Colección
Dossier
Urbano

02

MÁS ALLÁ DEL ALQUILER: TRAYECTORIAS HACIA LA ESTABILIDAD HABITACIONAL

INFORME SOBRE LA EXPERIENCIA DE ALQUILER SOCIAL EN ESTELA DE ESPERANZAS, EL PRIMER EDIFICIO DE ALQUILER SOCIAL EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES.

Tejido Urbano

Hábitat para la Humanidad Argentina

Tejido Urbano

Hábitat para la Humanidad® Argentina

Pilar Rodríguez Ruíz

Más allá del alquiler: trayectorias hacia la estabilidad habitacional. Informe sobre la experiencia de alquiler social en Estela de Esperanzas / Pilar Rodríguez Ruíz - 1ra ed.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Fundación Tejido Urbano, 2026.

105 p.; 20x14 cm.

1. Introducción. 2. Objetivos. 3. Metodología. 4. Conxtexto. 5. Lo que aprendimos. 6. Principales Hallazgos del programa. 7. Recomendaciones estratégicas para el fortalecimiento del modelo 8. Conclusiones.

Editado por:
TEJIDO URBANO

Av. de Mayo 560. Piso 4, oficina 38,
Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
Argentina.
www.tejidourbano.org.ar
info@tejidourbano.net

PABLO ROVIRALTA
Presidente

FERNANDO ÁLVAREZ DE CELIS
Director ejecutivo

VANESA CASTRO ARATA
Coordinadora general

MACARENA GÓMEZ (Edición)

Diseño de grilla original,
Bisman Ediciones.

@fundaciontejidourbano
/Tejidourba
@tejido_urbano

Hecho el depósito que establece la ley 11.723. Impreso en la Argentina / Printed in Argentina.

© de la publicación, Tejido Urbano, 2026.

Todos los derechos reservados bajo convenios internacionales y la Convención Panamericana de Derecho de Autor. No se permite la reproducción parcial o total de este libro ni su incorporación a un sistema informático, ni su transmisión en cualquier forma o por cualquier medio, sea este mecánico, electrónico, por fotocopia, grabación u otros métodos, sin el permiso previo y por escrito de los titulares del copyright.

Colección
Dossier
Urbano

Sociedad Civil

02

MÁS ALLÁ DEL ALQUILER: TRAYECTORIAS HACIA LA ESTABILIDAD HABITACIONAL

INFORME SOBRE LA EXPERIENCIA DE ALQUILER SOCIAL EN ESTELA DE ESPERANZAS

Investigadora a cargo:
PILAR RODRÍGUEZ RUÍZ



Cada puerta de Estela de Esperanzas representa la posibilidad de un nuevo hogar. Como parte de conservar la identidad del barrio de La Boca, cada puerta está pintada de colores vivos y el identificador del departamento está hecho con fileteado porteño. Fuente: Banco de imágenes HPHA.

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN **P. 19**

2. OBJETIVOS **23**

3. METODOLOGÍA **25**
3.1 ENFOQUES 25
3.2 DIMENSIONES Y PREGUNTAS DE EVALUACIÓN 26
3.3 MÉTODOS DE RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN 28

4. CONTEXTO **33**
4.1 DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA 33
4.2 CARACTERIZACIÓN DE LAS VIVIENDAS COLECTIVAS POPULARES DEL BARRIO DE LA BOCA 37

5. LO QUE APRENDIMOS **43**
5.1 EVOLUCIÓN DEL MODELO DE INTERVENCIÓN 43
5.2 UNIVERSO DE ESTUDIO 49
5.3 PERFIL DE LOS PARTICIPANTES DEL PROGRAMA 50
5.4 ANÁLISIS ANTES / DESPUÉS 57
5.4.1 VIVIENDA 59
5.4.2 LABORAL 68
5.4.3 EDUCACIÓN 74
5.4.4 SALUD 77
5.4.5 SATISFACCIÓN 80

6. PRINCIPALES HALLAZGOS **85**

7. RECOMENDACIONES ESTRATÉGICAS PARA EL FORTALECIMIENTO DEL MODELO **93**

8. CONCLUSIONES **97**

ANEXO 1: DOCUMENTACIÓN CONSULTADA **101**



Fuente: Banco de imágenes HPHA.

La mujer en esta foto es Irma. Atrás están su hijo Matías y su perro. Esta fue la primera familia en alquilar en nuestro proyecto de alquiler social.

