

# "Panorama de la Problemática Habitacional en la Ciudad de Trelew, Patagonia Argentina".

## Gastón Saravia

Geógrafo. Estudiante avanzado de la Maestría en Gestión Urbana, Universidad Piloto de Colombia, Docente e investigador de la Universidad Nacional de la Patagonia San Juan Bosco, Sede Trelew, Argentina.

[gabrielgastonsaravia@yahoo.com.ar](mailto:gabrielgastonsaravia@yahoo.com.ar)

## Resumen

En la región patagónica en general se está produciendo un importante proceso de poblamiento. Dicho fenómeno se registra de forma continua en la provincia del Chubut, y específicamente en Trelew, a partir de las radicaciones industriales que produjeron impactos poblacionales de contingentes migratorios atraídos por la oferta de empleo, durante la década de 1970.

En la actualidad, si bien el sector industrial ha decaído, nuevos flujos migratorios del interior de la provincia, y de otros puntos del país, vienen a reforzar esta tendencia, además del crecimiento natural que le han impuesto a la zona las migraciones ya nombradas. Se podrían tomar así, como causantes de este constante crecimiento, el despoblamiento de los pequeños poblados patagónicos, la declinación de la actividad rural en la zona, la crisis de las industrias asentadas en las grandes metrópolis argentinas, entre otras.

Otro proceso responsable de este cambio socio-espacial es la redistribución de la población a nivel nacional, también llamada "contraurbanización", cuya impronta más clara es el acelerado crecimiento de las ciudades intermedias.

Los impactos poblacionales mencionados determinaron que el problema de la vivienda de interés social tenga aquí una característica dinámica, claramente diferenciada respecto a otras regiones de la Argentina.

**Palabras Clave:** Problemática habitacional. Ciudad intermedia. Viviendas. Crecimiento poblacional. Contraurbanización. Migraciones.

## Abstract

In the Patagonian region in general an important process of growth of the population is taking place. The above mentioned phenomenon registers a constant form in the province of the Chubut, and specifically in Trelew, from the industrial accessions that produced population impacts of migratory quotas attracted by the offer of employment during the decade of 1970.

At present, though the industrial sector has declined, new migratory flows of the interior of the province, and of other points of the country, they come to reinforce this trend, besides the natural growth that the already renowned migrations have imposed on the zone. They might take this way, like causers of this constant growth, the decrease in population of the small Patagonian settlements, the decline of the rural activity in the zone, the crisis of the industries seated in big s Argentinian metropolises, between others.

Another process responsible for this change spatial partner is the redistribution of the national population, also called "counter urbanization", whose clearer stamp is the intensive growth of the intermediate cities.

The population impacts mentioned determined that the problem of social interest housing has a dynamic characteristic clearly differentiated regarding other regions of Argentina.

**Key words:** Housings problems. Intermediate city. Housing. Population growth. Counter urbanization. Migration.

## Introducción

La vivienda constituye uno de los problemas más complejos que debe afrontar la sociedad contemporánea, pues involucra una serie de cuestiones que interesan a toda la población (monto de las inversiones, estado de la industria de la construcción, disponibilidad de materiales, posibilidad de adquisición por parte de los interesados, etc.).

En la vida existen pocas cosas tan atractivas como buscar un apartamento más grande, construir una vivienda o encarar la refacción de la que ya se tiene. Estos proyectos están llenos de sueños. Pero si no se cuenta con el dinero, estos se hacen añicos.

Si se toma al espacio urbano como “forma espacial”, con diversas conexiones y manifestaciones de la estructura, procesos y funciones sociales, se podrá decir en definitiva que “el espacio urbano es el reflejo de la sociedad” y la problemática habitacional deja al desnudo una faceta de ella.

“Las contradicciones internas del espacio urbano, reflejaron –y reflejan- en realidad, la complejidad del sistema económico-social que se expresa materialmente en este ámbito específico. Las ciudades respondieron siempre a una historia local pero encadenada a procesos extralocales, que condicionaron sus funciones, la distribución o concentración de los bienes y la calidad de vida de sus habitantes (Carballo y Varela, 2000, p. 51).

A partir de allí se podrá avanzar en la interpretación de las ciudades, desde una visión crítica, identificando en ellas fragmentaciones, conflictos y contradicciones.

Es indudable que la temática habitacional se entronca dentro de los conflictos que evidencian a la ciudad como “construcción social”, y es un reflejo de una diversidad de problemas que se dirimen en su seno e incluso en lugares muy lejanos a ella, pero que la afectan por formar parte de un sistema global que la incluye y la excede a la vez. Por tanto, es importante tener en cuenta esta dimensión para arribar a una interpretación valedera y no fragmentada del espacio urbano.

El artículo, resultado de la investigación “Problemática habitacional en una ciudad intermedia: el caso de la oferta y demanda de viviendas en Trelew”, se centrará en el análisis de la situación a través de los entes involucrados en este particular en la ciudad de estudio, previo a algunas consideraciones de ubicación, teóricas y de contextualización de la problemática, poniendo énfasis en aquellos actores sociales más desfavorecidos económicamente, y por tal con menos posibilidades de acceso a una vivienda digna.

