



Reseña histórica de Mendoza y del Instituto Provincial de la Vivienda  
en el bicentenario de la República Argentina

## MENDOZA, CUNA DE LA GESTA LIBERTADORA

La actual área metropolitana de nuestra Mendoza es hoy la cuarta aglomeración de la Argentina contemporánea después de Buenos Aires, Córdoba y Rosario, y ve la luz varios cientos de años antes de su conquista hispánica como asentamiento de carácter agrícola de moradores aborígenes al amparo del curso de agua del río Mendoza.



▲ 153, Plaza fundacional



▲ Esquema hídrico año 1800

### MENDOZA, LUGAR DE PASO

La avanzada de la Capitanía General de Chile funda en este sitio (mediados del siglo XVI), conocido como territorio de Cuyo, Mendoza o Nuevo Valle de Rioja, con propósitos de explotación minera, sometiendo a servidumbre a los habitantes originarios. Los fundadores no se establecieron en su territorio, condenando a la nueva ciudad a una apreciable ausencia de pobladores, siendo menester la intervención o requisitoria del Cabildo mendocino para que retornaran.

Sobrevinieron décadas de penurias en que la pobreza y la soledad persiguieron a sus moradores.

El primitivo emplazamiento del caserío de barro que la caracterizó tuvo como condicionante esencial el sistema de regadío indígena prehispánico e hispánico, que desde aquellos remotos tiempos doblegó al desierto en oasis agrícola.

Esta traza fundacional comienza a regularse hacia mediados del siglo XVIII sobre la base de disputas por derechos de riego o propiedad de tierras, lo que hace evidente una vez más que la incipiente ciudad de barro nace, vive y perdura por la presencia de los cursos de agua que la sostienen en su actividad productiva. Un sistema de regadío artificial de canales y acequias de invaluable herencia huarpe completan la trama de sistematización de los cauces naturales de ríos y deshielos.

Avanzada la segunda mitad de este siglo la Mendoza perteneciente al Virreinato del Perú a través de la Capitanía General de Chile pasó a integrar el recientemente creado Virreinato del Río de La Plata con un protagonismo cultural y político que a futuro le reservara un rol relevante en la lucha por la independencia americana.

## SAN MARTÍN EN MENDOZA Y LA GESTA LIBERTADORA DE AMÉRICA



Su situación geográfica le otorgó el privilegio de ser tránsito obligado para cruzar a Chile y al Perú, haciendo de la ciudad agrícola también una ciudad de aprovisionamiento y espera; función que adquiriere ribetes gloriosos y de grandeza históricamente reconocida en la campaña por la independencia argentina y sudamericana bajo la laureada comandancia del general José de San Martín en su calidad de intendente de la provincia de Cuyo, integrada por Mendoza, San Juan y San Luis.

La guerra por la independencia que nace con el siglo XIX trajo aparejados importantes sacrificios económicos, productivos y humanos que Cuyo asumió de por sí sin compen-



▲ 1870 -San Nicolás

sación de la Nación. De mediados de este siglo datan la creación y sanción de normativas y leyes de carácter urbano de trascendencia indiscutida para la futura ciudad pos-terremoto. Data también de este período el modelo cerealero molinero, con 25 molinos instalados en la propia ciudad.

## EL TERREMOTO DE 1861

A la pujante ciudad libertadora el destino le reservó una de sus pruebas más dolorosas, asestándole un rudo golpe con el sismo destructivo de 1861, ya que se asienta en la zona de mayor riesgo sísmico del país. A la destrucción material le siguió un gran incendio y la inundación devenida del desborde de canales y acequias. Lo sorpresivo de este embate de la naturaleza, la imprevisión y la carencia de organización para afrontar la emergencia la sumieron en la enfermedad, el vandalismo, la pobreza y la casi "disolución traumática de

una jerarquía urbana duramente conseguida".

El sitio para reinstalar la Nueva Ciudad fue objeto no sólo de discusión legislativa sino también de una profusa participación ciudadana, a pesar de que el temor a la repetencia del fenómeno originó un éxodo hacia el campo. Las ayudas y donaciones recibidas permitieron iniciar la reconstrucción de algunos edificios públicos (hospitales, escuelas, etc.), pero el auxilio eco-



nómico no alcanzó el nivel de las viviendas particulares, que se rehicieron hasta apelando a restos de las antiguas construcciones.



# Mendoza

INSTITUTO PROVINCIAL DE VIVIENDA

Se tentó un nuevo polo de desarrollo urbano a partir de una gran plaza central, el que fracasó, dando lugar a una gran vía de unión entre la Vieja y Nueva Ciudad, nada menos ni nada más que la actual avenida General San Martín, la cual hasta nuestros días concentra la actividad comercial y ciudadana, en tanto las calles coloniales dan paso a bulevares y calles arboladas que pintan la imagen contemporánea de Mendoza como "CIUDAD-BOSQUE".

