

CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA MENDOCINA EN LA PRIMERA MITAD DEL SIGLO XX¹

Juan Manuel Cerdá*

1. INTRODUCCIÓN

Algunas interpretaciones asocian 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 dando lugar a la confor-

¹ Una versión preliminar de este trabajo fue presentada en Primeras Jornadas Nacionales de Historia Social realizadas entre 30 de mayo y 1 de junio del 2007 en La Falda, Córdoba. Agradezco los comentarios de Anahí Ballent, Noemí Girbal-Blacha, Silvia Ospital, Fernando Remedi y los evaluadores anónimos de la revista que han permitido revisar diferentes aspectos de esta investigación.

*Becario CONICET-Universidad Nacional de Quilmes. Correo electrónico: jmcerda@unq.edu.ar

mación de una clase media acomodada.² Sin embargo, para algunos contemporáneos, dicho proceso no fue tan notorio. En su clásico informe sobre *El estado de la clase obrera* Biale Massé muestra las malas condiciones de vida 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.³ Por su parte Benito Marianetti indica que el desarrollo desigual por el que pasó la economía de Cuyo en general y la provincia de Mendoza en particular definieron un perfil regional contrastante.⁴ En las últimas décadas, nuevos estudios han demostrado⁵ cómo el crecimiento económico tuvo un impacto desigual en la población mendocina, mostrando las diferencias sociales y las particularidades de dicho proceso. En esta línea, el presente trabajo se cuestiona sobre los efectos que tuvo el crecimiento económico de la Argentina moderna sobre la sociedad mendocina y en especial, sobre las condiciones habitacionales de los sectores populares a comienzos del siglo XX, problema que se prolonga hasta nuestros días.

El trabajo se estructura en dos secciones: la primera, se recrea el marco general de las transformaciones económicas en la provincia cuyana

² Entre otros SAN MARTÍN, José B., *De Mendoza de ayer, Mendoza de mañana*. Ed. Best Hnos. Mendoza. 1940 y LACOSTE, Pablo. "La vitivinicultura en Mendoza: implicancias sociales y culturales. (1561-2003)". En ROIG, Arturo; LACASTE, Pablo y SATLARI, María Cristina. *Mendoza, Cultura y Economía*. Ed. Andina Sur Colección Cono Sur. Mendoza. 2004.

³ BIALET MASSÉ, Juan. *Informe sobre el estado de la clase obrera*. Hispanoamérica. Buenos Aires, 1985. Pág. 558.

⁴ MARIANETTI, Benito. *Problemas de cuyo*. Ed. Lautaro. Buenos Aires, 1947. Pág. 22-24.

⁵ A modo de ejemplo y sólo para la región cuyana ver GIRBAL-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. 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. "Entre el orden y el progreso (1880-1920)." En ROIG, Arturo; LACOSTE, Pablo Y SATLARI, María C. (compiladores) *Mendoza a través de su historia*. Ed. Andino Sur. Mendoza, 2004; y RICHARD-JORBA, Rodolfo. "El mercado de trabajo vitivinícola en la provincia de Mendoza y los nuevos actores. El "contratista de viña": una aproximación a un complejo sistema de empresarios y trabajadores, 1880-1910". En *Revista Interdisciplinaria de Estudios Agrarios*. N° 18. Buenos Aires, 2003.

a partir del último tercio del siglo XIX hasta mediados del siglo XX y, en la segunda sección, se analiza las condiciones de la vivienda en el largo plazo. Este enfoque permitirá ver los cambios y las continuidades de la vivienda en la provincia de Mendoza así como también las similitudes y diferencias con otras regiones del país, en el marco de un proceso de crecimiento económico regional y nacional.

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 la producción de cereales 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 mayores ventajas comparativas para la producción de cereales. Estos factores concomitantes obligaron a la reestructuración de la economía provincial a partir de la base de la vitivinicultura –actividad con una larga historia en la provincia– que dio sustento a un nuevo patrón de desarrollo local. Así, la vitivinicultura se convirtió en una alternativa a la crisis, transformando las estructuras económicas y sociales de Mendoza.⁶

El impulso de la vitivinicultura a finales de la década de 1870 se amparó en el desarrollo del ferrocarril y del crédito oficial, transformando el paisaje y la fisonomía de la región en sólo una década. Los valles del norte de la provincia comenzaron a poblarse de viñedos, a la vez que la

⁶ RICHARD-JORBA, Rodolfo; PÉREZ ROMANIOLI, Eduardo, BARRIO, Patricia; SANJURJO, Inés. *La región vitivinícola Argentina. transformaciones del territorio, la economía y la sociedad*. Ed. UNQ, 2006 y BRAGONI, Beatriz. *Los hijos de la revolución. Familia, negocios y poder en Mendoza en el siglo XIX*. Thurus, Buenos Aires, 1999.

pequeña propiedad se multiplicó rápidamente dejando atrás la experiencia agrícola-ganadera de la región. El gobierno provincial fue el impulsor de la vitivinicultura y un sector de la élite local acompañó la iniciativa desde un comienzo.⁷ En este sentido, 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,⁸ proceso que explica la gran afluencia de inmigrantes en el período 1869-1914. 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. La provincia contaba en 1895 con 4 ciudades y con una población urbana que apenas sobrepasaba los 30.000 habitantes – 25% de la población total–; en tanto para 1914 la población urbana había ascendido a 137.237 habitantes distribuidos a lo largo de toda la provincia, representando el 49% de la población de la provincia.⁹

Por otro lado, como producto de la estructura de la propiedad y del riego, la agroindustria se desarrolló en base a la expansión de su producción primaria aunque descuidando la calidad de los vinos. La expansión del comercio y del sector de servicios –en especial el sector financiero–, convirtieron a la región productora (el oasis norte) en el centro de atracción y desarrollo urbano más importante de la provincia. Esta zona, que comprende la ciudad de Mendoza y los departamentos circundantes, vivió una vertiginosa transformación en su espacio físico como así también en su estructura social.

En síntesis, la incorporación de grandes grupos inmigratorios, el ferrocarril, la transformación productiva y la conformación de una renovada elite agroindustrial, fueron algunos de los factores determinantes para la intensificación del capitalismo en la provincia de Mendoza.¹⁰ Las reformas pero también las continuidades formaron parte de esta moderniza-

⁷ BRAGONI, Beatriz, 1999, Op. Cit.

⁸ SUPPLEE, Joan Ellen. *Provincial elites and the economic transformation of Mendoza. 1880-1914*. The University of Texas at Austin. May, 1988. Mimeo.

⁹ Datos del *Tercer Censo Nacional de Población de 1914*.

¹⁰ MATEU, Ana María. 2004. Op. Cit.

ción influyendo en la conformación del mercado de trabajo y las condiciones de vida de la población propias del período.

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

El año 1901 marcó el comienzo de una serie de crisis en la vitivinicultura que se prolongaron hasta mediados de la década de 1980, interrumpidas sólo por algunos períodos aislados de recuperación. Estas crisis estuvieron asociadas a un crecimiento excesivo del sector primario, provocado por una distorsión 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 en la región. La caída del consumo de vino —que pasó de 60 l. por persona por año a comienzos del siglo XX pasó a 20 l. por persona por año en la década de 1980—, estuvo acompañada por un aumento continuo de la producción de vino de bajo poder enológico destinado al mercado interno.¹¹

Durante la década de 1920 el Estado provincial implementó políticas públicas tendientes a sostener el precio de la uva, medidas que 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 1929.¹² La Junta Nacional de Vinos (1934) promovió una serie de disposiciones con el fin de controlar la producción vinícola, muchas de las cuales respondían a reivindicaciones que venía haciendo el sector

¹¹ Esta fuerte caída en el consumo fue explicada desde diferentes perspectivas pero, por cuestión de espacio, no serán desarrolladas en este artículo. Ver, BUNGE, Alejandro E. "La industria vitivinícola de la Argentina." En *Revista de Economía Argentina*, Tomo XXIV, Año 12 N° 139-142. Enero de 1930; OSPITAL, María "El caso de la vitivinicultura cuyana", en GIRBAL-BLACHA, Noemí María, OSPITAL, María Silvia y ZARRILLI, Adrián Gustavo. *Las miradas diversas del pasado. Economía agraria del interior ante la crisis de 1930*. Edición Nacional, Buenos Aires, 2007; y RICHARD-JORBA, R. y otros 2006. Op. Cit.