Área geográfica de estudio:  
la ciudad de Trelew

Trelew está ubicada en el Departamento Rawson de la Provincia del Chubut, República Argentina, aproximadamente a 20 km. al sudeste de esa ciudad próxima a la costa atlántica argentina, en la región que ha dado en llamarse Valle Inferior del Río Chubut, con una altura promedio de 11 msnm.

Casi toda la ciudad se desarrolla en el valle aluvial del río Chubut, recostada sobre la barda o barranca norte, donde actualmente se halla consolidada buena parte de la urbanización y las actividades complementarias -industrias, aeropuerto, diversos barrios- que hace ya tiempo colonizan la meseta, antes desdeñada por



la falta de servicios públicos básicos -especialmente la disponibilidad de agua potable-. La superficie total del ejido es de 249 km<sup>2</sup>, con un área efectivamente urbanizada de 16 km<sup>2</sup>.

El ejido de la ciudad de Trelew limita al este con la ciudad de Rawson y al oeste con la localidad de Gaiman -Departamento Gaiman-, mientras que hacia el norte y sur linda con tierras fiscales pertenecientes al Departamento Rawson. Se decidió llamar “Pueblo de Luis” a ésta ciudad pionera del

territorio patagónico, en homenaje a su fundador, el galés Lewis Jones.

Ha caracterizado a esta ciudad la férrea voluntad de instalarse, la trabajosa y lenta organización del traslado de las primeras familias, la superación de los obstáculos e inconvenientes que cada día hallaban en su intento de dominar una región hostil, la alegría de la construcción de las primeras edificaciones, el sufrimiento de la destrucción con las tempranas inundaciones, el sometimiento del río de acuerdo con sus necesidades, sucesivamente la llegada del primer ferrocarril y luego el cierre y la clausura del servicio; la industria, el progreso, la ilusión, el desaliento, la esperanza. Y tantas circunstancias que forjaron el carácter de Trelew a lo largo de la historia desde el comienzo de la construcción de la punta de rieles en 1886.

## Contexto problemático

La vivienda es el refugio natural o la construcción voluntaria en la que el hombre instala su morada, con carácter temporal o permanente. Así toda persona, en algún momento de su vida se enfrenta a la necesidad de procurarse su vivienda.

Cabe señalar que la historia del hombre está estrechamente vinculada con la historia de sus viviendas. Durante el período Neolítico se produjo la denominada "Revolución Urbana", es decir, la aldea primitiva se transformó, ante el aumento de población, en la ciudad. Esta transformación fue simultánea con el logro de varios adelantos técnicos: agricultura, metalurgia, rueda, barco de vela.

Ya en nuestros días se produce la "explosión urbana", representada por el crecimiento desmesurado de todas las grandes ciudades del mundo, pero el aumento en el costo de la construcción impide que haya viviendas adecuadas para todos.

El aspecto social de la vivienda justifica plenamente que el Estado intervenga en la industria de la construcción, estableciendo planes y programas que solucionen las situaciones de carencia que son habituales en las personas de menores recursos. Por lo demás, esta intervención no niega la posibilidad de la acción privada, que no puede desconocerse en contextos democráticos.

Otro aspecto importante a tener en cuenta es que durante los últimos cien años se ha producido, a nivel mundial, un crecimiento de la población urbana y una concentración de esta en las grandes ciudades, conurbanos y en determinadas regiones. Esta tendencia se ve fortalecida por una economía mundial cada vez más basada en las ciudades.

Así, la producción, el comercio y las comunicaciones se realizan dentro de una red de ciudades cada día más interrelacionadas. La fuerza de trabajo asociada con estas actividades tiene que vivir en sus cercanías, de modo que las áreas residenciales se encuentran próximas a esas ciudades. La realidad indica que solo una ínfima minoría privilegiada puede trabajar en estos centros y trasladarse desde y hacia tranquilos suburbios diariamente -fenómenos de periurbanización- suburbanización-.

*"Mientras la población rural del Tercer Mundo creció a un poco más del doble entre 1920 y 1980, la población urbana trepó, en el mismo período, de 100 millones de habitantes a casi 1000 millones (Naciones Unidas, 1969, y Naciones Unidas, 1980). En 1980, alrededor del 60% de esta población urbana se encontraba en ciudades de 100.000 o más, mientras que aproximadamente el 33% vivía en ciudades de un millón o más habitantes (Naciones Unidas, 1985)" (Hardoy y Satterthwaite, 1987, p.19).*

Estos movimientos hacia las ciudades - y por ende su crecimiento - son diferenciados en los países desarrollados y en los subdesarrollados. En los países pobres, las



difíciles condiciones económicas en el sector rural hacen que grupos de estas áreas las abandonen, produciéndose migraciones internas, y se dirijan a las ciudades en busca de mejores condiciones de vida. El problema se agudiza, ya que al llegar no encuentran las condiciones que esperan: en realidad ven desempleo, marginación, dificultades económicas y de adaptación, falta de infraestructura, etc.; y deben asentarse en lugares de la ciudad degradados, no adecuados, alejados del centro, no planificados y que determinan una deficiente calidad de vida.

