviesan el municipio, es decir la Autovía N°2 y la Ruta Provincial N°11.

El área de estudio, con la ruta N°11 como eje vertebral, ocupa una superficie de casi 6.200 hectáreas y tiene una longitud de 54 kilómetros a lo largo de la costa que atraviesa parte de los Partidos de General Pueyrredon y de Mar Chiquita<sup>7</sup>. En la actualidad alcanza casi a los 40.000 habitantes, mientras que en 2010 reunía unos 30.000 pobladores. Las singularidades del trayecto entre el Arroyo Las Brusquitas (límite entre General Pueyrredon y General Alvarado) y la Laguna de Mar Chiquita (en el partido del mismo nombre) permiten la delimitación de

---

<sup>4</sup> Hasta el momento no están publicados los datos censales correspondientes a los menores niveles territoriales (localidades, fracciones y radios censales).

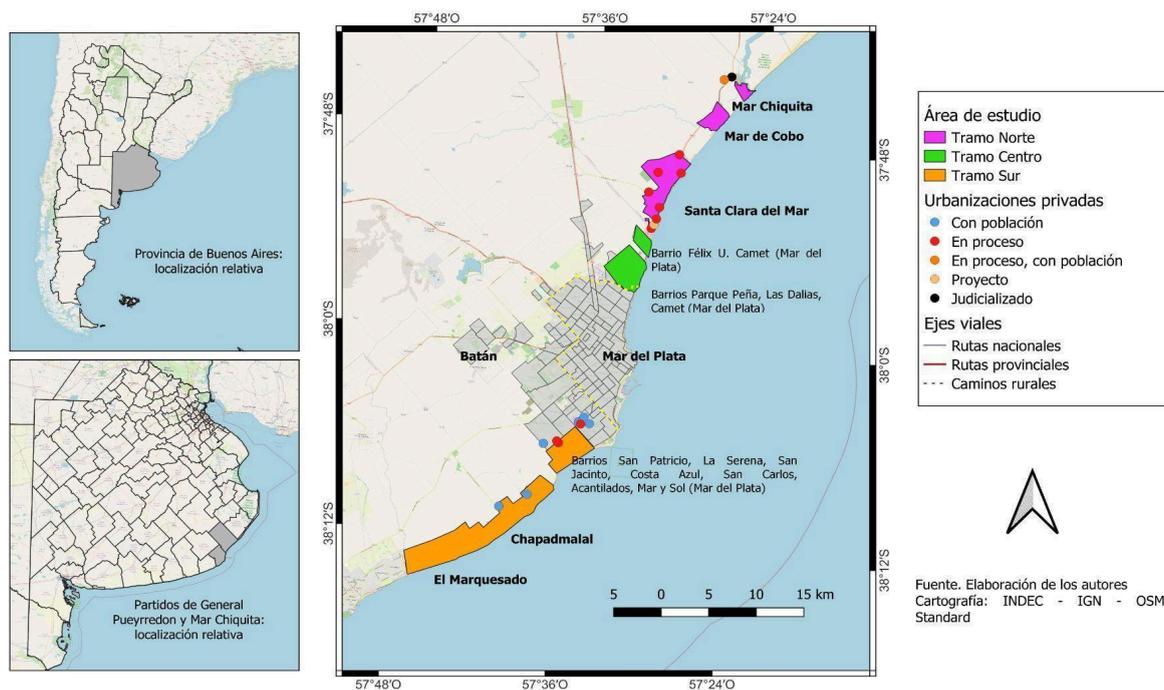
<sup>5</sup> En Argentina la condición rural-urbano se define por un umbral demográfico. De este modo son urbanas todas las aglomeraciones con 2.000 habitantes o más.

<sup>6</sup> El INDEC denomina así al área comprendida por la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y los 24 partidos que la circundan o están próximos a ella formando un área continua. Se puede consultar el siguiente documento para ampliar la información [https://www.indec.gob.ar/dbindec/folleto\\_gba.pdf](https://www.indec.gob.ar/dbindec/folleto_gba.pdf)

<sup>7</sup> Se excluye del estudio la ciudad de Mar del Plata (PGP) tal como se especifica en la Figura N° 1.

tres tramos, principalmente con fines analíticos (Figura N° 1). El tramo meridional se extiende desde el Límite con General Alvarado, hasta los barrios del sur de la ciudad de Mar del Plata (25,2 kilómetros); el sector Central comprende desde el Arroyo La Tapera hasta el límite con el Partido de Mar Chiquita (6,3 kilómetros); finalmente, el segmento norte se desarrolla desde el límite con General Pueyrredon hasta el Barrio Parque Mar Chiquita (22,5 kilómetros). Entre los criterios que subyacen a la decisión de definir al eje 11 en tramos territoriales para su análisis, cabe destacar las marcadas tendencias de crecimiento que caracterizan a las dinámicas poblacionales y habitacionales entre las últimas fechas censales, en las que son variadas las motivaciones que impulsan a la movilidad territorial involucrada en estos procesos. Como consecuencia de los cambios de lugar de residencia se definen variaciones en el volumen y la composición de la población por edad y sexo, así como en el incremento del nivel de ocupación de viviendas y la aparición de nuevas unidades habitacionales; aumento de actividades vinculadas al turismo y la recreación y, por ende, cambios de uso ligados a ello. Este abordaje, permite definir en conjunto, una serie de dominancias y singularidades a lo largo del eje 11 por tramos, que, a los fines del análisis y también de poder aportar contenido para la toma de decisiones, resulta novedoso respecto de los criterios utilizados en estudios precedentes, y adquiere validez, en tanto hace posible reconocer también las tensiones que las tendencias analizadas generan en relación con otros hechos sociales, con énfasis en su expresión territorial.

**Figura N° 1. Partidos de Mar Chiquita y General Pueyrredon: Área de estudio**



**Fuente.** Elaboración de los autores en base a datos de: INDEC, IGN y observación directa

Cabe indicar que el área es compleja por la heterogeneidad de grupos sociales que la habitan, por la multiplicidad de usos del suelo -residencial, recreativo, agropecuario y equipamientos de uso específico-, y los variados intereses internos y externos que tensionan en pos de lograr sus mayores beneficios. Es, en consecuencia, un territorio de singularidades y contrastes. En tal sentido, se observa por ejemplo la presencia de barrios populares en el tramo Central (norte de Mar del Plata y zona oeste de Félix Camet); y en el sector Sur (zona oeste de barrios San Jacinto y Playa Serena) (RENABAP, 2018). En estas áreas las condiciones de calidad de vida de la población son bajas o muy bajas, como se ha analizado oportunamente (Lucero et al 2016), pero no quedan circunscritas a los denominados barrios populares, sino que tienen extensión territorial y se manifiestan en distintas aristas del bienestar, como pueden ser el acceso a la educación, el déficit de servicios de transporte o de salud, la desocupación laboral, entre otras. En contraposición, toman protagonismo las urbanizaciones privadas, mayoritariamente cerradas, en tanto territorialización de acciones de actores hegemónicos, inevitablemente relacionadas con la ideología neoliberal. Estas urbanizaciones aparecen con una marcada tendencia en el sector Sur (PGP) (algunas exitosas como Rumencó y otras fallidas como Highland Park), con sucesivas ampliaciones de las existentes y otras nuevas. Asimismo, el sector Norte (PMC), muestra en los últimos diez años un crecimiento

importante de este tipo de proyectos inmobiliarios, ubicándose la mayoría de ellos en torno a Santa Clara del Mar. De continuar estas tendencias, a futuro, podría producirse la conurbación Mar del Plata-Santa Clara del Mar. Por otro lado, en torno a la localidad de Mar Chiquita, el proyecto de urbanización cerrada Lagos de Mar, implantado en la Reserva de Biosfera Parque Atlántico Mar Chiquito, ha generado oposición en ciudadanos del partido, quienes aseguran que estos emprendimientos son insostenibles en el tiempo y causan daño ambiental con las obras.

