

PRIMERAS JORNADAS NACIONALES DE HISTORIA SOCIAL
30, 31 de mayo y 1 de junio del 2007
La Falda - Córdoba

Mesa temática 3: Las condiciones materiales de vida (siglos XVI-XX)

Autor: Juan Manuel Cerdá

Inserción Institucional: FONCyT - Universidad Nacional de Quilmes

Situación de revista: Becario Doctoral - Docente

Dirección particular: Av. Balbín 2341 Dto. 7 A, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
C.P.: 1428. E-mail: jmcerda@unq.edu.ar / cerdajuanma@yahoo.com.ar

Dirección Institucional: Roque Sáenz Peña 352, Bernal C.P.: B1876BXD. Oficina:
Aula 30.

Título:

Crecimiento económico y condiciones habitacionales en la provincia de Mendoza en la primera mitad del siglo XX

Resumen:

El propósito del presente trabajo es analizar las condiciones habitacionales de la población de la provincia de Mendoza entre finales del siglo XIX y mediados del siglo XX, a la luz de los cambios y las continuidades en el proceso de crecimiento económico local. Una reconstrucción de las condiciones habitacionales permitirá evaluar el impacto que tuvo el crecimiento económico, y las respuestas institucionales a los desajustes que se dieron producto de una desigual distribución del ingreso. Este problema, que fue desarrollado ampliamente para la región pampeana y, en especial, para la ciudad de Buenos Aires, no ha sido tenido en cuenta por la historiografía social mendocina.

El crecimiento económico es un tópico que no está en discusión en la historiografía local, sin embargo, los efectos que tuvo dicho proceso sobre las condiciones materiales de la población es un punto nodal de la historia mendocina contemporánea. Si bien la información sobre la vivienda es fragmentaria y dispersa, un estudio pormenorizado de las fuentes existentes permitiría echar luz sobre las condiciones habitacionales y los contrastes existentes entre los diferentes sectores sociales. En este sentido, son muchos los indicios que nos permitirían ver la distribución desigual que tuvo el proceso de crecimiento económico regional a comienzos del siglo XX.

Los higienistas fueron los “abanderados” del mejoramiento habitacional y de las condiciones de salubridad de las viviendas, esta problemática fue acompañada por un grupo importante de la clase política local pero con escasos resultados; constituyéndose en un problema de larga duración. Así, la vivienda fue una de las preocupaciones de los “modernizadores” y de las corrientes liberales de finales del siglo XIX que se prolongó en los discursos de arquitectos e ingenieros hasta mediados del siglo XX.

Desde este marco general, se indaga sobre el desarrollo de la vivienda como una variable que nos aproxima al estudio de las condiciones materiales de la población y a los posibles desajustes entre crecimiento económico y desarrollo socio-regional.

Crecimiento económico y condiciones habitacionales en la provincia de Mendoza en la primera mitad del siglo XX

1. Introducción

La historiografía tradicional asoció el proceso de crecimiento económico experimentado a finales del siglo XIX en la provincia de Mendoza con un rápido ascenso social de amplios sectores de la población y, en especial, de los inmigrantes. Según esta postura, la población mendocina se benefició de una movilidad social ascendente y la conformación de una clase media acomodada. Sin embargo, para algunos contemporáneos, dicho proceso no fue tan notorio. En su clásico informe sobre el estado de la clase obrera de Bialet Massé muestra las malas condiciones de vida de los trabajadores vitivinícolas y la explotación que sufrían los viñateros y los pequeños bodegueros por parte de las grandes bodegas. Aquellos sectores se acercaban a las condiciones de explotación sufrida por los cañeros en Tucumán.¹ Por otra parte, Benito Marianetti indica que el desarrollo desigual por el que pasó la economía de Cuyo en general y de la provincia de Mendoza en particular, definieron un perfil regional contrastante.²

En las últimas décadas, una nueva historiografía comenzó a matizar algunos aspectos relacionados con el desarrollo económico y social cuyano. Nuevos estudios han demostrado³ el impacto desigual y las diferencias sociales que tuvo el desarrollo económico a comienzos del siglo XX en Mendoza. En este sentido, el presente trabajo se pregunta por los efectos que tuvo el desarrollo económico de la Argentina moderna sobre la sociedad mendocina y, en especial, sobre las condiciones habitacionales de los sectores populares; un problema que padece hasta hoy la sociedad argentina en altos porcentajes.

El trabajo se estructura en dos grandes secciones: la primera, sintetiza las transformaciones económicas a partir del último tercio del siglo XIX hasta mediados del siglo XX en la provincia cuyana. La segunda sección, analiza las condiciones de la vivienda en el largo plazo, lo que nos permitirá ver los cambios y las continuidades, así como también inferir los efectos que tuvo el crecimiento económico sobre la población y sus posibilidades de acceso a la vivienda.

¹ Bialet Massé (1985); Pág. 558.

² Marianetti (1947) pág. 22-24.

³ A modo de ejemplo y sólo para la región cuyana ver Girbal-Blacha (1982), Martín (1992), Richard-Jorba (2003) y Mateu (2004).

2. Aspectos característicos del escenario

2.1. El período de auge de la vitivinicultura moderna

Durante la primera mitad del siglo XIX la economía mendocina se basaba en el desarrollo de la producción ganadera que abastecía al mercado de Chile, y una producción cerealera destinada al mercado local. Asociados a la producción primaria se desarrollaron los sectores del comercio y de los servicios, que permitieron la expansión de la ciudad capital hasta convertirla en una de las más importantes del país. Sin embargo, a finales de la década de 1860 la economía local entró en una crisis provocada por el cierre del comercio trasandino y la imposibilidad de competir con la región pampeana; una región con ventajas comparativas para la producción de cereales mucho más importante. Estos dos factores obligaron a la reestructuración de la economía provincial a partir de la base de la vitivinicultura -producto con una larga historia en la provincia- y que dio sustento a un nuevo modelo de desarrollo local.

Así, la vitivinicultura se convirtió en una alternativa a la crisis y, rápidamente, transformó las estructuras económicas y sociales de Mendoza. El impulso de la vitivinicultura, a finales de la década de 1870 al amparo del ferrocarril y el crédito oficial, impactó sobre el paisaje transformando su fisonomía en sólo una década. Los valles del norte de la provincia comenzaron a poblarse de viñedos, a la vez que la pequeña propiedad se multiplicó rápidamente dejando atrás la experiencia agrícola-ganadera de la región.⁴ El gobierno provincial fue el impulsor de la vitivinicultura, y la élite local apoyó la iniciativa desde un comienzo. En este sentido, el diseño de la política fiscal cumplió un papel fundamental en la transformación de la economía que fue acompañada por la llegada del ferrocarril y, rápidamente, de la inmigración transatlántica.⁵ Este proceso explica la gran afluencia de inmigración en el período 1869-1914, que convirtió a Mendoza en el segundo polo de atracción luego de la región pampeana. La población de Mendoza creció 77,5% entre 1869-1895 mientras que en el período 1895-1914 se elevó en un 139%. Por el contrario, la población nativa sólo creció 69,1% y 88,7%, en iguales períodos intercensales.

Sin embargo, producto de la estructura de la propiedad, el riego y la tenencia de la tierra, la agroindustria se desarrolló en base a la expansión de su producción primaria, descuidando la calidad de sus vinos. La expansión del comercio y del sector de servicios –en especial, el sector financiero–, convirtieron a la región productora en el centro de

⁴ Richard-Jorba, Romanioli, Barrio y Sanjurjo 2006.

⁵ Supplee, 1988.

atracción y desarrollo urbano más importante de la provincia. Así, el oasis Norte –que comprende la ciudad de Mendoza y los departamentos circundantes- vivió una transformación rápida de su fisonomía y de su estructura social. La provincia de Mendoza contaba en 1895 con 4 ciudades y con una población urbana que apenas sobrepasaba los 30.000 habitantes –25% de la población total-.⁶ En 1914 la población urbana había aumentado a 137.237 habitantes, distribuidos a lo largo de toda la provincia y representando el 49% de la población provincial.⁷

En síntesis, durante el último cuarto del siglo XIX y la primera década del siglo XX, el crecimiento de la economía de Mendoza estuvo asociado directamente a la reconversión productiva basada en la vitivinicultura y acompañada por un aumento vertiginoso de la inmigración. El desarrollo económico descrito transformó las relaciones sociales y convirtió a la sociedad tradicional mendocina en una mucho más compleja. La incorporación de grandes grupos inmigratorios, el ferrocarril, la transformación productiva de la región y la conformación de una renovada elite agroindustrial, fueron algunos de los factores determinantes de la formación del capitalismo en la provincia de Mendoza.⁸ Las reformas y continuidades formaron parte de esta modernización, influyendo sobre la conformación del mercado de trabajo y las condiciones de vida de la población; procesos propios de todos los crecimiento económico vertiginoso de finales del siglo XIX.