Todo esto da lugar a los llamados asentamientos espontáneos, o "hábitats subintegrados" -villas miserias, invasiones, callampas, favelas, ranchos, y otras denominaciones dependiendo del país donde se ubiquen-. Las distintas condiciones económicas de los habitantes de la ciudad, dan lugar a sitios diferenciados de residencia, que también pueden responder a causas étnicas y/o culturales, proceso que puede denominarse como: "segregación socio-espacial", o desde el punto de vista estructural: "fragmentación urbana".

A esto se suma, en muchos casos, una inacción por parte del Estado que, además de no destinar recursos para la construcción, no cumple su rol de "control". Se producen así situaciones de ilegalidad vinculadas al déficit habitacional que, en definitiva, refuerzan la segregación socio-espacial ya mencionada.

En la Argentina -pero teniendo en cuenta que esta situación se da como tendencia en el mundo-, el fenómeno denominado como "contraurbanización", ha generado el crecimiento de las ciudades intermedias "extrapampeanas", es decir las que están fuera de la región pampeana, la más poblada y productiva de la Argentina. Así, ciudades como Trelew, Comodoro Rivadavia, Cipoletti, Neuquén, Bariloche, entre otras, han crecido como consecuencia de un cambio en el destino de los flujos migratorios, y a la vez se han trasladado a estos núcleos problemas que hasta ayer eran propios de las grandes ciudades.



Es momento entonces de preguntarse: ¿qué es una ciudad intermedia? A ellas se las puede definir como todo aquel espacio que, por no constituir áreas metropolitanas o pequeños núcleos urbanos, ofrece un equilibrio entre la oportunidad que genera la ciudad y las características de un asentamiento -urbano- metropolitano no controlado.

Además de este fenómeno, esta tendencia ha provocado una disminución en el crecimiento de las grandes urbes y una inclinación a la desaparición de los pequeños poblados. Así, esta situación de degradación y déficit habitacional que antes solo vivían las grandes ciudades del mundo subdesarrollado la experimentan ahora las de tamaño intermedio, con poca experiencia -y en algunos casos escasos recursos - para solucionarlos.

Las condiciones de vida más tranquilas y de una "mejor calidad de vida", que ofrecen las ciudades intermedias -para quienes viven en las metrópolis-, sumadas a la atracción que ejercen



En la actualidad, si bien el sector industrial ha decaído estrepitosamente, nuevos flujos migratorios del interior de la provincia y de otros puntos del país, vienen a reforzar esta tendencia, además del crecimiento natural que le han impuesto a la zona las migraciones que se nombraron en primera instancia. Se podrían tomar así, como causantes de este constante crecimiento, el despoblamiento de los pequeños poblados patagónicos, la declinación de la actividad rural en la zona, la crisis de las industrias asentadas en las grandes metrópolis argentinas, entre otras.

Respecto al crecimiento antes citado se puede afirmar, mediante datos del Instituto Nacional de Estadísticas y

sobre un sector rural empobrecido, han dado como resultado este fenómeno. Esta situación, naturalmente, tiene fuertes implicancias en la problemática habitacional.

Trelew ha manifestado esta tendencia en los últimos años, y por tal, falencias para absorber el crecimiento. Así, en la región patagónica en general se está produciendo un proceso sostenido de poblamiento. En la provincia de Chubut en general, y en Trelew en particular, el mismo ha sido continuo a partir de las radicaciones industriales que produjeron impactos poblacionales de contingentes migratorios atraídos por la oferta de empleo, durante la década del setenta.

Indudablemente, la creación del "Parque Industrial de Trelew" marcó en esta ciudad una etapa de expansión significativa desde lo social, económico y cultural. La población se duplicó en esa época.

*"La misma se asentó en las áreas marginales dando lugar a la aparición de asentamientos espontáneos en las cercanías del mismo parque. Más tarde, por iniciativa del gobierno provincial se implementaron planes de viviendas unifamiliares o en bloques, contribuyendo a la expansión de la ciudad en distintas direcciones. Al final de la década del 70 se evidencia la construcción de viviendas en sentido vertical o edificios en torre" (Alcarráz, et. al., 2000, p.16).*

Censos de la Argentina, INDEC, que Trelew en 1970 tenía 24.214 habitantes, en 1980 se censaron 52.372, 78.089 en 1991, y en el año 2001 unos 89.008 habitantes. En definitiva, se observa un incremento del 267,6 % entre los censos del 1970 y del 2001.

Se identifican así dos procesos importantes que pueden considerarse responsables de estos cambios socio-espaciales en la ciudad de Trelew, uno de ellos es la creación del Parque Industrial, como ya se expresó. El otro es la redistribución de la población a nivel nacional también llamada

“contraurbanización”, cuya impronta más clara es el acelerado crecimiento de las ciudades intermedias.