## **Perspectiva Conceptual y Metodológica**

### *Territorio, Población y Vivienda*

El concepto territorio ha cobrado notoriedad en los últimos años debido a su uso extendido, desprovisto muchas veces de reflexiones teóricas. Para algunos, entonces, el territorio es algo dado y desde esta perspectiva se lo confunde con el soporte material de la vida social. Por el contrario, el territorio es una construcción social e histórica, con un papel activo en la estructura social en tanto es un recurso usado por los actores económicos para realizar sus intereses y, al mismo tiempo, un abrigo para los actores hegemónicos (Santos, 2000). Haesbaert (2004) señala que en el presente se comparte una postura teórica constructivista, entendiendo al territorio como construcción social concebido a través de una perspectiva integradora entre las distintas dimensiones sociales y de la sociedad con la naturaleza. El autor señala que, para analizar los procesos de territorialización, desterritorialización y reterritorialización es oportuno suponer que el territorio se construye a partir de un espacio híbrido (entre naturaleza y sociedad, entre materialidad e idealidad) y surge por la imbricación de múltiples relaciones de poder, desde el más material de orden económico-político, al más simbólico de las relaciones culturales. Otras miradas actuales indican que el territorio se define a partir de relaciones de poder, y que es un proceso social en el que espacio y acción social son inseparables (López de Sousa, 1995; Paasi, 2003). Estas ideas, brevemente expuestas, sostienen y atraviesan el análisis propuesto, guiando la comprensión de las distintas expresiones de uso y ocupación en el espacio, a la vez que diferenciando tendencias como las que se definen con la evolución espacio - temporal de la población y también con la construcción del hábitat a ella asociada.

De la pluridimensionalidad del territorio aquí se toman dos aspectos observados de forma procesual y transversal: el demográfico y el socioeconómico. La dimensión poblacional se estudia a través del concepto de dinámica demográfica, mientras que la dimensión

socioeconómica en esta oportunidad se enfoca en la dinámica habitacional. La dinámica demográfica “engloba al conjunto de hechos relacionados con el crecimiento, la composición y la distribución espacial de la población, que son función, a su vez, de los llamados fenómenos demográficos: nupcialidad, fecundidad, mortalidad, migraciones internas y migraciones internacionales” (Torrado, 1997, s/p). La dinámica habitacional, por su parte, refiere a los volúmenes de viviendas, sus variaciones en el tiempo y las características principales (ocupación, hacinamiento, tipo).

#### *Materiales y técnicas: de los conceptos a las herramientas*

Las unidades de análisis son las localidades de los partidos que forman parte del área de estudio, así como los barrios de la ciudad de Mar del Plata que se han gestado en su extensión hacia el norte y el sur, con frente al Mar Argentino. En referencia al concepto de localidad o aglomeración Vapñarsky y Gorojovsky (1990) optaron por su identificación a partir de un criterio físico, indicando que son

áreas de edificación bastante compactas interconectadas mediante una red densa de calles, (...) dos o más áreas contiguas cuyos bordes disten entre sí no más de dos kilómetros a lo largo del camino más corto se consideran aquí partes componentes de una sola aglomeración (p. 127).

Los autores clasifican a las localidades según el tamaño, y de esas clases aquí se toman como unidades de análisis pueblos grandes (2.000 a 20.000 habitantes), pueblos pequeños (hasta 2.000 habitantes) y barrios linderos a Mar del Plata (la cual se reconoce como aglomeración de tamaño intermedio). Su inclusión en el estudio se debe a que son parte del proceso expansivo de la ciudad sobre tierras que tenían otros usos o estaban claramente separadas de Mar del Plata. Sobre los barrios se afirma que son la base para el desarrollo de la vida pública (George, 1969). Cada barrio “responde a una condición de identidad espacial comunitaria derivada del reconocimiento de ciertos límites comunes que tienen que ver con múltiples factores, entre ellos: físico-topográficos, administrativos, económicos, políticos, simbólicos, de usos y costumbres” (Lucero et al, 2008, p. 96). En los barrios, independientemente del tamaño de la localidad donde se sitúen, se transita la cotidianeidad, se gestan encuentros y demandas, y se articulan niveles de decisión.

Las fuentes de datos usadas son los Censos Nacionales de Población y Vivienda realizados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC), en 2001 y en 2010. Se utilizaron

además datos de INDEC correspondientes al Precenso (2022) y capas disponibles en la plataforma WorldPop. A través de estas se obtuvieron los valores de población total de 2020 mediante imágenes con resolución espacial de 100 metros (Bondarenko, Kerr, Sorichetta and Tatem, 2020). A partir de estas fuentes de datos se calcularon indicadores que responden a la operacionalización de los conceptos Dinámica Demográfica y Dinámica Habitacional, indicados en la Figura N° 2.

**Figura N° 2.** Propuesta de operacionalización de las dinámicas demográfica y habitacional

CONCEPTOS	VARIABLES	INDICADORES	FUENTES DE DATOS
Dinámica demográfica	<ul style="list-style-type: none"> <li>● volumen de población</li> <li>● composición por sexo y edad</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● tasa anual de crecimiento</li> <li>● variación relativa intercensal</li> <li>● razón de masculinidad</li> <li>● proporción de población por grandes grupos etarios</li> <li>● índice de envejecimiento</li> </ul>	Censos Nacionales de Población, Hogares y Vivienda (2001, 2010),  World Pop
Dinámica habitacional	<ul style="list-style-type: none"> <li>● total de viviendas</li> <li>● condición de ocupación</li> <li>● características</li> <li>● tenencia</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● variación relativa intercensal</li> <li>● viviendas ocupadas y desocupadas</li> <li>● déficit habitacional cuantitativo simple y compuesto</li> <li>● hacinamiento personal</li> <li>● calidad de Conexión a servicios básicos</li> <li>● régimen de tenencia</li> </ul>	Censos Nacionales de Población, Hogares y Vivienda (2001, 2010).  Precenso de Vivienda (2020)

**Fuente.** Elaboración de los autores

Para el cálculo de las tasas de crecimiento poblacional y su variación relativa intercensal se trabajó con las bases de datos en dos modalidades. En primer lugar, se obtuvieron los totales absolutos de población con el fin de obtener indicadores comparables con los publicados en otras contribuciones e incluso en publicaciones oficiales a escala de localidades. En segunda instancia, se computaron los totales de población con lugar de residencia habitual en cada unidad espacial, en viviendas particulares. Esta información es la que mejor se adapta al análisis comparativo entre situación habitacional y demográfica. Con referencia a los cálculos

para viviendas 2010-2021, se aplicaron a las localidades incluidas en la base del Precenso (INDEC).

## Resultados

### *Población y poblamiento reciente del frente costero*

La dimensión demográfica del territorio es uno de los puntos de interés para interpretar las transformaciones en el eje de la ruta 11. El reconocimiento de las modificaciones en curso se inicia con el análisis de los totales de población censada en el área de estudio, para la comparación territorial y temporal. La observación de los ritmos de crecimiento poblacional, a través de la tasa de crecimiento intercensal anual, entre 2001 y 2010, así como las aproximaciones obtenidas para 2010-2020, son congruentes con los procesos de expansión advertidos por la observación directa del territorio (Figura N° 3). En primer lugar, interesa indicar que el eje de la ruta 11 registró entre 2001 y 2010 una tasa anual de crecimiento intercensal de 54,5 %, es decir que tiene un cambio promedio cinco veces mayor al de la ciudad de Mar del Plata. Las estimaciones 2010-2020 dejan ver que ha continuado el crecimiento acelerado en los pueblos pequeños y grandes de los tres sectores delimitados (Figura N° 3). Estas cifras se mantienen en valores promedio cercanos al 30 %. Dentro de estos procesos interesa remarcar su heterogeneidad, la presencia de un período de crecimiento explosivo (2001-2010) y el posible descenso en el ritmo de cambio luego de 2010 -observada con una fuente de información no oficial (WorldPop, 2021)-, situación que se podrá confirmar con los datos censales de 2022.