Irma oriunda de Salta, jefa de hogar, había enviudado, vivió desde chica en Buenos Aires con un largo historial de conventillos y hoteles de La Boca. Era personal de maestranza en un colegio y madre de cuatro hijos. Vivía con tres de ellos cuando se mudó al edificio. Al recibir sus llaves, comentó que era la primera vez que iba a vivir en una casa de material después de haber enfrentado los "sin" de muchos lugares en los que podía pagar, pero a los que no podía acceder: sin niños, sin mascotas, sin visitas.

Estuvo cerca de cinco años en el edificio, ayudó con las últimas terminaciones, y finalmente le pudo alquilar formalmente un PH a un compañero de trabajo. A mitad de contrato, su hijo Matías también consiguió trabajo y también pudo alquilar, solamente con el recibo de sueldo.

Al iniciar el contacto de familias para el presente estudio en el 2025, nos enteramos de que Irma había fallecido.

Le dedicamos a ella esta publicación y a los miles de personas que cada día luchan por mejorar sus condiciones de vida a través de la vivienda.

EQUIPO DE HÁBITAT PARA LA HUMANIDAD ARGENTINA

MOSTRAR BUENAS PRÁCTICAS PARA CAMBIAR LA REALIDAD DE MILES DE HOGARES

La compra de una vivienda es, probablemente, la inversión más grande que realiza una familia a lo largo de toda su vida. Pero también es mucho más que eso. Es estabilidad. Es autonomía. Es la posibilidad de proyectar un futuro y construir una vida con cierta previsibilidad en un mundo cada vez más incierto.

Durante décadas, en la Argentina existió una idea profundamente arraigada: trabajando, esforzándose y progresando, tarde o temprano una familia podía acceder a una vivienda propia. Ese horizonte funcionaba como ordenador social, como motor de movilidad y también como una promesa colectiva. Sin embargo, en los últimos veinte años algo se quebró. Dejamos de generar nuevos propietarios. Hoy millones de personas nacen, crecen y envejecen alquilando, muchas veces en condiciones de enorme fragilidad e incertidumbre.

El principal problema es que la vivienda dejó de ser un derecho garantizado para convertirse en un bien al que cada vez menos personas pueden acceder. Hoy una familia promedio está completamente afuera del mercado de compra. Pero incluso para quienes logran alquilar, las condiciones suelen estar atravesadas por la informalidad, la precariedad y la inestabilidad permanente.

Y allí aparece uno de los grandes desafíos de nuestro tiempo: comprender que la problemática habitacional no empieza solamente cuando una persona vive en la calle. Mucho antes de eso existe un deterioro silencioso de las trayectorias de vida. La informalidad laboral suele conducir a la informalidad urbana. La falta de crédito limita proyectos familiares. Las emergencias económicas expulsan personas hacia soluciones precarias. Y la ausencia de estabilidad habitacional termina afectando dimensiones centrales de la vida cotidiana: la salud, los vínculos, la educación, la crianza y las oportunidades futuras.

Por eso este libro tiene un enorme valor. Porque no aborda la vivienda únicamente desde la infraestructura o desde las estadísticas, sino desde las vidas concretas de las personas. Desde aquello que significa habitar.

Uno de los testimonios que aparecen en estas páginas lo resume con enorme sensibilidad:

"Poder sacar a mis hijas del conventillo y decirles que pueden traer amigas a casa o tener un espacio propio… es salir de algo que el conventillo no te permite". En esa frase aparentemente simple hay una definición mucho más profunda de lo que implica una política habitacional exitosa. La vivienda digna no es solamente un techo. Es tranquilidad. Es pertenencia. Es la posibilidad de construir intimidad, autoestima y proyecto de vida.

Los resultados del programa de Alquiler Social de Estela de Esperanzas muestran con claridad esa transformación. El 89% de las familias relevadas logró salir de situaciones habitacionales inadecuadas como conventillos, hoteles o inquilinatos para acceder a viviendas de mayor calidad y estabilidad. Y quizás uno de los datos más importantes es que no se registraron retrocesos hacia situaciones precarias previas. Es decir, cuando existe acompañamiento, estrategia y política inteligente, las trayectorias habitacionales pueden efectivamente cambiar.