Aunque en el mundo desarrollado la “contraurbanización” ya es un hecho, en Latinoamérica existe una marcada tendencia a este fenómeno. La Argentina no ha quedado fuera de esta tendencia mundial, pero la gran preocupación se relaciona con que las ciudades intermedias latinoamericanas no están capacitadas aún para resolver las necesidades de una población cada vez mayor.

De tal modo, se generan situaciones de riesgo y problemas sociales como el aumento de la inseguridad, las ocupaciones ilegales, la contaminación, así como un rápido crecimiento de los asentamientos espontáneos con fuertes características de precariedad, que someten a la marginalidad a quienes los habitan.

Los impactos poblacionales mencionados en nuestra zona determinaron que el problema de la vivienda de interés social tenga una característica dinámica claramente diferenciada respecto a otras regiones de la Argentina.

Esta diferencia se da, principalmente, en las relaciones temporales en las que se inscriben tanto la oferta como la demanda de viviendas. Esta situación obliga a los responsables de procurar las soluciones habitacionales, a hacerlo en términos de tiempo extremadamente perentorios, lo que no siempre ocurre. De no ser así se corre el riesgo de no captar estas corrientes migratorias -que son importantes para el crecimiento de la ciudad y la región, si se incorporan a esta en forma adecuada y no causando desequilibrios- o de asistir a implantaciones poblacionales carentes de los mínimos requisitos de confort habitacional.

La vivienda, como parte integrante de la edificación, y por ende como elemento de la morfología urbana, presenta aquí con la incorporación de estos flujos poblacionales, un defasaje entre la oferta y la demanda.

Esto supone un abordaje del problema desde dos miradas: en general aunque hay unidades

habitacionales disponibles -para comprar, arrendar-, lo que supondría la oferta, gran parte de la población no dispone de los medios para adquirirlas, sin que ello signifique una falta de demanda, definitivamente necesitan un lugar para vivir. Es aquí donde se produce el defasaje mencionado anteriormente y que constituye uno de los aspectos más interesantes a observar de esta problemática.

Pero dicho fenómeno no obedece sólo a la ciudad de Trelew, o a la Argentina, sino que se convierte en una constante en las ciudades de los países pobres, sobre todo las que han experimentado un importante crecimiento.

El tema de la oferta y demanda de vivienda en Trelew, no escapa a los lineamientos generales que se suceden, en las ciudades intermedias y también en las grandes urbes del mundo subdesarrollado, sólo que a menor escala.

En primer lugar, existen posibilidades diferenciadas de acceso al techo propio, dado esto por las diferencias socio-económicas existentes entre los habitantes de la ciudad. Esto, sin duda, condiciona la oferta y la demanda que tendrá determinadas exigencias en uno y otro grupo.

La notable expansión que ha tenido Trelew en los últimos años, la ubica en una situación particular en este punto.



Debe, de forma acelerada y eficaz, proveer los medios para albergar a un número cada vez mayor de migrantes internos pauperizados -generalmente del interior de la provincia- y de mayor poder adquisitivo -que realizan movimientos desde otras provincias del país-, generándose aquí una controversia.

La absorción de grupos en condiciones económicas estables es más sencilla, ya que disponen de los medios para acceder a las ofertas del mercado inmobiliario local o cumplen los requisitos para ser incluidos en los programas de viviendas gubernamentales. El gran problema se plantea con los grupos más desposeídos, que sin posibilidades de acceder a nada de esto se asientan en el área periférica de bajos recursos de Trelew, en sitios sumamente degradados y en muchos casos en condiciones infrahumanas.

### La iniciativa privada: el mercado inmobiliario de Trelew.

La mayoría de los diferentes operadores inmobiliarios consultados coincidió en que los sectores de la ciudad que más se prefieren son barrios semicéntricos, por poseer construcciones de buena calidad, cercanía con el radio céntrico, seguridad y otras ventajas.

Sin embargo, últimamente existe una creciente demanda de viviendas y/o terrenos en barrios bien categorizados, por parte de grupos acomodados económicamente. Buscan viviendas de buena calidad, con mucho confort y con dirección -o vista- hacia el río.

Cabe señalar que la búsqueda de viviendas en estas áreas ya no es con el fin de obtener una segunda residencia, sino una permanente. Tales barrios se encuentran alejados del radio céntrico, en total contacto con la naturaleza y cuentan con una gran tranquilidad que es exactamente lo que estas clases altas buscan, en ocasiones vendiendo sus propiedades céntricas y semicéntricas para trasladarse hacia esta periferia de altos recursos económicos.

Se observa aquí un proceso de "periurbanización", es decir, de traslado hacia áreas periféricas de la ciudad que ofrezcan beneficios que el centro ya no puede dar. Patricia Pintos (1993) menciona que, "el sector más solvente de la demanda de tierra periurbana accede a esta estimulado por la amplitud del espacio, el acercamiento a lo natural y el alejamiento del bullicio" (p.3).

