

Desarrollo humano y cultura

# Situación y condiciones de las viviendas de Mendoza.

Por Alegre, Federico, Álvarez, Amelia y Pérez, Martín Alberto.

**El estudio de la exclusión en vivienda sin profundizar en las causas del problema ni en sus efectos, conlleva a la dificultad de diseñar políticas públicas pertinentes. A la escasez de datos en unos casos, y a la ausencia en otros, se añade la no disponibilidad de series temporales que permitan conocer las tendencias de los procesos y, por ende, avanzar eficientemente en propuestas de soluciones estructurales. De esta manera se llega a conclusiones sobre el estado actual del sistema y se proponen pautas de política pública y formación de recursos humanos que propendan a una mejor calidad de vida de todos los habitantes de Mendoza.**

## El derecho a la vivienda

Este derecho se encuentra explícito en numerosos documentos internacionales. Entre los más destacados se puede mencionar a la Declaración Universal de Derechos Humanos, Artículo 25 (1), de 1948; y el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, Artículo 11 (1) del año 1966. En el párrafo 1º del artículo 11 del Pacto mencionado, los Estados parte “reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia”. Se reconoce que el derecho humano a una vivienda adecuada tiene una importancia fundamental para el disfrute de todos los derechos económicos, sociales y culturales.

## Situación y condiciones de las viviendas de Mendoza



En 1991, el Comentario General Nº 4 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales revisó los diferentes elementos constitutivos que debe reunir una vivienda adecuada: seguridad de la tenencia, disponibilidad de servicios e infraestructura, posibilidad de manutención, habitabilidad, accesibilidad, ubicación, adecuación cultural.

Es oportuno aclarar que en los documentos citados no se hace referencia a que los gobiernos deban otorgar una vivienda gratuitamente a los ciudadanos, sino establecer condiciones de seguridad, salud, vida digna, entornos adecuados que coadyuven al proceso de construcción de las mismas, entre otros.

Entre el 6 y el 8 de septiembre de 2000, los líderes políticos de 191 países, 147 Jefes de Estado y de Gobierno, reunidos en Asamblea General de las Naciones Unidas en Nueva York se comprometieron, en el contexto de lo que denominaron Cumbre del Milenio, a través de la Declaración del Milenio, a alcanzar en el año 2015 avances cualitativos en la calidad de vida de todos los habitantes del mundo.

### Elementos de una vivienda adecuada

- 1 Seguridad en la tenencia
- 2 Disponibilidad de servicios
- 3 Posibilidad de manutención
- 4 Habitabilidad y accesibilidad
- 5 Ubicación
- 6 Adecuación cultural

Comentario General N°4 del Pacto Internacional D.E.S. y C.

En noviembre de 2002, un grupo de expertos en el tema de la vivienda se reunió en Nairobi para discutir sobre Indicadores Urbanos. En esta ocasión se definieron también cinco dimensiones que debían considerarse en el acceso a la vivienda adecuada (Dede, G.): acceso a agua potable, acceso a saneamiento, seguridad de la tenencia, durabilidad de la unidad habitacional y área suficiente para vivir.

Por otro lado, se constata ya desde el preámbulo de la Constitución Nacional Argentina la importancia que tiene el derecho a la vivienda, donde se lo ha incluido en los objetivos fijados por los constituyentes dentro del marco de promover el bienestar general. El artículo 14 bis determina la obligación por parte del Estado de dictar una ley que establezca “el acceso a una vivienda digna”.

### La importancia del desarrollo sostenible

El desarrollo sostenible, el énfasis en el enfoque sistémico, el bienestar “humano-ecosistémico” y la calidad de vida enmarcan y orientan el desarrollo de la dimensión objeto de estudio. Para analizarla, se midió la exclusión en vivienda según deficiencias en cuanto a la calidad y sustentabilidad de la misma, la ausencia de servicios y presencia de basurales, la distancia a servicios y equipamientos comunitarios, la situación de desocupación del jefe de hogar y la tenencia precaria.