¹² RAPAPORT, Mario (y colaboradores). *Historia Económica, política y social de la Argentina (1880-2000)*. Ed. Macchi, Buenos Aires, 2000.

bodeguero desde la segunda década del siglo XX. 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 del sector.¹³ Estas medidas, deficientes en términos económicos, permitieron a los sectores bodegueros mantener importantes niveles de rentabilidad haciendo recaer todo el costo de la crisis en los productores de la materia prima; como ocurriera más tempranamente con los cañeros tucumanos en el norte.¹⁴ 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 inalteradas hasta finales del siglo pasado. El modelo se mantuvo en torno a la producción de uvas de baja calidad enológica con el fin de producir vino destinado al 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 concentrándose en los oasis productivos y especialmente en el oasis Norte mendocino.¹⁵ Si bien la tendencia de la pobla-

¹³ Se eliminaron unas 17.000 ha. en Mendoza, casi la misma superficie implantada con promoción fiscal a fines del XIX, reiniciándose la implantación a partir de 1945. Sin embargo, aun cuando siempre se resalta este proceso destructivo, también hubo iniciativas importantes tendientes a incentivar el consumo de vinos en el mercado interno; y algunas otras acciones más o menos concertadas con el empresariado del sector. Ver OSPITAL, María Silvia; 2007. Op. Cit.

¹⁴ GIRBAL-BLACHA, Noemí María. “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; MARIANETTI, Benito. *Problemas de cuyo*. Ed. Lautaro. Buenos Aires, 1947.

¹⁵ Se decidió dividir a la provincia en cinco sub-regiones o zonas geográficas históricamente determinadas: El gran Mendoza: comprendido por la Ciudad de Mendoza, Godoy Cruz, Guaymallén, Las Heras, Luján de Cuyo y Maipú; La zona este: comprende los departamentos de Junín, Rivadavia y San Martín, 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 General Alvear. Para una discusión más amplia sobre la construcción de zonas/regiones ver CERRUTI, Mario “Monterrey y su ámbito regional (1850-1910). Referencia histórica y sugerencia metodológica” en FERNÁNDEZ, Sandra y DALLA CORTE, Gabriela (Comp.) *Lugares para la historia*. Rosario, Universidad Nacional de Rosario, 2002.

ción total fue creciente, a partir de las primeras décadas del siglo XX, el Gran Mendoza mostró un proceso de estancamiento con relación al resto de la provincia, siendo el sur mendocino –especialmente el departamento de San Rafael– quien mostró un mayor dinamismo debido a la colonización y su incorporación al modelo vitivinícola.

En este marco, la vivienda constituye una variable que permite medir no sólo las condiciones habitacionales, sino el impacto desigual que tuvo el crecimiento económico sobre la población en las diferentes regiones. 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 auxiliar –*Proxy*– que nos acerca de manera indirecta al problema de la distribución de la riqueza provincial y al impacto que tuvo el crecimiento económico sobre los diferentes sectores sociales.¹⁶ Si se acepta esta perspectiva, la medición de la pobreza ha de considerarse como un ejercicio descriptivo, que evalúa las penurias de las personas en términos de los estándares prevalecientes de las necesidades en un determinado contexto socio-histórico. Por lo cual, lo que se propone a continuación es un ejercicio empírico y no ético, en el cual los hechos se relacionan con lo que se considera como privación de los bienes materiales que los individuos requieren para su desarrollo.¹⁷

¹⁶ Esta perspectiva fue extensamente desarrollada a finales de los años '70 y comienzos de los '80 para la Capital Federal sin llegar a un consenso sobre los resultados obtenidos. Si bien esto produjo un estancamiento en el desarrollo del tema, los resultados obtenidos fueron utilizados para caracterizar los procesos a nivel nacional, elemento que se intenta relativizar en este trabajo. Para una síntesis de esta discusión ver ARMUS, Diego. "Un balance tentativo y dos interrogantes sobre la vivienda popular en Buenos Aires a fines del siglo XIX y comienzos del XX." Ponencia presentada en las 1ª Jornadas de Historia de la Ciudad de Buenos Aires, organizadas por el instituto de la Ciudad de Buenos Aires. *En Cuadernos de Historia* N° 3, Septiembre de 1987; y ARMUS, Diego (comp.) *Mundo Urbano y Cultura popular. Estudio de Historia Social Argentina*. Ed. Sudamericana, 1990.

¹⁷ Para una discusión sobre las dimensiones de la pobreza y su construcción conceptual ver SEN, Amartya K. "Sobre conceptos y medidas de pobreza"; en *Comercio Exterior*, Vol.42, N° 4, México, Abril 1992.

3. LA EVOLUCIÓN DE LA VIVIENDA EN LA PROVINCIA DE MENDOZA

3.1. *Características y particularidades*

En 1861 la ciudad de Mendoza sufrió un sismo que destruyó casi por completo su estructura edilicia.¹⁸ Luego de una serie de discusiones parlamentarias la nueva ciudad fue (re)construida a unos pocos kilómetros de la “ciudad vieja” conectada a “la nueva” a partir de su avenida principal.¹⁹ 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. La evolución de la población estuvo acompañada por un crecimiento similar de las viviendas alcanzando en el período intercensal 1869-1895 un 11% del total provincial.²⁰ Paradójicamente, en 1869 Mendoza era la provincia que mejor se posiciona con relación al porcentaje de viviendas de material construidas en relación al resto de las provincias cuyanas pero, también, fue la única provincia que mostró una disminución de este tipo de casas en el período 1869 y 1947. (Ver cuadro N° 1) Ello se explica por que dicho crecimiento se basó en la construcción de viviendas de adobe –material muy popular a fines del siglo XIX en todo el país– visto en sus inicios como un material adecuado para las zonas sísmicas.²¹

El cuadro número 1 permite observar las diferencias interprovincial y la dinámica en el período 1869-1947. Si bien la mayoría de las estadísticas no son totalmente comparables –producto de los cambios en la medición a lo largo del período– los porcentajes aquí expuestos permiten tener una primera aproximación al problema planteado. En términos agregados, el crecimiento de las viviendas de material estuvo fuertemente relacionado con el desarrollo experimentado por las diferentes regiones del país y, en especial, fueron las provincias de la región pampeana las que evidenciaron un progreso mayor en este sentido. Estos datos

¹⁸ Se calculan que las muertes ocasionadas por el sismo alcanzaron a 10.000 personas.

¹⁹ Para un análisis del desarrollo de la ciudad de Mendoza, ver PONTE, Ricardo. *Mendoza, aquella ciudad de barro*. Mendoza, Municipalidad de la capital, 1987.

²⁰ Según el Censo Nacional de Población de 1869, el total de viviendas es 14.178 mientras que en el Censo Nacional de Población de 1895 el número se eleva a 15.868.

²¹ Sobre las capacidades sísmicas del adobe nos explayaremos más adelante.

dejan ver, una vez más, que el desarrollo económico de la República Argentina estuvo fuertemente concentrado en la región pampeana durante la vigencia del modelo agroexportador. Si diferenciamos por región, la pampeana muestra una mejor *performance* con respecto al resto de las provincias a lo largo de todo el período, mientras que la región cuyana empeoró sus índices —excepto San Luí— producto de un aumento significativo de la construcción en adobe. Las regiones del Noroeste y Noreste muestran una tendencia creciente o estable —como ocurre con La Rioja— de las viviendas de material (muy marcada en el segundo período) pero sin llegar a los índices de la región pampeana. Si bien los datos no permiten ir más allá, lo importante es que permiten destacar 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.

