

## Dinámica espacio temporal de las construcciones en barrios populares

Caso de estudio: ciudad de Bahía Blanca, provincia de  
Buenos Aires, Argentina

Spatio-temporal dynamics of buildings in popular neighborhoods  
Case of study: city of Bahía Blanca, Buenos Aires province, Argentina

Recibido: 21/03/2025 | Aceptado: 28/04/2025

 <https://doi.org/10.48162/rev.55.070>

---

Karina Neuman

Departamento de Ingeniería  
Universidad Nacional del Sur  
Bahía Blanca, Buenos Aires, Argentina  
 <https://orcid.org/0000-0003-2356-8953>  
[kneuman@uns.edu.ar](mailto:kneuman@uns.edu.ar)

Guillermina Santecchia

Departamento de Ingeniería  
Universidad Nacional del Sur  
Bahía Blanca, Buenos Aires, Argentina  
 <https://orcid.org/0000-0002-1263-1104>  
[guillermina.santecchia@uns.edu.ar](mailto:guillermina.santecchia@uns.edu.ar)

Diana Pischel

Departamento de Ingeniería  
Universidad Nacional del Sur  
Bahía Blanca, Buenos Aires, Argentina  
 <https://orcid.org/0000-0002-9191-9295>  
[diana.pischel@uns.edu.ar](mailto:diana.pischel@uns.edu.ar)

Juan Manuel Span

Departamento de Ingeniería  
Universidad Nacional del Sur  
Bahía Blanca, Buenos Aires, Argentina  
 <https://orcid.org/0000-0001-8367-4446>  
[juanmanuel.span@uns.edu.ar](mailto:juanmanuel.span@uns.edu.ar)

**Cómo citar:** Neuman, K.; Santecchia, G.; Pischel, D. y Span, J. (2025). Dinámica espacio temporal de las construcciones en barrios populares. Caso de estudio: ciudad de Bahía Blanca, provincia de Buenos Aires, Argentina. *Revista Proyección, Estudios Geográficos y de Ordenamiento Territorial*, (37), Instituto CIFOT, Universidad Nacional De Cuyo, 50-68, ISSN 1852-0006.

---

**Resumen:** La ciudad de Bahía Blanca ha presentado en el último siglo un alto crecimiento demográfico a la vez que se ha incrementado la superficie ocupada por asentamientos informales (núcleos habitacionales que se instalan en terrenos del Estado o de particulares de manera ilegal), caracterizados por la precariedad, la falta de servicios básicos y la irregularidad dominial. El Registro Nacional de Barrios Populares, redefine estos asentamientos en términos de "Barrios populares". El objetivo de este trabajo es analizar la evolución espacio temporal de los barrios populares relacionándola con el dominio de las tierras ocupadas, la tasa de crecimiento poblacional y la densidad de construcción. Se utilizó un Sistema de Información Geográfica, imágenes satelitales e información de organismos oficiales. Si bien históricamente las primeras etapas del desarrollo de los barrios se hicieron sobre tierras privadas, en las últimas existe una tendencia creciente en la ocupación de tierras estatales. Mientras que en el período más reciente se sugiere un nuevo avance sobre tierras privadas, aunque controlado y menos significativo en términos de superficie. Por su alta consolidación y presión habitacional, Villa Talleres se sitúa como uno de los barrios con prioridad al momento de aplicar estrategias gubernamentales de regularización y urbanización.

**Palabras clave:** barrios populares, evolución espacio temporal, tecnologías de la información geográfica, ordenamiento territorial

**Abstract:** The city of Bahía Blanca has experienced high population growth over the past century, while the area occupied by informal settlements (residential clusters that are established illegally on state or private lands) has also increased. The National Registry of Popular Neighborhoods redefines these settlements as Popular Neighborhoods. The aim of this work is to analyze the spatio-temporal evolution of popular neighborhoods, relating it to the dominance of occupied land, the population growth rate and the building density. Geographic Information System, satellite images, and official information were used. Although historically the initial stages of neighborhood development took place on private lands, there is now a growing trend in the occupation of state lands. In the most recent period, a new advance on private lands is suggested, although it is controlled and less significant in terms of area. Due to its high consolidation and housing pressure, Villa Talleres is identified as one of the neighborhoods with priority when implementing governmental strategies for regularization and urbanization.

**Keywords:** popular neighborhoods, spatio-temporal evolution, geographic information technologies, land planning

## Introducción

Las Naciones Unidas (2023) indican que el 56 % de la población mundial reside en ciudades y que, según las previsiones, este porcentaje alcanzará el 70 % antes de 2050. El mayor porcentaje de crecimiento urbano se registra en las regiones menos desarrolladas del planeta donde las capacidades y los recursos son más escasos y la urbanización en gran medida no está planificada. El crecimiento urbano no planificado impulsa la expansión de los asentamientos informales y los barrios marginales, lo que a su vez se traduce en pobreza urbana, desigualdad y falta de viviendas adecuadas y asequibles.

De acuerdo con la definición que obra en el manual del censista de viviendas particulares (Instituto Nacional de Estadística y Censos –INDEC–, 2010), se entiende como villas de emergencia o asentamientos (como aquél) núcleo habitacional ubicado en terrenos fiscales o de terceros que fueron ocupados en forma ilegal. Es importante destacar que una vivienda precaria aislada no constituye asentamiento. Cravino y Vommaro (2018) han abordado este tema, definiendo a los asentamientos como barrios autoconstruidos, como formas de

autoresolución de necesidades habitacionales, como espacios de incertidumbre, precariedad urbana, inestabilidad y vulnerabilidad (Perlman, 2019), como marginalidad habitacional, vivienda inadecuada, falta de integración y acciones estatales (Abufhele, 2019).

Algunos autores como Fernandes (2011) y Clichevsky (2009), coinciden en asignar a los asentamientos el concepto de informal, puesto que al referirse a los aspectos dominiales, sus ocupantes no poseen títulos de propiedad, o contratos de alquiler; no cumplen con las normas de subdivisión, uso, ocupación y construcción de la ciudad, pueden mostrar patrones de desarrollo irregular, carecer de servicios públicos esenciales, estar construidas en suelos públicos o ecológicamente vulnerables, no aptos para ser usados como residenciales. A pesar de estas deficiencias, los asentamientos informales en diferentes ciudades de Latinoamérica han desempeñado un rol urbano relevante, ya que se los concibe como formas de densificación y/o crecimiento urbano, dado que han contribuido con la expansión de las ciudades, alterado su estructura urbana y modificado sus límites (García de Hernández, 2006).

Clichevsky (2009), considera que la aparición de loteos clandestinos y mayores ocupaciones de tierras en Argentina, surgen a partir del Decreto Ley N.º 8.912 (1977), que exige loteos con infraestructura. En estas ocupaciones, sus habitantes carecen por lo general de servicios básicos e infraestructura urbana, movilidad y el derecho a un ambiente sano, dado que habitualmente se ubican en áreas ambientales y geográficas peligrosas. Esto contrasta con las características que se requieren para que una ciudad sea considerada sostenible, tal como se señalan en los Objetivos de Desarrollo Sostenible de las Naciones Unidas (2015).