Sin embargo, este trabajo también evita caer en simplificaciones. Porque aun cuando las condiciones habitacionales mejoran, persisten enormes desafíos económicos. El 77% de los participantes afirma que sus ingresos actuales no alcanzan para cubrir sus necesidades básicas. Esto demuestra algo fundamental: la vivienda no puede pensarse aislada del trabajo, de los ingresos, del crédito, de la salud y de las redes comunitarias. La política habitacional del siglo XXI necesita abandonar las miradas fragmentadas. No alcanza con construir viviendas si las familias no pueden sostenerlas. No alcanza con asistir emergencias si no se generan condiciones de autonomía. Y no alcanza con pensar solamente en metros cuadrados cuando en realidad estamos hablando de proyectos de vida.

Este informe aporta justamente eso: evidencia, sensibilidad y comprensión integral del problema. Pero además aporta algo todavía más importante: esperanza. La demostración concreta de que es posible construir modelos innovadores, replicables y profundamente humanos para ampliar el acceso a la vivienda digna en la Argentina. Porque detrás de cada política habitacional exitosa no hay solamente ladrillos. Hay chicos que pueden invitar amigos a su casa. Hay madres y padres que recuperan tranquilidad. Hay familias que dejan de vivir con miedo. Hay personas que vuelven a imaginar un futuro. Y en tiempos donde demasiadas veces la resignación parece imponerse como sentido común, este libro nos recuerda algo esencial: que transformar realidades todavía es posible.

FERNANDO ÁLVAREZ DE CELIS
Director Ejecutivo
Fundación Tejido Urbano

MEJORAR LA SITUACIÓN HABITACIONAL DE LAS FAMILIAS

El presente estudio sobre la contribución del proyecto de alquiler social de Hábitat para la Humanidad Argentina a la vida de las personas que pasaron por el proyecto, confirma de manera sólida la premisa central que orientó su diseño y ratifica lo que percibimos todos los días: el programa contribuye positivamente a mejorar la situación habitacional de las familias participantes. Aun con un número acotado de casos analizados —lo cual invita a interpretar los resultados con cautela y a profundizar su escalabilidad en futuras etapas—, la evidencia recopilada a lo largo del proceso evaluativo resulta consistente y contundente.

El camino recorrido con este proyecto fue largo y, en muchos momentos, incierto. Desde el inicio supimos que no sería sencillo: concebir la idea a partir de un diagnóstico desafiante; decidir construir un edificio destinado al alquiler para familias sin garantía ni ingresos formales; gestionar el financiamiento, las habilitaciones y las contrataciones. En el proceso, enfrentamos desafíos que se alejaban considerablemente de aquello que, como organización de la sociedad civil, imaginábamos asumir.

Sin embargo, todo ese recorrido —con su carga de trabajo, dudas y aprendizajes— valió la pena. Los resultados de este estudio confirman que el esfuerzo tuvo sentido y que es posible generar soluciones habitacionales innovadoras para poblaciones históricamente excluidas del mercado formal.

Como organización que promueve el alquiler como una vía legítima y relevante de acceso a la vivienda y a la ciudad, este estudio aporta evidencia concreta de que se trata de un camino posible, aún perfectible, que requiere continuar siendo construido y fortalecido junto a aliados del sector público y privado.

Agradecemos profundamente a Fundación Tejido Urbano por la oportunidad de llevar adelante este informe. Los hallazgos que aquí se presentan representan un valioso aprendizaje, que permitirá, en futuras implementaciones, reforzar aciertos, corregir limitaciones y eliminar obstáculos, con el objetivo de hacer este tipo de propuestas cada vez más efectivas para las personas que recurren a ellas para transformar sus vidas a través de una vivienda adecuada.

BARBARA BONELLI
Directora Ejecutiva
Hábitat para la Humanidad Argentina



Fuente: Banco de imágenes HPHA.





1.

INTRODUCCIÓN

HÁBITAT PARA LA HUMANIDAD ES UNA ORGANIZACIÓN CRISTIANA DE PERSONAS **COMPROMETIDAS CON LA CAUSA DE LA VIVIENDA ADECUADA** EN ARGENTINA CUYA VISIÓN ES LA DE UN MUNDO DONDE CADA PERSONA TENGA UN LUGAR DIGNO DONDE VIVIR.