Cuadro Nº 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 Luí	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
* Los elevados porcentajes de casas de material registrados en censo de 1869 en las provincias de San Juan fueron puestos en duda por el Censo Nacional de Población de 1895: "San Juan no podría tener el doble de número de casas de azotea que la provincia de Córdoba...". Censo Nacional de Población de 1895, Tomo III, Pág. XII. ® Incluye la Ciudad de Buenos Aires.			

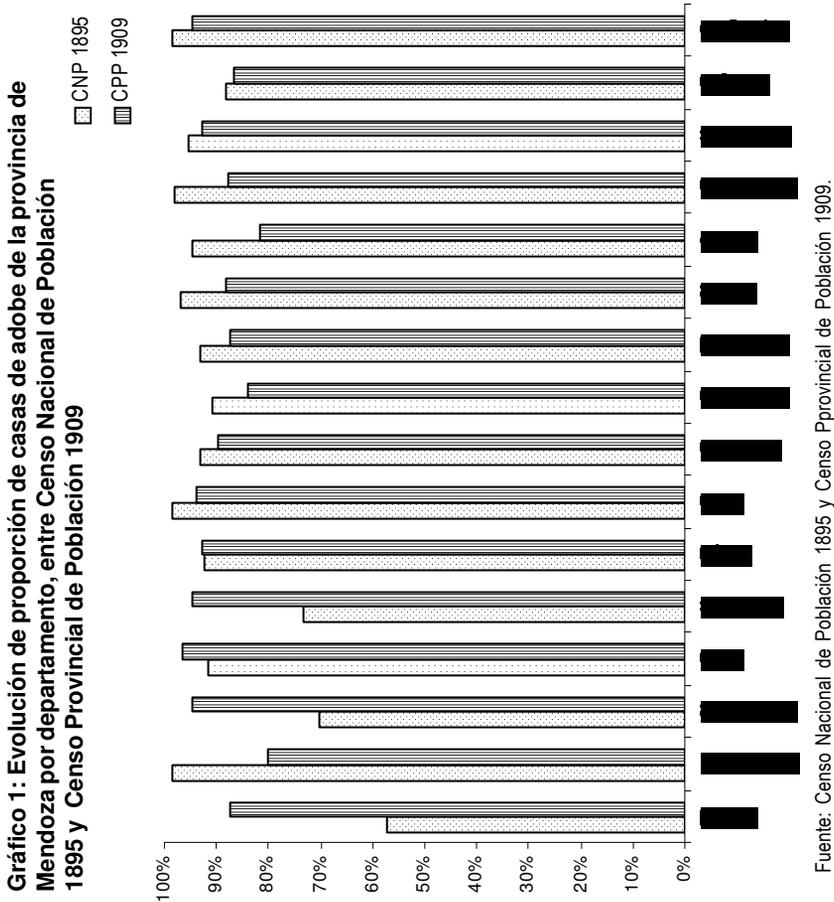
Fuente: Estimación propia sobre la base de los Censos Nacionales de Población de 1869, 1895 y 1947. No hay datos de vivienda en el censo de 1914.

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 mantuvo hasta mediados del siglo XX. Esta evolución fue explicada por algunos autores por las características elásticas del adobe que serían mejor para las regiones sísmicas como Mendoza.²² Este supuesto de elasticidad eran más una creencia popular de la época que una comprobación científica o empírica, ya que no se ha podido conseguido bibliografía especializada que hable de los beneficios del adobe como material antisísmico en el período estudiado o que justifiquen la construcción de dichas casas por tradición cultural. Por otro lado, este supuesto comienza a ser rebatido por los técnicos –ingenieros y arquitectos– desde la primera década del siglo XX lo que evidencia un temprano conocimiento de los métodos constructivos antisísmicos en la región. A pesar de esto, la vivienda de adobe tenía una ventaja con relación a las de material: no se necesitaba de conocimientos técnicos sofisticado para su construcción, su forma modular se adaptaban mejor a las necesidades de la población y, por último, eran muy económicas con relación a los otros materiales, lo que explica en parte su desarrollo. A pesar esto y del incremento del número de viviendas, el continuo aumento de la población provocó un problema habitacional que se mantuvo latente a lo largo de todo el período.

En el siguiente gráfico 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 económico de la provincia de Mendoza en dicho período. La ciudad capital concentró el 60% de total de las casas construidas entre 1895 y 1909, mientras que el resto de los departamentos muestran una estabilidad o una pequeña disminución de las viviendas

²² Entre otros, CULTROPIA, Alberto, FIGUEROA, Hugo y NONINO, Juan Carlos. *Clima y vivienda en la región mendocina*. Mimeo. Sin fecha. GUAYCOCHEA DE ONOFRI, Rosa. "Mendoza: el riesgoso desierto, los espacios abiertos y el bosque." *Revista Summa* N° 226. Junio 1986. Esta postura será discutida a lo largo del presente trabajo intentado buscar otros factores que expliquen el desarrollo de las construcciones de adobe en la provincia.

de adobe. El caso excepcional fue el del departamento de Lavalle, el cual marcó una caída de casi 10 puntos porcentuales, con relación al censo anterior.²³



²³ Los datos muestran una marcada disminución en el número total de las casas y, en especial, en las de adobe del departamento de Lavalle. Sin embargo no se ha podido obtener información sobre las causas que produjeron dicho fenómeno.

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. Estos datos se corresponden con algunas visiones que nos llegan de observadores contemporáneos, como por ejemplo el reconocido higienista Emilio Coni quien describía en 1897 las casas populares de la ciudad capital de la siguiente forma: “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.”²⁴ En el mismo sentido se refirió a los conventillos²⁵ de la ciudad de Mendoza: “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 Belgrano²⁶ y adyacentes es donde las enfermedades infecciosas han tomado mayor desarrollo.”²⁷ Esta pintura de la ciudad de Mendoza a finales del siglo XIX refleja las condiciones en las cuales tuvieron que vivir los primeros inmigrantes.

Por su parte el informe del Censo Provincial de Población (CPP) de 1909 titulado “*Compendio geográfico de la provincia de Mendoza*” se muestra no sólo las precarias condiciones en las cuales tenían que vivir algunos sectores sociales sino también hace referencial al desigual desarrollo sub-regional que se diera cuenta el cuadro 1. Sólo como ejemplo, tomaremos algunas descripciones que ilustran esta cuestión. 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 estable-

²⁴ CONI, Emilio R., *Saneamiento de la provincia de Mendoza*. República Argentina. Buenos Aires. 1897. Pág. 10.

²⁵ Esta es una de las pocas descripciones que se tiene de los conventillos de la ciudad de Mendoza. Si bien sabemos que existieron hasta mediados de la década del '60 no existen datos sobre su número, condiciones edilicias, ubicación precisa ni siquiera descripciones literarias.

²⁶ La calle Belgrano marcaba la periferia de la ciudad de Mendoza a fines del siglo XIX.

²⁷ CONI, Emilio R., 1897. Op. Cit.; Pág. 10.

cimientos de toda la industria.”²⁸ 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.”²⁹

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.”³⁰ Según los datos del Censo de 1909, la ciudad de Mendoza contaba con 165 casas de material, es decir el 25% del total de las viviendas, de las cuales había 4 casa de tres pisos, 62 con dos pisos y el resto eran (99 casas) de una sola planta.³¹ 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, generalmente, en ladrillo e incipientemente en hormigón armado a comienzos del siglo XX.³²

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

²⁸ Censo Provincial de Población de 1909. Op. Cit., pág. CX.

²⁹ Censo Provincial de Población de 1909. Op. Cit., pág. CXIV.

³⁰ Censo Provincial de Población de 1909. Op. Cit., pág. CIV.

³¹ Censo Provincial de Población de 1909. Op. Cit., pág. 81.