2.2. Las crisis de la vitivinicultura y su impacto sobre la sociedad

El año 1914 marcó el comienzo de una serie de crisis en la vitivinicultura que se prolongó hasta mediados de la década de 1980, interrumpidas sólo por algunos períodos de recuperación. Estas crisis estuvieron asociadas a un crecimiento excesivo del sector primario, provocado por un desajuste entre la producción y el consumo. Si bien al comienzo ello fue visto como un desajuste temporal, provocado por la crisis económica nacional e internacional, los análisis *ex post* nos permiten identificar una crisis estructural del modelo productivo desarrollado. Por la caída del consumo de vino que era de 60 l. por persona por año a comienzos del siglo XX; y para la década de 1980 no

⁶ Los cuatro centros urbanos existentes en 1895 eran: la ciudad de Mendoza con 28.602 habitantes, San Rafael con 1.089 habitantes, Junín 528 habitantes y San Martín con 150 habitantes.

⁷ Datos del CNP, 1914.

⁸ Mateu, 2004.

superaba los 20 l. por persona por año.⁹ Por otro lado, por el descontrol de la producción primaria basada en uvas de bajo poder enológico.¹⁰

El Estado debió implementar políticas para sostener los precios de la uva durante la década de 1920. Estas medidas se intensificaron a partir de la década de 1930, cuando el proteccionismo y el dirigismo estatal se convirtieron en las herramientas necesarias para corregir los problemas ocasionados por la crisis estructural y orgánica de 1929. La Junta Nacional de Vinos (1934), promovió una serie de disposiciones con el fin de controlar la producción vinícola, muchas de ellas eran reclamos que venía haciendo el sector bodeguero desde la segunda década del siglo XX.¹¹ Así la erradicación de plantas con bajo poder enológico y el control directo sobre la producción de vinos -con “derrames” del producto por las acequias- fueron algunas de las acciones adoptadas para “solucionar” el problema a los productores.¹² Estas medidas, deficientes en términos económicos, les permitieron a los sectores bodegueros mantener importantes niveles de ganancia, haciendo recaer todo el costo de la crisis en los sectores productores de la materia prima. Como ocurrirá más tempranamente con los cañeros tucumanos en el norte.

En síntesis, en las tres últimas décadas del siglo XIX, se diseñó y desarrolló un modelo de crecimiento basado en la vitivinicultura, cuyas características económicas y sociales básicas permanecieron casi inalterables hasta finales del siglo pasado. El modelo se mantuvo en torno a la producción de uvas de baja calidad enológica, para producir vinos para el mercado interno, con una permanente intervención estatal, en pro de estabilizar los precios y minimizar los efectos de las crisis sobre el sector bodeguero.

En este contexto, la población experimentó un crecimiento a lo largo de todo el período pero concentrada en los oasis productivos y, en especial, en el oasis Norte mendocino.¹³ Si bien la tendencia de la población total es creciente, en el oasis norte se

⁹ Esta fuerte caída en el consumo fue explicada desde diferentes perspectivas pero, por cuestión de espacio, no serán desarrolladas en esta ponencia.

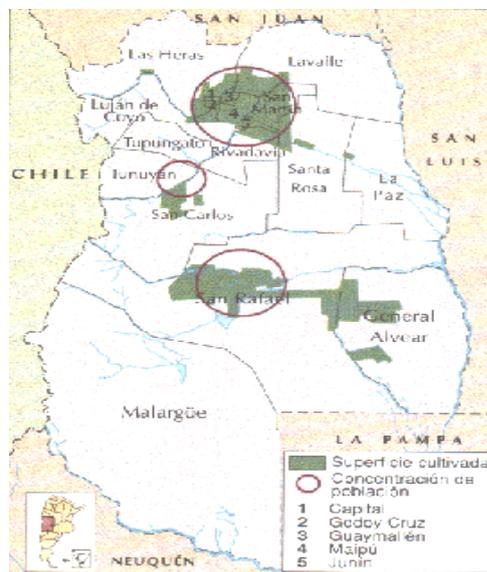
¹⁰ Richard-Jorba (2006)

¹¹ Ospital (2005 y 2006)

¹² Se eliminaron unas 17.000 ha en Mendoza, casi la misma superficie implantada con promoción fiscal a fines del XIX. La reiniciación del cultivo fue autorizado desde 1945. Sin embargo, aun cuando siempre se resalta este proceso destructivo, también hubo interesantes innovaciones generadas desde el Estado (nacional y provincial), tendientes a incentivar el consumo interno de vinos; y acciones más o menos concertadas con el empresariado del sector. (Ospital, 2006)

¹³ Se ha decidido dividir a la provincia en cinco sub-regiones o zonas geográficas: El gran mendoza: comprendido por la Ciudad de Mendoza, Godoy Cruz, Guaymallén, Las Heras, Lujan de Cuyo y Maipú; La zona este: comprende los departamentos de Junín, Rivadavia y San Martí, zona norte: Lavalle, Santa Rosa y La paz; la zona centro-oeste: comprendida por San Carlos, Tunuyán y Tupungato y la zona sur: comprendida por San Rafael y Gral. Alvear.

observa un proceso de estancamiento poblacional relativo con relación al resto de la provincia. Por su parte, el sector Sur mendocino es el que muestra un mayor desarrollo a partir de la segunda década del siglo XX, debido a su incorporación tardía al modelo vitivinícola.



En este contexto general, la vivienda constituye una variable que permite medir no sólo las condiciones habitacionales, sino el impacto desigual que tuvo el crecimiento económico en las diferentes regiones de la provincia. El desarrollo desigual, intrínseco al sistema capitalista, debe ser enmarcado dentro del proceso de crecimiento de la economía nacional de la primera mitad del siglo pasado. En tal sentido, la vivienda es analizada como una variable *proxy* al problema de distribución de la riqueza provincial y el impacto que tuvo el crecimiento económico sobre los diferentes sectores sociales.

3. La evolución de la vivienda en la provincia de Mendoza

3.1. Sus particularidades

En 1861 la ciudad de Mendoza sufrió uno de los peores sismos, destruyendo casi por completo su estructura edilicia.¹⁴ Luego de una serie de discusiones parlamentarias, la nueva ciudad fue reconstruida a unos pocos kilómetros de la “ciudad vieja”, conectada con la nueva a partir de su avenida principal.¹⁵ En esta época la provincia tenía una muy baja densidad de población, concentrada en la región del Norte, y formando un corredor este-oeste que acompañaba la producción agrícola ganadera en su tránsito por la provincia.

¹⁴ Se calcula que las muertes ocasionadas por el sismo alcanzaron a 10000 personas.

¹⁵ Para un análisis del desarrollo de la ciudad de Mendoza, ver Ponte (1987)

La evolución de la población, la vivienda en un marcado proceso de crecimiento en el período intercensal 1869-1895, presentaba un 11% en el total de la provincia de Mendoza.¹⁶ Dentro de la región cuyana, Mendoza es la que mejor se posiciona con relación al porcentaje de viviendas de material construidas. De todos modos, fue la única provincia que mostró un decrecimiento constante de este tipo de casa entre 1869 y 1947. (Ver cuadro N° 1) Es que el crecimiento de la vivienda en la provincia se dio sobre la base de la construcción de viviendas de adobe -material muy popular a fines del siglo XIX en todo el país- fue visto en sus inicios como un material adecuado para las zonas sísmicas.¹⁷

Cuadro N° 1
Porcentaje de casas construidas de material distribuidas por Provincia

Distritos Provinciales	Censo Nacional de Población 1869	Censo Nacional de Población 1895	Censo Nacional de Población 1947
Capital	35,4 [©]	72,7	94,7
Buenos Aires		29,9	72,6
Santa Fe	21,4	40,7	80,9
Entre Ríos	14	33,3	55,1
Córdoba	8,4	22,6	76,0
San Luís	1,6	10	40,7
Mendoza	26	14,2	11,7
San Juan	63,4*	5,9	7,4
Corrientes	17,5	21,5	31,9
Santiago del Estero	1,3*	7,7	30,0
Catamarca	13,2	7,7	13,0
La Rioja	15,8	15,1	15,4
Tucumán	10,2	21,7	56,1
Salta	13,6	17,7	24,7
Jujuy	8	13,5	19,5

Fuente: Estimación propia en base al censo de 1869, 1895 y 1947, no hay datos de vivienda en el censo de 1914.

* Los datos de San Juan y Santiago del Estero fueron puestos en duda por el mismo CNP de 1895, ya que desconfía del elevado número de viviendas construidas en material que muestra en censo de 1869.

© Incluye la Ciudad de Buenos Aires.