**Figura N° 3.** Población total censada, cambio absoluto, variación relativa (%) y tasa anual de crecimiento intercensal (%). 2001-2020

TRAMO	POBLACIÓN TOTAL			CAMBIO ABSOLUTO		VARIACIÓN RELATIVA (%)		TASA ANUAL DE CRECIMIENTO (%)	
	2001	2010	2020	2001-2010	2010-2020	2001-2010	2010-2020	2001-2010	2010-2020
Sur	5324	9347	13402	4023	4055	75,6	43,3	63,0	36,0
Centro	8356	12187	14145	3831	1958	45,8	16,1	42,2	14,9
Norte	6004	8980	13027	2976	4047	49,6	45,0	45,0	37,2
TOTAL	1968	30514	40574	10830	10060	55,0	32,9	49,0	28,5

	4								
--	---	--	--	--	--	--	--	--	--

**Fuente.** Elaboración de los autores en base a datos de: INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001 y 2010, con Redatam 7, módulo Process, v. 3 (CELADE) y WorldPop (2021).

En un contexto poblacional con estadísticas vitales que enseñan reducciones en la fecundidad y en la mortalidad, el cambio demográfico acelerado suele ser fruto de saldos de movilidad territorial positivos. El origen de las movilidades es multicausal. Estas son, a su vez, selectivas por sexo, edad, composición del hogar, distancia a la que se produce el cambio de lugar de residencia o posición en la estructura social. Duque-Calvache et al afirman que el enfoque del curso de vida es de los más aceptados y usados por muchos investigadores para explicar los procesos de elección residencial (2017, p. 609). Otras motivaciones habituales son las condiciones del mercado inmobiliario y la búsqueda de la tenencia de la vivienda en propiedad (Duque et al, 2017). Nates Cruz y Raymond (2007), por su parte, han mostrado la revalorización de los espacios naturales, o de apariencia natural, en la búsqueda de alternativas residenciales, en contraposición con la vida citadina.

En el área de estudio, con respecto a las motivaciones que conducen a los sujetos a residir en pequeñas localidades, se observó que constituyen un entramado complejo (Ares et al, 2020). En el elenco de movilidades territoriales (residencial, de retorno y migración), se pudo distinguir que un elemento primordial en la elección residencial es el económico. Así, en pos de adquirir una vivienda unifamiliar en un área verde, calificada de natural, segura, tranquila, se dejan a un lado las falencias de las localidades en lo que hace a la oferta de servicios (tanto de infraestructura, como comercio y transporte público) y la distancia a la ciudad principal. Las voces de los sujetos, sin embargo, suelen referir al “cambio de forma de vida” y en ese conjunto soslayan la accesibilidad económica y ponen en primer término la necesidad de contacto con la naturaleza, la reminiscencia y recuerdo de otros lugares, la obtención de independencia de otros familiares, la recuperación de la solidaridad y vínculos sociales más profundos. En las migraciones, movimientos de mayor distancia y desde otras unidades civiles, el elemento dominante es la obtención de un empleo, acompañado por la búsqueda de otro ambiente y por la reconstrucción de los sujetos cuyas biografías tienen marcas negativas, como pueden ser las de violencia de género o ser víctimas de hechos delictivos.

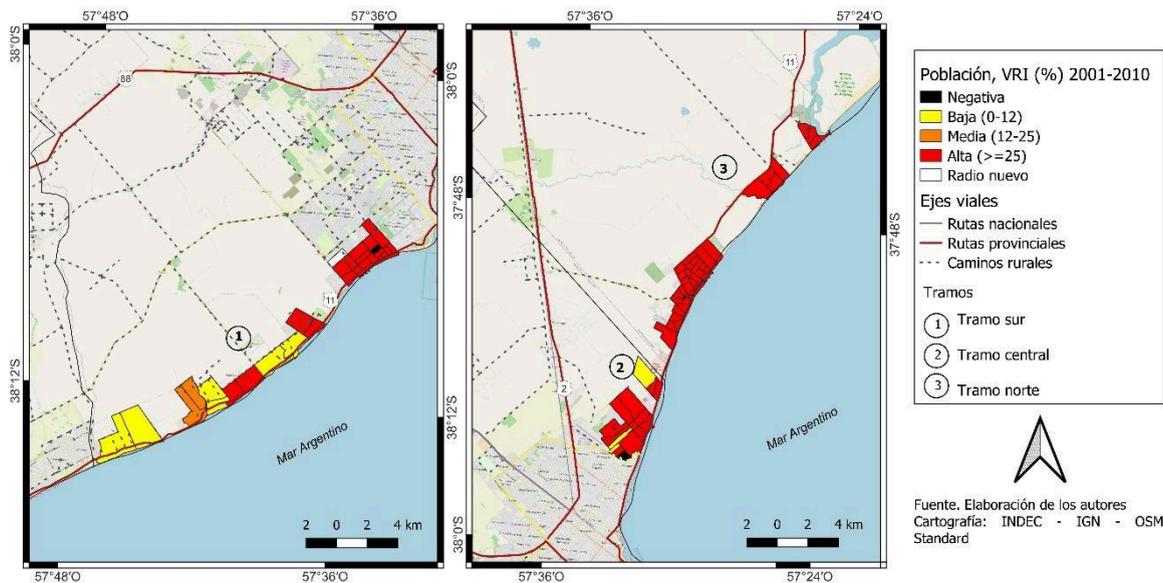
En otro orden, cabe destacar el impacto de las políticas públicas a través del Programa de Crédito Argentino del Bicentenario (Pro.Cre.Ar.), entre 2012-2015, lo que se ha identificado a

mediante tareas de observación directa en el territorio y mediante la revisión de contribuciones como la de Olivera, Romeri y Nicolini (2016). Otro aspecto, de importancia son las ampliaciones de la Ruta Provincial 11 (2010 y 2013) porque han permitido acortar los tiempos de viaje con General Pueyrredon, de donde proviene gran parte de los nuevos habitantes del partido de Mar Chiquita.

Frente a un panorama de cambios tan acelerados, interesa observar su distribución territorial. Al interior del eje vial y dentro de las localidades hay situaciones contrapuestas que solo pueden apreciarse a través de los datos procesados a escala de radios censales, aquí contemplando únicamente a la población habitual en viviendas particulares. De esta forma se ha podido ganar precisión excluyendo del análisis a la población censada en viviendas colectivas, en especial las que conforman el complejo de Hoteles de Chapadmalal (Figura N° 4). Aun así, se puede afirmar que el crecimiento es intenso en el área, pero con diferenciaciones. En la zona sur, el cambio poblacional es más intenso en proximidad de Mar del Plata y en Playa de los Lobos y Santa Isabel, barrios incluidos en Chapadmalal. Hacia el norte, en cambio, la variación relativa intercensal es alta en la mayor parte de las unidades espaciales, con cifras más bajas en sectores de Camet y del barrio Félix U. Camet.

El marco en el que suceden estas transformaciones tiene particularidades en sendos partidos. En el PGP la pérdida de población rural dispersa es notoria (Bruno et al, 2021), mientras que las localidades han tenido ritmos de crecimiento acelerado (Ares y Mikkelsen, 2014; Ares, 2022). Este proceso empezó a notarse desde 1991, a través del ascenso demográfico en algunos pueblos pequeños y grandes, y ha tenido continuidad hasta el presente. Las formas de asentamiento de la población en el partido de Mar Chiquita no escapan a las lógicas comentadas. De modo tal que se identifica el declive constante de la población rural dispersa, al tiempo que aumentan las modalidades de asentamiento agrupadas, tanto en pueblos grandes como pequeños. En 2001 cinco localidades superaron la tasa de cambio general (30 ‰) y en 2010 Santa Clara del Mar expresa los primeros indicios de crecimiento muy veloz.

**Figura N° 4.** Variación relativa intercensal de población habitual en viviendas particulares 2001-2010



**Fuente.** Elaboración de los autores en base a datos de: INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001 y 2010, con Redatam 7, módulo Process, v. 3 (CELADE) 0

Las condiciones implicadas en los procesos de poblamiento, así como los factores que se entrelazan para impulsarlos, acarrear la necesidad de analizar las transformaciones en las estructuras demográficas, los cambios en la composición por sexo y edad; información imprescindible que debe articularse con los análisis habitacionales, de usos del suelo y, en una instancia de gestión, con las de planificación territorial.