³² CIRVINI, Silvia. “El patrimonio arquitectónico de Mendoza: La vivienda (1880-1910).” En *Serie Básica* N° 9, 1989; y *Los Andes Cien años de vida mendocina; centenario del Diario Los Andes, 1882-1982*. Mendoza, 1982.

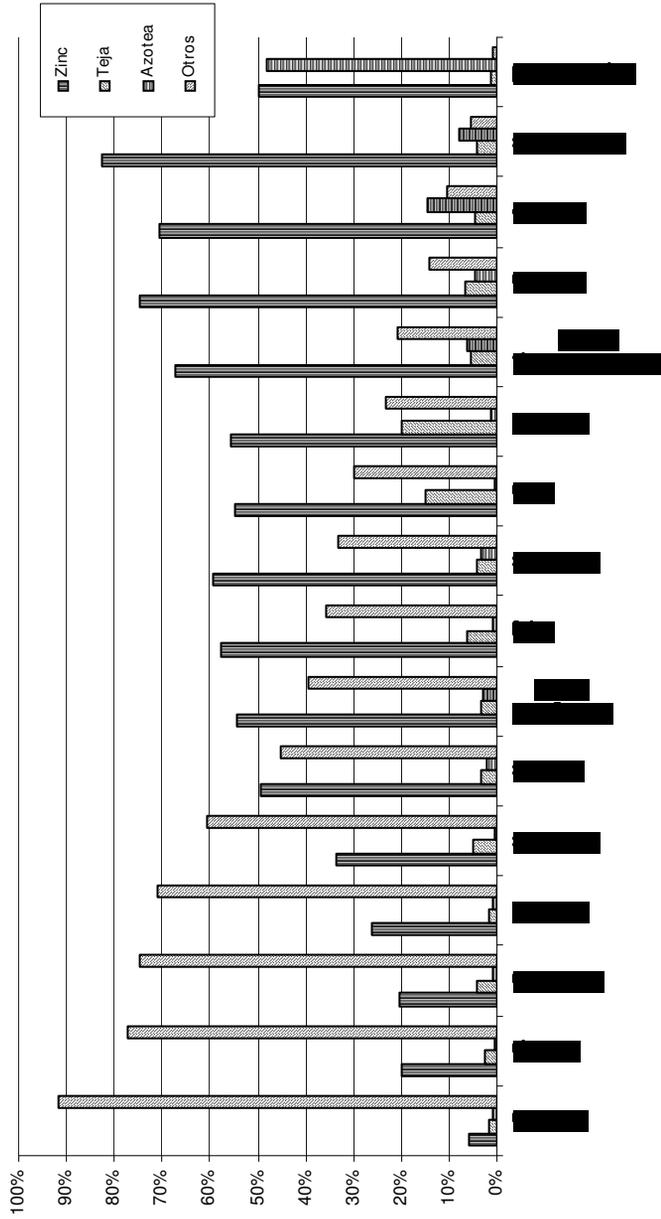
materiales. Sin duda el elevado porcentaje de casas con piso de tierra es un indicio de precariedad y de retraso en que se encontraba la provincia a mediados del siglo XX. Si analizamos los materiales con los que estaban contruidos los techos encontramos algo similar: sólo el 26% de las casas tenían techos de zinc, el 2% de tejas, el 1% de azotea y el restante 71% de “otros materiales” (o sea, adobe). Si bien los datos no son concluyentes, podemos afirmar que las condiciones de las viviendas en Mendoza se mantuvieron o por lo menos no mejoraron, a lo largo de la primera mitad del siglo XX.

Por su parte los siguientes gráficos permiten comparar la distribución de las características constructivas a nivel nacional en 1947, teniendo como variable ordenadora los pisos de madera y los techos de zinc, respectivamente. Si consideramos a estos dos elementos de construcción nos encontramos que Mendoza se ubica por debajo del promedio de las provincias, siendo la región pampeana la que muestra el mayor desarrollo. El Censo de 1947 no desagregó los datos de construcción por departamentos pero sí relevó las condiciones habitacionales y de construcción según la cantidad de piezas.³³

Según el Censo de 1947, la construcción de adobe (adobe “puro” o chorizo) se concentraba en las unidades más pequeñas (menores a tres habitaciones) mientras que la proporción de viviendas de material crecían al ritmo que aumentaba la cantidad de habitaciones. (Ver, cuadro 2) Como era de esperar, los datos censales exhiben una fuerte correlación positiva entre el tamaño de la vivienda –medida a partir de la cantidad de habitaciones– y el material con el cual eran construidas. Sin embargo, cabe destacarse que hay un porcentaje importante de viviendas grandes (mayores a 5 habitaciones) que estaban construidas con adobe lo que estaría indicando que algunas de éstas eran ocupadas por sectores de escasos recursos.

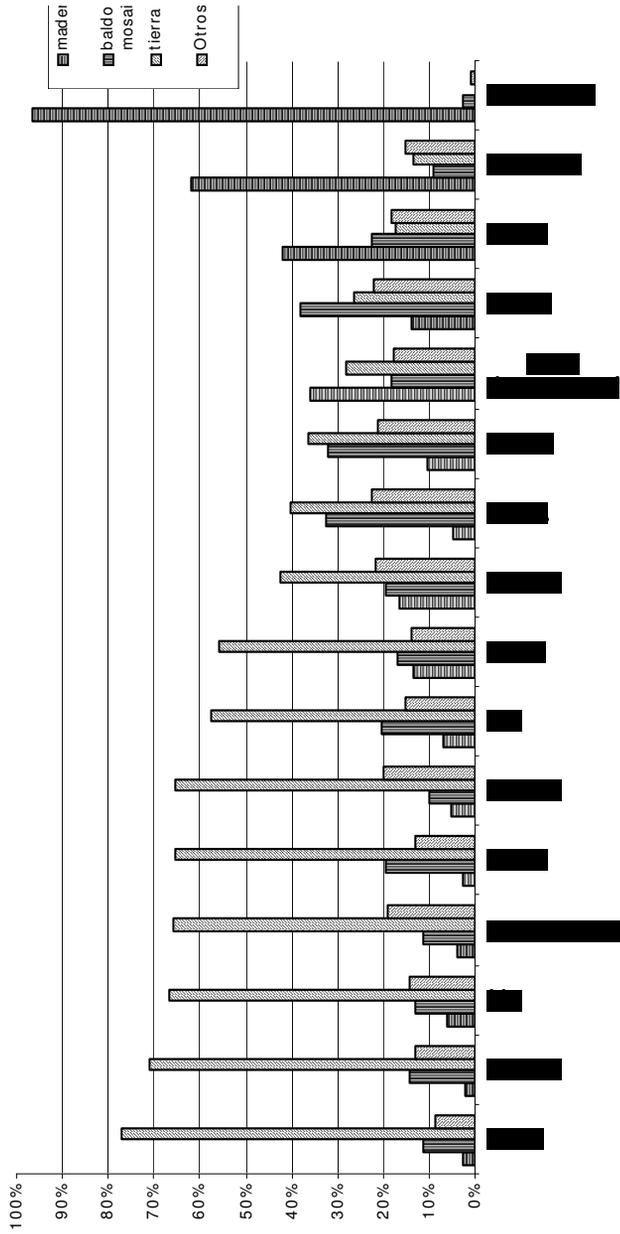
³³ Esta variable permite acercarnos al tamaño promedio de las viviendas y a sus características en cada una de ellas.

Gráfico 2: Viviendas clasificadas según el material con el cual estaban construidos los techos. En términos porcentuales, por provincia, según el Censo nacional de Población de 1947



Fuente: Censo Nacional de Población de 1947.

Gráfico 3: Viviendas clasificadas según el material con el cual estaban contruidos los Pisos. En términos porcentuales, por provincia, según el Censo Nacional de Población de 1947



Fuente: Censo Nacional de Población de 1947.