Brites (2022) en su estudio basado en los asentamientos en la ciudad de Posadas, Misiones, concluye que más allá de los problemas multidimensionales del hábitat y de la pobreza de su población, son las características del espacio de la ciudad donde se ubican, las que condicionan más fuertemente la evolución de los asentamientos. Por su parte, Frediani (2013) en su análisis de la situación en la ciudad de la Plata, provincia de Buenos Aires, Argentina, considera que desde el Estado se debería trabajar fuertemente en el logro de una urbanización inclusiva de la formalidad y la informalidad a partir del reconocimiento de la estructura física y social del hábitat informal, que permita superar la mencionada fragmentación territorial y la segregación entre los nuevos y antiguos habitantes del periurbano platense. Esta conclusión podría extenderse a cualquier ciudad de la provincia, en ese sentido se promulga la Ley N.º 14.449 (2013) de la provincia de Buenos Aires, conocida como Ley de Acceso Justo al Hábitat. Siguiendo la misma línea, la Comisión Económica para América Latina y el Caribe declara que, para fomentar el desarrollo sostenible urbano, es importante reconocer los desafíos de este tipo de asentamientos y la transversalización de

---

los derechos humanos a través de un liderazgo gubernamental sólido (Comisión Económica para América Latina y el Caribe –CEPAL–, 2017).

#### *Regularización dominial en Argentina*

Desde la década de los 90, el gobierno argentino ha implementado acciones para sanear la condición de informalidad respecto al dominio de inmuebles urbanos. La ley conocida como Ley Pierri (Ley N.º 24.374, 1994) y su modificatoria (Ley N.º 26.493, 2009) establecen un régimen de regularización dominial en favor de ocupantes que, con causa lícita acrediten la posesión pública, pacífica y continua durante 3 años con anterioridad al 1.º de enero de 2009, respecto inmuebles edificados urbanos que tengan como destino principal el de casa habitación única y permanente, al cual ha adherido la Provincia de Buenos Aires. En cuanto a la regularización de ocupaciones sobre tierras del estado, mediante el Decreto N.º 1.096 (2018), conocido como Tierras Fiscales, se reglamenta la Ley N.º 23.967 (1991) que establece la transferencia por parte del estado nacional a los estados provinciales y a la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, para su posterior venta a los actuales ocupantes o incorporación a los planes provinciales de vivienda social, para familias de recursos insuficientes.

En lo que respecta a asentamientos informales, y con el fin de llevar adelante un registro de estos y sus características, con el Decreto N.º 358 (2017) se crea el Registro Nacional de Barrios Populares en Proceso de Integración Urbana (RENABAP, Registro Nacional de Barrios Populares, 2022), en tal decreto se reemplaza la categoría de asentamientos informales por Barrios Populares. Estos son definidos conceptualmente en el “considerando” del citado decreto como:

[...] aquellos barrios comúnmente denominados villas, asentamientos y urbanizaciones informales que se constituyeron mediante distintas estrategias de ocupación del suelo, que presentan diferentes grados de precariedad y hacinamiento, un déficit en el acceso formal a los servicios básicos y una situación dominial irregular en la tenencia del suelo, con un mínimo de OCHO (8) familias agrupadas o contiguas, en donde más de la mitad de sus habitantes no cuenta con título de propiedad del suelo, ni acceso regular a al menos DOS (2) de los servicios básicos (red de agua corriente, red de energía eléctrica con medidor domiciliario y/o red cloacal)

Posteriormente, por Ley N.º 27.453 (2018) se estableció el Régimen de Regularización Dominial para la Integración Socio Urbana de los Barrios Populares identificados en el RENABAP. Se entiende por integración socio urbana (artículo 1.º),

[...] al conjunto de acciones orientadas a la mejora y ampliación del equipamiento social y de la infraestructura, el acceso a los servicios, el tratamiento de los espacios libres y públicos, la eliminación de barreras urbanas, la mejora en la accesibilidad y conectividad, el saneamiento y mitigación ambiental, el fortalecimiento de las actividades económicas familiares, el redimensionamiento parcelario, la seguridad en la tenencia y la

regularización dominial. Tales acciones deberán ser progresivas, integrales, participativas y con enfoque de género y diversidad.

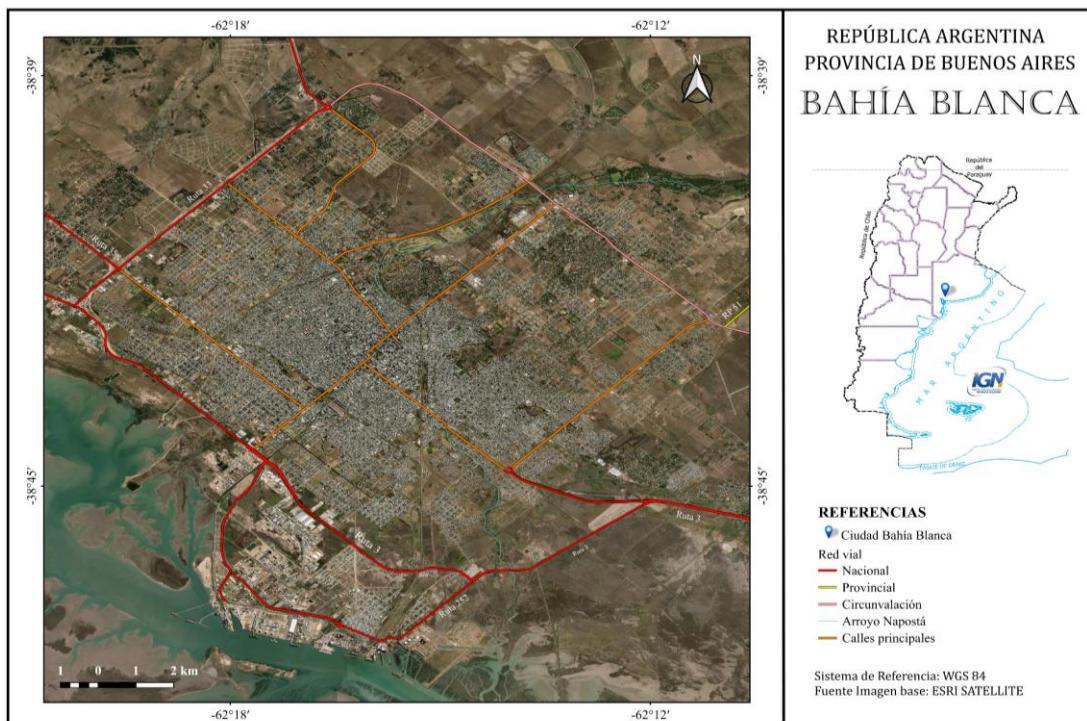
Dicha ley en su artículo 2.º declara de utilidad pública y sujeta a expropiación, la totalidad de los bienes inmuebles en los que se asientan los Barrios Populares relevados en el RENABAP.

Se considera situación dominial informal cuando las/os vecinas/os únicamente cuentan con algún tipo de tenencia precaria como boleto de compra-venta, permiso municipal, comodato, entre otros, o que, por el contrario, no cuenten con ningún documento que acredite que son dueñas/os de su casa o terreno, incluso si están en un proceso de escrituración, el barrio solo es considerado formal cuando la mayoría de las familias ya posean la escritura en mano (RENABAP, 2024).

El objetivo de este trabajo es analizar la evolución espacio temporal de la expansión de los barrios populares en la ciudad de Bahía Blanca relacionándola con el dominio de las tierras ocupadas y con la tasa de crecimiento poblacional. Para luego, focalizar el estudio en aquellos barrios que presentaron mayor aumento en la densidad de construcción en los últimos años. Se utilizó un Sistema de Información Geográfica (SIG), imágenes satelitales de Google Earth e información de organismos oficiales referida al dominio de las tierras, delimitación de barrios populares y datos censales, con el fin de comprender los patrones de crecimiento y su impacto en el urbanismo y el uso del suelo en la ciudad.