Se registró, por una parte, que faltan datos de tipo longitudinal, es decir, en el tiempo; por otra, el desafío de usar procedimientos de agregación que relacionen los indicadores o variables elegidos. Esta falencia metodológica indujo a desarrollar un instrumento didáctico de trabajo de fácil manejo que permite estimar y a la vez representar de manera rápida, en una imagen, el grado relativo de desarrollo sostenible del proceso que se esté analizando. Ese instrumento de trabajo se ha denominado Biograma y está conformado por una imagen en telaraña y el índice integrado de desarrollo sostenible. Estos elementos complementarios permiten representar el grado de desempeño de una unidad de análisis, para un período determinado, utilizando para ello indicadores representativos de las diferentes dimensiones.

### Censo Nac. de Población y Vivienda Provincia de Mendoza, año 2001



1.600.000 habitantes que ocupan 393.142 viviendas

La unidad de análisis es la jurisdicción departamental de los doce departamentos que no forman parte del área Metropolitana de Mendoza.

### Características en los departamentos seleccionados

Las características, tanto de las viviendas en sí mismas como del entorno que las rodea y las condiciones de sus habitantes, son marcadamente distintas de acuerdo con el ámbito de residencia urbano o rural.



Se trata de la actualización de la Guía Digital de Programas, por un lado, y del Atlas Digital Social, por otro. Ambos cuentan desde ahora con su respectivo sitio web, desde el cual toda la población podrá acceder a los diferentes datos generados desde el Ministerio. Ambos sitios han sido elaborados por la Dirección de Sistemas, Información, Monitoreo y Evaluación (DISIME), de la mencionada dependencia gubernamental.

Con esto, los interesados podrán consultar de manera interactiva la Guía de Programas 2011, como así también visualizar en el Atlas Digital los distintos actores sociales con el aporte de las bases de datos provistas por diferentes ministerios. Bastará con

La provincia de Mendoza cuenta (según el Censo Nacional de Población y Viviendas de 2001) con casi 1.600.000 habitantes que ocupan 393.142 viviendas, de las cuales más del 79 % están ubicadas en áreas urbanas.

En el mismo sentido, los departamentos seleccionados para este análisis suman un total de 593.310 habitantes distribuidos en 154.566 viviendas, las cuales representan sólo el 20% de las viviendas ubicadas en zonas urbanas. Así, la mayoría de las viviendas de los departamentos objeto de estudio se ubican en las zonas rurales de la provincia.

Teniendo en cuenta este contexto provincial, se analizó la dimensión vivienda a partir de cuatro ejes o descriptores fundamentales con el fin de lograr un análisis integral que incluya, no sólo las características propias de las viviendas sino también otros aspectos que dan forma al hábitat. El hábitat si bien está relacionado estrechamente con las viviendas, puede considerarse como "externo" a ellas, pero sin dudas determina, en un análisis conjunto, parte de la calidad de vida de sus ocupantes.

### Situación de las viviendas

Los descriptores seleccionados para analizar la situación de las viviendas son: calidad y sustentabilidad ambiental de la vivienda, inserción en el entorno, accesibilidad geográfica a servicios y equipamientos, relación hogares/vivienda.

Estos descriptores demostraron que el escenario actual de las viviendas en la provincia de Mendoza se encuentra, como en la mayor parte de nuestro país, en situación de déficit. Si bien no se cuenta con estadísticas actualizadas se estima que aproximadamente un 25% de los hogares no posee vivienda propia (Civit E., 2008).

Es por ello que la calidad y la sostenibilidad de la vivienda, la inserción en el entorno, la accesibilidad y la relación hogares vivienda se constituyen en ejes estratégicos presentes en las modernas concepciones sobre vivienda y las reglamentaciones que en países de América Latina están vigentes. Todos los indicadores seleccionados, si bien en diferente grado, registran déficits que se traducen en situaciones de exclusión.

## Características en los departamentos

Departamento	Pob. Urbana	Pob. Rural	N° de Viviendas
<b>Gral. Alvear</b>	30.904	13.243	12.627
<b>Junín</b>	20.049	14.996	9.121
<b>La Paz</b>	7.059	2.501	2.389
<b>Lavalle</b>	9.665	22.464	7.342
<b>Malargüe</b>	18.127	4.893	5.878
<b>Rivadavia</b>	28.638	23.931	13.669
<b>San Carlos</b>	14.589	13.752	7.088
<b>San Martín</b>	72.540	35.908	28.020
<b>San Rafael</b>	117.554	56.017	47.369
<b>Santa Rosa</b>	15.818	10.660	3.851
<b>Tunuyán</b>	42.125	13.826	10.519
<b>Tupungato</b>	28.539	16.852	6.693
<b>Total seleccionado</b>	<b>593.310</b>	<b>326.170</b>	<b>154.566</b>

En consecuencia, la segregación social y territorial de la pobreza en los departamentos rurales afecta a más de 300.000 personas, y a un 20,7 % de las viviendas de la provincia que tienen los doce departamentos rurales, en el año de 2001.

