

# PRODUCCIÓN DE VIVIENDA EN CIUDADES INTERMEDIAS

Lógicas de lo público y de la necesidad en San Luis, Argentina (1983-2020)<sup>1</sup>

Maria Fernanda Alvarez do Bomfim  
Universidad Nacional de Córdoba

**RESUMEN** | La gestión habitacional se produce según la lógica de lo público, lo mercantil o la necesidad. La provincia de San Luis desde la década del 80' exhibió un fenómeno migratorio que transformó la dinámica poblacional, asimismo, se caracterizó por desarrollar una política de producción de vivienda masiva. En este trabajo se indagó la evolución histórica y espacial de la producción de vivienda entre 1983 y 2020, haciendo foco en el análisis de la lógica de acceso a la vivienda desde lo público y desde la necesidad. Se interrelacionaron datos institucionales, información censal y cartográfica, discursos y encuestas. La producción de vivienda estatal representa un 58% del total de las viviendas de la ciudad, no obstante este crecimiento se atenuó desde el 2004, a la vez que, los barrios autogestionados, que hoy representan el 8% de las viviendas, comenzaron a experimentar un notable crecimiento acentuado a partir del año 2011.

Palabras clave: política habitacional, barrio autogestionado, vivienda social, ciudad intermedia

**ABSTRACT** | Housing management occurs according to the logic of public, commercial or necessity. Since the 1980s, the province of San Luis exhibited a migratory phenomenon that transformed population dynamics; Likewise, it was characterized by developing a policy of mass housing production. In this work, the historical and spatial evolution of housing production between 1983 and 2020 was investigated, focusing on the analysis of the logic of access to housing from the public and from need. Institutional data, census and cartographic information, speeches and surveys were interrelated. State housing production represents 58% of the city's total housing, however this growth has slowed since 2004, while the self-managed neighborhoods, which today represent 8% of the housing, began to experience a notable growth accentuated from 2011 onwards.

Keywords: housing policy, slums, state housing, intermediate city

---

<sup>1</sup> Este escrito se enmarca en el desarrollo de la tesis de Maestría de Desarrollo y Gestión Habitacional (FAUD-UNC) con dirección de la Dra. Natalia Czytajlo y la co-dirección de la Dra. Virginia Miranda Gassull titulado "Gestión del habitar en la ciudad de San Luis. Historización, vida cotidiana y trayectorias habitacionales de mujeres y disidencias en búsqueda de un lugar para vivir".

## 1. Introducción

El fenómeno de migración de la población de las ciudades en Latinoamérica se caracterizó hasta 1970 por tener un ritmo acelerado de concentración de las actividades productivas en las grandes ciudades. Sin embargo, a partir de la década de los 80, se ha observado una transformación de la tendencia con el crecimiento en las ciudades intermedias, como resultado de cambios económicos, sociales y políticos en la región (Cunha, 2002).

La dinámica de migración hacia ciudades intermedias presupone rápidas transformaciones urbanas, que según la interacción con las lógicas imperantes de producción de vivienda en el contexto histórico, genera diferentes condiciones para su acceso. Entre ellas, se distinguen la lógica de lo público - donde el Estado actúa a través de políticas específicas de producción de vivienda y estrategias de acceso al suelo urbano - la lógica mercantil y la lógica de la necesidad (Vio et al., 2007; Pérez, 1995). Esta última, asociada al concepto de Producción Social del Hábitat (Ortiz Flores, 2004), donde son los habitantes quienes inician el proceso de producción de la vivienda y el hábitat de manera autogestiva.

La ciudad de San Luis, capital de la provincia homónima, se puede calificar como ciudad intermedia (Llop et al, 2019) ubicada en la región de Cuyo de la República Argentina, cabecera del Departamento Juan Martín de Pueyrredón, donde habitan 261.697 personas. A pesar de la baja densidad poblacional ha sido una ciudad que, en los últimos cuarenta años, experimentó un crecimiento poblacional acelerado, ya que a partir de la década del 80', exhibe un fenómeno migratorio continuo, siendo uno de los más altos de Argentina. Según los datos publicados del censo nacional (INDEC, 2023) este crecimiento es mayor en la ciudad capital, donde se concentra el 45% del total de la población de la provincia. Tal fenómeno se originó con el proceso de industrialización provincial que se basó en incentivos fiscales con un esquema de producción fordista (Olguín et al., 2012).

Asimismo, desde la gestión provincial, se promovió una política habitacional sostenida, con un gran impacto en la extensión de la ciudad de San Luis. Sin embargo, durante las últimas dos décadas, se observó un crecimiento de los barrios autogestionados, entre los que se destaca el Barrio República que abarca en la actualidad 83 hectáreas y 1300 hogares.

El presente escrito propone indagar la evolución de la producción de vivienda en la ciudad de San Luis a partir de 1983 hasta el año 2020, analizando las distintas lógicas de producción de la vivienda en este período en función de la coyuntura económico-social y las políticas del gobierno provincial.