La composición por sexo y edad está relacionada con el potencial de crecimiento debido a su repercusión sobre la nupcialidad, fecundidad y mortalidad, con lo cual hay incidencias mutuas. Los cambios demográficos son a la vez sociales y territoriales, por ello “pueden generar importantes repercusiones y producir presiones sectoriales a corto plazo, si no son tomadas en cuenta a través de una adecuada planificación económica y social” (Bankirer, 2010, p. 187).

En lo concerniente a la composición por sexo, la razón de masculinidad (Figura N° 5) muestra la co-presencia de situaciones distintas y de cambios, en algunos sectores más marcados. En el tramo Norte se produjo la modificación más fuerte, con un ascenso de casi 2 puntos. Sobre este segmento, y ahondando en el nivel de detalle, se nota que Mar Chiquita tiene tendencia a la masculinización de su población, mientras que Santa Clara del Mar y Mar de Cobo enseñan propensión al equilibrio pero con persistencia del mayor peso relativo de los varones. En el

tramo Centro, el indicador de masculinidad ascendió casi un punto y en el Sur no hubo cambios.

**Figura N° 5.** Razón de masculinidad, 2001-2010



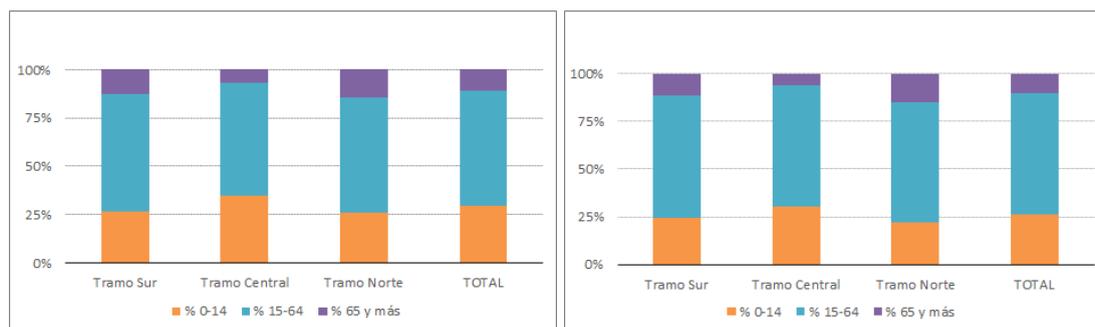
**Fuente.** Elaboración de los autores en base a datos de: INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001 y 2010, con Redatam 7, módulo Process, v. 3 (CELADE)

Hacia 2010, en consecuencia, los valores de masculinidad no muestran grandes diferencias entre sectores, evidenciando alguna equiparación en la composición de la población por sexo. En ambos momentos el sector Centro ha expresado los valores más elevados del indicador, mientras que el tramo Norte ha ostentado los guarismos más bajos, aunque también con mayor diferenciación en el período analizado.

En cuanto a la distribución por grandes grupos etarios se observan cambios generales (Figuras N° 6a y N° 6b) y puntuales. A nivel general, las variaciones se revelan en el descenso generalizado del valor porcentual de niños (0-14 años) (pasó del 29,4 % al 26,0 %), el ascenso de la población en edades activas (15-64 años) (del 59,7 % al 63,6 %) y la estabilidad en torno al 10 % del conjunto de adultos mayores (65 años o más). Tanto la disminución de niños como el sostenimiento de los adultos mayores dan cuenta del envejecimiento que caracteriza al área, atenuado por la baja representación de ese grupo etario en el tramo Centro. En el sector Sur, la proporción de niños tuvo una leve retracción, al igual que los adultos mayores, pero al mismo tiempo creció en cuatro puntos la participación relativa de la población potencialmente activa. En el tramo Central, por su lado, se redujo en cuatro puntos la proporción de menores de 14 años, pero se acrecentó en igual medida la presencia del grupo de 15 a 64 años, situación representativa de cambios en las modalidades del poblamiento y posiblemente en el comportamiento reproductivo de la población. En tal sentido, y apuntando

a los sectores Sur y Centro se puede reflexionar sobre las motivaciones, enunciadas anteriormente, que inciden en la radicación de familias jóvenes, aún sin descendencia o con hijos mayores de 14 años. En el tramo Norte, por último, se intensificó la representación relativa de los grupos etarios correspondientes a los mayores de 14 años, con un incremento de 10 puntos.

**Figuras N° 6a y N° 6b.** Distribución de la población por grandes grupos etarios, 2001-2010



Fuente. Elaboración de los autores en base a datos de: INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001 y 2010, con Redatam 7, módulo Process, v. 3 (CELADE)

El tratamiento detallado de la composición por edad exhibe diferenciaciones entre los sectores delimitados. Para el tramo Sur en 2001 y en 2010, muestra una gran heterogeneidad poblacional, pero con mayor presencia relativa de población entre niños y adolescentes de 5 a 19 años y adultos en edades entre 30 y 39 años. También tienen un lugar destacado los adultos mayores. El sector Centro, por el contrario, tiene en sendas mediciones estructuras jóvenes, identificadas a través del índice de envejecimiento, con una base ancha en el grupo de 0 a 4 años que se reduce hacia 2010. El tramo Norte expresa en 2001 numerosas irregularidades propias de las áreas en pleno proceso de poblamiento. En 2010, la base se reduce la presencia relativa de niños en el grupo de 0-4 años, se engrosan los grupos de adultos en edades potencialmente activas y los adultos mayores también aumentan su participación relativa. Los procesos migratorios, en los tres sectores, parecen haber tenido un rol destacado, atrayendo a distintos grupos sociales, con dispares intereses, sobre cuyos orígenes no se puede profundizar dadas las falencias de las bases de datos censales de 2010. Las heterogeneidades demográficas no son ajenas a las diferenciaciones sociales con las que interactúan. En este sentido se ha observado que en el sector sur predominan condiciones socioeconómicas medias, mientras que el tramo centro se destaca por niveles bajos a muy bajos (Ares, 2022; Parracone y Ares,

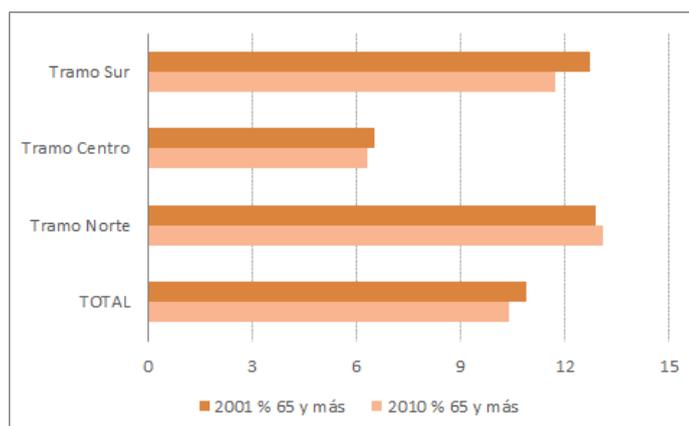
2022). En Mar Chiquita, ámbito del sector norte, en 2010 eran preponderantes los valores medios del índice de bienestar (Parracone y Ares, 2022).

Las situaciones identificadas, donde prevalecen la retracción de los grupos etarios de niños y jóvenes, el incremento de la población potencialmente activa y la estabilidad, en valores altos, de los adultos mayores, no son ajenas a las condiciones demográficas de los partidos en su totalidad. Tanto en General Pueyrredon como Mar Chiquita hay procesos de envejecimiento en marcha, con valores cercanos al 14% de población en el grupo de 65 años o más (2010). Por ello, es de interés profundizar sobre las particularidades del área en estudio (Figura N° 7).