### Política municipal de vivienda

La política de vivienda municipal enfrenta retos fuertes, por lo cual se sugiere que la gestión asociada, gobierno municipal y provincial, y la sociedad en su conjunto, permitan llegar a acuerdos y cooperación para lograr instrumentar acciones concretas.

Éstos serían, en cuanto a mayores posibilidades de financiamiento, incrementar los recursos humanos capacitados para evaluar y proponer adecuadas alternativas a la problemática habitacional según los principios de la vivienda digna; tomar conciencia colectiva de la necesidad de la calidad y sustentabilidad de la vivienda al interior de la misma y en su entorno, en tanto factores que mejoren la calidad de vida de todos los habitantes; mejorar la accesibilidad a servicios y equipamientos y gestionar más ayudas para regularizar la tenencia de viviendas. Alentar más la gestión asociada para definir prioridades y acciones a corto, medio y largo plazo, como asimismo el seguimiento y la evaluación de los procesos en forma continua. Todo ello en un marco de compromiso social, ético y equidad social y territorial.

Teniendo en cuenta la complejidad e interrelación de todos estos descriptores analizados, sabemos que el derecho a una vivienda adecuada se debe enfocar desde una perspectiva integral de los derechos humanos. Así se lograrían mejores posibilidades para tender al cumplimiento de los derechos económicos, sociales y culturales. Este enfoque incluye el concepto de vivienda digna, el componente del hábitat sustentable, el acceso a servicios de salud, el trabajo y la adecuación cultural de las soluciones habitacionales.

### Recomendaciones para la elaboración de políticas públicas

En el contexto actual se debe recordar y poner en práctica lo siguiente: los Objetivos del Milenio deben constituir una instancia para promover sinérgicamente la voluntad polí-

tica y el diálogo con la sociedad civil, resignificar descriptores estratégicos traducidos en escala local y garantizar la sostenibilidad del hábitat y del medio ambiente en general.

En una primera instancia se debería promover una mayor producción social de la vivienda y del hábitat como estrategias transformadoras centradas en el ser humano, en su dimensión personal y comunitaria.

Por otro lado deberían utilizarse todas las instancias legales y concretar más acuerdos de voluntad política para viabilizar el derecho a la vivienda y los derechos conexos, sintetizados en el mejoramiento de la calidad de vida.

Para ello es fundamental ampliar las posibilidades de construcción de viviendas en zonas rurales, incrementar la instalación y el óptimo funcionamiento de servicios y equipamientos sociales, y continuar mejorando las condiciones de accesibilidad para estimular la permanencia de los habitantes.

La dimensión vivienda debe ser incorporada en todos los proyectos de desarrollo territorial sustentable y sostenible, de la provincia y de los departamentos. Paralelamente es necesario vincular el desarrollo habitacional con el Plan Estratégico de Desarrollo de la Provincia de Mendoza, el Plan de Ordenamiento Territorial Provincial y el Plan Municipal de Ordenamiento Territorial. A esto se le suma una actualización frecuente de los marcos jurídicos y técnicos que regulan el desarrollo habitacional.

### Plataforma de información para políticas públicas

politicaspUBLICAS.uncu.edu.ar  
politicaspUBLICAS@uncu.edu.ar  
+54 261 4135000 int. 3003

Centro Universitario, Anexo Rectorado,  
1º piso, of. 9, 13 y 15 - M5502JMA  
Mendoza, Argentina



#### Advertencia legal:

Las opiniones y los conceptos vertidos en los artículos publicados expresan la postura de sus respectivos autores y no necesariamente coinciden con la de la Universidad Nacional de Cuyo. La institución declina toda responsabilidad por las consecuencias que pudieran derivarse de la lectura y/o interpretación del contenido de los artículos publicados.

#### Tags

- vivienda
- desarrollo sostenible

#### Link permanente:

<http://politicaspUBLICAS.uncu.edu.ar/articulos/index/situacion-y-condiciones-de-las-viviendas-de-mendoza>