## 2. Materiales y métodos

Para llevar adelante los objetivos se identificaron los modos de producción de viviendas en la ciudad para reconocer las lógicas de crecimiento preponderantes y analizar las relaciones existentes entre ellas. La construcción de los mapas con secuencia temporal se han llevado adelante interrelacionando datos institucionales, imágenes satelitales y la capa de vivienda social en formato WFC provisto por IDE de la provincia de San Luis.

En base a la información suministrada por instituciones provinciales se han

identificado y definido los límites de cada uno de los barrios. En el caso de los barrios producidos por la lógica de lo público -barrios de vivienda social tipo llave en mano y los barrios de viviendas autoconstruidas con asistencia del Estado- se ha definido año en que fue adjudicado y cantidad de viviendas.

Para identificar los barrios autogestionados se recurrió a la información suministrada por entrevistadas/os (habitantes de barrios autogestionados y referentes claves), a la base de datos del Registro Nacional de Barrios Populares (RENA-BAP, 2023) y bibliografía sobre la reconstrucción histórica de algunos de estos barrios..

Para analizar la dimensión política sobre la gestión habitacional se recopilaron discursos de apertura de la legislatura provincial de los gobernadores de cada período gubernamental. Se utilizó una matriz para organizar la información, donde se ha priorizado el rol de la política pública habitacional, el origen de los fondos para la producción de vivienda estatal,, la cantidad de viviendas producidas por el Estado en sus diversas modalidades y el análisis de la problemática principal de cada etapa.

La periodización es definida a partir del análisis del sentido que se le ha dado a la política pública habitacional. En muchos casos, los períodos coinciden con modificaciones generadas por la coyuntura nacional (2004, 2011, 2015), por crisis económicas y sociales que provocan cambios en las prioridades (1989, 2001) o por modificaciones en la propuesta institucional sobre el rol del Estado (1994). Estos momentos reflejan diversas estrategias implementadas por el Estado para la producción de viviendas. A su vez, se ordena temporalmente el surgimiento de los barrios autogestionados, para observar la relación tiempo-espacial que existe entre la producción de vivienda social y aquella originada por la necesidad sin mediación del Estado ni del mercado.

### **3. Resultados**

#### **3.1 Lógicas de producción de vivienda**

La provincia de San Luis se caracterizó históricamente por poseer baja densidad de población y bajo nivel de desarrollo económico. Sin embargo, a partir de la sanción de la ley de promoción industrial N° 22702 en 1982, el proceso de decrecimiento poblacional comenzó a revertirse (Rouquaud, 2008; Becerra et al., 2016). La población del departamento en el que se encuentra ubicada la ciudad de San Luis (Departamento de Juan Martín de Pueyrredón) empezó a experimentar un crecimiento acelerado a partir de la migración desde zonas rurales hacia áreas urbanas y de la llegada de población oriunda de otras provincias, un crecimiento intercensal -en el período 1980-2022- de 226,73% pasando de tener cerca de 80.100 habitantes a tener alrededor de 260.000 (Tabla 01).

Año de Censo	Población Provincia de San Luis		Población Depto. J M Pueyrredón	
	Población Total	Crecimiento Intercensal	Población Total	Crecimiento Intercensal
1970	182.750	-	Sin Dato	-
1980	214.416	117,33%	80.094	Sin Dato
1991	283.550	132,24%	121.004	151,08%
2001	367.933	129,76%	168.771	139,48%
2010	432.310	117,47%	204.019	120,90%
2022	542.069	125,15%	261.697	28,30%
<b>Variación Intercensal (1980-2022)</b>	<b>327.653</b>	<b>152,27%</b>	<b>181.603</b>	<b>226,73%</b>