En este sentido la zona Sur presentaba en 2001 el porcentaje más alto de pobladores de 65 años o más, sin embargo hay una reversión de la tendencia a través de los procesos de poblamiento vigentes, verificada en la disminución del volumen del grupo etario. El sector Central se encuentra lejos de los procesos de envejecimiento propios de los partidos considerados y de Argentina como marco mayor. Por último, el tramo Norte muestra la persistencia del proceso de envejecimiento, incrementando sus valores en el período 2001-2010.

En una observación más detallada de este tramo Santa Clara del Mar y Mar Chiquita tienen un comportamiento similar en cuanto a la dinámica de sus índices de envejecimiento. En Santa Clara del Mar los valores más elevados se ubican, particularmente, sobre los sectores cercanos a la costa, la zona céntrica ocupada por servicios y el barrio Atlántida. En último término, en Mar de Cobo hay una caída 2001-2010, recorrido que puede asimilarse a las altas tasas de crecimiento anual intercensal, con cierto rejuvenecimiento dado por el aporte de saldos de movilidad o migraciones. Otros supuestos pueden ser la incidencia de la mortalidad en una población envejecida o la emigración de adultos mayores que buscan más servicios.

**Figura N° 7.** Índice de envejecimiento. 2001 y 2010



Fuente. Elaboración de los autores en base a datos de: INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001 y 2010, con Redatam 7, módulo Process, v. 3 (CELADE)

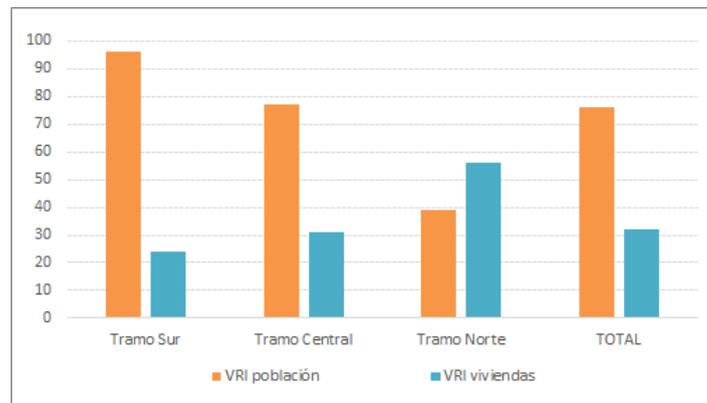
### *La dinámica habitacional*

El área de estudio suma a las particularidades poblacionales, las características habitacionales que ayudan a entender la división en tres sectores como también a visualizar la magnitud de los cambios que están aconteciendo. En 2010 se registraron 2225 viviendas particulares, contando el sector Norte con el mayor porcentaje de unidades habitacionales (43,7 %) y su mayor densidad justificado principalmente por el aglomerado Santa Clara del Mar, aunque el tramo cuenta con el menor porcentaje de la población (29,4 %) del área de estudio. El sector Central, es el más reducido en superficie y longitud y presenta el menor porcentaje de viviendas de los tres tramos (21,7 %). Sin embargo, es el tramo con mayor porcentaje de población del eje 11 (40 % del total, correspondiendo a unas 12100 personas en 2010). El sector Sur es el de mayor superficie y contiene el 34,6% de las viviendas particulares, con un 30,6 % de la población. Aunque es el tramo con menor densidad habitacional, se destacan los Acantilados en una mayor concentración de viviendas.

En cuanto a las dinámicas de cambio, en primer lugar, se observa que a lo largo del eje vial 11 la VRI poblacional es positiva y superior a la VRI de viviendas en el mismo período (Figura N° 8). La Figura N° 9 muestra la distribución territorial del aumento de viviendas. La diferencia entre la variación de viviendas y población es llamativa, pero en algunos sectores se ha identificado el aprovechamiento de las otrora segundas residencias. Es decir, que viviendas antiguas, usadas anteriormente para vacaciones o descanso pasan a las nuevas generaciones y devienen en viviendas permanentes. Resulta, pese a las apreciaciones realizadas, una vía de interés para continuar explorando. En el sector Sur, El Marquesado y el barrio Playa Chapadmalal son las únicas unidades espaciales donde la variación de viviendas

es superior a la población. Una lectura de tal escenario permite advertir que el auge actual se habría empezado a gestar en décadas pasadas, no siendo un fenómeno explosivo y motivado simplemente por la pandemia de COVID-19. Los otros barrios de Chapadmalal, en cambio, tuvieron coincidencias entre ambas variaciones o tuvieron mayor notoriedad los cambios poblacionales que los habitacionales. Estas situaciones tienen preeminencia en la zona Sur y no se advierten en los tramos Centro y Norte.

**Figura N° 8.** Variación relativa poblacional y habitacional, 2001-2010



Fuente. Elaboración de los autores en base a datos de: INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001 y 2010, con Redatam 7, módulo Process, v. 3 (CELADE)

**Figura N° 9.** Variación relativa intercensal de viviendas 2001-2010



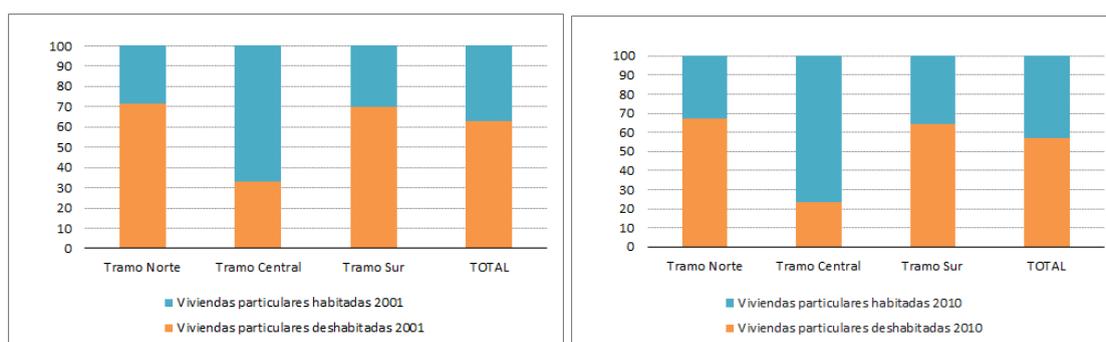
Fuente. Elaboración de los autores en base a datos de: INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001 y 2010, con Redatam 7, módulo Process, v. 3 (CELADE).

Por otro lado, es posible suponer que la dinámica positiva de crecimiento de viviendas que se observaba en el período 2001-2010 continúe replicándose en la actualidad. Si a modo general, se consideran las viviendas totales (particulares y colectivas), la VRI 2001-2010 fue de un 32% (15359 viviendas en 2001, 20270 viviendas en 2010) y la VRI 2010-2021 de un 64% (33230 viviendas en 2021). El valor del segundo período es significativo y podría ser aún mayor: es necesario tener en cuenta que el Precenso de Viviendas 2020 y sus actualizaciones no contemplan localidades simples y compuestas de menos de 2000 habitantes como lo son Mar de Cobo y Mar Chiquita.

Con respecto a la ocupación de las viviendas particulares (Figuras N° 10a y N° 10b), estudios centrados en los resultados de censos anteriores dan cuenta del alto porcentaje de viviendas deshabitadas en el eje 11 (Sagua, 2004), en donde los motivos vacacionales o de uso temporario con fines turístico-recreativo, se atribuyen en buena parte a tales dinámicas.

Sin embargo, las recientes tendencias indican que esto tiende a reducirse. Efectivamente en 2001, el 63% de las viviendas estaban deshabitadas en todo el eje 11, mientras que en 2010 se redujo a un 57%. En todos los tramos el ritmo es descendente, y se destaca el tramo central en el que el 77% de las viviendas particulares están ocupadas en 2010, mientras que en los tramos norte y sur esto es aún bastante menor, promediando ambas el 35% de ocupación.