### *Área de estudio*

La ciudad de Bahía Blanca, cabecera del partido homónimo, con 13000 ha conforma el aglomerado urbano-portuario de mayor relevancia económica de la región suroeste de la provincia de Buenos Aires, Argentina. El ejido urbano se desarrolla sobre una planicie con presencia de terrazas que descienden hacia la línea costera, a la vez que se halla atravesado por dos arroyos: el Napostá Grande y el arroyo Maldonado, canalizado hasta la cercanía de su desembocadura. La ciudad se conecta a todo el país a través de las vías ferroviarias y por las Rutas Nacionales 33, 35, 3 y 22, y la Ruta Provincial N.º 51 (Figura N.º 1). Según los últimos datos del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC, 2022), el partido cuenta con 336.557 habitantes, lo que representa un incremento del 12 % respecto al censo de 2010. En ese momento, se calculó que el 93,3 % de la población del partido residía en la ciudad de Bahía Blanca.

**Fig. N.º 1. Área de estudio. Ciudad de Bahía Blanca, provincia de Buenos Aires, Argentina**

Fuente: elaboración propia con base en datos de imagen satelital ESRI.

Según un análisis realizado por Prieto (2017) sobre los principales rasgos de la dinámica demográfica y sus componentes, utilizando los datos de los diferentes censos nacionales referidos a población, hogares y viviendas, del INDEC entre los años 1869 y 2010, la ciudad ha tenido varios períodos de crecimiento demográfico, uno de ellos corresponde al período comprendido entre 1960-1970, con una tasa de crecimiento anual media (TCAM) del orden del 3,63 %.

En los períodos posteriores, las tasas disminuyeron, registrándose en el período intercensal 1991-2001 una tasa del orden del 0,54 %, hasta remontar al valor a 0,65 % durante el período 2001-2010. Según el último censo (INDEC, 2022), la tasa de crecimiento anual medio del último período 2010-2022 es de 0,88 %, evidenciando una tendencia en alta.

$$TCAM = (N(T)/N(0))^{(1/t)} - 1] * 1000$$

Con  $N$ : Número de pobladores;  $T$ : año final;  $0$ : año inicial;  $t$ : intervalo de tiempo en años.

#### *La informalidad en Bahía Blanca*

Bahía Blanca no escapa a la situación planteada por Clichevsky (2009) en su análisis sobre las causas de la irregularidad urbana en las ciudades latinoamericanas, las políticas que se han implementado para la regularización de tierras y el efecto de esas políticas sobre el tema de la informalidad urbana,

la pobreza y el mercado del suelo. Medidas gubernamentales llevadas a cabo en la ciudad, son minuciosamente detalladas por Irisarri y Díaz (2021). En su trabajo mencionan cómo la implementación de un banco de tierras, movilización de suelo ocioso, planes de regularización, entre otros, parecen reiterarse en cada normativa nueva que se sanciona, sin embargo, no se observa una efectiva concreción de estas. En ese sentido, Díaz (2019) analiza qué conceptualizaciones en torno a la propiedad del suelo aparecen en las políticas habitacionales recientes de la ciudad y de qué manera se instrumentan las mismas, concluyendo que, si bien la Ley N.º 14.449 está orientada por el principio de la función social de la propiedad y establece ciertos instrumentos de gestión urbana en los cuales se ve reflejado tal principio, no se observan acciones efectivas en dicho sentido.

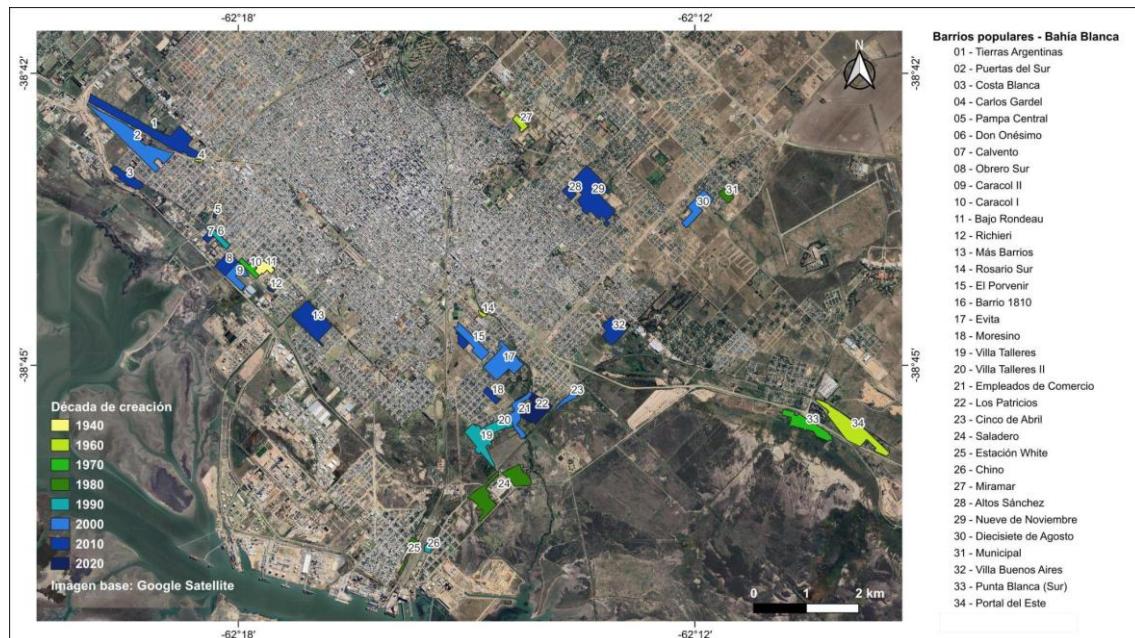
Cabe aclarar que, en 2016, por Ordenanza N.º 18.675 (2016), el Municipio de Bahía Blanca adhiere a la ley provincial antes mencionada. Malisani y Artica (2020) realizaron un diagnóstico de la situación de villas y asentamientos para que sirva como base para la discusión de políticas públicas orientadas a resolver el problema del hábitat precario. Autores locales como Formiga y Garriz (2004) exponen a través de distintos casos de asentamientos marginales los diferentes procesos de regularización dominial que se efectuaron en la ciudad de Bahía Blanca.

Se evidencia en las últimas décadas las desigualdades de las condiciones de vida de los habitantes entre los diferentes sectores de la ciudad. Autores locales como Malisani y Artica (2020) indican que las villas y asentamientos representan el 10 % de la población total bahiense y que la mitad carece de acceso a la red de distribución de agua potable y gas, que el 44 % no tiene acceso formal y completo a la red de energía eléctrica y que casi no existe cobertura de la red cloacal. Mientras que Urriza (2016) identifica en la ciudad áreas diferenciadas, entre ellas, una periferia de escasos recursos que crece en la franja oeste-sudoeste-sur (zona baja), donde las condiciones en términos de calidad urbana, dotación de infraestructura y equipamiento, accesibilidad y articulación con la ciudad son inferiores y en algunos casos deficientes. Atribuye a la normativa urbana este proceso de diferenciación morfológica y patrón de segregación a gran escala en el crecimiento de la ciudad, se puede decir que coincide con Aguilar y López (2016), cuando mencionan el concepto de "periferización de la pobreza". Estos autores atribuyen a la recuperación de zonas centrales y la revaloración de espacios rehabilitados la generación de una situación muy marcada de exclusión social, dando que se ha empujado a los sectores populares de la ciudad estudiada, México, a buscar medios informales para resolver su problema de falta de vivienda, eligiendo terrenos baratos con difícil acceso, pocos servicios y alto riesgo ambiental, generalmente en las zonas alejadas.

---

En la Figura N.º 2, se observa la proliferación de barrios populares en la periferia de la ciudad (a excepción del sector norte), destacándose a simple vista que no solo crecieron en número, sino que también, en superficie ocupada por cada uno de ellos. En los medios locales y nacionales, continuamente se informa sobre intentos de ocupaciones, muchas veces en forma colectiva (las llamadas “tomas”), la reacción por parte del municipio de la ciudad y las negociaciones posteriores al desalojo (Redacción, *Ámbito*, 2022) (*LaBrújula24*, 2021), (Canali para *LalzquierdaDiario*, 2020), (Redacción, *LaNueva*, 2017), (Redacción, *LaNueva*, 2021), (Redacción, *LaNueva*, 2022a), (Redacción, *LaNueva*, 2022b).