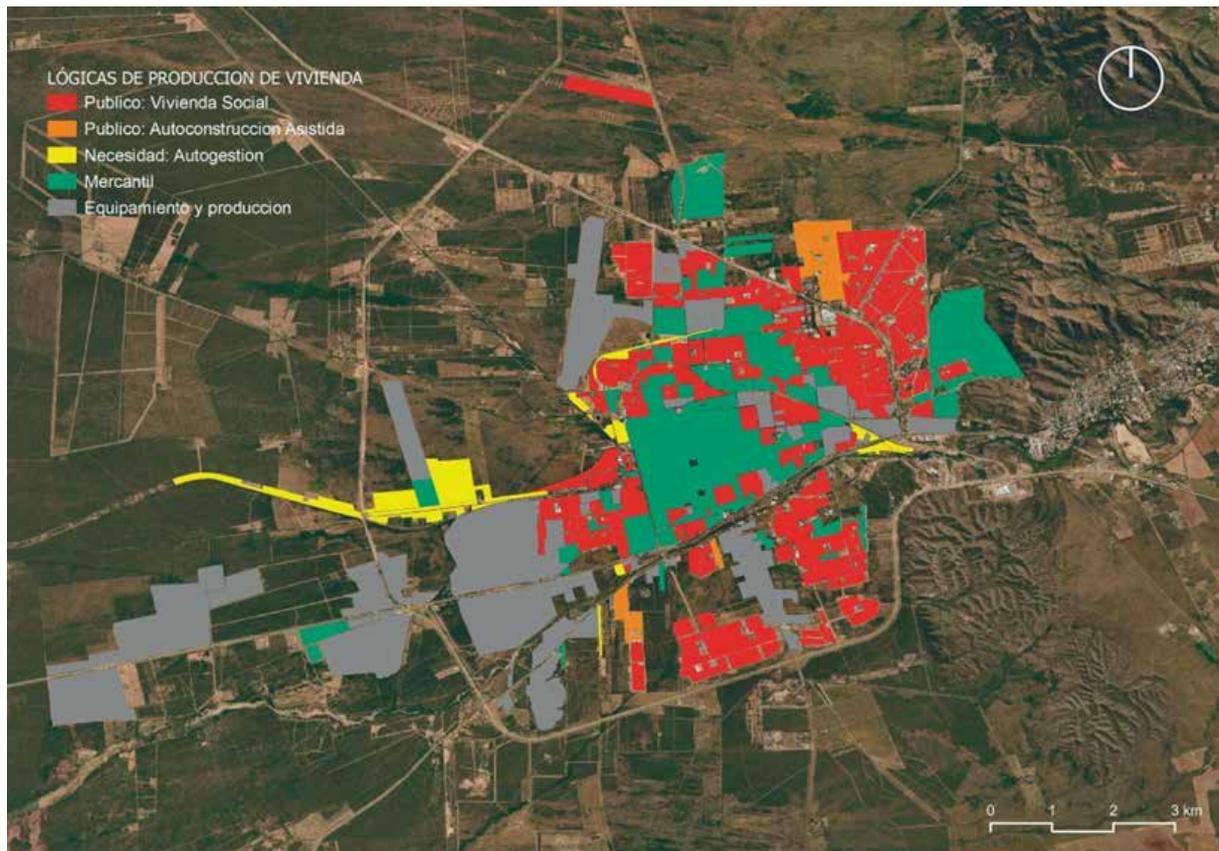
A partir de 1983 la política habitacional se masifica para generar condiciones de acceso a la vivienda de la población de la ciudad y de los nuevos habitantes que migran para acceder al empleo. El modelo de vivienda producido por el estado se ha caracterizado por ser en su inmensa mayoría de viviendas unifamiliares con lote propio, en terrenos vacantes de la ciudad, tendiendo de esta manera a la periferización de la vivienda social, sin planificación urbana (Segovia, 2012). Para el desarrollo del presente escrito, se han definido tres categorías que permitieron clasificar -según las lógicas de producción de vivienda- los barrios analizados y agruparlos. Dentro de la lógica de lo público, se diferencian dos modalidades. Por un lado, se denomina barrio de vivienda social tipo “Llave en Mano” a aquellos barrios de viviendas construidos a través de empresas públicas o privadas, concibiendo a la vivienda como un producto en donde el habitante participa sólo a partir del momento de entrega (Rodríguez et al., 2007). En cambio, los barrios de vivienda autoconstruida con asistencia del Estado son aquellos donde el Estado asigna lotes, define un modelo de vivienda y acompaña técnicamente en la construcción de las viviendas que son producidas por los habitantes.

Desde la lógica de la necesidad, se define a los barrios autogestionados como aquellos en donde los habitantes -con distintos niveles de organización comunitaria- son quienes definen estrategias de acceso al suelo y de construcción de las viviendas. En este caso la producción de la vivienda y del entorno barrial está desarrollada por sus habitantes, y en algunos casos con acompañamiento de organizaciones sociales (Rodríguez et al., 2007; Pelli, 2010).

Según la información recopilada, en el período 1983-2022, el Estado Provincial intervino en 34.993 viviendas en la ciudad de San Luis en 186 barrios. Lo que equivale al 58% del total de viviendas de la ciudad según estimaciones del censo nacional de 2022 (INDEC, 2023). De este porcentaje, un 93% representan las viviendas sociales tipo “llave en mano” agrupadas en 178 barrios, con una superficie de 1443 hectáreas y densidad media del 28,1 viviendas por hectárea. Los barrios de autoconstrucción asistida por el Estado representan el 7% de las viviendas del Estado, agrupadas en 7 barrios, con una superficie de 123 hectáreas y densidad media de 21,8 viviendas por hectárea.

Los barrios autogestionados constituyen el 8% del total de la ciudad, agrupándose en 18 barrios, ocupando de la trama urbana una superficie de 223 hectáreas, con una densidad de ocupación de 24,7 viviendas por hectárea. Según

Tabla 01: Datos demográficos de la Provincia de San Luis y del Departamento de Juan Martín de Pueyrredón. Período 1980-2022. Elaboración propia a partir de los datos del Censo Nacional (INDEC, 2023).



el Registro Nacional de Barrios Populares en los barrios identificados como barrios populares<sup>2</sup> habitan 2060 familias, lo que equivale a aproximadamente 7210 personas. En el barrio República, reside el 63% del total de los habitantes de los barrios registrados en el RENABAP (2023).