**Figura N° 10a y N° 10b.** Condición de ocupación de las viviendas particulares



Fuente. Elaboración de los autores en base a datos de: INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001 y 2010, con Redatam 7, módulo Process, v. 3 (CELADE)

Las viviendas deben proteger a sus habitantes de la intemperie, así como brindar confort térmico y protección contra sustancias o vectores que constituyan riesgos para la salud. Una vivienda que no cumpla con los requisitos mínimos, en cuanto a materiales, dimensiones y saneamiento, se asocia con mayores tasas de morbilidad. De este modo, las condiciones

de insalubridad en las viviendas afectan la salud y la cotidianeidad de sus habitantes de forma negativa. Se presenta a continuación una serie de indicadores en aras de describir la situación en el eje 11.

En cuanto a la clasificación de las viviendas según su estado, en el año 2010 el sector cuenta con altos porcentajes de casas tipo A<sup>8</sup> y departamentos, especialmente en el tramo Norte (91%), seguido por el Sur (83%) y por último centro (67%). El resto de las viviendas corresponde a unidades con algún tipo de déficit (casas tipo B<sup>9</sup>, ranchos, casillas, piezas de inquilinato, pensión, hotel, local o vivienda móvil). Reconocer y diferenciar las situaciones deficitarias de las viviendas, se vuelve un tema clave en nuestras ciudades, sobre el cual se puede aportar a la definición de políticas públicas, a través de distintas estrategias (Zingoni 2015). Cuando consideramos el indicador déficit cualitativo de viviendas, lo asociamos con la posibilidad de un mejoramiento o completamiento de las viviendas (casas tipo B), o aquellas que siendo aptas para habitar están en un medio no consolidado, o sin infraestructura básica, o registran hacinamiento crítico. Es decir, según el estado y la localización de las viviendas se puede atenuar el déficit, dinamizando y mejorando el parque habitacional a través de reparaciones o terminación de sus instalaciones.

Cuando consideramos el indicador déficit cuantitativo de viviendas, lo asociamos con la insuficiencia y necesidad de nuevas unidades habitacionales, ante la escasez de oferta o por las condiciones materiales de las viviendas habitadas. En su interior se reconocen dos situaciones distintas: el déficit habitacional simple, desde la diferencia entre hogares y viviendas habitadas; y el déficit habitacional compuesto cuando al déficit habitacional simple se le suman también las viviendas irrecuperables habitadas. Esta situación alerta sobre el tipo de insuficiencia habitacional más urgente, que se mitiga al incorporarse unidades de vivienda al parque habitacional (construyendo nuevas viviendas u ocupando viviendas vacías, que necesitan ser habitadas.) (Atlas ID, 2015). Dada su relevancia, se examina el déficit habitacional cuantitativo para el eje 11.

Tal como se observa en la figura N° 11a y N° 11b, , el déficit cuantitativo tanto simple como compuesto, aumenta de 2001 a 2010, en todos los tramos del eje 11. Sin embargo se destaca el

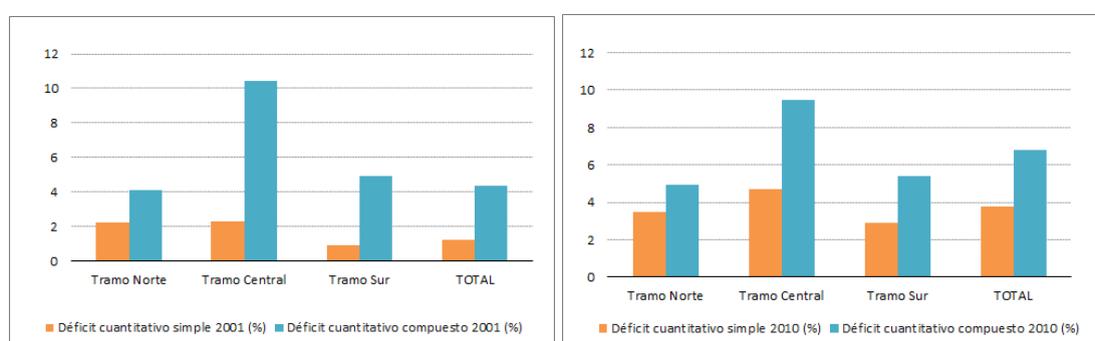
---

<sup>8</sup> Casa tipo A: vivienda con salida directa al exterior (sus habitantes no pasan por pasillos o corredores de uso común) construida originalmente para que habiten personas. Generalmente tiene paredes de ladrillo, piedra, bloque u hormigón. No tiene condiciones deficitarias. (INDEC, 2010).

<sup>9</sup> Casa tipo B: casa que presenta al menos una de las siguientes condiciones deficitarias: tiene piso de tierra o ladrillo suelto u otro material (no tiene piso de cerámica, baldosa, mosaico, mármol, madera, alfombra, cemento o ladrillo fijo); o no tiene provisión de agua por cañería dentro de la vivienda, o no dispone de inodoro con descarga de agua. (INDEC, 2010),

déficit compuesto (de 4% en 2001 pasa a 7% en 2010), que refleja la necesidad de nuevas viviendas en el parque habitacional, en el cual se están habitando viviendas irrecuperables. La situación de mayor déficit se presenta en el tramo central, en ambos censos, y cabe recordar que este es el de mayor volumen poblacional, con unos 12.000 habitantes en 2010 y algo más de 14.000 en 2020. Los sectores Sur y Norte presentan niveles de déficit más bajos, asociados con las características de los procesos de poblamiento, como son el aprovechamiento de viviendas construidas en décadas anteriores, el nivel socioeconómico de sus pobladores y las motivaciones que subyacen a la elección de las áreas para la vivienda permanente.

**Figura N° 11a y N° 11b.** Déficit habitacional cuantitativo simple y compuesto 2001 y 2010



Fuente. Elaboración de los autores en base a datos de: INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001 y 2010, con Redatam 7, módulo Process, v. 3 (CELADE)

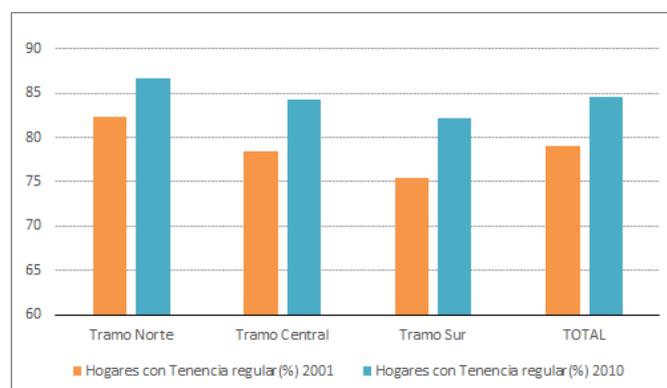
Otro descriptor básico de las condiciones habitacionales refiere a la calidad de conexión a los servicios básicos en los hogares, según la procedencia del agua para beber y para cocinar, y del desagüe de inodoro. En el año 2010, los porcentajes de hogares con procedencia de agua por red pública y con desagüe a red pública, rondaban entre el 0% y el 1% debido a que se trataba de zonas con muy baja o inexistente extensión de redes de agua y de cloacas. Por tal motivo, es que en el análisis se decidió considerar como condición de beneficio la categoría de conexión a red o la tenencia de bomba a motor, más cloaca o cámara séptica y pozo ciego. Los resultados arrojan que el eje 11 tiene el 65 % de los hogares cubiertos por tales condiciones. La mirada por sectores expresa que el tramo Norte se sitúa por encima del promedio (75 %) y el sur tiene un 64 % de hogares con esa configuración de servicios. El sector Central, con valores críticos, tiene al 57 % de los hogares con condiciones adecuadas en la provisión de agua y eliminación de excretas, lo que contribuyen a caracterizar su situación de escaso bienestar.

Así, mientras el saneamiento inadecuado favorece las enfermedades gastrointestinales, el hacinamiento colabora en la transmisión de enfermedades respiratorias y se relaciona, a su vez, con la violencia doméstica. El indicador de hacinamiento relaciona personas y cuartos para dormir. Se ha identificado que en el eje 11 es bajo en general, notándose levemente superior en la zona central.