Cuadro 2: Viviendas censadas clasificadas según el material de las paredes, por número de piezas. Censo Nacional de Población 1947

Nº de Piezas	Mampostería	Adobe	Chorizo	Madera y/o zinc	Otros	TOTAL
1 pieza	5 %	84 %	4 %	1 %	6 %	100 %
2 piezas	7 %	86 %	3 %	1 %	3 %	100 %
3 piezas	11 %	83 %	3 %	1 %	2 %	100 %
4 piezas	18 %	79 %	1 %	0 %	1 %	100 %
5 piezas	28 %	69 %	1 %	1 %	1 %	100 %
6 piezas	39 %	60 %	1 %	1 %	0 %	100 %
7 piezas	46 %	52 %	1 %	0 %	1 %	100 %
8 piezas	50 %	47 %	1 %	1 %	1 %	100 %
9 piezas	54 %	43 %	1 %	1 %	1 %	100 %
10 o más piezas	64 %	33 %	1 %	2 %	1 %	100 %
TOTAL	12 %	82 %	3 %	1 %	3 %	100 %

Fuente: Elaboración propia sobre la base del Censo Nacional de Población de 1947

Si bien esto es sólo una presunción a partir de los datos obtenidos es sabido que la construcción de casas de adobe con gran número de habitaciones respondería a un principio que entraría en contradicción con el menos elevado sentido de la realidad y presumiblemente basado en cuestiones de costo de los materiales y en algunos casos, con fines especulativos.³⁴ En este sentido, parece imperioso pensar que muchas de dichas viviendas fueron construidas como casas de rentas en una zona donde el déficit habitacional fue muy importante producto de la oleada inmigratoria. Esta presunción se fortalece a partir del análisis de los materiales utilizados para la construcción de la casa y la relación propietario-inquilino que pasaremos a analizar a continuación.

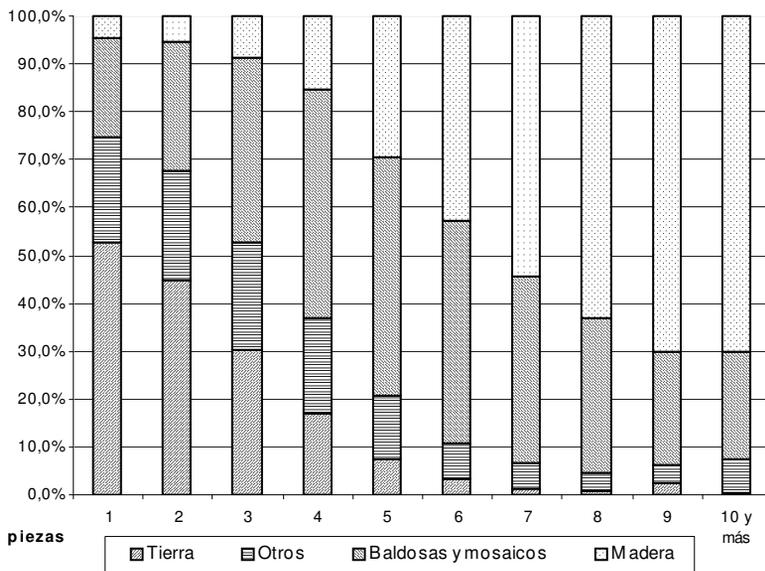
Estos efectos se comportan de manera similar cuando se desagregan los datos con relación a los materiales utilizados para la construcción de los techos y los pisos de las casas. Así, analizando las condiciones

³⁴ ¿Serían éstos, algunos de los conventillos a los cuales hacía referencia Coni en su informe de 1897?

predichas podemos corroborar que las viviendas mendocinas más pequeñas (menores a tres habitaciones) eran las que tenían peores condiciones edilicias mientras que las más grandes las condiciones mejoran sustancialmente en la utilización de materiales más duraderos en los pisos y, en menor medida, en los materiales utilizados en la construcción de los techos.

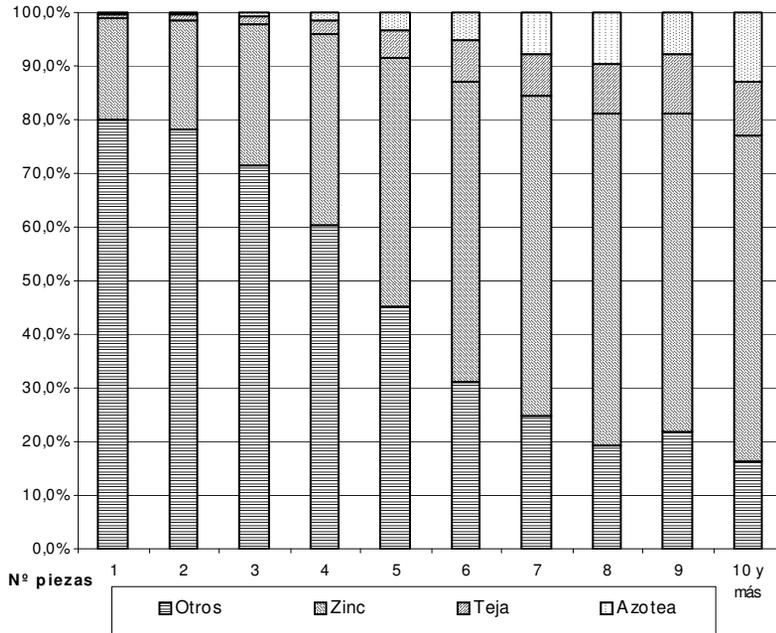
Como ya se dijo, llama poderosamente la atención el elevado porcentaje de viviendas con piso de tierra que había en la provincia de Mendoza en 1947, aún cuando estaban concentradas en casas con menos de tres piezas, factor que determina un retraso relativo con las otras regiones del país. Las viviendas que tienen entre cuatro y seis piezas comenzaban a utilizar otros materiales como la baldosa y la madera; convirtiéndose este último en el material preponderante en las casas de más ocho habitaciones.

Gráfico 4: Viviendas de la provincia de Mendoza, distribuidas por la cantidad de habitaciones y los materiales de los pisos.



Fuente: elaboración propia basado en los datos del Censo Nacional de Población 1947

Gráfico 5: Evolución de la proporción de las casas de adobe de la Pcia. de Mendoza por Departamentos entre 1895 y 1909



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

Con relación a los materiales utilizados para los techos se observa una evolución similar. Si bien no tenemos certeza de los materiales que corresponden a la categoría “otros” según el censo de 1947, podemos suponer que se trataba de adobe. En primer lugar, debe notarse que el adobe no fue considerado por censo de 1947 como material apto para la construcción de los techos de las casas. 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 un material de construcción apropiado 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 deseable otros tipos de materiales para la construcción de viviendas. En segundo lugar, en el gráfico anterior se puede ver cómo el

adobe era muy común en todas las casas pero principalmente en las viviendas más pequeñas. 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. Estos datos obligan a matizar la idea popular sobre que adobe fue una realidad cultural producto de las condiciones naturales –zona sísmica y con altas temperaturas–; donde la utilización de los “materiales tradicionales” no eran adecuados. A la luz de los resultados obtenidos, podemos suponer que la elección de los materiales utilizados estuvo relacionada con otros factores, entre los cuales no puede descartarse el económico.

¿Quiénes ocupaban estas viviendas y cuál era su situación? Dejaré la primera parte de la pregunta para después, y me 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 relevó no sólo las condiciones educativas de la población sino también el contexto en el cual se desarrollaban las familias encuestadas es decir, las condiciones de hacinamiento en la que vivían.³⁵

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 producto de las políticas estatales llevadas adelante por los gobiernos provinciales y nacionales.³⁶ En este sentido, si observamos el cuadro 3 veremos que Mendoza se destaca por tener

³⁵ Si bien el Censo Educativo de 1943 se denomina así no sería correcto pensarlo como un censo general de la población ya que sólo relevó las condiciones de vida de las familias que mandaban a sus hijos a la escuela básica elemental. En tal sentido, dicho censo tiene un sesgo mayor al del censo ya que la población de referencia está determinada por la participación del/os hijo/s a la escuela. A pesar de los reparos planteados, el Censo recopiló información para el 60% de la población total de la provincia de Mendoza a comienzos de la década de 1940 y de una manera proporcional, lo que significa una parte sustancial de la población.