Figura 01: Clasificación de la producción de viviendas según su lógica. Elaboración propia con base imagen Google Earth 2023

Estos barrios, surgidos a partir de la lógica de la necesidad, se ubican en sectores marginales de la ciudad, dando prioridad a las tierras fiscales para su ubicación, como vías de ferrocarril y sectores de talleres en situación de abandono, márgenes de ríos, terrenos de equipamiento en desuso. En este contexto, el barrio República se distingue al ubicarse al oeste de la ciudad, en tierras privadas ociosas (Figura 01).

### 3.2. Periodización de la relación entre las lógicas de producción estatal y autogestionaria

En lo que respecta a las estrategias de producción de viviendas en la provincia desde 1983, tanto para abordar el déficit habitacional existente como para satisfacer las necesidades de la población migrante, en la provincia de San Luis, el Estado provincial asumió el compromiso de garantizar el acceso a la vivienda a partir de un modelo centralizado a nivel del Poder Ejecutivo (Lentini y Palero, 2006). Esto se materializó mediante una política de construcción de barrios de vivienda social tipo “Llave en Mano” para sectores con capacidad de pago, así como venta de lotes para la producción de barrios de vivienda autoconstruida con asistencia del Estado dirigida a sectores populares. Durante las décadas

<sup>2</sup> Según la Ley N°27.453 se considera Barrio Popular a los barrios vulnerables en los que viven al menos 8 familias agrupadas donde la mitad de la población no cuenta con título de propiedad ni acceso regular a dos o más, de los servicios básicos.

del '80 y del '90, tanto la promoción industrial como la producción masiva de viviendas fueron los impulsores del crecimiento de la ciudad de San Luis (Segovia, 2012). Aunque la política habitacional ha experimentado transformaciones notables a lo largo del tiempo, ha sido uno de los pilares que se ha mantenido constante tanto en la construcción del discurso como en la producción de viviendas durante los últimos cuarenta años (Fernandez, 2011).

En el siguiente cuadro se interpretó, a partir de los discursos gubernamentales, el propósito de la producción de vivienda estatal, las distintas estrategias utilizadas. A la vez se cuantificó la producción de vivienda estatal y se estableció la relación con el surgimiento de barrios autogestionados (Figura 02).

Figura 02: Cuadro de periodización de la política habitacional con cuantificación de la producción de viviendas estatales y relación con el surgimiento de barrios autogestionados. Elaboración propia.