**Fig. N.º 2. Barrios populares en Bahía Blanca clasificados según década de creación**



Fuente: elaboración propia con base en datos proporcionados por el RENABAP (2022).

## Materiales y Metodología

Se utilizaron TIG (Tecnologías de la Información Geográfica) o Geotecnologías, más específicamente QGIS versión 3.34, que es un SIG o GIS (*Geographic Information System*) de código abierto. Las herramientas y funcionalidades de este software permiten el análisis y manejo de datos geoespaciales provenientes de diferentes fuentes de información (permiten cargar y mostrar datos en diferentes formatos, realizar consultas espaciales, cálculos basados en atributos, superposición de capas de datos, etc.) facilitando la visualización de la información geográfica.

Se ingresó al SIG la información referida a los polígonos correspondientes a los barrios populares de la ciudad descargada del geoportal del RENABAP (2022). Debido a un evidente desplazamiento en la ubicación original de algunos

polígonos, se procedió a ajustar su posición utilizando imágenes satelitales como referencia. Luego, se clasificaron las ocupaciones según sean sobre bienes del Estado y bienes de dominio privado, utilizando para ello datos tales como nomenclatura y planos de mensura (CartoARBA) y cédula catastral (solamente accesible para profesionales matriculados en sus respectivos colegios), extraídos de la página de la Agencia de Recaudación de la provincia de Buenos Aires (ARBA).

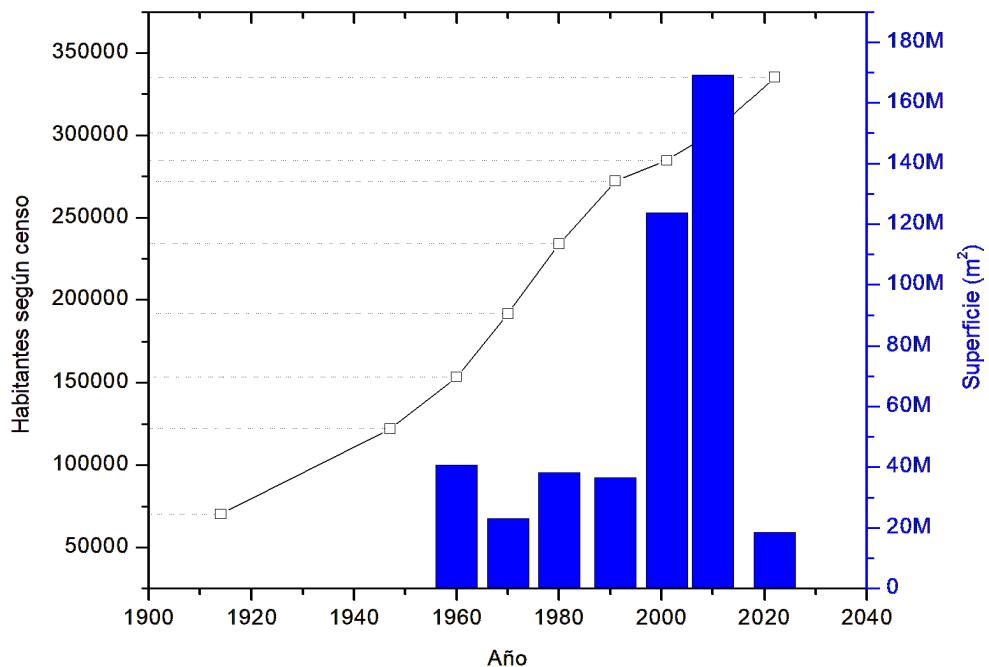
Se empleó *Google Earth*, cuyas herramientas permiten observar imágenes históricas. Esto permitió identificar a los tres barrios populares que tuvieron mayor incremento en la densidad de construcción en los últimos años. Para el análisis se hicieron cuatro cortes temporales: correspondientes a imágenes de los años 2010, 2014, 2018 y 2022, este último coincidiendo con el último registro censal.

Una vez delimitados los polígonos correspondientes a las construcciones para cada fecha, se calculó en QGIS la superficie en cada caso utilizando el sistema de referencia de coordenadas Gauss Krüger, faja 4 (Marco de referencia POSGAR 07). Con estos datos se analizó su relación entre el crecimiento poblacional de la última década censada (INDEC, 2022).

## Resultados y discusión

En la Figura N.º 3 se observa que, si bien el crecimiento poblacional entre el censo de 1960 y el de 1991 se puede considerar constante, el crecimiento de la superficie total ocupada por los barrios populares se incrementó década a década de manera sostenida. Para el año 1960 existía en Bahía Blanca un solo asentamiento, Bajo Rondeau al SO de la ciudad, con apenas una superficie de ocupación de 65362 m<sup>2</sup>. A partir de 1960 se incrementó la superficie ocupada por ellos, destacándose por su tamaño y lejanía al centro de la ciudad, el B.º Portal del Este. Si se compara la nueva superficie incorporada en este siglo con el anterior, se observa que en la primera década de este siglo se triplicó la cantidad de superficie nueva de asentamientos y en la segunda se cuadruplicó, encontrándose ocupaciones con características de barrios populares en la periferia cercana al centro, e incluso dentro de la urbanización formal (como el caso de los barrios Altos Sánchez y 9 de noviembre).

**Fig. N.º 3: Comparación entre crecimiento poblacional y superficie de ocupación de barrios populares según década de creación**

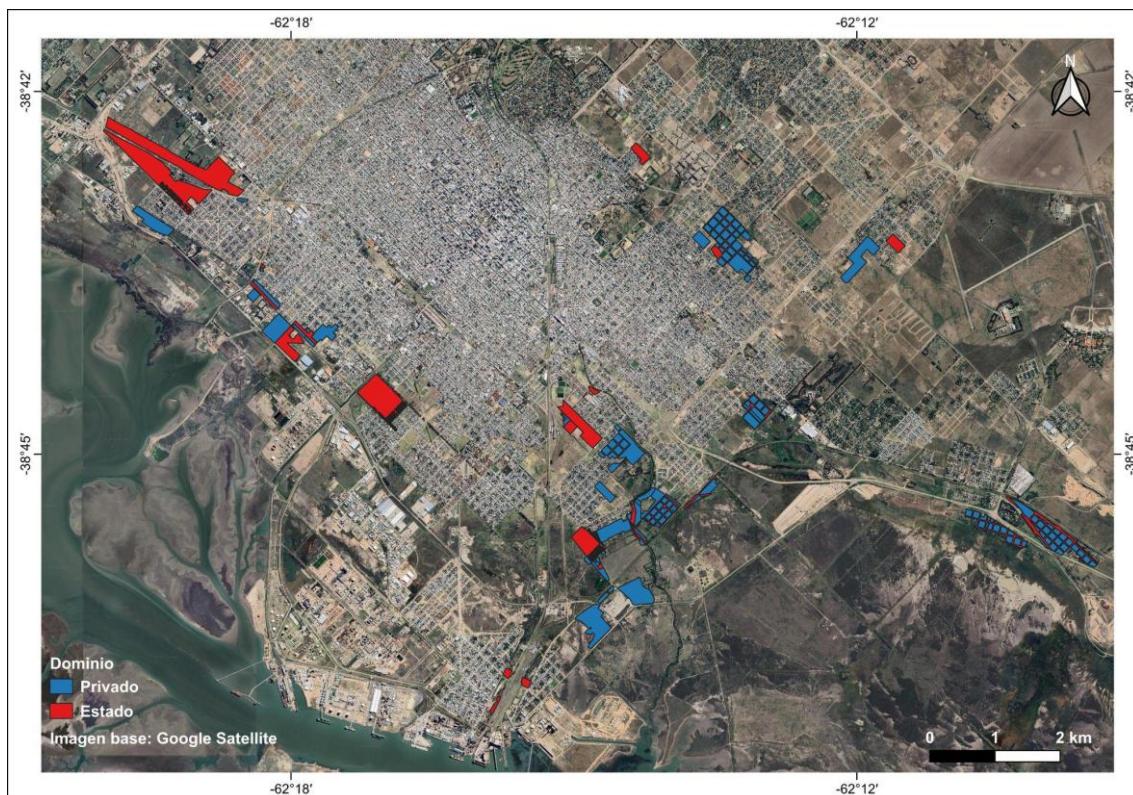


Fuente: elaboración propia con base en INDEC (2022) y datos del RENABAP (2022).