El cuadro permite observar las diferencias interprovincial es y su evolución (o retraso) en el período 1869-1947. Si bien la mayoría de las estadísticas no son del todo comparable –producto de los cambios en la medición a lo largo del período- los índices aquí expresados permiten tener una primera aproximación al problema planteado. En términos agregados, el crecimiento de las viviendas de material está fuertemente relacionado con el desarrollo experimentado por las regiones y, en especial, fueron las provincias de la región pampeana las que evidencia una evolución mayor en este

¹⁶ Según el CNP de 1869 el total de viviendas es 14.178 mientras que en el CNP de 1895 el número se eleva a 15.868.

¹⁷ Sobre las capacidades sísmicas del adobe nos explayaremos más adelante.

sentido. Es importante remarcar que a mediados del siglo XX las únicas provincias que superan el 50% por de las viviendas construidas en material, son las ubicadas en la región pampeana y la provincia de Tucumán, mientras el resto están muy por debajo de dicho porcentaje.

Estos datos dejan ver, una vez más, que el desarrollo económico de la República Argentina estuvo fuertemente concentrado en la región pampeana durante el modelo agroexportador y el período de intervencionismo estatal. Si diferenciamos por región, la pampeana muestra una mejor *performance* con relación al resto de las provincias, a lo largo de todo el período. Por el contrario, la región cuyana empeoró sus índices – excepto San Luis- producto de un aumento significativo de la construcción en adobe. Las regiones del Noroeste y Noreste, muestran una tendencia creciente de las viviendas de material (muy marcada en el segundo período), o estable -como ocurre con La Rioja- pero sin llegar a los índices de la región pampeana. Si bien los datos no nos permiten ir más allá, lo que importa destacar es que la región cuyana y, en especial, la provincia de Mendoza muestran un retraso en los índices de vivienda de material con relación al resto del país.

En Mendoza las viviendas construidas con adobe representaban el 75% del total de las casas en 1869, elevándose al 80% en 1895 y llegando a ser el 90% de las casas en 1909, porcentaje que se mantiene hasta mediados del siglo XX.¹⁸ Las viviendas de adobe tenían una ventaja con relación a las de material: su fácil armado y su forma modular a las necesidades de la gente, al mismo tiempo que muy económicas; lo que explica en parte este desarrollo. Por otro lado, esta evolución acompaña el proceso de crecimiento de la población pero de una manera fragmentada, ya que ésta crece a un ritmo mayor que el de las viviendas.

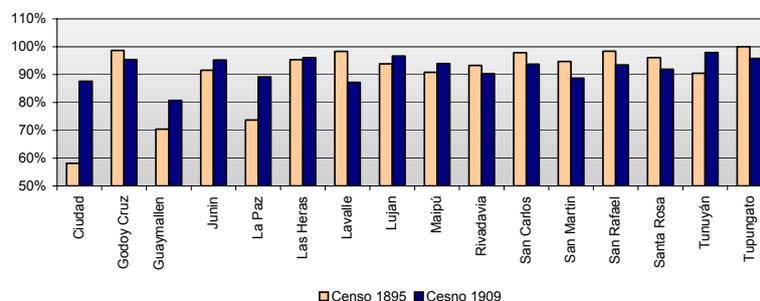
En el gráfico 1, se puede observar el crecimiento de las casas de adobe, superior al de las de material entre 1895 y 1909; sobre todo en el oasis Norte y en el departamento de La Paz, o sea, la zona de mayor crecimiento vitivinícola y conectada a la región pampeana. La ciudad capital concentró el 60% de las casas construidas entre 1895 y 1909, mientras que el resto de los departamentos muestra estabilidad o una pequeña caída de las viviendas de adobe. El caso distintivo es el del departamento de

¹⁸ Por el momento desestimo toda explicación que asocie a este cambio con las características sísmicas de la región ya que de ser así deberíamos haber encontrado un proceso similar en las demás provincias cuyanas. Tampoco se ha conseguido bibliografía o fuentes que hablen de los benéficos del adobe como material antisísmico en el período estudiado o que justifiquen la construcción de dichas casas por alguna cuestión cultural.

Lavalle el cual marca una caída de casi 10 puntos porcentuales, con relación al censo anterior.¹⁹

Gráfico 1

Comparación de las casas de adobe en Mendoza. 1895-1909



Fuente: Censo Nacional de Población 1895 y Censo Provincial de Población 1909.

Este aumento general respondió a la necesidad de cubrir las demandas de la población y, en especial, de los sectores inmigrantes que se instalaron en la región al ritmo del desarrollo vitivinícola. Un crecimiento desigual intra-regional, fue su consecuencia, dando lugar al predominio de las casas de adobe en detrimento de las casas de material.

Estos datos se corresponden con algunas visiones que nos llegan de observadores contemporáneos. En 1896 el reconocido higienista Emilio Coni describía en su informe sobre “*Saneamiento de la provincia de Mendoza*” las casas populares de la ciudad capital. Coni llamaba la atención sobre los materiales con los cuales estaban construidas dichas viviendas y sentenciaba: “la fermentación del barro putrefacto con el que están contruidos sus techos y el de las murallas de sus edificios contruidos de adobe y revocadas con guano (...) son causantes de muchas de las enfermedades.”²⁰ En el mismo sentido se refirió a los conventillos de la ciudad de Mendoza:²¹ “La ubicación de las dos estaciones de los ferrocarriles (...), ha dado lugar a que en su proximidad se establezcan los llamados conventillos, en los que la higiene deja mucho que desear, y así se ha visto que en la calle Belgrano²² y adyacentes es donde las enfermedades infecciosas han tomado mayor desarrollo.”²³ Esta pintura de la ciudad de Mendoza a

¹⁹ Si bien los datos sólo muestran una disminución de la casa totales y, en especial, en las de adobe no pudimos obtener información por qué se ha producido dicho fenómeno.

²⁰ Coni, (1897); Pág. 10.

²¹ Esta es una de las pocas descripciones que se tiene de los conventillos de la ciudad. Si bien existieron hasta mediados de la década del '60 no se han podido tener fotografías ni datos similares al descrito por Coni.

²² La calle Belgrano marcaba la periferia de la ciudad de Mendoza a fines del siglo XIX.

²³ Coni, (1897); Pág. 10.

finales del siglo XIX refleja las condiciones en las cuales vivieron los primeros inmigrantes.

Por su parte el informe del Censo Provincial de Población (CPP) de 1909 titulado, “*Compendio geográfico de la provincia de Mendoza*”, plasma el desigual desarrollo intra-regional al que hacíamos referencia. En él se plasman no sólo las diferencias, sino también las precarias condiciones en las cuales tenían que vivir algunos sectores de la sociedad mendocina a comienzos del siglo XX. Sólo como ejemplo, tomaremos algunas descripciones que ilustran en este sentido. Al referirse al departamento de San Martín, dice: “la villa [*de San Martín*] ha entrado en plena vía de progreso. Actúan en ella las oficinas públicas, correos, telégrafos, escuelas fiscales graduados de ambos sexos, como también se encuentran los mejores edificios y los más grandes establecimientos de toda la industria.”²⁴ En el caso de Maipú, la villa “representa bien los progresos generales a cuyo frente se halla. La delineación perfecta de sus calles decoradas de arboledas, la suntuosa edificación de sus viviendas particulares, su bella iglesia parroquial, hermosas plazas, dignos edificios de administración departamental (...) la colocan en el camino de gran ciudad, y no tendrá mucho tiempo en hacer un solo cuerpo con la pintoresca capital de la provincia.”²⁵

Sin embargo, cuando se refiere a la capital de la provincia los elogios desaparecen: “La ciudad de Mendoza llama por su fuerza la atención de todo viajero; no precisamente por los grandes progresos que ha hecho en su edificación y pavimento de sus calles principales; [tampoco] por el vasto desarrollo comercial e industrial que sirve a todas las exigencias-adelantos realizados hoy más o menos en todas las capitales argentinas y otros pueblos que no ocupan esa categoría. Lo que ofrece en Mendoza una visión notable es el amplio y novedoso desahogo de las calles vestidas de árboles a doble fila (...), la avenida central (...), y el fuerte arroyo canalizado que corre al costado.”²⁶

Según los datos del CPP de 1909, la ciudad de Mendoza contaba con 165 casas de material, es decir el 25% del total. De ellas 4 tenían tres pisos, 62 dos pisos y el resto eran (99 casas) de una sola planta.²⁷ La construcción de material implicaba no sólo una mejora en la calidad de la vivienda, sino también un mayor nivel de ingresos de sus ocupantes, que se reflejaba en las construcciones de palacetes y bodegas realizadas,