ETAPA	PERIODO	ROL DE LA PRODUCCION ESTATAL DE LA VIVIENDA	PRINCIPAL ORIGEN DE LOS FONDOS	MODALIDAD	CANTIDAD DE VIVIENDAS PRODUCIDAS EN EL PERIODO	% VIVIENDAS SOCIALES ACUMULADAS	BARRIOS AUTOGESTIONADOS QUE SURGEN POR ETAPA
Hasta 1983					5159	15%	
<b>1983: A nivel provincial gana la elección el Partido Peronista. A nivel Nacional Gobierno Radical.</b>							
1*	1983-1988	LA VIVIENDA SOCIAL COMO FACTOR DE MEJORA DE LAS CONDICIONES DE VIDA Y COMO ATRACTOR A NUEVOS TRABAJADORES INDUSTRIALES.	FONAVI ejecutado por Nación. En 1988 creación del fondo provincial FOPROVI	Vivienda "Llave en Mano" en sectores periféricos de la ciudad, orientado a trabajadores formales con capacidad de pago y demostración de haberes. <b>Plan Lote con Autoconstrucción Asistida</b> para sectores de trabajadores informales sin demostración de haberes y baja capacidad de pago.	6332	18%	Barrio 1ero de Mayo, surgido en tierras fiscales en el año 1984, en terrenos cercanos al parque Industrial. Barrio Virgen de Lujan y Tibiletti, Barrio originado en el margen del Río Seco o Chomillo, a partir de 1985.
<b>1989 Crisis económica: hiperinflación</b>							
2*	1989-1994	LA PRODUCCION DE VIVIENDA ESTATAL COMO ACTIVADOR DE LA ECONOMIA.	FOPROVI/IPVU/Dirección Provincial de Vivienda/Banco Provincia/Caja Social/SESLEP (Servicios Eléctricos San Luis) FONAVI: traspaso de ejecución a la provincia (firmado en 1992) Ante sala de la reforma del estado	Vivienda "Llave en Mano" en sectores periféricos de la ciudad, orientado a trabajadores formales con capacidad de pago y demostración de haberes. <b>Plan Lote con Autoconstrucción Asistida</b> para sectores de trabajadores informales sin demostración de haberes y baja capacidad de pago. <b>Pago de terreno y Mejoramiento Habitacional</b> en barrios autogestionados. <b>Creditos</b> para sectores con capacidad de adquirir créditos hipotecarios bancarios. <b>Construcción de viviendas en Edificios de Oficinas Estatales</b> con Usos Mixtos para venderlos a precio de Mercado.	7322	21%	Consolidación de Barrio 1ero de Mayo, Virgen de Lujan y Monseñor Tibiletti.
<b>1994: Reforma Constitucional a nivel Nacional y Provincial</b>							
3*	1995-2003	PRODUCCION ESTATAL DE VIVIENDA COMO DINAMIZADOR DE LA ECONOMIA Y GENERADORA DE EMPLEO.	FOPROVI/IPVU/Dirección Provincial de Vivienda/Banco Provincia/Caja Social/SESLEP (Servicios Eléctricos San Luis) FONAVI (con ejecución provincial) Nueva modalidad de ejecución municipal para los Mejoramientos Habitacionales	Vivienda "Llave en Mano" en sectores periféricos de la ciudad, orientado a trabajadores formales con capacidad de pago y demostración de haberes. <b>Plan Lote con Autoconstrucción Asistida</b> para sectores de trabajadores informales sin demostración de haberes y baja capacidad de pago. <b>Pago de terreno y Mejoramiento Habitacional</b> en barrios autogestionados.	10630	31%	Barrio 9 de julio. Ubicado en terrenos ferroviarios, a continuación del Barrio 1ero de Mayo. Barrio Aerofero también ubicado en sector de tierras fiscales ferroviarias. Barrio La Granja. Barrio La Unión Barrio Los Vagones (en terrenos fiscales de la ex-Aduana) Inicio de Barrio Quinto Centenario (En terrenos fiscales enfrente al Barrio 1ero de Mayo)
<b>Inicio de crisis 2000/2001. Se siente fuerte la crisis en 2003. Hasta esa fecha: Plan Mil como estrategia anticíclica de la crisis. Definición de salario mínimo vital y móvil provincial</b>							
4*	2004/2010	TRANSFERENCIA DE RIQUEZAS POR PARTE DEL ESTADO A LOS SECTORES MAS DESFAVORECIDOS. De la periferia al Centro.	Nación y Municipios. Escueto impacto en la ciudad de San Luis. Cuadrillas de Plan Inclusion	Barrios de Viviendas productivas (asociación entre vivienda y emprendurismo) orientados a jóvenes profesionales y técnicos. <b>Mejoramientos habitacionales</b> a partir de la entrega de materiales. y mano de obra del Plan Inclusion <b>Lotés con servicio</b> para sectores con capacidad de endeudamiento para la construcción de la vivienda. <b>Plan piloto para la Erradicación del Mal de Chagas.</b>	242	1%	Ocupación de <b>Fabrics abandonadas</b> (ex-ceramica, ex-yesera, SCAC) Fecha estimada.
5*	2011/2015	LA POLITICA HABITACIONAL COMO DESARROLLO DE LA ECONOMIA Y SOCIAL.	Fondos Nacionales con contratación vía provincia	<b>Plan de viviendas según vivienda y sector social</b> (plan Solidaridad de Lote con autoconstrucción asistida, Plan de Viviendas T1 y Plan de Viviendas T2). <b>Plan de regularización dominial</b> (no solamente para las viviendas sociales sino también para los lotes y viviendas no regularizadas). <b>Relocalización de familias que habitan en predios de fabricas abandonadas</b> , ex-Ceramica, ex-Yesera, SCAC. (2013-2014). <b>Desalojo</b> de intento de toma en predio vacante en sector industrial (2014)	3564 (13500 personas inscriptas)	10%	Barrio Predio Ferrocarril (Ocupación de edificios abandonados del Ferrocarril). Barrio Pescadores (en tierras fiscales adosado al Barrio Quinto Centenario) Inicio de Barrio República (en tierras privadas, como adosado al barrio 1ero de Mayo) Inicio de Barrio La Vecindad (en tierra fiscal en predio de la Ex.Aduana). Expropiación de fabricas abandonadas y relocalizaciones. Ex-Ceramica, Ex-Yesera, SCAC.
6*	2015/2020	VIVIENDAS PARA LOS QUE MENOS TIENEN. Incorporación de cupos para mujeres en situación de violencia de género y familias con personas con discapacidad.	Fondos Nacionales con contratación vía provincia	<b>Plan de lotes con servicios</b> de manera articulada con sindicatos, organizaciones intermedias y ONG para sectores sin terreno pero con capacidad de construir la vivienda <b>viviendas para sectores medios</b> con fondos nacionales (PROCREAR) <b>Viviendas "Llave en mano"</b> para sectores con demostración de haberes (estatal o privado)	1107 (20.702 personas inscriptas)	3%	Masificación del Barrio Republica. Crecimiento del Barrio Quinto Centenario y del Barrio Pescadores. Crecimiento del Barrio La Vecindad.
<b>2020-2021 PANDEMIA</b>							

La primera etapa es la que corresponde al inicio de la vuelta a la democracia y momento en el que la radicación industrial (impulsada por la ley de promoción industrial N° 22702) es incentivada por la provincia. El propósito de la producción de vivienda estatal está asociado a garantizar el acceso a la vivienda a los habitantes de la ciudad. Los barrios autogestionados que surgen en esta etapa también se asocian a la promoción industrial que atrajo a un número importante de migrantes, quienes tuvieron que resolver de manera rápida un lugar para vivir. Ejemplo de esta situación son los habitantes del Barrio 1ero de Mayo, quienes se ubicaron en las cercanías del Parque Industrial, a partir del año 1983.