³⁶ Para ver un desarrollo de estos temas véase BALLENT, Anahí. “La casa para todos: grandeza y miseria de la vivienda masiva”; en DEVOTO, Fernando y MADERO, Marta. *Historia de la vida privada en la Argentina*, Tomo 3. Buenos Aires. 1999. TORRE, J. C. y PASTORIZA, E. “La democratización del bienestar” en TORRE, J. C. y PASTORIZA, E. (Directores del tomo) *Los años peronistas (1043-1955)*. Tomo VIII de la Nueva Historia Argentina. Ed. Sudamericana, 2002. LIERNUR, J. Francisco. “Buenos aires, La estrategia de la casa autoconstruida” en AA. VV. *Sectores populares y vida urbana*. Buenos Aires, CLACSO, 1984.

Cuadro 3: Porcentaje de familias que conviven con otras en una misma casa y número de las afectadas por el hacinamiento colectivo³⁷, clasificadas por provincias. 1943

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.

³⁷ Hacinamiento fue definido por el IV Censo Escolar de la Nación 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 mismas 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.” IV Censo Escolar de la Nación. Tomo I, pp. 159-160.

el mayor porcentaje de familias compartiendo un hogar (51%), de las cuales el 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 tenía la provincia a comienzos de la década de 1940 con relación a las demás provincias, porcentaje que la acerca a los niveles de la ciudad de Buenos Aires.

Si observamos los datos por departamentos en la provincia de Mendoza, se advierte que el porcentaje de familias que convivían con otra en una misma casa se distribuía de la siguiente manera: 66% en zonas urbanas, el 6% en zonas semi-urbanas y el 27.6% en zonas rurales. Esto indicaría que el hacinamiento no era sólo un problema de las ciudades sino también del sector rural, donde el porcentaje de familias que compartían la casa era elevado. (Ver cuadro N° 4) La región del Gran Mendoza concentraba el 73% de los casos donde convivían dos o más familias en una misma vivienda. En este sentido, podemos afirmar que las regiones con mayor crecimiento económico –gran Mendoza, San Rafael y el Este provincial– son las que concentraban los porcentajes más altos de hacinamiento colectivo. Estos datos permiten aseverar 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 con relación al resto de la provincia.

Estos datos son similares si analizamos el grado de hacinamiento individual. Aunque muestra valores menores –cerca al 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 analizamos la composición interna del hacinamiento individual por zonas nos encontramos que éste era mucho más preocupante en el sector rural que en la urbana. En la región rural, el 51% de la población encuestada convivía en una habitación, mientras que en la región urbana esta relación alcanzaba el 42% de la población total. Por otro lado, los casos con hacinamiento individual más elevado los encontramos en el sector agrícola (de 6 a 8 personas/habitación) mientras que en las ciudades era más habitual una relación de hasta 5 personas/habitación. (Ver cuadro N° 5)

Cuadro 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			TOTAL	Regiones de la provincia													
			De 4 a 6 familias por casa	De 7 a 10 familias por casa	11 y más familias por casa		Gran Mendoza	Zona Este	Zona Sur	Zona Centro	Zona Noroeste									
												36.5%	59.7%	75.2%	62.5%	1.9%	6.7%	10.5%	3.2%	2.1%
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%														
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%														
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%														
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%														
San Rafael	12.0%	7.6%	7.4%	6.9%	3.9%	7.0%														
Gral. Alvear	4.6%	2.8%	3.4%	8.0%	0.0%	4.3%														
San Carlos	2.5%	2.2%	2.7%	6.0%	1.9%	3.4%														
Tunuyán	2.2%	1.3%	1.1%	1.4%	0.0%	1.1%														
Tupungato	1.0%	0.8%	0.7%	1.6%	0.0%	0.9%														
Santa Rosa	1.4%	1.1%	1.0%	1.7%	0.0%	1.1%														
Lavalle	2.3%	1.1%	0.8%	0.3%	0.0%	0.6%														
La Paz	1.1%	0.7%	0.7%	2.2%	0.0%	1.0%														
TOTAL	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%														

Fuente: Elaboración propia sobre la base del CEN de 1943.

Cuadro 5: Provincia de Mendoza

Distribución	Número de casos con relación al total general	Hacinamiento individual Número de casos en que conviven			
		4 y 5 personas	6 y 8 personas	9 y más personas	total
Urbana	42%	75%	23%	3%	100%
Cuasi-Urbana	7%	67%	29%	4%	100%
Rural	51%	60%	33%	7%	100%

Fuente: Elaboración propia sobre la base del CEN de 1943.

Aún cuando se pueda dudar de los índices de hacinamiento colectivo como un indicador válido de desarrollo de la familia mendocina, la confrontación con el hacinamiento individual hace inobjetable la existencia del problema habitacional en la provincia. Este último indicador, muestra condiciones de vida inapropiadas para cualquier familia a mediados del siglo XX, elemento que debería diferenciarse aún más entre el campo y la ciudad. Así, el hacinamiento individual se convierte en un indicador importante para medir el grado de precariedad y, por que no, de desarrollo de la población mendocina a mediados del siglo XX. Por último, debe resaltarse que el problema del hacinamiento en la provincia de Mendoza no fue sólo un problema de las “grandes ciudades” sino también lo fue para los sectores rurales donde, en principio, se esperarían niveles de hacinamiento individual inferiores al obtenido. Esto estaría indicando condiciones de precariedad ya no sólo en relación con los materiales de las viviendas sino también con las condiciones de hacinamiento que tuvo que soportar la población. En términos generales, esto nos estaría indicando que el sector rural tuvo condiciones similares al de la población urbana efecto que, en principio, no ha sido tenido en cuenta por la bibliografía específica.

A continuación, se analizan los datos disponibles sobre alquileres en dos momentos diferentes 1909 y 1947, años de relativa bonanza de la economía nacional y provincial, con el objetivo de mostrar 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 el 32% en 1947. Esta drástica caída marca claramente que la vivienda individual y propia no fue una preocupación de la población mendocina en la primera mitad del siglo XX. Este bajo porcentaje de propietarios es similar al de la ciudad de Buenos Aires y la provincia de Jujuy donde los propietarios representaban el 18% y el 30%, respectivamente para 1947.

Algunos autores han asociado estos porcentajes de la ciudad de Buenos Aires con la determinación del Estado de congelar los alquileres en los primeros años de la década de 1940 y convirtiendo a la decisión de alquilar en una “elección racional” de los individuos. Sin embargo, esta afirmación no debería generalizarse al resto del país ya que según el censo de 1947, estos porcentajes parecen ser más una excepción de la Capital Federal que la regla general para el total del país. En tal sentido, el promedio de propietarios para el conjunto de las provincias – sacando Capital Federal– alcanzaba el 42% de las personas lo que revela, una vez más, las características particulares que tiene un territorio tan extenso como el de la Argentina; aspecto que merecerían un estudio pormenorizado.³⁸ En este sentido, el desarrollo de la provincia de Mendoza parece acercarse al de la ciudad de Buenos Aires aunque con un porcentaje muy inferior. Por otro lado, esta marcada disminución de participación de los propietarios en la provincia (o lo que es lo mismo el aumento de los inquilinos) no encuentra un proceso homogéneo en toda la provincia, observándose diferencias subregionales que transformaron la matriz originaria. (Ver cuadro 6)

³⁸ Esto obliga a pensar en desarrollos diferentes a lo largo y ancho del país, donde las condiciones particulares de una región no pueden ser extrapoladas al resto. En este sentido, debe remarcarse que la ciudad de Buenos Aires tiene un comportamiento muy diferente (excepcional) al resto de las provincias, lo que obliga a tomar con precaución los resultados obtenidos y analizar sus similitudes y sus diferencias con el resto de las regiones.