²⁴ CPP (1909); Pág. CX

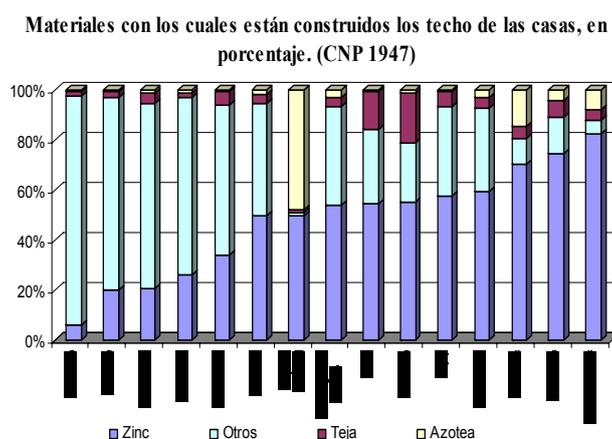
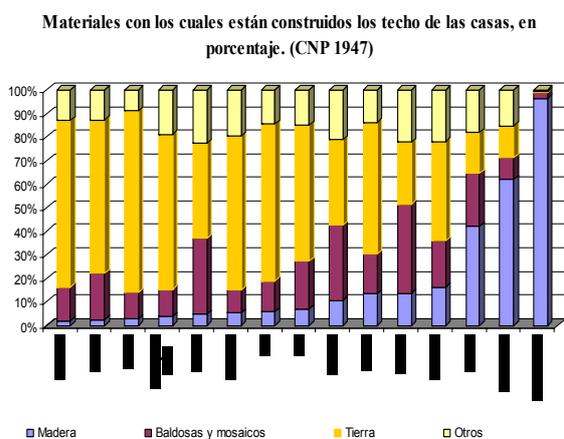
²⁵ CPP, (1909); Pág. CXIV

²⁶ CPP (1909); CIV

²⁷ CPP (1909); Pág. 81

generalmente, en ladrillo e incipientemente en hormigón armado, a comienzos del siglo XX.²⁸

Si consideramos los datos existentes para 1947, encontramos que el 36% de las casas de la provincia de Mendoza tenían piso de tierra, 32% de baldosa y mosaico, un 11% de madera y un 21% de otros materiales. Si analizamos los materiales con los que estaban contruidos los techos encontramos que sólo el 26% de las casas tenían techos de zinc, el 2% de tejas, el 1% de azotea y el restante 71% de “otros materiales” (o sea, adobe).



Los gráficos permiten ver la distribución de las viviendas en las provincias, según las características de los pisos y de los techos, teniendo como variable ordenadora los pisos de madera y los techos de zinc, respectivamente. Así, Mendoza se ubica del medio hacia la izquierda en la distribución del gráfico en el caso de los techos y apenas corrida del medio a la derecha en el caso de los pisos; indicando un retraso relativo importante con relación a la zona pampeana, siendo ésta la región que muestra el mayor desarrollo. En este sentido, sin duda el elevado porcentaje de casas con piso de tierra es un indicio de precariedad y del retraso inobjetable en el que se encontraba la provincia a mediados del siglo XX. Si bien los datos no son concluyentes, podemos afirmar que las condiciones de las viviendas en Mendoza se mantuvieron estables o, por lo menos no mejoraron, a lo largo de la primera mitad del siglo XX.

El Censo de 1947 no desagregó los datos de construcción por departamentos, pero sí se relevó las condiciones habitacionales y de construcción según la cantidad de piezas (una variable *proxy* del tamaño de la vivienda). Según esta fuente, la

²⁸ Cirvini (1984), Los Andes (Número especial, 1982)

construcción de adobe (adobe “puro” o chorizo) se concentraban en las unidades más pequeñas (menores a 3 habitaciones) mientras que las viviendas de material tenían una distribución más homogénea, con una leve concentración en las casas de 2 a 4 piezas. A partir de los datos, se puede afirmar que las viviendas con mayor cantidad de piezas tendían a ser construidas en material; mientras que las más pequeñas eran realizadas en adobe.

Cuadro N° 2

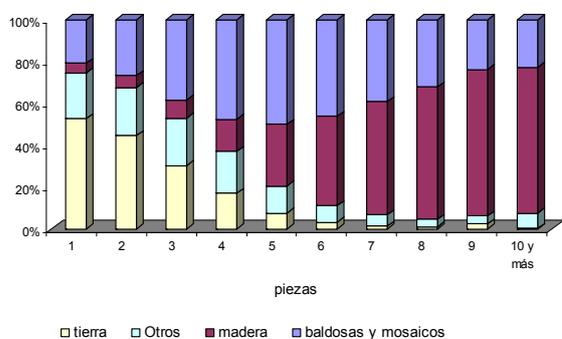
Viviendas censadas, clasificadas según el material de las paredes, por número de piezas

N° de piezas	Mampostería	Adobe	Chorizo	Madera y/o Zinc	Otros
1	11%	26%	37%	35%	49%
2	18%	32%	34%	31%	30%
3	23%	24%	21%	24%	15%
4	17%	11%	6%	5%	3%
5	12%	4%	2%	3%	1%
6	8%	2%	0%	1%	0%
7	5%	1%	0%	0%	0%
8	3%	0%	0%	0%	0%
9	2%	0%	0%	0%	0%
10 o más	2%	0%	0%	1%	0%
TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%

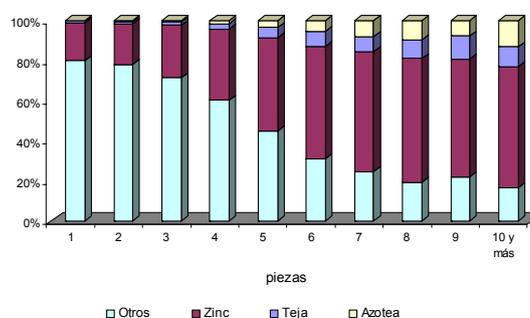
Fuente: Elaboración propia sobre la base de CNP de 1947.

El cuadro muestra una dimensión diferente de las viviendas mendocinas a partir de su composición edilicia. De él podemos inferir que las unidades habitacionales más pequeñas (1 a 3 habitaciones) son habitadas por los sectores más bajos de la sociedad debido a la calidad de sus materiales; mientras que cuando aumenta la cantidad de habitaciones, mejoran las condiciones económicas de sus ocupantes.²⁹ Esta hipótesis se fortalece cuando analizamos los materiales con los cuales estaban contruidos los techos y los pisos de las viviendas.

Viviendas de la provincia de Mendoza clasificadas según el material de los pisos, por número de piezas



Viviendas de la provincia de mendoza clasificadas según el material de los techos, por número de piezas



²⁹ Sobre esta hipótesis volveremos más adelante cuando analizaremos los alquileres y su distribución.

Llama la atención el elevado porcentaje de viviendas con piso de tierra pero son las de menos de 3 piezas. Las que tiene entre 4 y 6 piezas, no poseen con frecuencia pisos de tierra y comienzan a crecer los de baldosas y en menor medida los de madera; convirtiéndose éstos en los materiales elegidos para las casas de más de 7 habitaciones.

Se observa una evolución similar en los materiales con los cuales estaban contruidos los techos. Si bien no tenemos certeza de los materiales que corresponden a la categoría “otros”, podemos inferir que se trata de adobe. En primer lugar, la ausencia del adobe como una variable a ser relevada por el censo nos lleva a pensar que este material era considerado precario y casi inexistente a mediados del siglo XX. Si bien es cierto que esto puede tomarse como una forma de “discriminación cultural”, es razonable pensar que los sectores técnicos (arquitectos e ingenieros) habían desestimado al adobe como material de construcción a mediados del siglo XX. El grado de desarrollo técnico de los constructores y de los materiales, unido a una fuerte caída de los precios, hizo accesible y deseables otros tipos de materiales para la construcción. En segundo lugar, en el gráfico anterior se puede ver cómo el adobe era muy común, pero su participación aumenta en las viviendas más pequeñas, con menor cantidad de piezas. A pesar de las críticas contra el zinc –considerado por muchos autores locales como no recomendable para la región por su incapacidad de aislar a la vivienda de los cambios climáticos- fue utilizado en la construcción de las casas y, sobre todo, en las viviendas más grandes. En síntesis, podemos observar que a menor tamaño de las viviendas se observa una mayor precariedad de los materiales; mientras que a mayor tamaño de las viviendas los materiales utilizados eran más durables y de mayor valor.