La segunda etapa inicia con un contexto de crisis económica por hiperinflación, donde el gobierno provincial se propone incrementar el ritmo de producción de viviendas e incorporar nuevas tecnologías para aminorar los efectos de la crisis. Se busca así maximizar la producción e innovar en tecnologías que aceleren el proceso.

La tercera etapa corresponde al período 1995 al 2003, este momento está marcado por períodos de crisis. El primero entre los años 1995-1996 donde la desigualdad económica comienza a ser un factor en ascenso y se vislumbra que el desarrollo económico no garantiza que los beneficios lleguen a los sectores más postergados de la población. El segundo momento es a partir del año 1998, cuando comienza la disminución de los índices de crecimiento económico de la actividad económica industrial, como antesala de la crisis económica del 2001. Es en este período de crisis económica que surgen nuevos barrios autogestionados como el barrio 9 de Julio y el Aeroferro.

Entre la primera y la tercera etapa, la producción de vivienda por parte del Estado experimentó un rápido crecimiento, alcanzando su punto máximo en esta última. Se observa una relación con el propósito que se le asigna a la producción de vivienda como activadora económica, en un momento de decrecimiento de la actividad industrial. Hasta este momento se utilizaron diversos modos de financiamiento, con fondos provinciales y nacionales.

La cuarta etapa contempla el período 2004-2010. Esta está signada primordialmente por dos cuestiones; en primer lugar, por la situación de desocupación, producto del cierre de fábricas luego de la crisis económica nacional (2001-2003), el otro punto que rige en esta etapa es la conflictividad social y política entre los tres estamentos del Estado. En este momento, en un contexto de desocupación en ascenso, el gobierno provincial deriva a los municipios la ejecución de la obra pública de viviendas para hacerse cargo de la implementación del Plan Inclusión (Ley 5411-2003), que absorbe un 25% del presupuesto provincial.

La quinta etapa en el período 2011-2015, se vuelve a plantear como eje central la producción masiva de vivienda social, como palanca de crecimiento sustentable de empleo. A la vez, los conflictos políticos con el Gobierno Nacional se resuelven por lo que el flujo de fondos de Nación para la construcción de viviendas se incrementa. Se observa en el final de esta etapa, el surgimiento de barrios autogestionados en distintos puntos de la ciudad que anticipa un fenómeno de crecimiento de esta lógica para el acceso a un lugar para vivir.

La sexta y última etapa de este estudio abarca el período comprendido entre los años 2016 y 2020. En este caso, el inicio de la etapa coincide con el cam-

bio de gobernador, y su conclusión se vincula con el inicio de las medidas de Aislamiento Social, Preventivo y Obligatorio para hacer frente a la pandemia de Covid-19. Esta etapa se ve condicionada por un contexto de crecimiento de la desigualdad social y económica, así como por una crisis económica a nivel nacional y con una nueva disminución notable en la producción de viviendas (Figura 3A).