Cuadro 6: Propietarios e inquilinos en la provincia de Mendoza, por departamento y región en 1909 y 1947

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

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

* General Alvear estaba incorporado en 1909 en el Departamento de San Rafael.

En el cuadro 6 se puede observar una continuidad en la distribución de la participación a nivel provincial del total de las viviendas, de los propietarios y de los inquilinos, a excepción de la región Sur donde se observa un aumento importante en la participación del total de las viviendas. Ello es producto del crecimiento de la población y del desarrollo de la sub-región, que se había incorporado tardíamente al modelo vitivinícola. Esta región, con un fuerte crecimiento a partir de la primera década del siglo XX muestra un considerable aumento en la participación de los inquilinos superando al resto de las zonas. (Ver columna A)

A pesar de la aparente persistencia de la participación en términos comparativos entre las sub-regiones, se observa un cambio significativo con relación a la proporción de dueños hacia el interior de cada una de ellas. (Ver columna B) Si miramos los datos a nivel sub-regional el Gran Mendoza mantuvo el porcentaje de propietarios mientras que el resto de las zonas muestran una fuerte caída. Esto estaría indicando un proceso desigual entre las “regiones periféricas” al mismo tiempo que confluyen hacia los porcentajes de la “región central”. Así, una vez más, Oasis Norte parece convertirse en el modelo a seguir ya no sólo en lo productivo sino también en los cambios socio-culturales de la población. Por otro lado, este proceso estaría indicando que el crecimiento económico tuvo efectos diferentes a nivel subregional provocando desigualdades –o desequilibrios– al interior de la provincia.

La evolución de la relación de propietarios/inquilinos induce a la pregunta sobre cuál era el valor de los alquileres y por qué se produjo un crecimiento de los inquilinos 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.³⁹ (Ver, cuadro

³⁹ El sueldo mayor que podía alcanzar un empleado del abasto de carne era de m\$*n* 100, el de un peón era de m\$*n* 20, mientras que el más alto de una carpintería era m\$*n* 150. Estos son datos indicativos ya que la dispersión de los salarios es importante según cada rubro y sección. Datos extraídos del Censo provincial de Población de 1909.

Nº 7.a.) En general, los alquileres mayores a los m\$ñ 200 estaban concentrados en la ciudad capital, mientras que en el resto de la provincia predominaban los alquileres menores a m\$ñ 100, relación esperable debido al desarrollo desigual de la producción y de las sub-regiones antes mencionada. Una vez más, en la provincia de Mendoza se corrobora que un porcentaje importante de los ingresos de los sectores populares estaba destinado al pago de los alquileres.

Cuadro 7.a.: Casas de alquiler según el precio pagado, a partir de los datos del Censo Provincial de Población de 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
Nº 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 Censo Provincial de Población 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\$ñ 75 y se concentraban en unidades de uno (40%) y dos ambientes (33%). Las unidades con tres y cuatro piezas que pagaban la misma suma, su participación disminuían al 18% y 6% del total de las casas alquiladas, respectivamente. (Ver cuadro 7.b.) Las viviendas por las que se pagaban alquileres entre m\$ñ 76 y 100, representan el 47% del total de las casas alquiladas concentradas especialmente en las de dos ambientes (37%). 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.

Cuadro 7.b.: Viviendas alquiladas según sus costos de los alquileres y por cantidad de piezas para 1947. En Porcentaje

Nº de piezas	Hasta m\$ 75	Entre m\$ 76 y 100	Entre m\$ 101 y 125	Entre m\$ 126 y 150	Entre m\$ 151 y 200	Entre m\$ 201 y 250
% sobre el total de las casas 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 del Censo Provincial de Población de 1947.

Si comparamos los resultados obtenidos a partir de los precios de los alquileres con el de los materiales de construcción, 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 además, podemos suponer que eran las que reunían el mayor índice de hacinamiento.⁴⁰ Recordemos que las viviendas más pequeñas (menores a tres piezas) eran las que tenían 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

⁴⁰ Según los datos del CNP de 1947, la proporción de inquilinos en 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 la relación se invierte: las casas con 10 o más piezas, hay 70% de propietarios y 30% de inquilinos.

precios de los alquileres indicaría niveles diferentes de calidad de construcción y, por lo tanto, del poder adquisitivo 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 vivía.⁴¹

3.4. *El problema sanitario*

Otro de los grandes problemas que aparecía asociado con el de la vivienda era la provisión de agua potable y cloacas, problema que perduró hasta mediados del siglo XX. Estos dos medios de saneamiento fundamentales en las grandes ciudades tuvieron un desarrollo limitado en la primera mitad del siglo XX. Según Coni⁴² uno de las grandes carencias que tenía la ciudad de Mendoza a finales del siglo XIX era la inexistencia de una red de agua potable y de cloacas, viéndose la población obligada a obtener el agua para consumo de los canales o acequias y, en menor medida, de los aljibes instalados en las casas más importantes. Estos medios no garantizaban la potabilidad de las aguas ya que, muchas veces, las acequias eran utilizadas para eliminar los desechos generados en la ciudad.⁴³ Si bien a comienzos del siglo XX hubo una serie de proyectos que intentaron generalizar el suministro de agua potable estos no se concretaron hasta la década de 1930. En las primeras décadas de la pasada centuria, las quejas continuas de los vecinos se hacían sentir en los diarios locales. Allí, las denuncias no sólo se referían a la falta de agua potable sino también aludían al “descuido” de la municipalidad con relación a la provisión del suministro y su distribución.⁴⁴

⁴¹ Esto hace aún más complejo el problema de la vivienda, y estos sectores sí podrían incluirse entre aquellos que de una forma “racional” optan por alquilar antes que por obtener la casa propia.

⁴² CONI, Emilio R., 1897. Op. Cit.

⁴³ En el informe denuncia que el Hospital Provinciales utilizaba 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, Emilio R., 1897, Op. Cit. Pág. 315.

⁴⁴ *Los Andes*, 12/01/1901.

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 de “*algunos inescrupulosos*” que venden el agua a sus vecinos.⁴⁵

Estos problemas 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 de 1930, estos temas entran en la agenda del Estado y desde allí se promueve 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–, reflejan una tendencia de largo plazo que no tendrá resolución definitiva hasta la década de 1960.

Como se dijo al comienzo de este trabajo, algunos autores⁴⁶ han sostenido que estas particularidades de las viviendas mendocinas son producto de razones culturales y de 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, el supuesto que dicho material tenían un mejor comportamiento ante los sismos. 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 a comienzos del siglo XX son elementos que permiten poner en duda dicha explicación. 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 Mendocinos– que propone la construcción de viviendas en base al hormigón armado, y respalda su propuesta en estudios de ingeniería que garantizaban la utilización del material en zonas de alto riesgo. Este proyecto no cuestionaba la viabilidad del adobe por sus características

⁴⁵ *La Opinión*, 19/01/1906.

⁴⁶ Ver nota 21.

anti-higiénicas sino por su incapacidad para responder favorablemente a los problemas sísmicos. La constructora Mercantil Andina tuvo poco éxito debido a los elevados costos de la construcción pero dejó como legado los edificios más antiguos que aún hoy existen en Mendoza.⁴⁷ Quizás esta dimensión sea la menos importante, pero detrás de este emprendimiento pionero comienza un largo camino de los sectores técnicos con el propósito de “modernizar” la edificación de la provincia.⁴⁸ 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 los medios de comunicación más importantes de la provincia. El diario Los Andes publicó un artículo donde se descarta la superioridad del adobe como material antisísmico llegándolo a catalogar como “el peor de los materiales”.⁴⁹ En contraposición se promueve la construcción de viviendas sobre la base de cemento armado o de ladrillo ya que se “han comportado mejor frente a los sismos producidos en los últimos años”.⁵⁰ Estas críticas eran 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.⁵¹ Este plan, basado en “los conocimientos más

⁴⁷ CIRVINI, Silvia. “El patrimonio arquitectónico de Mendoza: La vivienda (1880-1910).” En *Serie Básica* N° 9, 1989.