¿Quiénes ocupaban estas viviendas y cuál era su situación? Dejaremos la primera parte de la pregunta para después, y nos abocaremos a ver el grado de hacinamiento en el que vivían las familias mendocinas a mediados del siglo XX. La información del IV Censo Educativo realizado en 1943, el cual relevó no sólo las condiciones educativas de la población sino también el contexto en el cual se desarrollan las familias encuestadas, es de importancia sustancial para responder el interrogante.³⁰

A comienzos del siglo XX el hacinamiento era un problema habitual en toda la República, pero comenzó a disminuir significativamente a mediados del siglo pasado como producto de las políticas estatales llevadas adelante por los gobiernos provinciales y

³⁰ Este no es un Censo completo, ya que no reconstruye el conjunto de la sociedad sino sólo una parte -el de los educados y sus familias- pero que es significativa de la población.

nacionales.³¹ Si observamos el cuadro 3 veremos que Mendoza se destaca por tener el mayor porcentaje de familias compartiendo un hogar (51%), de las cuales un 69,5% están constituidas por grupos de entre 4 a 6 familias por casa y el 23,9% entre 7 y 10 familias. En primer lugar, estos indicadores revelan el problema habitacional que tiene la provincia a comienzos de la década de 1940, al cual se suman las malas condiciones de las viviendas referidas.

Cuadro N° 3
Porcentaje de familias que conviven con otras en una misma casa y número de las afectadas por el hacinamiento colectivo³², clasificadas por provincias.

Distritos provinciales	% de familias que conviven con otra en una misma casa	hacinamiento colectivo		
		De 4 a 6 familias por casa	De 7 a 10 familias por casa	11 y más familias por casa
Capital Federal	54.1%	73.9%	19.3%	6.8%
Mendoza	51.0%	69.5%	23.9%	6.6%
Catamarca	47.6%	84.4%	14.5%	1.1%
San Juan	44.6%	78.9%	18.4%	2.7%
Córdoba	42.2%	64.2%	27.4%	8.4%
La Rioja	40.7%	84.0%	16.0%	0.0%
Santa Fe	38.2%	46.5%	12.5%	41.0%
Tucumán	37.4%	66.8%	25.2%	7.9%
Jujuy	36.8%	71.8%	23.8%	4.4%
San Luis	36.1%	79.0%	18.6%	2.4%
Buenos Aires	34.8%	77.9%	19.3%	2.8%
Corrientes	33.9%	50.8%	37.5%	11.7%
Salta	33.8%	61.8%	33.5%	4.8%
Santiago del Estero	30.6%	61.7%	34.2%	4.0%
Entre Ríos	25.7%	94.9%	4.1%	1.0%
Promedio de los Territorios Nacionales	24.3%	69.2%	27.4%	3.4%

Fuente: Elaboración propia sobre la base del IV Censo Escolar de la Nación. Correspondiente a datos de 1943. Buenos Aires, 1948. Tomo 1, pp. 262-275.

Si observamos los datos por departamentos en la provincia de Mendoza, se advierte que: el porcentaje de familias que conviven con otra en una misma casa se reparte de la siguiente manera: 66% en zonas urbanas, el 6% en zonas semi-urbanas y el 27.6% en zonas rurales. Esto indica que el hacinamiento no es sólo un problema de las ciudades sino también del sector rural, donde el porcentaje de familias que conviven con otras y el porcentaje de hacinamiento colectivo son elevados. (Ver cuadro N° 4)

³¹ Para ver un desarrollo de estos temas Ballent (1998), Torres y Pastoriza (2002), Liernur (1984).

³² Hacinamiento fue definido por el IV CNE como: “vida, dentro de un medio cerrado, de un número excesivo de personas”. En tal sentido, el hacinamiento puede revestir dos formas: “hacinamiento colectivo”, que el grupo comprenda a un determinado número de familias que viven todas en una misma casa; o “hacinamiento individual”, que se refiera a personas de una o más familias que duermen todas en la misma pieza.

“Concretando estos conceptos, diremos que Hacinamiento colectivo es la convivencia en una misma casa de por lo menos cuatro o más familias. Cuando en una casa conviven dos o tres familias, que por lo general se hallan ligadas entre sí por vínculos de parentesco, el problema desde el punto de vista social se atenúa, razón por la cual lo llamamos entonces “convivencia sin hacinamiento”. Por eso se ha entendido al conjunto de habitaciones ahiladas de las demás vecinas, y que tienen en su interior todos los elementos necesarios para la vida.” Tomo I, pp. 159-160.

La región del oasis Norte concentra el 73% de los casos donde conviven dos o más familias en una misma vivienda. El otro distrito que tiene un alto porcentaje de familias en similares condiciones es San Rafael (7,3%), cabecera del otro gran oasis vitivinícola. En este sentido, podemos afirmar que las regiones con mayor crecimiento económico –gran Mendoza, San Rafael y el Este provincial- son las que concentran los porcentajes más altos de hacinamiento colectivo. Estos datos permiten afirmar que el crecimiento de las viviendas en la provincia fue insuficiente para satisfacer las necesidades de una población en continua evolución, empeorando -en términos relativos- la calidad de vida de las personas en los oasis vitivinícolas.

Cuadro N° 4
Porcentaje de familias que conviven con otras en una misma casa y número de las afectadas por el hacinamiento colectivo, clasificadas por zonas y jurisdicciones.

Distribución por Provincia	% de familias censadas	Porcentaje de Familias que conviven con otra en una misma casa	Porcentaje de familias afectadas por el hacinamiento colectivo				Regiones de la provincia
			De 4 a 6 familias por casa	De 7 a 10 familias por casa	11 y más familias por casa	TOTAL	
Urbana	53.7%	66.3%	72.8%	59.7%	75.2%	69.8%	
Cuasi-urbana	5.8%	6.0%	6.0%	8.2%	0.0%	6.1%	
Rural	40.5%	27.6%	21.2%	32.1%	24.8%	24.0%	
Total	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
C. de Mendoza	19.3%	29.0%	36.5%	35.6%	62.5%	38.0%	Gran Mendoza
Guaymallén	12.5%	13.5%	11.5%	4.0%	1.9%	9.1%	
Godoy Cruz	9.9%	11.9%	11.7%	8.1%	6.7%	10.5%	
Maipú	8.7%	7.9%	7.4%	5.4%	4.2%	6.8%	Zona Sur
San Rafael	12.0%	7.6%	7.4%	6.9%	3.9%	7.0%	Gran Mendoza
Lujan	5.7%	5.4%	4.7%	8.3%	3.9%	5.5%	
Las Heras	4.7%	4.7%	3.8%	2.6%	0.0%	3.3%	
Rivadavia	4.7%	3.9%	2.3%	2.5%	14.9%	3.2%	Zona Este
San Martín	4.0%	3.3%	2.3%	2.3%	0.0%	2.1%	
Junín	3.4%	2.8%	2.0%	2.8%	0.0%	2.1%	
Gral. Alvear	4.6%	2.8%	3.4%	8.0%	0.0%	4.3%	Zona Sur
San Carlos	2.5%	2.2%	2.7%	6.0%	1.9%	3.4%	Zona Centro
Tunuyán	2.2%	1.3%	1.1%	1.4%	0.0%	1.1%	
Santa Rosa	1.4%	1.1%	1.0%	1.7%	0.0%	1.1%	Zona Noreste
Lavalle	2.3%	1.1%	0.8%	0.3%	0.0%	0.6%	
Tupungato	1.0%	0.8%	0.7%	1.6%	0.0%	0.9%	Zona Centro
La Paz	1.1%	0.7%	0.7%	2.2%	0.0%	1.0%	Zona Noreste
TOTAL	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	

Fuente: Elaboración propia sobre la base del CEN 1943.

Estos datos son similares si analizamos el grado de hacinamiento individual. Aunque muestra valores menores -cerca del 32% de la población total- no deja de ser un porcentaje significativo de la población. Por su parte, se debe destacar que para la época, el grado de hacinamiento individual era calculado sobre la base de 4 personas/habitación; relación elevada, que en los casos de los hogares urbanos, coincidía con la media de los miembros de las familias.

Si bien estos índices no son concluyentes para medir el desarrollo de la provincia, permiten dimensionar mejor el nivel de las viviendas y sus implicancias sobre la población, en la primera mitad del siglo XX. Se puede afirmar que un número importante de la población no tuvo acceso a la propiedad o, lo que es lo mismo, compartió la vivienda con otra(s) familia(s) con el fin de satisfacer sus necesidades habitacionales. Ésta era una estrategia común en las familias de menores recursos con el propósito de solventar los gastos de los alquileres, que en algunos casos, eran muy elevado.³³

A continuación se analizan los datos disponibles sobre alquileres en dos momentos diferentes (1909 y 1947, períodos de relativa bonanza de la economía nacional y provincial), con el objetivo de analizar otra de las dimensiones del problema habitacional.

3.2 Propietarios, Inquilinos y alquileres: ¿un problema sin solución?

El Censo de 1909 registró que sólo un 50% de las casas eran ocupadas por sus dueños. Este índice empeoró de manera significativa a lo largo de la primera mitad del siglo, llegando a ser del 32% en 1947. Esta drástica caída (de 1 dueño por cada inquilino en 1909, a 1 dueño cada 7 inquilinos en 1947), marca claramente la imposibilidad que tuvieron los mendocinos de conseguir la casa propia. Si bien este porcentaje no es particularmente elevado para la primera mitad del siglo XX, marca una tendencia contraria al crecimiento económico de la provincia y a la posibilidad del acceso a la vivienda propia, como variable que permitiría mejorar la calidad de vida de la población.