## LA NUEVA CIUDAD

Hacia 1863 nace la "Ciudad Nueva", con centro en la hoy plaza Independencia y sus cuatro plazas satélites, que ofician no sólo de pulmones verdes de la ciudad sino que se concibieron además como grandes espacios libres para cobijar a la población en caso de catástrofes imprevistas, visto que comienza a recrearse una mayor conciencia sismica después del desastre de 1861.



▲ Mendoza 1940

El trasvase poblacional de la Ciudad Antigua o Barrio de las Ruinas fue duramente resistido por sus habitantes, demandando un lapso de casi 23 años, período durante el cual la administración provincial y municipal encara en forma determinante las tareas de limpieza

efectiva de escombros, acondiciona para la recepción del ferrocarril, la provisión de agua corriente y los nuevos co-protagonistas de la actividad urbana; la importante ola inmigratoria, que lleva a la ciudad a una alta densidad poblacional, conllevando la formulación de planes higiénico-sanitarios y la modernización del parcelamiento catastral territorial minifundista, así como su correlato de recaudación fiscal, destinado especialmente al monocultivo vitivinícola.

A comienzos del siglo XX, y bajo la tutela del primer gobierno popular, se estimula la inmigración extranjera, se encara efectivamente la reconstrucción de la ciudad pos-terremoto, se instalan nuevos servicios públicos y se trata de dibujar la tradición e imagen de la Mendoza colonial tanto en la arquitectura como en los modos de vida. Se registra entonces una urbanización acelerada, la aparición de los chalets, los conventillos, los paseos, los bulevares y la ampliación de la red de calles arboladas a toda la ciudad y sus alrededores.



▲ Barrio Cano

Para la década del '30 se puso a prueba el aspecto social, enfrentando una densidad poblacional

urbana nunca antes vista, ya que la crisis económica y la desocupación empujaron a los habitantes a buscar en la ciudad mejores y mayores oportunidades laborales, surgiendo el primer barrio obrero "Casas Colectivas", hoy barrio Cano, práctica que no se generalizó, permaneciendo como experiencia aislada. Viene esta a representar uno de los primeros antecedentes de intervención oficial en materia de vivienda social a través de la Comisión Provincial de Casas Económicas (1936), que precede la creación de nuestro I.P.V.

## NACE EL INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA

La creciente demanda de habitación asociada al impulso impreso a la construcción desde la esfera gubernamental, junto a la sanción de una ley de marcado corte social, dan origen en 1947 al Instituto Provincial de la Vivienda de Mendoza; el primer ente autárquico de esta naturaleza en el país. Dotado de recursos propios por intermedio del Fondo Permanente de la Vivienda, se erige en institución señera en materia de política

Surge la construcción en altura, sobre la que se legisla en forma pionera en el país, así como acerca de la protección de la arboleda urbana su corolario fue la sanción del Código de Edificación de 1970, que con mejoras y reformas es la actual norma legal de la actividad edilicia local junto al Código de Construcciones Antisísmicas.

Cabe aquí un apartado para reflexionar acerca del devenir de nuestra institución a través de su historia, cuya operatividad al inicio podemos llamar centralizada, derivada de las atribuciones que le confiere su ley fundacional, que resumimos en: "planificar y realizar la construcción de viviendas económicas antisísmicas, urbanas y rurales para su venta o alquiler a grupos familiares de escasos recursos". A mérito de ello decide los conjuntos a construir, proveyendo los proyectos urbanos y de las unidades habitacionales, materializándolos a través de la contratación con empresas constructoras. Esta modalidad se extiende hasta la década del '60, años para los que ya se halla instalada otra problemática social, cual es la marginalidad urbana, proliferando las villas inestables o asentamientos informales. Un nuevo enfoque filosófico se imprime al quehacer del Instituto, siendo aquél que promueve la participación activa del beneficiario en la gestación y materialización de su futuro hogar, no limitándose simplemente a la provisión de un techo. Surge así la valiosa experiencia de la Ayuda Mutua, con la adaptación de las soluciones a las realidades locales, el aporte concreto del adjudicatario de horas-hombre de trabajo en la ejecución de la obra, redundando además en inestimables ensayos de organización social solidaria. A título de ejemplo, cabe mencionar el caso del barrio San Martín, por entonces villa de emergencia, rescatado por este sistema a la vida ciudadana urbana. Hacia los años '70 comienza a abandonarse el sistema menciona-

do, toda vez que la nueva administración política centraliza a nivel nacional la más relevante operatoria de viviendas económicas canalizada por intermedio del B.H.N., Plan V.E.A., manteniendo el I.P.V. un rol secundario debido a que la masa de recursos que maneja no puede competir con la del ambicioso plan nacional. Al finalizar la década se registra una modesta producción de unidades al amparo de la primera ley FO.NA.VI.