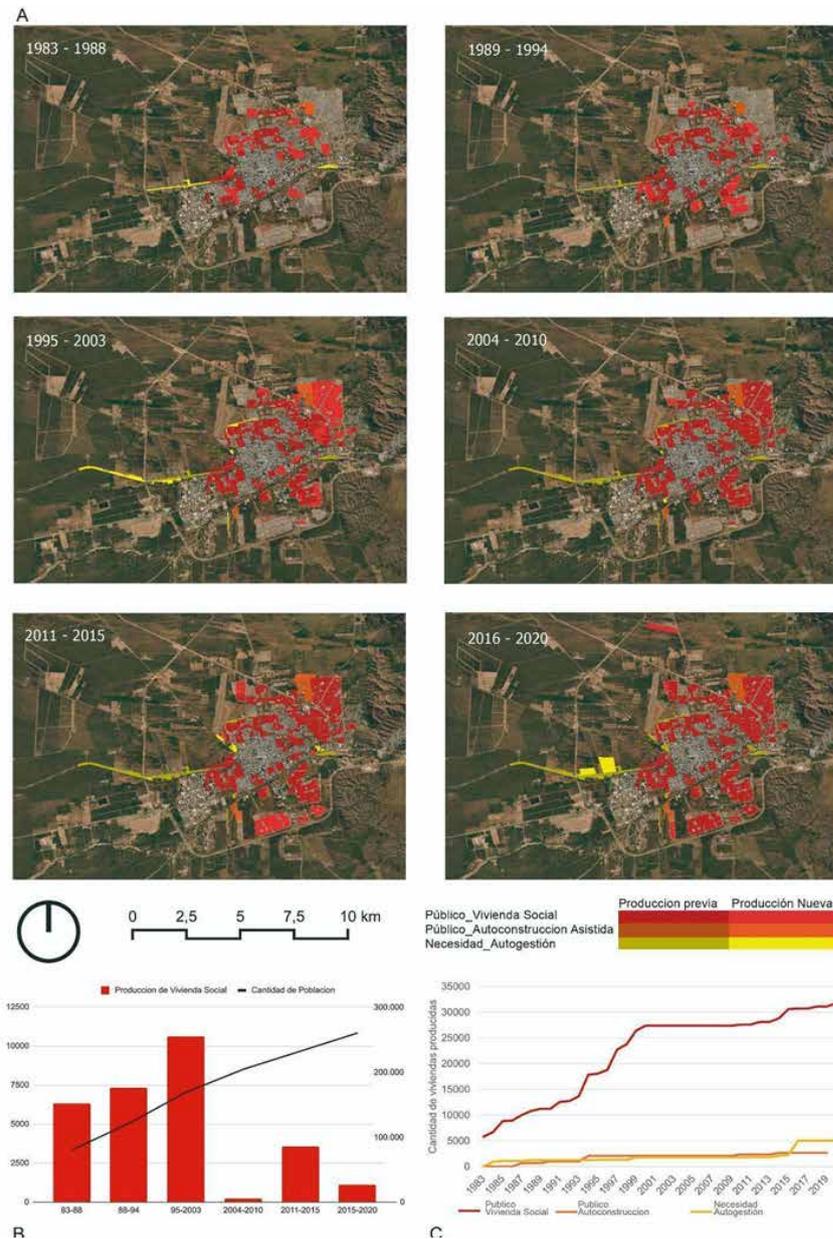


Figura 03. A: Cronosecuencia de la producción de viviendas según las lógicas de lo público y de la necesidad. B: Cuadro de cantidad de viviendas y de población según periodo. C: Cuadro de cantidad de viviendas acumuladas según lógicas de producción. Elaboración propia.

La definición de periodos en relación con la política habitacional, propone estudiar continuidades más allá de los ciclos electorales, centrándose en las estrategias y la producción de viviendas. A través del análisis, se evidencia una política habitacional que vinculaba la generación de trabajo fabril con el acceso a la vivienda, la cual se mantuvo vigente hasta el año 1994 (Figura 3B). Posteriormente a ese año, se observan cambios en las condiciones económicas y sociales generales, aunque se mantuvo el modelo de acceso a la vivienda, funcionando en un principio, como sustituto en la generación de empleo paliativo. Se observa que el 31% de las viviendas construidas por el estado se realizaron en el tercer periodo (1995-2003), durante el cual la obra pública tomó un rol

de activador económico, a medida que la producción fabril desaceleraba su crecimiento.

A partir del 2003 el foco estuvo puesto en sostener a un porcentaje significativamente alto de población empobrecida y sin acceso a empleo formal. Se observa un quiebre en la producción masiva de vivienda, sin embargo el crecimiento demográfico se mantuvo continuo. En este sentido, el surgimiento de barrios populares, tomas de fábricas e intentos de tomas dan cuenta de una problemática subyacente a partir del quinto período (2011-2015). En esta etapa es asimismo donde se observa un nuevo impulso en la producción de vivienda por parte del Estado, con respecto al período anterior, pero que representa el 10% de la producción total (Figura 3C).

#### 4. Conclusiones

La investigación sobre la evolución histórica de la producción de las viviendas, analizando las lógicas de lo público y de la necesidad y situándolas espacialmente, permite comprender cuáles son los modos preponderantes en cada una de las etapas y su incidencia en la expansión de la ciudad. Asimismo, posibilita esbozar la relación entre ambas lógicas en un contexto de crecimiento poblacional continuo.

De este estudio, se destaca que más de la mitad de las viviendas son producidas por el Estado, encontrando el punto de máxima producción en el período 1995-2003, momento en el cual la obra pública se utilizó como activador económico de la provincia. No obstante, este crecimiento se atenuó considerablemente luego del 2004.

Por otro lado, los barrios autogestionados son escasos en términos de cantidad de vivienda, sin embargo comenzaron a experimentar un notable crecimiento acentuado a partir del año 2011. Es desde el año 2015 cuando se observa un incipiente y continuo fenómeno de masificación que se mantiene hasta la actualidad.

En este análisis se ha trabajado sobre las lógicas en la producción de vivienda. Sin embargo, las lógicas de lo público, tienden a transformarse en activos financieros, a través de la escrituración individual y la falta de control sobre qué acciones se realizan en la vivienda social adjudicada. De la misma manera, en muchos de los barrios construidos a partir de la lógica de la necesidad, con acción del Estado, se ha accedido a la escrituración individual, promoviendo la inserción de estas viviendas en la lógica mercantil.