Entonces, el oasis Norte concentraba el 62% de las viviendas, con una participación de propietarios del 58% y de 69% de los inquilinos con relación al total provincial. La región Este, tenía el 23% las propiedades, el 13% de los propietarios y el 19% de inquilinos; mientras que el resto – compuesto de 15% de las viviendas, 29% de propietarios y 12% de inquilinos- se repartían casi proporcionalmente entre las demás zonas. Esta distribución muestra una relación similar al desarrollo de la población, indicando una concentración en la región vitivinícola (el gran Mendoza y en la región Este) para 1909.

³³ *Los Andes*, 1/12/1901; 12/12/1901, 3/12/1901. En algunos casos el alquiler de las habitaciones incluían la comida y los muebles.

Cuadro N° 5

Porcentaje de propietarios e inquilinos en la provincia de Mendoza, 1909 y 1947

Departamentos	CPP 1909		CNP 1947		Comparación 1909-1947				
	Propietarios	Inquilinos	Propietarios	Inquilinos	Regiones	años	Total de viviendas	Propietarios	Inquilino
C. de Mendoza	39,1%	60,9%	37,1%	62,9%	Gran Mendoza	1909	62%	58%	69%
Guaymallén	58,0%	42,0%	31,3%	68,7%					
Godoy Cruz	52,3%	47,7%	24,7%	75,3%					
Las Heras	24,2%	75,8%	32,8%	67,2%					
Luján	52,3%	47,7%	29,2%	70,8%					
Maipú	46,2%	53,8%	30,5%	69,5%	Zona Este	1909	23%	13%	19%
Junín	61,6%	38,4%	31,1%	68,9%					
Rivadavia	53,1%	46,9%	31,7%	68,3%	Zona Este	1947	13%	14%	12%
San Martín	60,4%	39,6%	38,3%	61,7%					
San Rafael	57,4%	42,6%	31,3%	68,7%	Zona Sur	1909	6%	20%	5%
General Alvear	s/d	s/d	46,2%	53,8%					
La Paz	63,4%	36,6%	31,3%	68,7%	Zona Noreste	1909	5%	4%	4%
Lavalle	66,1%	33,9%	30,9%	69,1%					
Santa Rosa	52,7%	47,3%	32,8%	67,2%	Zona Centro	1947	4%	4%	4%
San Carlos	59,4%	40,6%	30,6%	69,4%					
Tunuyán	64,6%	35,4%	21,9%	78,1%	Zona Centro	1909	4%	5%	3%
Tupungato	87,4%	12,6%	20,9%	79,1%					
TOTAL	50,2%	49,8%	32,2%	67,8%			100%	100%	100%

Fuente: Estimación propia en base al censo Provincial de Población 1909 y Censo Nacional de Población 1947.

Si comparamos estos datos con los del censo de 1947, se observa una persistencia en los parámetros, predominando la región del *Gran Mendoza* y manteniendo índices similares de propietarios e inquilinos. Sin embargo, muestra una evolución significativa la región Sur de la provincia –especialmente San Rafael-, la que supera a la región Este en la participación total de la provincia. San Rafael comenzó su desarrollo a comienzos del siglo XX sobre la base del modelo vitivinícola. Estos datos estarían indicando un proceso de consolidación del oasis Norte como promotor del desarrollo, con un crecimiento de San Rafael en detrimento de la región Este.

El desarrollo subregional resultó, así, fuertemente influenciado por el poder concentrador de la producción vitivinícola en el oasis norte a finales del siglo XIX y comienzos del XX; indicando que el crecimiento económico tuvo efectos diferentes a nivel subregional provocando diferencias -o desequilibrios- al interior de la provincia.

La evolución de la relación de propietarios/inquilinos induce la pregunta sobre cuál era el valor de los alquileres y por qué no se produjo un crecimiento de los propietarios en la provincia aún en las regiones donde el crecimiento de la economía fue inobjetable.

Según el Censo de 1909, el 75% de los inquilinos pagaban una renta inferior a los m\$N 50, vale decir, un equivalente al 45% del salario de un empleado industrial y/o de comercio, y el doble del sueldo de un peón de comercio.³⁴ (Ver, cuadro N° 6.a.) En

³⁴ El sueldo mayor que puede obtener un empleado del abasto de carne era de m\$N 100, el sueldo de un peón era de m\$N 20 mientras que el sueldo más alto de una carpintería era m\$N 150. Estos son datos

general, los alquileres mayores a los m\$ⁿ 200 estaban concentrados en la ciudad capital, mientras que en el resto de la provincia predominaban los alquileres menores a m\$ⁿ 100. Una vez más, se corrobora que un porcentaje importante de los ingresos de los sectores populares estaba destinado al pago de los alquileres. Por otra parte, la ciudad capital tiene alquileres más altos con relación al resto de la provincia y, además, es la que presenta una dispersión mayor en sus valores.

Cuadro N° 6.a.
Casas de alquiler según el precio pagado, según el CPP 1909.
 En términos absolutos y en porcentaje

	Hasta \$10	Entre \$10 y \$15	Entre \$16 y \$50	Entre \$51 y \$100	Entre \$101 y \$200	Más de \$ 200
N° de casas alquiladas	1772	1442	2382	1278	424	218
En % del total	24%	19%	32%	17%	6%	3%

Fuente: Elaboración propia sobre la base de CPP de 1909.

Si se comparan estos datos con los del Censo Nacional de Población de 1947, nos encontramos con un panorama similar. El 49% de las viviendas alquiladas pagaban una renta inferior a los m\$ⁿ 75 y se concentraban en unidades de 1 (40%) y 2 ambientes (33%). Las unidades con 3 y 4 piezas, que pagaban la misma suma, su participación disminuía al 18% y 6% del total de las casas alquiladas, respectivamente. (Ver, cuadro 6.b.)

Cuadro N° 6.b.
Porcentaje de las viviendas alquiladas por costos de los alquileres, según la cantidad de piezas. CNP 1947

N° de piezas	Hasta m\$ ⁿ 75	Entre m\$ ⁿ 76 y 100	Entre m\$ ⁿ 101 y 125	Entre m\$ ⁿ 126 y 150	Entre m\$ ⁿ 151 y 200	Entre m\$ ⁿ 201 y 250
% sobre el total de las casa en alquiler	49.0%	46.6%	1.9%	1.2%	0.8%	0.5%
1	40%	26%	4%	2%	2%	2%
2	33%	37%	17%	8%	6%	5%
3	18%	25%	18%	19%	12%	9%
4	6%	9%	18%	22%	22%	20%
5	2%	1%	20%	21%	23%	19%
6	0%	1%	13%	14%	19%	19%
7	0%	0%	6%	9%	10%	13%
8	0%	0%	2%	3%	4%	5%
9	0%	0%	1%	2%	2%	5%
10 o más	0%	0%	0%	1%	1%	3%
TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Fuente: Elaboración propia sobre la base de CPP de 1947.

indicativos ya que la dispersión de los salarios es importante según cada rubro y sección. Datos extraídos del CPP 1909.

Las viviendas por las que pagaban alquileres entre m\$ⁿ 76 y 100, representan el 47% del total de las casas alquiladas. Su distribución se concentraba en las de 2 ambientes (37%). Las de 1 y 3 ambientes tenían una participación similar del 25% cada una. Como es natural, las viviendas más caras eran más grandes y representaban una proporción pequeña del mercado inmobiliario, siendo sólo el 3% del total de las casas alquiladas, concentrándose en unidades de 4 a 6 piezas; o sea, cuanto mayor es el número de piezas, aumenta el valor de la vivienda y disminuye el peso relativo sobre el total de viviendas alquiladas.

Si comparamos los resultados obtenidos con relación a los materiales de construcción y estos resultados sobre los alquileres, podemos afirmar que las casas más pequeñas eran las más alquiladas, las que concentraban los mayores problemas de edificación -por la precariedad de sus materiales- y, podemos suponer, que también eran las que reunían el mayor índice de hacinamiento.³⁵ Recordemos que las viviendas más pequeñas (menores a 3 piezas) eran las que tenía en mayor proporción pisos de tierra y techos de adobe y, al parecer, estaban destinadas mayoritariamente a ser alquiladas.