En los censos de 2001 y 2010 se registró una baja en la tasa de crecimiento poblacional, no obstante, es en la década del 2000 donde se ha incrementado considerablemente la superficie ocupada, pasando de superficies menores a 400000 m<sup>2</sup>, a superficies del orden de los 1200000 m<sup>2</sup>. La misma tendencia se observa en la superficie ocupada por barrios surgidos en la década del 2010 (superficie ocupada de aproximadamente 1700000 m<sup>2</sup>), a la vez que aumentó 0,88 % la tasa media de crecimiento poblacional según el último Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas (INDEC, 2022). En la presente década la superficie nueva es mucho menor, puede deberse a la falta de tierras vacantes susceptibles de ser ocupadas y también al control del Estado para que las situaciones de tomas de tierras no prosperen.

Analizada la situación dominial de las parcelas donde se encuentran los barrios, se obtuvo que el 47,70 % del total de las tierras ocupadas pertenecen al dominio público, y un 52,30 %, al dominio privado. La clasificación se puede observar en la Figura N.º 4.

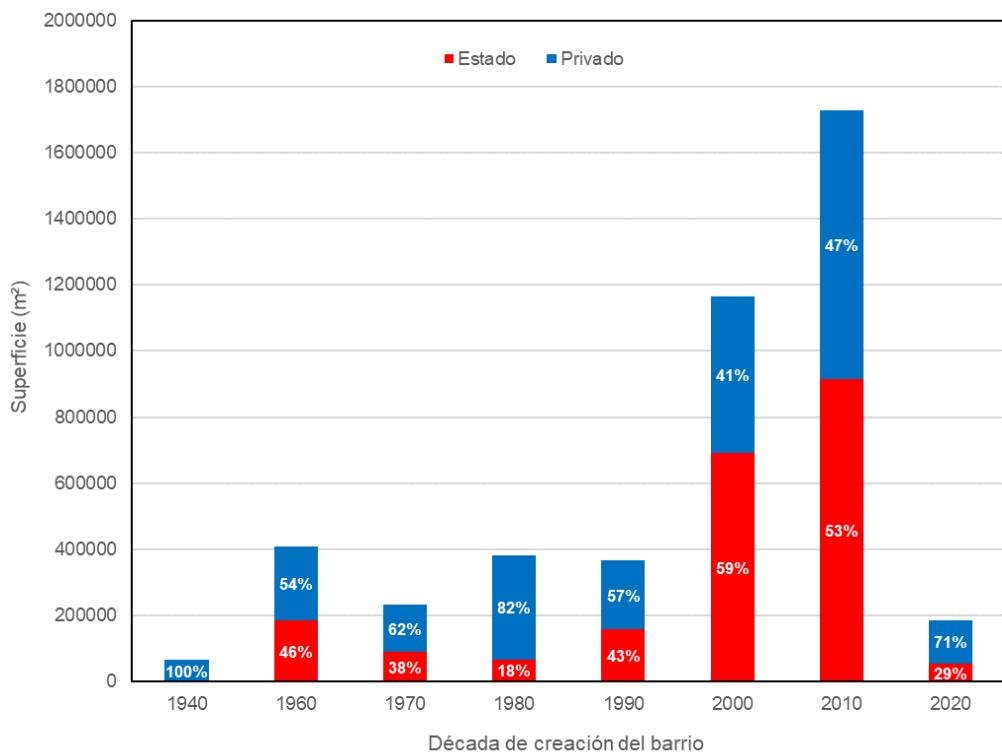
**Fig. N.º 4: Mapa de barrios populares con indicación de dominio**



Fuente: Elaboración propia con base a la información extraída de CartoARBA (s. f.) y RENABAP (2022).

En el gráfico de la Figura N.º 5 se ilustra la evolución temporal de la superficie ocupada, relacionando década a década el porcentaje de ocupación de tierras estatales y tierras de dominio privado. Se observa que cuando surgen en la ciudad los primeros asentamientos y villas, estos tenían lugar en su mayoría sobre tierras privadas, situación que se exacerbó en la década del 80, para revertirse en las dos primeras décadas del nuevo siglo. A partir del 2020 se advierte una tendencia en el avance sobre tierras privadas, no obstante, la falta de información para el resto de la década impide una afirmación concluyente.

**Fig. N.º 5: Variación en la superficie ocupada por barrios informales. Comparación entre dominios públicos y privados**



Fuente: elaboración propia con base a la información extraída de CartoARBA (s. f.).

Analizando imágenes de diferentes épocas en *Google Earth*, se puede observar que, si bien en el RENABAP se informa solo la superficie total de ocupación de cada barrio popular, la densidad de construcción varía. Es por ello que de los 30 barrios que se analizaron, se eligieron los tres con mayor crecimiento constructivo, entre ellos se encuentran los barrios Villa Buenos Aires, Villa Talleres y Portal del Este, cuyos años de surgimiento corresponden a 1960, 1990 y 2010, respectivamente.

En este análisis no se distinguen tipologías de construcción, ya que mediante fotointerpretación a esa escala es imposible detectarlas. Por ello, se consideraron tanto construcciones de tipo permanente y semipermanentes (mampostería y prefabricadas o de madera) como precarias (chapas, palets, nylon), ya que son las existentes en todos los barrios. En la Figura N.º 6, se muestran las típicas construcciones, en este caso del B.º Villa Talleres.

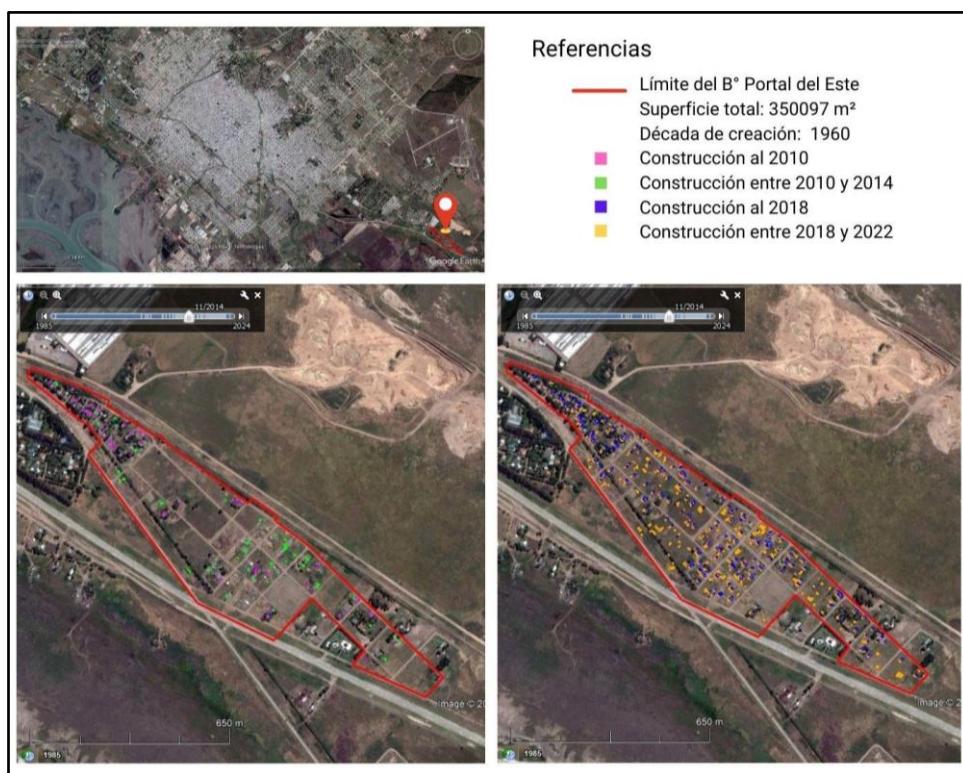
**Fig. N.º 6: Fotografía de un sector del B.º Villa Talleres**