⁴⁸ En este proceso se inscribe el desarrollo del Parque del Oeste y una serie de reglamentaciones urbanísticas que tenían como finalidad la modernización de Ciudad Capital. Ver PONTE, Ricardo. *Mendoza, aquella ,,,;* pág. 292-329. y GORELIK, Adrián *La Grilla y el Parque. Espacio público y cultura urbana en Buenos Aires, 1887-1936*. Editorial Universidad Nacional de Quilmes, 2004; pág 149-152.

⁴⁹ *Los Andes*, 27/01/1921.

⁵⁰ *Los Andes*, 27/01/1921.

⁵¹ 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.

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.”⁵² 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 basado en la vitivinicultura había llevado a una integración de los departamentos del oasis Norte que necesitaba de una nueva regulación y un ordenamiento del espacio geográfico. Este proyecto fue infructuoso en sus objetivos como quedó 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 1961.⁵³

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, por su precariedad convirtiéndose en un peligro latente para la población ante los sismos y, por último, por no ser apropiado para una ciudad “desarrollada” como Mendoza. Si bien estos datos son sólo una primera aproximación al problema,⁵⁴ permiten suponer que gran parte del desarrollo de estas viviendas se dio con un carácter especulativo; argumento que también se reitera a lo largo del informe presentado de 1962 denominado *Reseña de la creación y labor de la comisión especial de planeamiento urbano*.⁵⁵

4. REFLEXIONES FINALES

Se han analizado una serie de variables que permiten acercarnos a las condiciones habitacionales de la población mendocina a lo largo de ochenta años (cc. 1870 - cc. 1950). Una serie de indicios que se han ido

⁵² República Argentina “*Plan de regulador...*”. 1941. Op. Cit. Pág. 25.

⁵³ 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.

⁵⁴ En la actualidad estoy trabajando sobre la legislación y las discusiones parlamentarias en tornos a los proyectos mencionados.

⁵⁵ MUNICIPALIDAD DE MENDOZA. *Reseña de la creación y labor...* 1962. Op. Cit.; pág. 147.

desarrollando a lo largo del trabajo permiten concluir que, por un lado, las condiciones de las viviendas en Mendoza no mejoraron sustancialmente en términos relativos con el resto de las provincias y, por otro lado, que dicho desarrollo no fue homogéneo al interior de la provincia. Si bien hay grupos sociales que incorporan a sus construcciones materiales más duraderos y de mejor calidad,⁵⁶ un sector importante de la población vivió en condiciones precarias, ya sea porque compartían la vivienda con otras familias, por un elevado porcentaje de hacinamiento individual, por los materiales con los cuales estaban construidas sus casas originariamente o por una combinación de las tres situaciones.

Es importante destacar que no se observó un mejoramiento de las posibilidades de acceso a la casa propia sino que, por el contrario, había un elevado porcentaje de inquilinos que aumentó su participación a lo largo de la primera mitad del siglo pasado, característica que comparte con la ciudad de Buenos Aires y Jujuy, según los datos obtenidos en el Censo Nacional de 1947. Sin embargo, esta situación no era común a todas las provincias según se desprende del análisis de los datos del Censo Escolar de 1943 —al relevar el grado de hacinamiento individual y colectivo—, y del Censo Nacional de Población —al observar la relación de inquilinos y propietarios en todas las provincias.

Por otro parte, en el caso de la provincia de Mendoza, los datos expuestos muestran que hubo una concentración de las casas de adobe en las zonas donde se desarrolló más 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 como un proceso cultural, básicamente asociado al “temor sísmico” y a la idea de su supuesta elasticidad; los datos encontrados y los conocimientos técnicos de la época hacen poco probable el sustento de dicha hipótesis. La difusión de los beneficios de materiales más durables y apropiados para contrarrestar el peligro de los sismos fue ampliamente

⁵⁶ En algunos casos, esos materiales eran importados directamente para la construcción de las casas 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 desajustes que existían en la sociedad mendocina a comienzos del siglo XX.

te difundidos por los medios masivos de comunicación locales (diarios y revistas), lo que hacen pensar que la población tenía información, aunque sea parcial, del estado del conocimiento con relación a la construcción. Por lo tanto, aquí se sostiene que la probabilidad de que dicho proceso fuese producto sólo de una cuestión cultural es relativamente baja (aunque no se descarta por completo), debiéndose estudiar otros condicionantes —principalmente económicos— que parecen influir más en las decisiones de los individuos y en las estrategias que cada uno de los sectores sociales tuvieron en dicho período.

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 profundizaron la diferenciación socio-regional, relacionadas 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 de alto crecimiento económico. En tal sentido, se ha mostrado cómo la provincia de Mendoza tuvo un proceso similar a otras zonas del país; dado por un proceso de inmigración importante —sobre todo entre 1890 y 1914—, un crecimiento económico significativo y una evolución de las viviendas que no fue suficiente para satisfacer las necesidades de la población. Se puede afirmar que la oferta de vivienda en la provincia de Mendoza fue escasa para una población que crecía constantemente a lo largo de toda la etapa estudiada.

Desde esta perspectiva, el hacinamiento permite medir (aunque sea de forma parcial) el desarrollo alcanzado por la provincia, a partir de ver la evolución de la vivienda en términos relativos e inferir sus implicancias sociales, en la primera mitad del siglo XX. Los resultados obtenidos a partir del hacinamiento colectivo permiten inferir que un número importante de familias no tuvieron acceso a la vivienda única o decidieron compartir la vivienda con otra(s) familia(s), con el fin de satisfacer las necesidades habitacionales. Por otro parte, ésta era una estrategia co-

mún en las familias de menores recursos con el propósito de solventar los gastos de los alquileres que en general eran muy elevados.⁵⁷ A pesar de los resultados obtenidos en este trabajo no se han encontrado conflictos sociales que tuviesen como punto central el problema de la vivienda. Este tema tampoco aparece en el discurso de las fuerzas políticas opositoras, en discusiones parlamentarias o en los diarios locales de la época. Sin embargo, los gobiernos conservadores de la década de 1930 lo introdujeron en su agenda pero sin demasiados éxitos, las disputas internas dentro del gobierno y la lucha de intereses actuaron como freno al proyecto provincial.⁵⁸ Por ello, habrá que esperar hasta la década siguiente —con las políticas nacionales del peronismo— para que comience un plan masivo y sistemático de construcción de viviendas. Por lo tanto, en la provincia de Mendoza el crecimiento económico y el proceso de “modernización” no mostraron los mismos ritmos, dando lugar a diferenciaciones sociales y sub-regionales. En este sentido, el modelo de crecimiento económico implementado en la provincia fue similar a otras regiones del país.

⁵⁷ *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.

⁵⁸ El único proyecto aprobado y desarrollado de viviendas populares en la provincia fue el “conjunto de casas colectivas” de 1938. Para un análisis del mismo, ver 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.

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 consecuencias de una desigual distribución del ingreso. Desde este marco general, se indaga sobre el desarrollo de la vivienda siendo ésta considerada 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.

ABSTRACT

The main aim of this paper is to analyze the housing conditions of the population in the province of Mendoza between the end of 19th century and the middle of 20th century taking into account the changes and the continuities of the local economic growth process. The reconstruction of the housing conditions appears as relevant in order to evaluate, on the one hand, the impact of the economic growth; on the other hand, the consequences of the unequal income distribution. From this general framework, this paper investigates the development of housing performance considering that this dimension allows approximating to more general living conditions as well as the possible divergences between economic growth and development.

PALABRAS CLAVE / KEY BOARDS

Mendoza, vivienda, desarrollo, economía regional, crecimiento.

Mendoza, housing, economic development, growth.