▲ B° La Integración-G.Cruz-1991

Para los '80, en plena vigencia de la nueva ley FO.NA.VI., a cuyas exigencias debía adecuarse el organismo a fin de percibir su cupo financiero, distribuido entre las provincias por la Secretaría de Vivienda de la Nación, esta última centralizaba las normas técnicas para la ejecución de las obras y adjudicación de las viviendas, debiendo adecuarse la normativa provincial para receptor los nuevos fondos originados en aquélla y recibir apoyo técnico y marco legal de sustento. Ello derivó en la adopción de la modalidad designada "llave en mano" bajo ejecución de empresas contratistas, con atención exclusiva de la demanda individual, relegándose la organizada impulsada en la etapa anterior por la Ayuda Mutua. El déficit habitacional provincial se agudizó con la ocurrencia del

movimiento telúrico de 1985. En respuesta a dicha situación de emergencia imprevista surge el Plan Sismo, la creación del Comité de Reconstrucción, a cuya disolución el I.P.V. asume la responsabilidad de las obras en ejecución, concluidas al inicio de la década del '90.

En esta etapa, con el porcentaje afectado del producido por el juego de quiniela y lotería, se implementa el PPEVI-Programa Provincial de Erradicación de Villas Inestables, destinado a la provisión de más de 1.000 viviendas núcleo para moradores de asentamientos informales.

Mediante una flexibilización en el manejo de los recursos por parte de la Secretaría de Vivienda se construyeron barrios para organizaciones de la sociedad civil, asociaciones sin fines de lucro o entidades intermedias. Vale decir que una pequeña proporción de la demanda organizada encuentra respuesta a su necesidad básica.

Los años '90 marcan para el I.P.V. Mendoza el nacimiento del modelo participativo de gestión, por el cual se incorpora el protagonismo del usuario en la consecución de la solución a su necesidad, promoviendo la organización de la demanda y el activo accionar de los municipios como primer estamento del Estado con ingerencia en la realidad local de su jurisdicción.

Se implementa, en el contexto de este enfoque, el Programa Hábitat Básico, que conjuga la gestión coordinada de entidades intermedias, municipios, I.P.V. y empresas constructoras, marcando el inicio de la descentralización y municipalización



# Mendoza

INSTITUTO PROVINCIAL DE VIVIENDA



▲ Villa Potrerillos - Luján de Cuyo



▲ B° Spunc-Gllen - 2008

de la política de vivienda. En tanto, a nivel nacional se plantea el Programa FO.NA.VI.-BIRF, producto de un crédito concedido por esa entidad crediticia internacional al país, que operaba por los cauces ya tradicionales de los procedimientos centralizados.

La década comporta cambios sustanciales tales como la federalización de los recursos FO.NA.VI. y la creación a nivel local del Sistema Provincial de Vivienda, que viene a legitimar formalmente la descentralización y desestatización de la política habitacional de la provincia de Mendoza. A su amparo surgen los programas Municipio y Desarrollo Comunitario, Villas Inestables, Microemprendimientos, Créditos Individuales Urbanos, Desarrollo del Hábitat Rural, Compra de Vivienda Nueva y el Programa Habitacional para Personas con Capacidades diferentes, entre otros.

Una mención especial merece el "Plan Masivo de Escrituraciones", que una vez más colocó a la provincia en situación de avanzada en materia de regularización dominial de su cartera beneficiaria.

Luego de la crisis político-económica de comienzos del siglo XXI, durante el mandato nacional de la actual corriente política, cuyo objeto es generar condiciones para asegurar la inclusión social, se ponen en marcha los planes "Reactivación I y II", los cuales constituyen una inyección de recursos no reintegrables asociados a los aportes financieros provinciales

y a los históricos aportes FO.NA.VI., que posibilitan la reactivación de las economías locales y la generación de nuevas fuentes de empleo genuino garantizando la seguridad social de los trabajadores.

Comienza así una etapa de fortalecimiento económico fundado en la reactivación de la industria de la construcción. El lanzamiento del Programa de Mejoramiento de Barrios (PROMEBA), sustentado con recursos del BID, los planes federales de Construcción de Viviendas I y II (Mejor Vivir, Emergencia Habitacional, Mejoramiento del Hábitat Urbano), junto a recursos provinciales a través de programas para la clase media (Ahorro Previo e Inquilinos, Créditos Individuales Urbanos y Rurales, etc.) y hasta la provisión de equipamiento urbano de salud y educación. Todo esto resulta en un notable crecimiento y mejoramiento en relación al parque inmobiliario de otras décadas.

El gran desafío para los tiempos venideros consiste primero en recuperar los máximos niveles de producción para luego superarlos. Estaremos así en el camino permanente de una satisfacción parcial de los requerimientos habitacionales para un universo demandante en constante crecimiento que requiere la ayuda estatal para poder acceder a una vivienda adecuada y segura en un contexto territorial provisto de infraestructura, servicios básicos y equipamiento urbano que le permita mejorar su calidad de vida. ◉