Forma parte de la red global de Hábitat para la Humanidad, presente en casi 60 países y que busca garantizar el acceso a una vivienda digna para todas las personas. Con este fin, la organización promueve soluciones habitacionales basadas en la construcción, rehabilitación y mejoramiento de viviendas, además de la facilitación del acceso a financiamiento y programas de educación para el desarrollo habitacional sostenible.

A través de la movilización de voluntarios, alianzas estratégicas y la participación de las comunidades beneficiarias, Hábitat para la Humanidad busca romper el ciclo de la pobreza habitacional y generar un impacto positivo en la vida de miles de familias.

Carlos, uno de los primeros inquilinos. La foto es del día en que se mudó del edificio, dejando el departamento pintado y arreglado, listo para que ingresara una nueva familia. Este día recordó lo importantes que habían sido para él los ejercicios de educación financiera. Bajo el brazo tiene una carpeta con el contrato de alquiler original que se llevó de recuerdo.
Fuente: Banco de imágenes HPHA.

Desde su fundación en el 2002, Hábitat para la Humanidad Argentina desarrolla proyectos innovadores con el propósito de atender las necesidades habitacionales de sectores vulnerables, promoviendo el acceso a soluciones de vivienda asequibles y sostenibles. Entre sus iniciativas se encuentra el proyecto de Alquiler Social en el edificio Estela de Esperanzas, una propuesta pionera cuyo objetivo es brindar alternativas habitacionales seguras para familias que residen en condiciones de precariedad en conventillos, hoteles e inquilinatos en la Ciudad de Buenos Aires, especialmente en el barrio de La Boca.

El proyecto nació como una estrategia de "Alquileres Tutelados", con la finalidad de demostrar que las familias en situación de vulnerabilidad pueden acceder y sostener alquileres formales cuando se les brindan las oportunidades adecuadas. Inaugurado en diciembre de 2015, el edificio Estela de Esperanzas evolucionó a partir del 2021 y debido a la crisis económica producida por la pandemia del COVID-19, hacia un modelo que integra un componente clave de empleabilidad, implementado a través de organizaciones aliadas expertas en la temática, con el objetivo de fortalecer la autonomía económica de las familias beneficiarias.

Esta evolución permitió diseñar un esquema en el que las familias acceden a una vivienda por un período determinado, con un subsidio decreciente en el pago del alquiler, acompañamiento social, adaptación a la vida consorcial, asesoramiento laboral y un plan de ahorro que facilita su transición hacia una solución habitacional definitiva.

A través de este informe, se busca evaluar los resultados del proyecto de Alquiler Social de Hábitat Argentina, analizando la contribución en la calidad de vida de las personas egresadas y explorando la sostenibilidad de las mejoras alcanzadas. Asimismo, se pretende estudiar la viabilidad de replicar este modelo en otros contextos urbanos con problemáticas similares, contribuyendo a la generación de aprendizajes y estrategias que amplíen las oportunidades de acceso a una vivienda digna en Argentina.

Fuente: Banco de imágenes HPHA.





2.

OBJETIVOS

EL **OBJETIVO PRINCIPAL** DE ESTA INVESTIGACIÓN ES EVALUAR LOS RESULTADOS DEL PROYECTO EN LAS FAMILIAS EGRESADAS, ANALIZANDO SU IMPACTO EN:

Situación habitacional: evaluar el acceso a viviendas formales, la trayectoria habitacional de los participantes y su situación actual.

Situación laboral, educativa y de salud: analizar cómo una vivienda estable influye en la calidad de vida de los beneficiarios.

Sostenibilidad de los resultados: identificar factores que contribuyen a la estabilidad en el tiempo de las mejoras alcanzadas.

Escalabilidad del modelo: explorar la viabilidad de replicar el programa en otros contextos urbanos con problemáticas similares.

Sistematización de datos: consolidar una base de información que facilite futuras evaluaciones y seguimiento del programa.

Flavia, Jefa de familia, dejó el hotel para ir a vivir a un departamento de dos ambientes con sus hijos, Juan Ignacio y Tobías. Fuente: Banco de imágenes HPHA.

Hall de ingreso al edificio. Fuente: Banco de imágenes HPHA.