En todas las áreas mencionadas se prefieren, en general, las llamadas "viviendas familiares", es decir casas -que tienen mayor demanda que los apartamentos- con patio y garaje o simple entrada de vehículo. La cantidad de habitaciones depende de los miembros de la familia de quien busca, pero por lo general se prefieren dos.

En el área periurbana la predilección por las casas es absoluta, de lo contrario se buscan terrenos para realizar allí construcciones de gran categoría.

Ya pudieron observarse los sectores de la ciudad que tienen mayor demanda, pero, ¿cuáles tienen mayor oferta? Según los operadores inmobiliarios consultados, son mayormente ofrecidas las viviendas ubicadas en el área periférica de mediana o baja categoría; o los barrios con más de veinte años de construcción. Si bien son los sectores más ofrecidos, existen otras áreas y puede calificarse a la oferta como variada.

En cuanto a los precios, van a depender por un lado de la ubicación que la unidad habitacional



tenga dentro de la ciudad, lo que va a variar su cotización por metro cuadrado. Esto se debe a que el "uso del suelo" puede considerarse como el elemento más dinámico de la morfología urbana.

La cotización también variará de acuerdo con una serie de factores tales como: orientación, distribución interior del terreno, niveles de ubicación, detalles de la construcción, calidad, tipo de materiales, antigüedad, confort - calefacción, aire acondicionado-, precariedad, etc.

Buscar la opinión de distintos agentes inmobiliarios se considera vital, ya que de acuerdo a Zárate (1991), "promotores e inmobiliarias convierten el suelo en un producto terminado para su uso, su objetivo es obtener de la venta de los terrenos edificados los máximos valores de cambio y recuperar el capital inicial invertido" (p.58)".

Es importante señalar que la severa crisis que atravesó la Argentina a partir del 2001 también afectó al mercado inmobiliario, debido a la virtual "desaparición" de los créditos hipotecarios en ese entonces y por espacio de casi tres años, cuestión resaltada por los agentes consultados.

Así, en el pasado y con esta posibilidad, el mercado de la vivienda había evolucionado notablemente impactando de manera importante en el espacio urbano de Trelew ya que se registraba una mayor venta de propiedades y una declinación de los arriendos.

A partir de los últimos cinco años, podría decirse, ha habido una



reactivación del crédito en general en la Argentina, pero los mismos no han impactado significativamente en el mercado inmobiliario de la ciudad. Esto ha sido así, entre otras cuestiones, por una reticencia o desconfianza hacia las entidades bancarias, la necesidad de un ingreso medio-alto para acceder a los mismos, y las altas tasas de reembolso.

Entonces, solamente personas con ingresos medio-altos y un buen historial crediticio pueden acceder a estas soluciones. Por tal, los créditos hipotecarios junto con la oferta del mercado inmobiliario privado se encuentran al alcance de un reducido grupo de actores, acentuando la segregación socio-espacial ya existente en la ciudad y no brindando una respuesta valedera a la hora de resolver el problema de déficit habitacional que se observa en Trelew. Esto reafirma que la vivienda de interés social es vital para estos casos y que es el Estado (nacional, provincial, municipal) quien debe generar alternativas válidas para los grupos más desposeídos.

## La iniciativa estatal: programas del “Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano”: su impronta sobre el espacio urbano de Trelew.

La importancia de la vivienda en el desarrollo del hombre es un hecho que no tiene discusión, por ello los gobiernos de distintas partes del mundo luchan por resolverlo.

El enfoque más generalizado entiende el problema como un asunto estrictamente productivo en que, superados los problemas tecnológicos que la vivienda propone, todo se solucionará. Esta visión productiva pone el énfasis en el número, la meta a alcanzar es una determinada cantidad de productos ya definidos.

Se soslayan así tres factores decisivos:

- 1) La disponibilidad real de los recursos para satisfacer todas las necesidades.
- 2) La real accesibilidad de todos los sectores sociales a los productos elaborados.
- 3) La variabilidad del producto según la realidad socio-económica y cultural del habitante.

Estos tres factores entrelazados llevan a un mayor entendimiento del problema habitacional, no como un hecho meramente cuantitativo, sino a la visión de la vivienda como un problema sumergido dentro del ámbito natural que la origina, la sociedad que conforma un país.

De esta manera el problema de la vivienda ya no queda limitado a un número de unidades por año -que sin duda es imprescindible conocer y alcanzar-, sino que plantea como objetivo agregado el tener para quiénes -sector social destinatario- y qué -tipo de vivienda- construir.

En este marco el “I.P.V.D.U.” (“Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano”) de la provincia del Chubut interviene, con el objetivo de acercar soluciones habitacionales en todo el ámbito provincial.

Estas han sido propuestas a través de múltiples programas a lo largo del tiempo. El “I.P.V.D.U.” ha encarado así una multiplicidad de acciones con diversa suerte, muchas fueron financiadas por la llamada “Ley FO.NA.VI” (“Fondo Nacional de la Vivienda”), creada en 1976.