Queda aún por explorar el impacto que han tenido las políticas habitacionales en la disminución de los índices de déficit habitacional, la caracterización de los habitantes-adjudicatarios en las viviendas producidas por el estado, las trayectorias habitacionales de los habitantes de los barrios populares, particularmente de mujeres y disidencias y sus modos de gestión del habitar.

## 5. Bibliografía

BECERRA, E., et al. (2016). Dinámica de la ocupación en la Provincia de San Luis en los '90. Revista Kairos. <https://revistakairos.org/la-dinamica-de-la-ocupacion-en-la-provincia-de-san-luis-en-los-90/>

CUNHA, J. M. P. d. (2002). Urbanización, redistribución espacial de la población y transformaciones socioeconómicas en América Latina. ECLAC.

ERNANDEZ, S. C. (2011). Transformaciones del espacio urbano residencial de la ciudad de San Luis desde 1990. Caracterización de las acciones y decisiones estatales. [Ponencia]. In X Bienal del Coloquio de transformaciones territoriales.

INDEC. (2023). Instituto Nacional de Estadística y Censo de Argentina. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2022: Resultados provisionales. Instituto Nacional de Estadística y Censos.

LENTINI, M., & PALERO, D. (2006). Política habitacional comparada: Mendoza y San Luis en el marco de la descentralización. Revista INVI, 21(56), 117-138.

LEY NACIONAL DE INCLUSIÓN SOCIAL N° 5411/2003, San Luis, Argentina.

LEY NACIONAL DE PROMOCIÓN INDUSTRIAL N° 22702/1982, Argentina.

LEY NACIONAL DE RÉGIMEN DE REGULARIZACIÓN DOMINIAL PARA LA INTEGRACIÓN SOCIO-URBANA N° 27.453.

LLOP, J. M., et al. (2019). Las ciudades intermedias: concepto y dimensiones. Ciudades, 22, 23-43. <https://doi.org/10.24197/ciudades.22.2019.23-43>

OLGUÍN, J. R., et al. (2012). Mercado laboral y desarrollo territorial. San Luis y Cuyo. Revista de Estudios Regionales, 8, 31-56.

ORTIZ FLORES, E. (2004). La producción social del hábitat: ¿opción marginal o estrategia transformadora? Mundo Urbano, 21. <http://www.mundourbano.unq.edu.ar/index.php/ano-2003/51-numero-21/66-3-la-produccion-social-del-habitat-opcion-marginal-o-estrategia-transformadora#>\*

Pelli, V. S. (2010). La gestión de la producción social del hábitat. Hábitat Y Sociedad, 1. <https://doi.org/10.12795/HabitatySociedad.2010.i1.03>

PÍREZ, P. (1995, octubre-diciembre). Actores sociales y gestión de la ciudad. Ciudades, 28. <https://www.researchgate.net/publication/274313532>

RENABAP. Observatorio de Barrios Populares. Disponible en <https://lookerstudio.google.com/u/0/reporting/0a127285-4dd0-43b2-b7b2-98390bfd567f/page/klATC>

RODRÍGUEZ, C., et al. (2007). Políticas del hábitat, desigualdad y segregación socio-espacial en el Área Metropolitana de Buenos Aires. Buenos Aires: AEU-ILGG / FSOC-UBA y HIC-AL.

ROUQUAUD, I. M. (2008). Políticas públicas y cultura política. La política de

vivienda en San Luis 1984-2001. [Ponencia]. V Jornadas de Sociología de la UNLP y I Encuentro Latinoamericano de Metodología de las Ciencias Sociales "Cambios y continuidades sociales y políticas en Argentina y la región en las últimas décadas. Desafíos para el conocimiento social". La Plata, 10.

SEGOVIA, M. C. (2012). El desarrollo urbanístico y espacial de San Luis/Cuyo-Argentina en la segunda mitad del siglo XX: Hacia un modelo de diferenciación socio-espacial y funcional de una ciudad mediana [Tesis doctoral]. Barcelona, España. <http://hdl.handle.net/10803/80039>

VIO, M., et al. (2007). Producción social del hábitat y políticas en el Área Metropolitana de Buenos Aires: historia con desencuentros. In Documento de trabajo no. 49. Instituto de Investigaciones Gino Germani, Facultad de Ciencias Sociales, UBA. <http://bibliotecavirtual.clacso.org.ar/Argentina/iigg-uba/20100720101204/dt49.pdf>

XVI Seminario Internacional de Investigación en Urbanismo / Cristina Araujo Lima... [et al.] ; Contribuciones de Josefina Dámaris Gutiérrez ; Compilación de Mónica S. Martínez. - 1a ed compendiada. - Córdoba : Editorial de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño de la Universidad Nacional de Córdoba ; Cataluña : Universitat Politècnica de Catalunya, 2024.  
Libro digital, PDF

Archivo Digital: descarga y online  
ISBN 978-987-8486-61-1

1. Urbanismo. I. Araujo Lima, Cristina II. Gutiérrez, Josefina Dámaris, colab. III. Martínez, Mónica S., comp.

CDD 711.007