3.
METODOLOGÍA

3.1 ENFOQUES

El estudio se diseñó como una evaluación de resultados empleando un enfoque metodológico mixto que integra técnicas cuantitativas y cualitativas. Este enfoque permitió analizar la contribución del proyecto a través de la comparación de resultados entre la línea de base (LB), que corresponde a la situación antes de la implementación del programa, y la línea de salida (LS), que refleja la situación actual. Además, se complementaron los datos con información cualitativa obtenida de entrevistas. La metodología combinó:

Análisis cuantitativo: Se compararon los datos obtenidos en la línea de base (levantada al inicio del proyecto por el personal de Hábitat para la Humanidad) con los datos de la línea de salida (recogidos mediante una encuesta autoadministrada al finalizar el proyecto).

Análisis cualitativo: Se realizaron entrevistas a participantes y al equipo implementador para comprender las experiencias, percepciones y barreras encontradas en el proceso.

Triangulación de datos: Se integraron los hallazgos cuantitativos y cualitativos para una interpretación más completa del impacto del proyecto.

3.2 DIMENSIONES Y PREGUNTAS DE EVALUACIÓN

Con el objetivo de definir las dimensiones de evaluación, se realizaron tres entrevistas exploratorias y algunas reuniones con el equipo implementador de Hábitat Argentina en donde se indagó en el modelo de intervención y sus variantes. Después de estas instancias se obtuvo una matriz de evaluación donde se ven las dimensiones, subdimensiones y variables de manera clara y concisa. Esta matriz plantea el abordaje de la problemática y la estructura general de la evaluación con el fin de cumplir los objetivos propuestos.

Las preguntas de evaluación definidas y validadas por el equipo, tanto por Tejido Urbano como por Hábitat Argentina se pueden sintetizar en:

1. Contribución en la situación habitacional

¿Cuál es la situación actual en términos de vivienda de las familias egresadas del programa?

¿Cuántas familias lograron salir de la situación de inquilinatos, conventillos y hoteles?

¿Cómo es la calidad de la vivienda actual de los egresados?

¿Cuál fue la trayectoria habitacional de las familias luego de haber egresado del programa? (Número de mudanzas, calidad de cada vivienda, permanencia en alquileres formales)

2. Contribución en la estabilidad económica y laboral

¿Las familias egresadas han mejorado su situación laboral y logrado estabilidad económica?

¿En qué medida el programa contribuyó a esta estabilidad? (paz mental, reducción del estrés, acceso a mejores oportunidades laborales)

¿Qué porcentaje de sus ingresos destinan actualmente al alquiler?

¿En qué medida el tipo de empleo (formal/informal) afecta su estabilidad habitacional?

3. Contribución en la educación

¿Cómo ha influido la estabilidad en la vivienda en la educación de los beneficiarios?

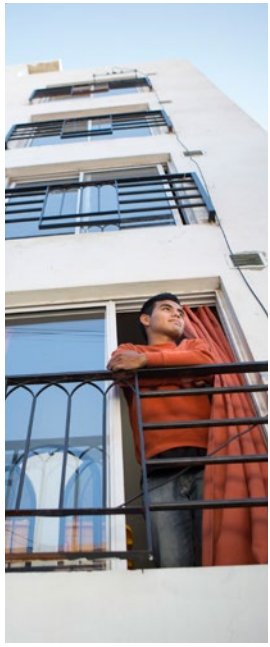
¿Cuál es el nivel educativo de los participantes?

¿En qué medida contar con espacios adecuados ha facilitado el estudio de niños y adultos?

4. Contribución en la salud

¿Cómo ha influido la mejora en la vivienda en la salud de los beneficiarios?

¿Se han reducido problemas de salud vinculados a la precariedad habitacional, como enfermedades respiratorias?



Cada uno de los 9 departamentos tiene aire y luz en el frente y contrafrente.
Esta es una de las primeras observaciones que hacen los inquilinos al mudarse, ya que en muchos hoteles y conventillos los espacios no cuentan con buena iluminación ni ventilación.
Fuente: Banco de imágenes HPHA.

¿El acceso a una vivienda estable ha tenido impacto en la salud mental de las familias?

5. Evaluación del mecanismo de intervención y percepción del programa

¿Qué tan satisfechas se encuentran las familias egresadas con el programa?

¿Cuáles fueron las principales dificultades que enfrentaron durante y después del programa?

¿El mecanismo de intervención es adecuado para abordar la problemática de los conventillos, inquilinatos y hoteles?

¿Es viable replicar el modelo en otros contextos urbanos? ¿Qué ajustes serían necesarios?