Diversos programas fueron implementados en el pasado con el objeto de cubrir la creciente demanda habitacional, pero enfrentaron varios inconvenientes. Se contaba con el “Programa Nacional de la Vivienda”, que resultó insuficiente, no sólo en cuanto a la cantidad de recursos que podía proveer, sino al mal aprovechamiento que de los mismos se hacía, en virtud de la utilización de tecnologías no aptas, que determinaban muy elevados costos de las unidades y prolongados lapsos de ejecución.

Así mismo, desestimaba tanto la participación del beneficiario como su aporte material, ya

que los reintegros eran mínimos, introduciendo así un factor socialmente nocivo.

Coexistían los programas de ayuda mutua o esfuerzo propio apoyados con recursos gubernamentales –conocidos como “Planes VEPAM”- que si bien captaban la participación del usuario, les demandaba capacitación laboral, porque se ejecutaban con sistemas tradicionales que así lo requieren; y consumo de su esfuerzo personal por prolongados períodos de tiempo que eran frecuente motivo de deserción, obstaculizando así el trabajo social y prolongando aun más los períodos de concreción de los planes.

Por otro lado, existía la autoconstrucción independiente, responsable de la mayor cantidad de soluciones, pero que estaban generando hábitats subintegrados. El pilar de este sistema es la solidaridad que no entra en crisis debido al breve tiempo de ejecución de la vivienda. Pero si bien se desarrollaban eficazmente estos dos condicionantes, el resultado era precario técnicamente, no respondiendo a normas mínimas de habitabilidad.

El “I.P.V.D.U.” ha ido variando sus programas, buscando un mayor número de soluciones globales. En el último tiempo ha venido trabajando en la construcción de viviendas junto con “asociaciones o entidades intermedias”, como sindicatos, consorcios, cooperativas sin fines de lucro, de trabajo, etc. Esto ha llevado a una ejecución más rápida de las construcciones; además, los requisitos para la adquisición de la unidad son en general propuestos por la entidad intermedia -mediante criterios conjuntos con el “I.P.V.D.U.”- así como la selección de los futuros habitantes. Este método ha acelerado mucho la operatoria y permitido la ejecución de numerosos barrios en la ciudad.

De todas maneras, allí donde no se establecen convenios de cooperación, el “I.P.V.D.U.” continúa trabajando con los fondos del “FO.NA.VI”.

En estas circunstancias, ¿cómo se determina la demanda de unidades habitacionales?. Pues, cada localidad de la provincia (entre ellas Trelew), cuenta con un registro de inscriptos para viviendas. Para el I.P.V.D.U. ese registro representa la demanda real de núcleos habitacionales, pero en realidad muchas personas a sabiendas que no podrán acceder a este tipo de planes, ni siquiera hacen uso de las planillas de inscripción, lo que deja fuera de la estadística de necesidad habitacional a un gran número de demandantes, que son aquellos con menos posibilidades económicas.

Sin embargo es en función a esta base de datos que el I.P.V.D.U. planifica el número de viviendas a ejecutar.

Una vez realizadas las licitaciones para la obra -de las cuales se encarga la “Dirección Social” del organismo- y comenzada esta, se inicia el trabajo de preselección de adjudicatarios por parte de la dirección de “Planificación y Desarrollo del Hábitat”. Para ello se considera a las personas inscriptas,

verificando que las mismas cumplan con los requisitos exigidos, y se realiza la constatación de lo declarado en la solicitud, con carácter de declaración jurada, en su domicilio. En esta instancia se establece la cantidad de dormitorios que le corresponde, de acuerdo al grupo familiar.

Una de las principales limitantes que tiene este sistema es la cantidad de gente que queda fuera de la selección. Los solteros, por ejemplo, no pueden acceder a viviendas de este tipo, lo mismo que quienes vivan solos o no tengan hijos –estos últimos si bien pueden acceder tendrán menos



posibilidades en la selección final-. Y como ya se planteó, los grupos de menores recursos -como en la mayoría de los lugares del mundo subdesarrollado- que no poseen ingresos fijos, o aquellos que aunque los tienen no alcanzan el mínimo exigido por el organismo para acceder a este beneficio.

Otra limitante es la gran cantidad de inscriptos, que conlleva a una selección más rigurosa en la que un número importante de postulantes son inhabilitados. De cualquier modo, esta última limitación se ha visto suavizada por los convenios con entes intermedios que son más contemplativos en algunos aspectos, aunque cerrados en otros -los sindicatos benefician a sus afiliados, las asociaciones a sus socios, etc.-.

Cabe señalar que, a pesar de todo, la labor del "I.P.V.D.U." ha determinado, según sus propias estadísticas, una cantidad de viviendas construidas desde 1974 a la fecha, que supera las 40.000 en toda la provincia. Esto denota un esfuerzo importante, y si pensamos que gran cantidad de esas unidades habitacionales fueron realizadas sobre ciudades como Trelew, significa un aporte significativo al espacio urbano de la provincia.