Vale decir, que la dispersión en los precios de los alquileres estaría indicando niveles diferentes de construcción, de su calidad y -por lo tanto- de niveles adquisitivos de sus ocupantes. No todos los inquilinos eran de sectores de bajos recursos, también un sector de la población -con poder adquisitivo- alquilaba la propiedad en la cual vivían,³⁶ lo que muestra la imposibilidad de acceso a la vivienda propia como el nivel de rentabilidad que tenían las viviendas en la primera mitad del siglo XX.

Otro de los grandes problemas que aparece asociado con el de la vivienda fue la provisión de agua potable y cloacas que perduró hasta mediados del siglo XX. Estos dos medios de saneamiento, fundamentales en las grandes ciudades, tuvieron un limitado desarrollo en la primera mitad del siglo XX. El primero que planteó este problema fue Emilio Coni a finales del siglo XIX en el informe sobre *Saneamiento...*³⁷ Según Coni uno de las grandes carencias que tenía la ciudad de Mendoza era la inexistencia de una red de agua potable y de cloacas. Así, la población de la ciudad capital se veía obligada a obtener el agua para consumo de los canales o acequias y, en menor medida, de los

³⁵ Según los el CNP de 1947 la proporción de inquilinos con relación a los propietarios disminuye cuanto mayor es el número de piezas de las casas. Para el caso de las unidades de 1 pieza la relación era de 13% de propietarios contra 87% de inquilinos. En el otro extremo, las casas con 10 o más piezas la relación se invierte, hay relación de 70% de propietarios y 30% de inquilinos.

³⁶ Esto complejiza aún más el problema de la vivienda ya que habría que averiguar por qué sectores con recursos económicos alquilan en vez de construir sus viviendas.

³⁷ Coni, Op. Cit.

aljibes instalados en las casas más importantes. Estos medios no garantizaban la potabilidad de las aguas ya que, muchas veces, las acequias eran utilizadas también para eliminar los desechos generados en la ciudad.³⁸

Si bien a comienzos del siglo XX hubo una serie de proyectos que intentaron generalizar el suministro de agua potable ellos no se concretaron hasta la década del '30. Las quejas continuas de los vecinos en las primeras décadas de esa centuria, se hacen sentir en los diarios locales. Allí las denuncias no sólo se limitan a la falta de agua, sino el “descuido” que tiene la municipalidad con el suministro y distribución de la misma.³⁹ Durante la década de 1910 –hecho que se repite en las décadas siguientes– se denuncia en las páginas de *La Opinión* la falta de canillas comunitarias y el abuso que algunos inescrupulosos hacen de la venta de agua a sus vecinos.⁴⁰

Estos problemas se continuaron a lo largo de la primera mitad del siglo XX, hecho que se puede corroborar con los informes de técnicos difundidos por diversos medios periodísticos. A partir de la década del '30, estos temas entran en la agenda del Estado y se promueven una serie de proyectos con el fin de mejorar la calidad de vida de la población de la ciudad capital. Si bien los datos no son representativos de toda la provincia -ya que todos los proyectos encontrados se concentran en la remodelación de la ciudad capital y sus departamentos circundantes-, reflejando una tendencia de largo plazo, que no tendrá resolución definitiva hasta la década de 1960.

Como se dijo al comienzo de este trabajo, algunos autores⁴¹ han sostenido que estas particularidades de las viviendas mendocinas son producto de razones culturales y la preferencia de los(as) mendocino(as) por la construcción de sus casas con materiales de adobe. Esta postura basa su argumentación en dos pilares fundamentales: por un lado, en la “tradición” de la construcción de adobe en la región y, por otro lado, en el supuesto que dicho materiales tenían un mejor comportamiento ante los mismos. Si bien no se descarta ninguna hipótesis, la existencia de casas de material –algunas con un valor arquitectónico y monetario importante- y las críticas de los sectores técnicos sobre la construcción de adobe, son elementos que permiten reducir el poder explicativo de dicha posición.

³⁸ En el informe se hace referencia a que en el hospital provincial utiliza a “estas acequias (...) de cloacas [par]a todos los residuos que los enfermos y demás personal de servicio del hospital quieran arrojar todo tipo de desperdicios (...) y decir que los vecinos que rodean al hospital, beben el agua de las acequias!” (Coni, 1897: 315)

³⁹ *Los Andes*, 12/01/1901.

⁴⁰ *La opinión*, 19/01/1906.

⁴¹ Por falta de espacio nos referiremos a los trabajos de forma general. Entre otros CULTROPIA, FIGUEROA y NONINO (S/D); GUAYCOCHEA DE ONOFRI (1986).

En 1906 se crea la primera empresa constructora –Mercantil Andina- en la provincia con el objetivo de construir viviendas resistentes a los sismos. Es la primera empresa –con capitales de la región- que propone la construcción de viviendas en base al hormigón armado, y respaldada en estudios de ingeniería que garantizan la utilización del material en zonas de alto riesgo. Este proyecto no cuestiona la viabilidad del adobe por sus características anti-higiénicas sino por su incapacidad a responder favorablemente a los problemas sísmicos. La constructora Mercantil Andina, tuvo poco éxito debido a los elevados costos de la construcción, pero dejó algunos de los más antiguos edificios que aún hoy existen en Mendoza.⁴² Quizás esta dimensión sea la menos importante pero detrás de este emprendimiento pionero comienza un largo camino de los sectores técnicos –ingenieros y arquitectos- con el propósito de “modernizar” la edificación de la provincia. En la misma década, también se instalan en Mendoza las primeras fábricas de ladrillos y baldosas que constituían una de las limitaciones más importantes de la construcción, debido a los altos costos que tenían estos materiales provenientes de otras provincias.

A comienzos de la década de 1920 las críticas sobre la construcción de adobe se hacen públicas en el diario provincial más importante: *Los Andes* publica un artículo donde se descarta la superioridad del adobe como material antisísmico catalogándolo como “el peor de los materiales”;⁴³ y poniendo por encima al cemento armado y a la construcción con ladrillo, que se “han comportado mejor frente a los sismos producidos en los últimos años”.⁴⁴ Estas críticas están acompañadas por publicidades de diversas empresas que desarrollaban estructuras antisísmicas sobre la base de hormigón armado, ladrillo y, en algunos casos, madera.

En 1941-42 se pone en marcha el “*Plan de regulador de la ciudad de Mendoza*”, encarado por la municipalidad con el auspicio del gobierno provincial y nacional.⁴⁵ Este plan, basado en los conocimientos más modernos sobre el planeamiento urbano, propone una serie de modificaciones sobre el entramado y organización de la ciudad, poniendo orden al desarrollo irracional al cual fue sometido ese espacio.⁴⁶ El plan preveía mejorar las condiciones de la ciudad capital al mismo tiempo que integrarla, de una forma coherente, a los departamentos circundantes. El mismo desarrollo económico

⁴² Cirvini, Silvia (1989).

⁴³ *Los Andes*, 27/01/1921.

⁴⁴ *Los Andes*, 27/01/1921.

⁴⁵ República Argentina *Plan de regulador de la ciudad de Mendoza. Primera etapa: pre plan*. 1941. Este documento está firmado por los arquitectos Bereterbide, F.H.; Blanco, A.B.; Cravotto, M y Scasso, J. A.

⁴⁶ Op. Cit. Pág. 25.

basado en la vitivinicultura había llevado a una integración de los departamentos del oasis Norte, pero necesitaba de una nueva regulación y un ordenamiento del espacio geográfico. Como tantos otros, este proyecto fue infructuoso en sus objetivos como queda demostrado en la reseña presentada en el año 1959 ante la “inminente” modificación del código de edificación de la ciudad, hecho que se retrasó hasta 1961.⁴⁷

Los informes presentados en ambos proyectos de regulación (1941 y 1959) son categóricos sobre la necesidad de terminar con la construcción en adobe por su insalubridad, y el peligro que corría la población por su precariedad, y por no ser apropiado para una ciudad “desarrollada” como Mendoza. Si bien estos datos son sólo una primera aproximación al problema,⁴⁸ permiten suponer que gran parte del desarrollo de estas viviendas se dio con un carácter especulativo; argumento que se reitera en el todo el informe de 1962.⁴⁹

4. A manera de conclusión

Se han analizado una serie de variables que permiten inferir las condiciones habitacionales de la población mendocina a lo largo de ochenta años (cc. 1870 - cc. 1950), llegando a la conclusión que no mejoraron sustancialmente dichas condiciones en términos relativos. Si bien hay grupos sociales que incorporan a sus construcciones materiales más duraderos y de mejor calidad⁵⁰ un sector importante de la población convivió en condiciones precarias, ya sea porque compartían la vivienda con otras familias o por los materiales con los cuales estaban construidas sus casas originariamente. Es importante destacar que no se observa un mejoramiento de las posibilidades de acceso a la casa propia, sino por el contrario y sorprendentemente, hay un elevado porcentaje de inquilinos que aumentó su participación a lo largo de la primera mitad del siglo pasado.