Finalmente interesa conocer otro indicador, referido al régimen de tenencia de la vivienda que ocupa el hogar, es decir la relación de posesión jurídica o de hecho del hogar respecto de la vivienda. Para ello, se considera a los hogares propietarios de la vivienda y del terreno y a los que son inquilinos, como formas que dan cuenta de un régimen de tenencia regular, frente a otras formas de tenencia, de tipo irregular: con propietarios de la vivienda solamente; ocupantes por préstamo, cesión o permiso; y ocupantes de hecho. Esta medida es fundamental en la definición y orientación de las políticas públicas, a través de distintas estrategias para propiciar y fomentar situaciones de tenencia formal y revertir las de tipo informal, atentos también a las diferentes situaciones de contexto.

En el eje 11 la situación de regularidad en la tenencia fue mejorando entre 2001 y 2010, alcanzando en esta última fecha el 85 % de los hogares (Figura 12). La mejor situación de regularidad se presenta en el tramo norte (87%) y disminuye en el centro y más aún en las localidades del sur del eje 11, tramo donde el 18% de los hogares tienen condiciones de irregularidad en la vivienda, mayoritariamente en las formas de ocupación por préstamo y ocupación por trabajo. En el tramo central y norte sobresale la categoría 'otra situación'. Estos resultados invitan a continuar con las indagaciones en el tema.

**Figura N° 12.** Régimen de tenencia de la vivienda, 2001-2010



Fuente. Elaboración de los autores en base a datos de: INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001 y 2010, con Redatam 7, módulo Process, v. 3 (CELADE)

## Conclusiones

El análisis de las dinámicas demográfica y habitacional han permitido identificar contrastes, similitudes y singularidades, permanencias y novedades territoriales. Los procesos analizados muestran la intensidad de las dos dinámicas, las que de forma articulada están reconfigurando el área costera de Mar Chiquita y General Pueyrredon mediante procesos que combinan distintas territorializaciones. Se ha podido evidenciar que en el área de estudio la hibridez entre sociedad y naturaleza está muy ligada a la valorización contemporánea de los espacios verdes, cercanos a las playas, con baja densidad de población. Más allá de la romantización de estos espacios también es necesario remarcar que tal situación no se desliga de los costos diferenciales inferiores de los bienes inmuebles en áreas alejadas de la ciudad de Mar del Plata. Se aúnan entonces factores subjetivos, económicos, sociales y políticos, dando lugar a procesos de territorialización sostenidos en el tiempo que han cambiado el perfil costero de los dos partidos

En cuanto a las transformaciones demográficas, se destaca que los ritmos de crecimiento poblacional son congruentes con los procesos de expansión advertidos por la observación directa del territorio. El cambio poblacional promedio en el eje 11 es cinco veces mayor al de la ciudad de Mar del Plata, con un crecimiento acelerado en las unidades espaciales que forman parte de los tres sectores analizados. En el caso del partido de Mar Chiquita se destaca Santa Clara del Mar del Mar con los primeros indicios de crecimiento muy acelerado en la última fecha censal para la que se cuenta con datos desagregados (2010). En General Pueyrredon, los barrios que dan continuidad a Mar del Plata hacia el sur, como también Chapadmalal presentan un dinamismo fuerte sobre el cual será preciso focalizar las gestiones en los años por venir.

Como se indicó oportunamente, los cambios demográficos que tienen alta repercusión a nivel social y territorial pueden generar importantes tensiones en distintos sectores, por lo que requieren un seguimiento muy atento y adecuado a través de la planificación y gestión territorial. Entre ellos se pueden mencionar la composición poblacional por sexo, con situaciones distintas y de cambios más marcados, como en el tramo Norte, con tendencia a la masculinización en Mar Chiquita, con un ritmo menor en el Centro y sin cambios en el tramo Sur. Por otra parte, la composición por grandes grupos etarios indica una disminución porcentual de niños, el ascenso de la población en edades activas y el sostenimiento de los adultos mayores, dando cuenta del envejecimiento general para el área, particularmente para

los tramos Norte y Sur. En 2010, el área Central aún no había ingresado al proceso de envejecimiento poblacional.

El conocimiento de las áreas e información obtenida en otras instancias de investigación, muestran el rol destacado de los procesos de movilidad territorial de la población, impulsados por múltiples motivaciones (curso de vida, revalorización de espacios verdes y naturales, mercado inmobiliario, tenencia de la vivienda, entre los más habituales). A través de las distintas movildades, las áreas adquieren perfiles específicos en tanto atraen a grupos sociales distintos: las mejores condiciones socioeconómicas se notan en los tramos Norte y Sur, mientras que en el segmento Central los niveles son bajos o muy bajos con repercusiones en el bienestar.

En comparación con la dimensión habitacional, la dinámica poblacional es superior en el último período censal. Por otro lado, el nivel de ocupación de las viviendas es cada vez más elevado, tratándose de un área costera tradicionalmente con fuerte peso turístico recreativo, con cambios en la ocupación -según censos más recientes e información primaria- de segundas residencias a viviendas permanentes, pero también con la construcción de nuevas unidades. En el marco del estudio del parque habitacional, un aporte significativo lo constituye la identificación de situaciones de déficit, en esta oportunidad vinculado con la necesidad de los hogares de disponer de nuevas viviendas. Sobre este aspecto, el tramo Central es el más deficitario. Las condiciones de conexión a servicios básicos también son limitadas para el eje 11, especialmente en el tramo Central. Por último, las indagaciones sobre tenencia de la propiedad muestran al sector Norte con mayor nivel de regularidad (propietarios del terreno y la vivienda e inquilinos), situación que decrece en el Centro y Sur.

Además de los resultados empíricos, se quieren destacar algunas contribuciones metodológicas. El foco en un abordaje analítico cuantitativo desde las estadísticas censales del INDEC, fue más allá de la obtención de valores totales para el área de estudio, ya que se avanzó en una diferenciación en tramos con criterio territorial, lo que permitió profundizar, comparar y contrastar el comportamiento de las distintas variables e indicadores. Esta novedad metodológica no encontró antecedentes en los estudios previos sobre el área, concentrados exclusivamente en algún sector específico. De esta manera, fue posible profundizar sobre las especificidades de cada tramo y su comparación, contribuyendo al campo académico y también al de la gestión urbano territorial mediante la identificación de oportunidades y conflictividades que ameritan nuevas indagaciones. Se destaca que la

inclusión de dos jurisdicciones requiere de un concierto interactoral frente a los procesos y disfuncionalidades advertidas.

Otro aporte es el diseño y armado de una base de datos, con información pormenorizada para el conjunto del área y para cada uno de los segmentos territoriales que lo integran, con posibilidad también de observar distribuciones de variación y crecimiento, tal como se plasmó en la cartografía temática. Se dispone entonces de una herramienta valiosa, actualizable y de consulta, fundamental para la planificación y para la toma de decisiones.

Según se ha podido apreciar, las dinámicas demográfica y habitacional no son variables independientes, sino que interactúan con otras dimensiones del territorio. Por último, las observaciones de las tendencias y situaciones varían con la escala, pero es en el ámbito local donde se hacen más evidentes las demandas y conflictos, por lo cual es preciso contar con información adecuada para la planificación y gestión del territorio.