### ¿Y los más pobres qué?

El proceso de urbanización y el crecimiento de las ciudades han manifestado un cambio en las últimas décadas. El sistema urbano nacional, caracterizado históricamente por la presencia de una gran ciudad como Buenos Aires, que crecía a un ritmo mucho más rápido que el resto, pasó a tener nuevos rasgos, donde son las ciudades intermedias las que han registrado el mayor crecimiento.

Durante la década de 1980, la tendencia al despoblamiento de las zonas rurales del país se aceleró con una velocidad sin precedentes. Las posibles causas de este fenómeno pueden encontrarse en las transformaciones tecnológicas de los últimos veinte años en la agricultura -con el consiguiente desplazamiento de mano de obra-, en la crisis de las economías regionales, en el mayor aislamiento y dureza de las condiciones de vida del campo. Esto llevó a que muchas personas abandonaran estos espacios y se orientaran hacia las ciudades más cercanas en busca de mejores condiciones.

Trelew no ha escapado a esta realidad que, sin duda, impacta sobre la oferta y demanda de viviendas. Los grupos migrantes del interior provincial llegan en condiciones de gran precariedad al espacio urbano trelewense y, por ende, se incorporan a él en situaciones de extrema pobreza y marginalidad.

Esta realidad es común a los habitantes marginales de la mayoría de las ciudades del mundo subdesarrollado, quienes viven en alojamientos muy por debajo de las pautas mínimas de adecuación.

A pesar de la diversidad de tipos de ciudades y salvando particularidades, estos alojamientos presentan algunas características comunes para la mayoría de los países pobres.

La primera tiene que ver con la infraestructura y los servicios básicos. Falta de agua potable, cloacas, recolección de basura, etc. La segunda característica se refiere a las condiciones de hacinamiento y estrechez, lo cual implica serios riesgos higiénico-sanitarios. De esta forma, los ingresos inadecuados se combinan con el albergue por debajo de las pautas mínimas para brindar un ambiente de total degradación

Los barrios de la periferia de bajos recursos de Trelew, se convierten en buenos ejemplos de esta realidad. Esta zona es la que más se ha expandido en los últimos veinte años, indicando que es este sector el que incorpora mayor población a la ciudad.

Tales grupos residen en condiciones de precariedad absoluta y evidencian una problemática habitacional de proporciones cuya solución no debe dilatarse. La realidad es que estos grupos, desempleados o con empleos precarizados, no pueden acceder a ninguna de las propuestas vigentes tanto a nivel oficial como privado.

De este modo, la vivienda autoconstruida se convierte en la mejor opción. Pero, la precariedad de las mismas en cuanto a su construcción y sus materiales -en general: chapas, cartones, nylon, materiales de desecho, etc.- hace que se cataloguen dentro del conjunto de "infraviviendas", que se extiende cada vez más en la periferia de bajos recursos de la ciudad. Además, en muchos de estos asentamientos -o en sectores de los mismos- no cuentan con servicios como recolección de residuos diaria, sistema cloacal, etc. lo que agudiza aún más la situación de marginalidad y convierte a los mismos en lugares sumamente peligrosos para la salud de quienes los habitan.

Pero las personas no viven en áreas degradadas porque les guste, sino porque no pueden costearse otro techo. Así, un importante grupo social, demanda una vivienda digna que no se encuentra dentro de la oferta del mercado inmobiliario corriente. Están "fuera del sistema" -económico neoliberal imperante en la mayoría del mundo globalizado- también para acceder a un techo digno.

*"El acceso al más barato y sencillo "alojamiento de acuerdo a pautas mínimas" está abierto sólo para aquellos que posean el suficiente dinero y esto está fuera del alcance de muchos, o de la mayoría de los habitantes de la ciudad. Pero las generalizaciones con respecto a las soluciones son mucho más difíciles por la gran diversidad de necesidades y prioridades*



*que tiene la gente" (Hardoy y Satterthwaite, 1987, p.32).*

Queda claro que es difícil satisfacer las demandas de estos grupos marginales, reforzándose así la segregación socio-espacial ya mencionada, y observándose que la problemática habitacional en ciudades intermedias tiene varias aristas dignas de análisis.

Fenómenos migratorios, habitacionales y en definitiva socio-económicos determinan la oferta y la demanda de la vivienda en el mundo subdesarrollado y por ende también en sus ciudades medias, con una tendencia actual de crecimiento sumamente importante.

Entonces, a la hora de analizar la problemática habitacional en Trelew, es necesario sistematizar todo un conjunto de variables económicas, políticas, sociales y culturales. Estas, lamentablemente, en ocasiones no son tenidas en cuenta al momento de establecer programas habitacionales o de solución.



Trelew, como ciudad intermedia en franco crecimiento, alberga una importante crisis habitacional. Tal situación lleva a pensar en la necesidad de un conjunto de soluciones globales que beneficien a las personas que ya están en la ciudad con un plan de vivienda accesible para ellos, pero también implementar políticas favorecedoras para las poblaciones rurales del interior de la provincia, con el objeto de frenar el éxodo.