**Fuente:** elaboración propia.

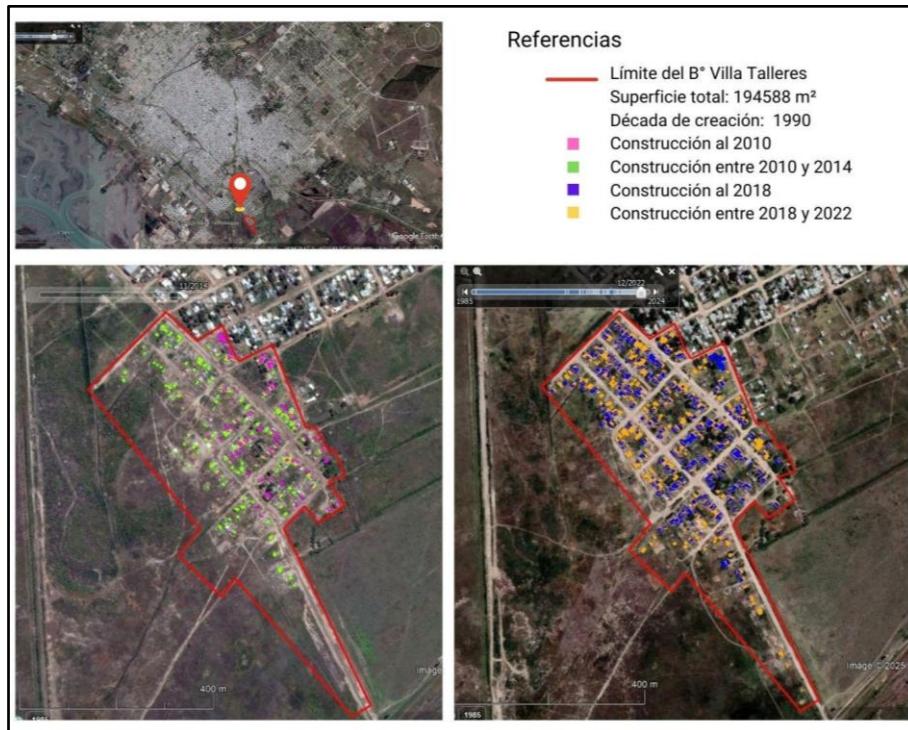
En las figuras N.º 7, 8 y 9 se puede observar el avance de las construcciones en cada barrio.

**Fig. N.º 7: Evolución temporal de la construcción en B.º Portal del Este**



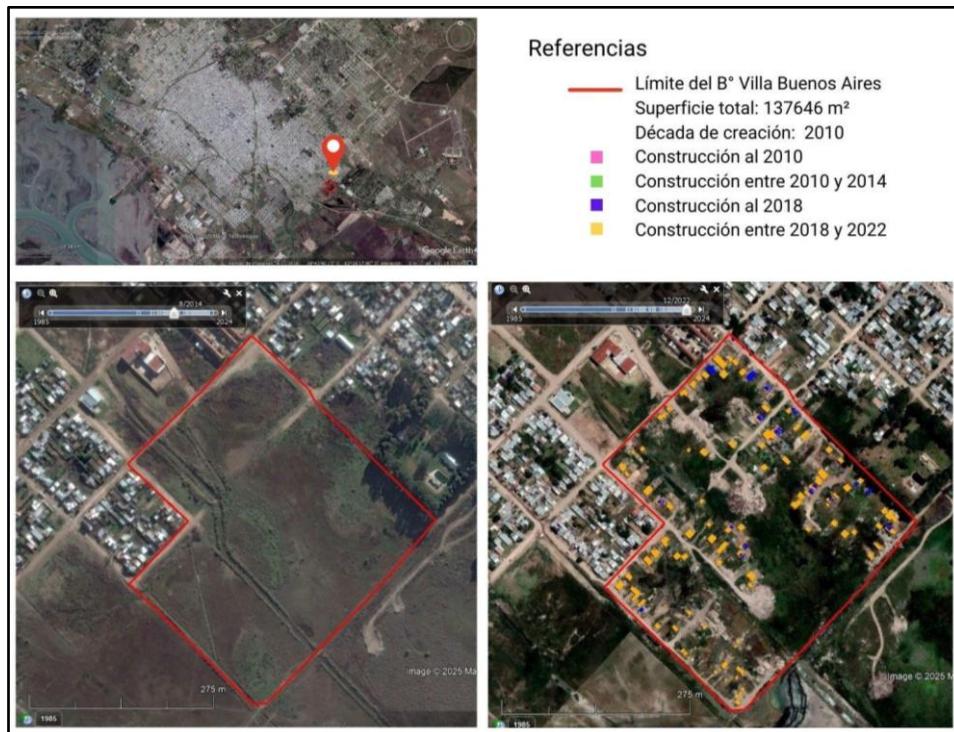
**Fuente:** elaboración propia con base en datos proporcionados por el RENABAP (2022) e imágenes históricas de Google Earth de 2010, 2014, 2018 y 2022.

**Fig. N.º 8: Evolución temporal de la construcción en B.º Villa Talleres**



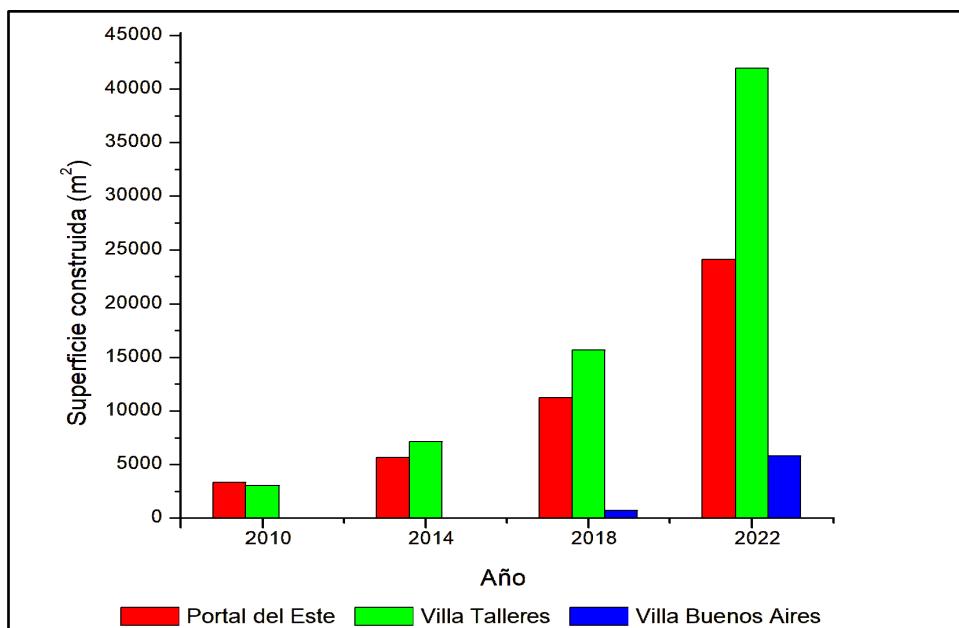
Fuente: elaboración propia con base en datos proporcionados por el RENABAP (2022) e imágenes históricas de Google Earth de 2010, 2014, 2018 y 2022.

