



**Docencia  
Investigación  
Extensión  
Gestión**

**Comunicaciones  
Científicas y Tecnológicas  
Anuales**

**2009**



La información contenida en este volumen es absoluta responsabilidad de cada uno de los autores.

Quedan autorizadas las citas y la reproducción de la información contenida en el presente volumen con el expreso requerimiento de la mención de la fuente.

---

COMPILACIÓN:  
Secretaría de Investigación

COORDINADOR EDITORIAL:  
Arq. Marcelo Coccato

COMISIÓN EVALUADORA:  
Arq. Carlos Eduardo Burgos // Dg. Cecilia Roca Zorat  
Arq. Claudia Pilar // Arq. Herminia Alías // Arq. María Elena Fossati  
Arq. Daniel Vedoya // Arq. Mario Berent

DISEÑO GRÁFICO:  
Dg. Cecilia Roca Zorat  
Imagen de portada: Biblioteca Central de Seattle

© Facultad de Arquitectura y Urbanismo  
Universidad Nacional del Nordeste  
(H3500COI) Las Heras 727 | Resistencia | Chaco | Argentina

Web site: <http://arq.unne.edu.ar>

ISSN: 1666 - 4035

Reservados todos los derechos  
Impreso en Corrientes, Argentina.  
Junio de 2010

**AUTORIDADES DE LA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO  
UNIVERSIDAD NACIONAL DEL NORDESTE**

---

**Arq. Mgter. Julio Enrique Putallaz**  
DECANO

**Arq. Marcelo Andrés Coccato**  
VICE DECANO

**Arq. Mario Merino**  
SECRETARIO ACADÉMICO

**Arq. Inés Presman**  
SECRETARIA DE DESARROLLO ACADÉMICO  
Y COOPERACIÓN INTERINSTITUCIONAL

**Arq. Marcelo Barrios D'ambra**  
SECRETARIO DE ASUNTOS ESTUDIANTILES

**Arq. Marcela Bernardi**  
SECRETARIO DE EXTENSIÓN Y TRANSFERENCIA

**Lic. Gabriela Latorre**  
SECRETARIA ADMINISTRATIVA



016. **MODIFICACIONES ESTRUCTURALES DE LA DEMANDA HABITACIONAL.  
ANÁLISIS COMPARADO: CORRIENTES – CHACO**

Kordylas, José A. - Mac Donald, Mara W.  
[josekordylas@yahoo.com.ar](mailto:josekordylas@yahoo.com.ar) - [marawmd@gmail.com](mailto:marawmd@gmail.com)

#### RESUMEN

*Se identifica, por una parte, la distribución del parque habitacional existente y, por otra, la conformación social de la población que lo habita en base principalmente al indicador NBI. Se determinan sus características más relevantes para detectar posibles modificaciones estructurales de la demanda habitacional. A partir de esta información se reconstruyen los principales requerimientos habitacionales de tipo cuantitativo/cualitativo, realizando al mismo tiempo evaluaciones comparativas de la situación deficitaria entre las provincias de Chaco y Corrientes. Para finalizar, se procede a elaborar las conclusiones pertinentes.*

*Este trabajo pertenece al módulo III de la Maestría en Gestión y Desarrollo Habitacional de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Nacional de Córdoba. Docente: Lic. Javier Cristiano.*

**PALABRAS CLAVE:** Vivienda - Demanda habitacional – Déficit

#### OBJETIVOS

- Conocer como se estructura el déficit socio-habitacional de las provincias de Chaco y Corrientes.
- Comparar ambas situaciones y establecer similitudes y diferencias entre las mismas.
- Diferenciar entre la demanda de los principales aglomerados y el interior.

#### INTRODUCCIÓN

Según datos del Censo Nacional de Hogares y Población 2001, la mayor parte del problema habitacional del país se concentraba en aspectos de tipo cualitativo, ya que un sector considerable de la población habita o posee una vivienda que por sus condiciones no requiere reemplazo, pero que presentan carencias, tanto en algunos de los componentes que hacen a su calidad constructiva o terminaciones, como en aquellos relacionados con la falta de instalaciones básicas, como acceso al agua potable, conexión a sistemas de desagües cloacales, o no disponen del número de cuartos suficientes o de buenas condiciones de habitabilidad en los mismos. Al mismo tiempo, las provincias de Chaco y Corrientes presentan los índices más bajos de desarrollo y contienen a grandes masas de población en situación de pobreza, indigencia y necesidades básicas insatisfechas.

#### DESARROLLO

**El parque habitacional.** En el Censo 2001, para definir la condición de precariedad de la vivienda se categorizó como "Casas A" y "Departamentos" a las viviendas "no precarias" de calidad constructiva aceptable. El resto de las

viviendas tiene diferentes grados de precariedad. Las casas "B", aunque tienen algún grado de precariedad en algún componente constructivo, son consideradas "recuperables", es decir que no necesitan reemplazo. Los ranchos y casillas, son viviendas consideradas como "irrecuperables" por su precariedad, por lo que requieren ser remplazadas por viviendas nuevas. Las demás categorías, como las piezas en inquilinato, en hotel o pensión, locales no construidos para habitación y las viviendas móviles son consideradas viviendas de tipo "inconveniente". Estas categorías, junto a las irrecuperables y los hogares sin vivienda conforman el déficit cuantitativo de viviendas.