En el pasado, y a nivel mundial, las políticas de “reformas agrarias” que “buscaron -al menos en teoría- mejorar la distribución de las tierras y el nivel de ingresos entre los distintos sectores del medio rural, sobre todo de la población campesina indígena” (Fernández Caso, Gurevich y Blanco, 1997, p. 119), tuvieron resultados parciales ya que mantuvieron las desigualdades entre minifundio-latifundio, aún existente con predominio del último. Estas políticas sumadas a las de la llamada “Revolución Verde”, que consistió “en la aplicación de un “paquete tecnológico” -semillas, agroquímicos, maquinarias y técnicas-, con el objeto de modernizar los procesos de producción agrícola, aumentando el rendimiento sin aumentar el área cultivable” (Fernández Caso et. al., 1997, p. 120) y que no fue demasiado beneficiosa por el impacto ambiental que provocó (agotamiento y erosión del suelo, contaminación con agroquímicos, etc.), tendieron a frenar el avance de las masas campesinas hacia las urbes. Indudablemente, no lo lograron.

La problemática habitacional de una ciudad, en este caso Trelew, evidencia toda una trama de factores económico-políticos y sociales que deben ser encarados para poder brindar soluciones viables en este campo.

La mejor proyección a futuro que se podría hacer, es incluir tales

factores al análisis de este tema y así llegar a resultados beneficiosos para este espacio y la gente que lo habita. En Trelew hasta el momento, la tendencia y situación ya descrita, no solo no se revierte sino que se agrava.

Mientras tanto, los pobres deberán seguir esperando en sus viviendas miserables que los entes encargados de dar soluciones combinen tales factores y busquen soluciones viables y no coyunturales para este acuciante mal de las ciudades subdesarrolladas.

## Conclusiones

La oferta y demanda de vivienda y, por ende, la problemática habitacional, se convierten en factores modeladores del espacio urbano. En cierto modo, las características socio-económicas y culturales de los distintos grupos que viven en la ciudad determinan cuántas, qué tipo, cómo y dónde se construirán estas unidades habitacionales, imponiendo estas ciertas características a la ciudad.

Actúan en este proceso de ocupación y apropiación del suelo urbano, agentes públicos y privados. Intervienen en Trelew, en lo que respecta a lo habitacional, tres agentes particulares: el “I.P.V.D.U.” como ente gubernamental, los agentes inmobiliarios representando la instancia privada y la no siempre tenida en cuenta, vivienda autoconstruida. Esta última en sus dos variantes, agentes de altos recursos económicos que financian sus propios desarrollos, en general ligados al fenómeno de “periurbanización” y aquellos de menores recursos que ante la imposibilidad de acceder al mercado de otro modo, construyen sus propias viviendas llegando a no cubrir en la mayoría de ellas, las necesidades básicas mínimas.

Existe una creciente demanda de los sectores más desposeídos, que se incrementan en número por los fenómenos de migraciones internas "campo-ciudad", determinadas por las difíciles condiciones de vida en el sector rural. Al no tener esa demanda ninguna respuesta favorable se generan grandes "cordones de pobreza" en los alrededores de la ciudad, con viviendas prácticamente inhabitables donde se hacen gran cantidad de personas y que entran dentro de la categoría de "infraviviendas".

Decididamente, en el tema de la oferta y demanda de vivienda en la ciudad de Trelew -y en cualquier otra- intervienen una serie de factores: económicos, políticos, sociales, culturales, etc.

Lamentablemente, tales factores determinan en los países subdesarrollados un acceso diferenciado a la vivienda que da como resultado la coexistencia de núcleos habitacionales de gran categoría y de hábitats subintegrados, como muestra también de las flagrantes diferencias económicas y sociales que enfrenta el mundo subdesarrollado, con una gran concentración de poder y riqueza.

Trelew como ciudad "intermedia" y creciente, no elude tales características que le imponen rasgos particulares a su espacio.

## Bibliografía

Alcarraz, G., Beltrán, J., March, M., Lienqueo, W., Llanos, E., Sánchez, M., Saravia, G. (2000). El proceso de contraurbanización y sus consecuencias socio-espaciales en la ciudad de Trelew. Mar del Plata, Argentina. "Segundo Encuentro Internacional Humboldt"

Carballo, C. y Varela, B. (2000). Estudiar la Ciudad: El Espacio Urbano como Construcción Social. Buenos Aires. Ediciones Prociencia.

Fernández Caso, M., Gurevich, R. y Blanco, J. (1997). Geografía: Espacios y sociedades de América contemporánea. Buenos Aires. Aique Grupo Editor.

Hardoy, J. y Satterthwaite, D. (1987). Las ciudades del Tercer Mundo y el Medio Ambiente de la Pobreza. Buenos Aires. Centro Editor de América Latina

Pintos, P. (1993). Aproximaciones teóricas acerca de los procesos de periurbanización y suburbanización. La Plata, Argentina. Universidad Nacional de la Plata y CONICET.

Zárate, A. (1991). El espacio interior de la ciudad. Madrid. Ed. Síntesis.