### Referencias bibliográficas

- Ares, S. (2022). Dinámica poblacional y condición socioeconómica en pueblos del litoral atlántico bonaerense (Argentina), 1991-2010. *Estudios Geográficos*, 83(292), e103. <https://doi.org/10.3989/estgeogr.2022111.111>
- Ares, S; Mikkelsen, C; Carballo, C. (2020) Los buscadores. Narraciones territoriales de nuevos géneros de vida rural en el partido de General Pueyrredón, provincia de Buenos Aires. *Revista de Ciencias Sociales, Segunda Época*. 11(38), 137-155. <http://ridaa.unq.edu.ar/handle/20.500.11807/3573>
- Ares, S. y Mikkelsen, C. (2014) Dinámica socioterritorial de las localidades menores del Partido de General Pueyrredon, un escenario de cambios y continuidades. En: Fernández Esquiza, Ana María (compiladora). *Geografía, el desafío de construir territorios de inclusión* - Tandil: Universidad Nacional del Centro. E-Book.
- Auer, A., Maceira, N. y Mikkelsen, C. (2019). El proceso de agriculturización en territorios con diferente matriz ecológico-productiva. El caso de la cuenca Mar Chiquita, provincia de Buenos Aires, Argentina. *Revista de Geografía Norte Grande*, (72), 27-53. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022019000100027>
- Bankirer, M. (2010). La dinámica poblacional en tiempos de ajuste: mortalidad y fecundidad. En: S. Torrado (Dir.), *El costo social del ajuste (Argentina 1976-2002)*. (págs. 105-153). Buenos Aires: Edhasa.
- Bertoncello, R. (2009) *Diagnóstico de los Patrones de Asentamiento de la población argentina en el territorio nacional. Serie de Documentos de la Dirección Nacional de Población*. Buenos Aires: Dirección Nacional de Población. Secretaría del Interior. Ministerio del Interior.
- Bondarenko, M., Kerr, D., Sorichetta, A., AND Tatem, A.J. (2020). *Census/projection-disaggregatedgriddedpopulationdatasetsfor 189 countries in 2020 usingBuilt-SettlementGrowthModel (BSGM) outputs*. WorldPop, Universityof Southampton, UK. [doi:10.5258/SOTON/WP00684](https://doi.org/10.5258/SOTON/WP00684)
- Bruno, M; Ares, S. y Lucero, P. (2021). Dinámicas sociodemográficas y sistema de asentamientos en el sudeste bonaerense. Un análisis comparado entre General Pueyrredon y Balcarce (1991-2010). *Estudios Socioterritoriales*, (30), 091. doi: <https://doi.org/10.37838/unicen/est.30-091>
- Duque-Calvache, R; Torrado, J. M. Y Fuster, N. (2017) La importancia de los factores espaciales y contextuales en la movilidad residencial. *Papers: Revista de Sociología*. 102(4). DOI: 10.5565/rev/papers.2415.
- Haesbaert, R. (2004) *O mito da desterritorialização. Do fim dos territórios à multiterritorialidade*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil.
- INDEC (2001). *Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001. Base de datos*. En CD-ROM. REDATAM SP.

- INDEC (2010). *Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001. Base de datos*. En CD-ROM. REDATAM SP.
- INDEC (2021). *Precenso de Viviendas 2020*. <https://precensodeviviendas.indec.gob.ar/>
- Lanfranchi, G., Duarte, J. I., y Granero Realini, G. (2018). *La expansión de los Grandes Aglomerados Urbanos argentinos. Documento de Políticas Públicas/Recomendación N°197*. Buenos Aires: CIPPEC.
- LEY N° 8912/77. <https://normas.gba.gob.ar/ar-b/decreto-ley/1977/8912/1102>
- Lucero, P.; Ares, S.; Aveni, S.; Mikkelsen, C. y Sabuda, F. (2016). Las brechas en la calidad de vida de la población: desigualdades socio-territoriales en Mar del Plata y el Municipio de General Pueyrredón (2010). *IV Jornadas Nacionales de Investigación y Docencia en Geografía Argentina y X Jornadas de Investigación y Extensión del Centro de Investigaciones Geográficas*. Universidad Nacional del Centro de la Provincia. Tandil
- Lucero, P.; Mikkelsen, C.; Sabuda, F.; Ares, S.; Aveni, S. y Ondartz, A. (2008) Calidad de vida y espacio: una mirada geográfica desde el territorio local. En Lucero, P. (Directora) *Territorio y Calidad de vida, una mirada desde la Geografía Local. Mar del Plata y el Partido de General Pueyrredon*. (págs.. 79-109) Mar del Plata: EUDEM.
- Mikkelsen, C. y Velázquez, G. Á. (2019). Localidades del sudeste de la provincia de Buenos Aires, aproximación al estudio de su dinámica poblacional. *Huellas*, 23(2). 169-190. <https://cerac.unlpam.edu.ar/index.php/huellas/article/view/3937>
- Nates Cruz, B. y Raymond, S. (2007) *Buscando la naturaleza. Migración y dinámicas rurales contemporáneas*. Barcelona: Anthropos.
- Olivera, A., Romeri, M. J. y Nicolini, A. (2016). Desarrollo de las políticas habitacionales del Programa de Crédito Argentino (PRO.CRE.AR) en relación al sistema de movilidad regional del sudeste atlántico. *Revista del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires*. 18, 42-43.
- Paasi, A. (2003) Territory. In: Agnew, J; Mitchell, K and Toal, G (editors). *A companion to political Geography*. (pp. 109-122). United Kingdom: Blackwell Publishing.
- Parracone, L. y Ares, S. (2022) Reconfiguraciones territoriales en la costa atlántica bonaerense: cruces entre cambio demográfico y bienestar. *Journal de Ciencias Sociales*. 10(19). 4-27. DOI: <https://doi.org/10.18682/jcs.vi19.6675>.
- Reboratti, C. (2012) La dinámica ambiental desde fines del siglo XIX. Otero, H (Dir.). *Historia de la provincia de Buenos Aires. Tomo I*. (pp. 113-139). Buenos Aires: Edhasa.
- Sagua, M. y Sabuda, F. (2015) ¿Territorios jóvenes en una comuna envejecida a nivel poblacional? Las recientes dinámicas de crecimiento demográfico asociadas al hábitat en la ciudad de Mar del Plata y el Partido de General Pueyrredon. 1991-2001-2010. En: Lucero, P. (Directora). *Atlas de Mar del Plata y el partido de General Pueyrredon II: problemáticas socio-territoriales contemporáneas*. (pp. 23-59). Mar del Plata: EUDEM.
- Sagua, M. (2008) Habitar las localidades menores del Partido de General Pueyrredon. En: Lucero, P. (Dir) *Territorio y calidad de vida, una mirada desde la geografía local*. (pp 355-385) Mar del Plata: EUDEM.
- Sagua, M. (2004) Dinámica sociodemográfica y ambiente al interior del Partido de General Pueyrredon. En: Velázquez, G; Lucero, P y Mantobani, J. M (Autores y Editores). *Nuestra Geografía Local. Población, urbanización y transformaciones socio-territoriales en el Partido de General Pueyrredon, Argentina, 1975-2000*. (pp. 129-165) Mar del Plata: GESPyT, FH, UNMdP.
- Santos, M. (2000) *La naturaleza del Espacio. Técnica y Tiempo. Razón y Emoción*. Barcelona: Editorial Ariel.
- Sili, M. (2019). La migración de la ciudad a las zonas rurales en Argentina. Una caracterización basada en estudios de caso. *Población & Sociedad*, 26(1). 90-119. DOI: <http://dx.doi.org/10.19137/pys-2019-260105>.
- Subsecretaría De Planificación Territorial De La Inversión Pública (2015). *Indicadores de Desarrollo Territorial de Argentina, ATLAS ID*. Latin gráfica.
- Renabap (2022). *Manual para la conformación y actualización del registro nacional de barrios populares*. En: [https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/2021/05/manual\\_para\\_la\\_conformacion\\_y\\_actualizacion\\_del\\_renabap\\_mayo\\_2022.pdf](https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/2021/05/manual_para_la_conformacion_y_actualizacion_del_renabap_mayo_2022.pdf)
- Torrado, S. (1997). *Población y desarrollo: enfoques teóricos, enfoques políticos. Serie Informes de Investigación. Cátedra Demografía Social*. Universidad de Buenos Aires.

Vapñarsky, C. Y Gorojovsky, N. (1990). *El crecimiento urbano en la Argentina*. Buenos Aires: Grupo Ed. Latinoamericano.

Zingoni, J. M. (2015). *Gobernar la ciudad: desarrollo local y políticas urbanas municipales*. Bahía Blanca: Editorial de la Universidad Nacional del Sur: Ediuns.