Fig. N.º 9: Evolución temporal de la construcción en B.º Villa Buenos Aires



Fuente: elaboración propia con base en datos proporcionados por el RENABAP (2022) e imágenes históricas de Google Earth de 2010, 2014, 2018 y 2022.

Al comparar en cada barrio la superficie total (calculada a partir de la información geográfica construida en el SIG propio, sobre la base de información oficial antes mencionada) con la superficie construida en 2022, se observa que el B.º Portal del Este presenta una densidad de ocupación del 3,88 %, el B.º Villa Talleres del 21,5 % y el B.º Villa Buenos Aires del 4,2 %. Se destaca el B.º Villa Talleres surgido en la década del 90 y con una extensión intermedia respecto a los demás, al mostrar una alta densidad de construcción, en contraste con el B.º Portal del Este, de mayor superficie y creado en los años 60. Si bien ambos se encuentran en la periferia de la ciudad, hacia el SE, el B.º Portal de Este se encuentra más alejado de la urbe que los otros dos barrios (aproximadamente 7 km). Asimismo, el B.º Villa Buenos, pese a ser un barrio de reciente formación, exhibe un porcentaje de construcción similar al de Portal del Este, uno de los primeros asentamientos de la ciudad. Para facilitar el análisis se elaboró la Figura N.º 10, en la que se aprecia que la tendencia en la construcción en cada barrio sigue una curva exponencial creciente. Aquí se observa que el B.º Portal del Este es el que mayor desarrollo constructivo presentó en el último período analizado, llegando casi a triplicar en 2022 la superficie construida al año 2018. Al considerar el desarrollo de cada uno de estos tres barrios y su posición geográfica (y con ella, la distancia a la zona urbanizada y disponibilidad futura de acceso a servicios públicos), en un principio se concuerda con Brites (2022) en cuanto a que son las características del espacio de la ciudad donde se ubican, las que influyen más significativamente en la evolución de los asentamientos. Futuros estudios referidos a los servicios con que cuenta el barrio o sus alrededores, y la relación a su crecimiento poblacional y constructivo podrían aportar certeza a esta primera observación.

**Fig. N.º 10. Evolución temporal de la superficie construida en cada barrio**

Fuente: elaboración propia con base en fotointerpretación sobre imágenes históricas de Google Earth.

## Conclusiones

El estudio realizado sobre la expansión de los barrios populares en Bahía Blanca y la titularidad de dominio de las tierras ocupadas permitió determinar que, si bien históricamente las primeras etapas del desarrollo de los asentamientos se hicieron sobre tierras privadas, en las últimas décadas ha habido una tendencia creciente en la ocupación de tierras estatales. Para llegar a conclusiones certeras respecto al período más reciente (desde 2020 en adelante) es necesario contar con más información, aunque por los datos recabados hasta 2022 se presume un nuevo avance sobre tierras privadas, controlado y menos significativo en términos de superficie. Una vez culminada la década se aplicará la misma metodología utilizada en este trabajo para corroborar o no esta tendencia.

El análisis de la densidad de construcción en los barrios seleccionados permitió reconocer un crecimiento acelerado en los tres barrios estudiados. Se destaca el caso del B.º Villa Talleres, que, pese a ser de superficie media, presenta la mayor densidad de construcción. Por su alta consolidación y presión habitacional, se sitúa como uno de los barrios con prioridad al momento de aplicar estrategias gubernamentales de regularización y urbanización. Los resultados de este estudio refuerzan la necesidad de avanzar en la implementación de las normativas vigentes para garantizar el acceso a una vivienda digna, a servicios de educación y salud, a infraestructura y a un ambiente apto para la vida.

Contar con un SIG actualizado, de carácter local y actualización continua, cuya información sea obtenida no solamente por imágenes satelitales sino a través de imágenes de mayor resolución obtenidas por ejemplo con Vehículos Aéreos No Tripulados (VANT o comúnmente conocidos como drones), complementada con constatación *in situ*, facilitaría la toma de decisiones basada en evidencia, optimizando la asignación de recursos y promoviendo una urbanización más equitativa y sostenible.

## Agradecimiento

Trabajo realizado en el marco del PGI 24/ZJ52: Aplicación de las Tecnologías de la Información Geográfica para Contribuir a la Planificación de una Ciudad Sostenible, desarrollado en el Departamento de Ingeniería (Universidad Nacional del Sur) y financiado por la Secretaría de Ciencia y Tecnología de la Universidad Nacional del Sur.

## Referencias

- Abufhele, V. (2019). La política de la pobreza y el gobierno de. *EURE. Revista de estudios urbanos regionales*, 45(135), 49-69. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612019000200049>
- Aguilar, A. y López, F. (2016). Espacios de pobreza en la periferia urbana y. *EURE. Revista de estudios urbanos regionales*, 42(125), 5-29. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612016000100001>
- Ámbito. (2 de agosto de 2022). Desalojan a 40 familias que ocuparon terrenos en Bahía Blanca. Ámbito. <https://www.ambito.com/politica/desalojan-40-familias-que-ocuparon-terrenos-bahia-blanca-n5500466>
- Brites. (2022). Asentamientos y hábitat. El rol condicionante del espacio urbano en Posadas, Argentina. *Urbano*, 25(45), 30-41. <https://doi.org/10.22320/07183607.2022.25.45.03>
- Canali, G. (2 de octubre de 2020). Bahía Blanca - derecho a la vivienda. El futuro es ahora: Las familias de los terrenos de Don Bosco exigen su derecho a la vivienda. *Laizquierdadiario*. <https://www.laizquierdadiario.com/El-futuro-es-ahora-Las-familias-de-los-terrenos-de-Don-Bosco-exigen-su-derecho-a-la-vivienda>
- CartoARBA. (s. f.). Agencia de Recaudación Provincia de Buenos Aires. <https://carto.arba.gov.ar/cartoArba/>
- Clichevsky, N. (2009). Algunas reflexiones sobre informalidad y regularización del suelo urbano. *Bitácora urbano territorial*, 14(1), 63-88. <https://revistas.unal.edu.co/index.php/bitacora/article/view/18508>
- Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL). (2017). *Plan de acción regional para la implementación de la Nueva Agenda Urbana en América Latina y el Caribe (2016-2036)*. CEPAL <https://www.cepal.org/es/publicaciones/42144-plan-accion-regional-la-implementacion-la-nueva-agenda-urbana-america-latina>
- Cravino, M. y Vommaro, P. (2018). Asentamientos en el sur de la periferia de Buenos Aires: orígenes, entramados organizativos y políticas de hábitat. *Población y Sociedad*, 25(2), 1-27. <http://dx.doi.org/10.19137/pys-2018-250201>
- Decreto Ley N.º 8.912. (24 de octubre de 1977). *Ley de ordenamiento territorial y uso del suelo*. Boletín Oficial de la Nación Argentina. <https://www.gba.gob.ar/static/gobierno/docs/decretoley891277.pdf>
- Decreto N.º 1.096. (5 de diciembre de 2018). Tierras fiscales. Decreto N.º 591/92 – modificación. Poder Ejecutivo Nacional. <https://www.boletinoficial.gob.ar/detalleaviso/primera/197236/20181205>