Los datos expuestos muestran que hubo una concentración de las casas de adobe en las zonas donde se desarrolló el modelo vitivinícola, mientras que en las otras subregiones se advierte una tendencia decreciente o estable en el largo plazo. Si bien esto fue explicado por algunos autores por cuestiones culturales (básicamente por el

⁴⁷ Municipalidad de Mendoza (1962)

⁴⁸ En la actualidad estoy trabajando sobre la legislación y las discusiones parlamentarias en torno a los proyectos mencionados.

⁴⁹ Municipalidad de Mendoza (1962); pág. 147.

⁵⁰ En algunos casos, esos materiales eran importados directamente para la construcción de las casa de los sectores más adinerados de la sociedad mendocina. Estas construcciones son las que han perdurado a lo largo de su historia y que nos permiten ver hoy los desajuste que existían en la sociedad mendocina a comienzos del siglo XX.

“temor sísmico”), los argumentos y los conocimientos técnicos de la época hacen poco probable dicha hipótesis. Entendemos que la probabilidad de que dicho proceso sea una cuestión cultural es relativamente baja, sin embargo, no se descarta; pero hay otros condicionantes –principalmente económicos- que parece influir en las decisiones de los individuos y en las estrategias que cada uno de los sectores sociales persiguieron.

Esta perspectiva de largo plazo permite ver cómo el modelo vitivinícola se consolidó a lo largo de todo el siglo XX, al mismo tiempo que se profundizó la diferenciación socio-regional, relacionada directamente con las posibilidades de incorporarse o no a dicho proceso. El caso más significativo es el de San Rafael, región que comienza tardíamente su desarrollo pero que, con el paso de tiempo, configura una estructura similar a la del oasis norte provincial.

A pesar de la falencias en la información y la imposibilidad de construir series de tiempo de largo plazo, los datos fragmentados han permitido echar luz sobre la evolución de las condiciones habitacionales de la provincia en un período histórico importante. En tal sentido, se ha mostrado cómo la evolución de las viviendas no fue suficiente, en una provincia donde la inmigración fue importante (1869-1914), pero tampoco pudo ser satisfecha luego que ésta cesó, durante un período de relativo crecimiento económico.

La vivienda no fue un reclamo de los sectores populares de Mendoza y se explica, en gran medida, porque no hubo una acción del Estado en este sentido. La despreocupación del Estado –nacional, provincial y municipal- provocó una ausencia de políticas oficiales que permitirían solucionar los problemas habitacionales hasta la década de 1960. Sin embargo, este tema tampoco aparece en el discurso de las otras fuerzas políticas, en discusiones parlamentarias o en los diarios locales.⁵¹ En la provincia de Mendoza, el crecimiento económico y el proceso de modernización no tuvieron los mismos ritmos que en la región central del país –la región pampeana-, a pesar de las similitudes que la memoria colectiva se empeña en resguardar, los problemas habitacionales y de salubridad tiene un pulso muy diferente.

Bibliografía y fuentes citadas

BALÁN, Jorge. *Urbanización regional y producción agraria en Argentina Un análisis comparativo*. Buenos Aires, CEDES, 1979.

⁵¹ El único proyecto aprobado y desarrollado de viviendas populares en la provincia fue el “conjunto de casa colectivas” de 1938. Para un análisis del mismo ver Raffa (2004)

- BALÁN, Jorge y LÓPEZ, Nancy. “Burguesía y gobiernos provinciales en la Argentina. La Política impositiva de Tucumán y Mendoza entre 1874 y 1914”. En *Desarrollo Económico*. 1977.
- BALLENT, Anahí. “Vivienda de interés social”, en Aliata, Fernando y Liernur, Francisco (dirs.), *Diccionario histórico, hábitat y urbanismos en la Argentina*. Buenos Aires, 1992.
- “Nuestra Arquitectura”, en Aliata, Fernando y Liernur, Francisco (dirs.), *Diccionario histórico, hábitat y urbanismos en la Argentina*. Buenos Aires, 1992.
- BIALET MASSÉ, Juan. *Informe sobre el estado de la clase obrera*. Hyspamérica. Buenos Aires, 1985.
- BRAGONI, Beatriz. “La Mendoza criolla. Economía, sociedad y política (1820-1880).” En Roig, A.; Lacoste, P. Y Satlari, María C. (compiladores) *Mendoza a través de su historia*. Ed. Andino Sur. Mendoza, 2004.
- CIRVINI, Silvia. “El patrimonio arquitectónico de Mendoza: La vivienda (1880-1910).” En *Serie Básica* N° 9, 1989.
- CONI, Emilio R. *Saneamiento de la provincia de Mendoza*. República Argentina. Buenos Aires. 1897.
- CULTROPIA, Alberto, FIGUEROA, Hugo y NONINO, Juan Carlos. *Clima y vivienda en la región mendocina*. Mimeo. S/D
- GIRBAL DE BLACHA, Noemí M. “Ajustes de una economía regional. Inserción de la vitivinicultura cuyana en la argentina agroexportadora, 1885-1914”. En *Investigaciones y Ensayos* N° 35. Academia Nacional de la Historia. Buenos Aires, 1987.
- GUAYCOCHEA DE ONOFRI, Rosa. “Desarrollo de la arquitectura en Mendoza.” *Revista Summa* N° 226. Junio 1986.
- “Mendoza: el riesgoso desierto, los espacios abiertos y el bosque.” *Revista Summa* N° 226. Junio 1986.
- LA OPINIÓN. Diario. Años: 1906-1907.
- LOS ANDES. Diario. Años: 1901, 1910 y 1921-27.
- *Cien años de vida mendocina; centenario del Diario Los Andes, 1882-1982*. Mendoza, 1982.
- MARIANETTI, Benito. *Problemas de cuyo*. Ed. Lautaro. Buenos Aires, 1947.

MARTÍN, José Francisco. *El estado y empresas. Relaciones inestables. Políticas estatales y conformación de una burguesía industrial regional*. Ed. EDIUNC. Mendoza, 1992.

MATEU, Ana María. “La vitivinicultura mendocina: ¿una opción dura y no demorada en la periferia de la periferia? (1870-1920)” En *XVIII Jornadas de Historia Económica*. Mendoza, 2002.

—“Entre el orden y el progreso (1880-1920).” En Roig, A.; Lacoste, P. Y Satlari, María C. (comp.) *Mendoza a través de su historia*. Ed. Andino Sur. Mendoza, 2004.

MINISTERIO DE AGRICULTURA. DIRECCIÓN DE COMERCIO E INDUSTRIA. *Censo industrial de la República*. Boletín N° 9 y N° 11. Buenos Aires, 1906.

MUNICIPALIDAD DE MENDOZA. *Reseña de la creación y labor de la comisión especial de planeamiento urbano y código de edificación de la ciudad de Mendoza. 1959-1961*. Mendoza, 1962.

— *Plan regulador de la ciudad de Mendoza. República Argentina. Primera etapa: Pre Plan*. Firmado por los arquitectos Alberto Blanco, M. Cravotto y Juan Scasso. Mendoza, 1941.

OSPITAL, María Silvia. “Políticas reguladoras en la vitivinicultura argentina. Crisis e intervención del Estado. 1930-1940.” *III Congreso de historia Vitivinícola Uruguay y I Congreso de Historia Vitivinícola Regional*, Universidad de la República, Montevideo, URUGUAY, noviembre de 2005. Publicado en CD.

— “Más allá de la regulación. Políticas vitivinícolas entre 1935 y 1946”; ponencia presentada en las *XX Jornadas de Historia Económica*, Mar del Plata, 2006).

PROVINCIA DE MENDOZA. *Censo Provincial de Población*. Año 1909.

PONTE, Ricardo. *Mendoza, aquella ciudad de barro*. Mendoza, Municipalidad de la capital, 1987.

RAFFA, Cecilia. “Un pueblo para 3,000 habitantes: las primeras casas colectivas para empleados y obreros modestos de Mendoza (1935-1938)”. En *Revista de historia de América*, N° 134, enero-junio 2004.

RICHARD-JORBA, Rodolfo. “Modelos vitivinícolas en Mendoza (argentina): desarrollo y transformación en un período secular, 1870-2000.” En *Historia económica & historia de empresas*. Año III, N° 1. 2000.

RICHARD-JORBA, R.; Pérez Romanioli, E.; Barrio, P.; Sanjurjo, I. *La región vitivinícola Argentina. Transformaciones del territorio, la economía y la sociedad*. Ed. UNQ, 2006.

REPUBLICA ARGENTINA. *Censo Nacional de población 1869, 1895, 1914 y 1947*.

SUPPLEE, Joan Ellen. Provincial elites and the economic transformation of Mendoza. 1880-1914. The University of Texas at Austin. May, 1988. Mimeo. Tesis doctoral inédita.