**Definición:** El enfoque NBI clasifica a los hogares como pobres si no logran cubrir alguna de sus necesidades en el ámbito de la alimentación, vestido, vivienda, salud, educación u otras; vale decir, el bienestar se relaciona directamente con la satisfacción ex-post de necesidades básicas (Feres, Mancero; 2001). Ello tiene la ventaja de caracterizar a los hogares pobres de manera más adecuada que el ingreso u otros indicadores, ya que ofrece información detallada sobre el tipo de carencias que presentan, cuestión importante a la hora de identificar grupos objetivo para políticas que alivien específicamente esas necesidades. Además, generalmente estos indicadores se construyen a partir de información censal, a diferencia del ingreso o el consumo, que se obtienen de datos muestrales, lo que permite desagregar la información en mayor grado y construir "mapas de pobreza", en los que se muestre el tipo de carencias predominantes en distintas zonas geográficas y/o estratos de población. Respecto del índice de Necesidades Básicas Insatisfechas podemos señalar que el 21,2% de la población del departamento Capital en Corrientes se encuentra atravesada por esas carencias. Ese valor se refleja superior en el total provincial, el cual se recorta en el 28,5%, por lo que se desprende que las peores condiciones se localizan en el interior provincial. Si se tomara en cuenta la medición por hogares, los indicadores se muestran algo inferiores, lo que nos permite pensar en principio, en un elevado porcentaje de personas viviendo en cada hogar.

Para la Provincia del Chaco se repite la situación, con 21,9% para el departamento San Fernando donde se asienta la capital Resistencia, siendo menor al total de la provincia con un 33%. Igual situación para la medición de hogares. Ambas provincias presentan índices muy similares para sus ciudades capitales, pero en el caso del Chaco se despega cuando se analiza el total provincial en 5 puntos porcentuales (33 vs. 28,5), lo que demuestra una peor situación de los municipios del interior de la provincia del Chaco que el interior correntino.

**Déficit Habitacional.** Tradicionalmente se han distinguido dos fuentes o tipos de requerimiento habitacional: uno de tipo cualitativo, relacionado con mejorar la calidad del parque, y otro, cuantitativo, relacionado con la expansión del número de viviendas (o cantidad del parque) (Arrigada Lucco, 2000).

**Déficit Cuantitativo.** Resultó de calcular las viviendas faltantes del siguiente modo: Se considera 1 hogar = 1 vivienda, entonces: Viviendas necesarias =  $a + b$ ; donde:

$a$  = Viviendas en buen estado o recuperables (casas tipo A, B y departamentos) con hacinamiento de hogar (más de un hogar por vivienda).

$b$  = 100% de viviendas irrecuperables (rancho, casilla, hogares en inquilinato o pensión, locales no aptos para viviendas y vivienda móvil)

**Déficit Cualitativo.** El déficit cualitativo se calculó de la siguiente manera:

Déficit  $a + b$ ; donde:

$a$  = Viviendas precarias por servicios o instalaciones; viviendas recuperables tipo b.

$b$  = Viviendas buenas (tipo a y departamentos) pero insuficientes (hogares con hacinamiento por cuarto)

## CONCLUSIONES

Para una cantidad de hogares muy similar, la provincia del Chaco presenta un indicador diez puntos más elevado que la provincia de Corrientes en cuanto a hogares deficitarios. Aparentemente, Corrientes posee un parque habitacional de viviendas en mejor estado (mayor porcentaje de casas "A") sobre todo en el Interior provincial, aunque en ambas provincias los porcentajes de hogares deficitarios son muy elevados, superiores al 40% en Corrientes y cercanos al 60 % en Chaco. En correspondencia con el ámbito nacional, en ambas provincias el mayor déficit está concentrado en el aspecto cualitativo, en las viviendas llamadas recuperables, pero en hogares que presentan índices NBI o grados de hacinamiento por cuarto (29.17% en Corrientes y 41.13% en Chaco). En relación al volumen de viviendas deficitarias, es más crítica la situación del Chaco, que presenta 31.000 viviendas deficitarias por NBI más que Corrientes para parques habitacionales similares.

## BIBLIOGRAFÍA

- FERES, J. C. y MANCERO, X. (2001). El método de las necesidades básicas insatisfechas y su aplicación en América Latina. Documentos de la CEPAL.
- ARRIGADA LUCCO, C. (2000). Pobreza en América Latina: Nuevos escenarios y desafíos de política para el hábitat urbano. Documentos de la CEPAL.
- SAA, N. y MARTÍNEZ DE JIMÉNEZ, M. Diagnóstico de la situación habitacional urbana. Dirección Nacional de Políticas Habitacionales. SDUV.
- KORDYLAS, J. y MAC DONALD, M. W. (2009). Tablas y Gráficos de elaboración propia en base a INDEC, Censo 2001.