- Decreto N.º 358. (22 de mayo de 2017). Decreto 358/2017. Incorporación. Decreto N.º 2670/2017. Administración Pública Nacional. [https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/decreto\\_358\\_2017.pdf](https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/decreto_358_2017.pdf)
- Díaz, L. (2019). Conceptualizaciones en torno a la propiedad del suelo en las políticas urbanas recientes de la ciudad de Bahía Blanca y su instrumentación. *XIII Jornadas de Sociología*. <https://cdsa.aacademica.org/000-023/153.pdf>
- Fernandes, E. (2011). *Regularización de asentamientos informales en América Latina Informe sobre Enfoque en Políticas de Suelo*. Lincoln Institute of Land Policy. [https://www.lincolninst.edu/sites/default/files/pubfiles/regularizacion-asentamientos-informales-full\\_0.pdf](https://www.lincolninst.edu/sites/default/files/pubfiles/regularizacion-asentamientos-informales-full_0.pdf)
- Formiga, N. y Garriz, E. (2004). El proceso de regularización dominial en áreas marginales de la ciudad de Bahía Blanca. *Mundo Urbano*, (7), s. p. [http://mundourbano.unq.edu.ar/index.php?option=com\\_content&view=article&id=139&catid=77](http://mundourbano.unq.edu.ar/index.php?option=com_content&view=article&id=139&catid=77)
- Frediani, J. (2013). La problemática del hábitat informal en áreas periurbanas del partido de La Plata. *Revista Universitaria de Geografía*, 22(1), 43-67. <https://www.scielo.org.ar/pdf/reuge/v22n1/v22n1a02.pdf>
- García de Hernández, N. (2006). Los asentamientos informales en Latinoamérica: ¿Un factor de crecimiento urbano o productor de otra ciudad? *Urbana*, 11(39). [http://saber.ucv.ve/ojs/index.php/rev\\_urb/article/view/5502](http://saber.ucv.ve/ojs/index.php/rev_urb/article/view/5502)
- Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC). (2010). *Manual del censista de viviendas particulares A. Censo Nacional de Población, Hogares y Vivienda 2010*. <https://biblioteca.indec.gob.ar/cgi-bin/wxis.exe/iah/scripts/>
- Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC). (2022). *Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas*. <https://www.indec.gob.ar/indec/web/Nivel3-Tema-2-41>
- Irisarri, M. y Díaz, L. (2021). Periferia Bahiense y política habitacional en tiempos de pandemia. Algunas consideraciones. *XIV Jornadas de Sociología*. Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires. <https://cdsa.aacademica.org/000-074/235.pdf>
- Ley N.º 14.449. (7 de octubre de 2013). Ley de acceso justo al hábitat. Senado y cámara de Diputados de la provincia de Buenos Aires. <https://normas.gba.gob.ar/documentos/B3mgaUj0.html#:~:text=La%20presente%20Ley%20define%20los,cr%C3%ADticas%20y%20con%20necesidades%20especiales>
- Ley N.º 23.967 (14 de agosto de 1991). Tierras fiscales. Transferencias a provincias. Congreso de la Nación Argentina. <https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/ley-23967-366>
- Ley N.º 24.374. (27 de septiembre de 1994). Inmuebles del estado. Regularización dominial. Congreso de la Nación Argentina. <https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/ley-24374-755>
- Ley N.º 26.493 (11 de marzo de 2009). Inmuebles. Congreso de la Nación Argentina. <https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/ley-26493-151955/texto>
- Ley N.º 27.453 (29 de octubre de 2018). Régimen de regularización dominial para la integración socio urbana. Congreso de la Nación Argentina. <https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/ley-27453-315739/actualizacion>
- Malisani, D. y Artica, R. (2020). Un diagnóstico del hábitat precario en la ciudad de Bahía Blanca. *Revista Universitaria de Geografía*, 29(1), 13-40. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=383263311001>
- Naciones Unidas. (2015). *Objetivos de Desarrollo Sostenible*. <https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/cities/>
- Naciones Unidas. (2023). *Informe de los Objetivos de Desarrollo Sostenible. Departamento de Asuntos Económicos y Sociales (DAES)*. <https://unstats.un.org/sdgs/report/2023/The-Sustainable-Development-Goals-Report->

[2023\\_Spanish.pdf?\\_gl=1\\*1q30xr\\*x\\_ga\\*NzkzNTk3OTY1LjE3NDIzOTA3MDg.\\*\\_ga\\_TK9BQL5X7Z\\*M\\_Tc0MjM5MDcwOC4xLjEuMTc0MjM5MDc0NC4wLjAuMA](https://www.semanticscholar.org/2023_Spanish.pdf?_gl=1*1q30xr*x_ga*NzkzNTk3OTY1LjE3NDIzOTA3MDg.*_ga_TK9BQL5X7Z*M_Tc0MjM5MDcwOC4xLjEuMTc0MjM5MDc0NC4wLjAuMA)

Ordenanza N.º 18.675 (6 de octubre de 2016). Adhiriendo a la Ley Provincial 14.449 de "Acceso Justo al Habitat". Ministerio de Infraestructura de la Provincia de Buenos Aires. <https://www.bahia.gob.ar/decretosyresoluciones/ordenanza/18675/>

Perlman, J. (2019). Ciudades sin tugurios, ciudades sin alma. Repensando los conceptos y las consecuencias de la marginalidad en las favelas de Río de Janeiro. *Andamios*, 16(39), 207-233. <https://doi.org/10.29092/uacm.v16i39.680>

Prieto, M. (2017). Dinámica demográfica en ciudades intermedias. El caso de la ciudad de Bahía Blanca. *Párrafos Geográficos*, 16(2). <https://www.revistas.unp.edu.ar/index.php/parrafosgeograficos/article/view/500>

Redacción. (14 de abril de 2022a). Toma de terrenos: denuncian ocupaciones en Villa Moresino y Ruta 3 Sur. *LaNueva*. <https://www.lanueva.com/nota/2022-4-14-17-56-0-toma-de-terrenos-denuncian-ocupaciones-en-villa-moresino-y-ruta-3-sur>

Redacción. (2 de agosto de 2022b). Toma de terrenos en Ferroviario: "No existía ocupación efectiva, pretendían visibilizar una necesidad". *LaNueva*. <https://www.lanueva.com/nota/2022-8-2-9-16-0-toma-de-terrenos-en-ferroviario-no-existia-ocupacion-efectiva-pretendian-visibilizar-una-necesidad>

Redacción. (20 de febrero de 2017). Acceso a la tierra, otra de las grandes deudas bahienses. *LaNueva*. <https://www.lanueva.com/nota/2017-2-20-8-0-0-acceso-a-la-tierra-otra-de-las-grandes-deudas-bahienses>

Redacción. (29 de agosto de 2021). Volvieron a tomar terrenos en Villa Moresino. *LaNueva*. <https://www.lanueva.com/nota/2021-8-29-19-41-0-volvieron-a-tomar-terrenos-en-villa-moresino>

Redacción. (6 de abril de 2021). Víctima de ocupación: "No era una toma espontánea". *LaBrújula24*. <https://www.labrujula24.com/notas/2021/04/06/victima-de-ocupacion-no-era-una-toma-espontanea-n119958/>

RENABAP. (2022). *Registro Nacional de Barrios Populares* (2022). Ministerio de Desarrollo Social de la Nación. <https://mapa.poblaciones.org/map/96301>

RENABAP. (2024). *Manual para la conformación y actualización del Registro Nacional de Barrios Populares*. Ministerio de Economía de la República Argentina. [https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/manual\\_para\\_la\\_conformacion\\_y\\_actualizacion\\_del\\_renabap.pdf](https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/manual_para_la_conformacion_y_actualizacion_del_renabap.pdf)

Urriza, G. (2016). Expansión urbana, tierra vacante y demanda habitacional. *Quid*, 16(6), 181-320. <https://www.redalyc.org/pdf/5596/559676627012.pdf>