3.3 MÉTODOS DE RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN

Tal como se explicó previamente, se utilizaron elementos cualitativos y cuantitativos para la recolección de información. En el análisis, estos fueron triangulados para tener una mejor comprensión de la problemática.

A lo largo de todo el proceso de recolección de información, se tuvieron consideraciones éticas respecto a:
- Aplicación de consentimiento informado
- Salvaguarda de la información

Para complementar los datos para la evaluación y tener una comprensión más profunda de la intervención del programa, se revisó documentación compartida por Hábitat Argentina que se consideró útil. Se procedió a leer y analizar toda la documentación compartida del programa. (Anexo 1)

Entrevistas exploratorias

Se realizaron tres entrevistas exploratorias con el staff de Hábitat Argentina para conocer el modelo de intervención a profundidad y definir la metodología final de la evaluación. Las mismas fueron realizadas a Mónica Gallegos (Coordinadora de Incidencia), Macarena Burón (Responsable social del equipo de Coordinación de Programas) y Cynthia Peredo (Referente Social Proyecto de Alquiler Social).

Entrevistas semi-estructuradas

A fin de conocer en profundidad las percepciones y opiniones se realizaron entrevistas semiestructuradas con guías de preguntas. La mayoría de éstas fueron virtuales y grabadas para su posterior análisis.

Encuesta autoadministrada

Con el objetivo de obtener información sobre la situación actual de los participantes, así como su trayectoria y la contribución percibida en todas las dimensiones de la evaluación, se diseñaron encuestas autoadministradas. Para su desarrollo, se utilizó la plataforma KOBO, que proporciona una estructura sólida y confiable tanto para la creación del cuestionario como para la gestión de la base de datos.

En términos prácticos es importante mencionar 2 aspectos:

• Se respetó íntegramente la formulación de las preguntas de la línea de base para asegurar la comparabilidad de los datos.

• En las preguntas de autopercepción se optó por una escala par de manera tal que una opción neutral no esté contemplada.

La encuesta fue validada por Hábitat Argentina y Fundación Tejido Urbano.

El contacto de los participantes fue provisto por el equipo de Hábitat Argentina. En total se contactaron 24 personas, correspondientes a 17 familias.

ENCUESTAS ENVIADAS	FAMILIAS CONTACTADAS	RESPUESTAS
24	17	9

Fuente: Elaboración propia a partir de Línea de Base.

Ana Cutts, directora de Hábitat Argentina durante la inauguración oficial del edificio de alquiler social Estela de Esperanzas, diciembre de 2014. Fuente: Banco de imágenes HPHA.





Fuente: Banco de imágenes HPHA.

4.

CONTEXTO

4.1 DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA

En 2007, cuando surgió la idea del proyecto bajo el esquema de alquileres tutelados, Argentina atravesaba una profunda crisis habitacional. Esta crisis estaba marcada por un déficit tanto cuantitativo como cualitativo de viviendas. Por un lado, la Ciudad de Buenos Aires no contaba con suficientes viviendas para albergar a toda su población[1]; por otro, muchas de las viviendas existentes se encontraban en condiciones precarias, con problemas de infraestructura, falta de servicios básicos y situaciones de hacinamiento.

Ante la escasez de oferta de alquileres formales a precios accesibles, comenzó a proliferar un mercado informal que incluía conventillos, inquilinatos y hoteles-pensión. Estos espacios se caracterizaban por su precariedad, la ausencia de contratos formales y la vulnerabilidad de sus habitantes, quienes estaban sujetos a abusos y desalojos arbitrarios.

La crisis habitacional impactó de manera desproporcionada a los sectores de bajos ingresos, que se vieron forzados a vivir en condiciones insalubres y en zonas marginadas de la ciudad.

1. En el diagnóstico realizado por HPHA en 2007 se estima un déficit de 100.000 viviendas.



Un local parte del edificio, se utiliza tanto para la atención y convocatoria a familias, como para talleres y oficinas del equipo social y técnico. Fuente: Banco de imágenes HPHA.

Características de las viviendas en alquiler informal

En general, los alquileres informales se encuentran en viviendas precarias como conventillos, inquilinatos, hoteles, pensiones o casas tomadas. Estas viviendas presentan varias características comunes que las convierten en un desafío para quienes las habitan:

- **Condiciones edilicias deficientes:** Las viviendas suelen tener problemas de humedad, filtraciones, falta de ventilación e iluminación. Además, muchos de estos edificios presentan riesgos de inundación y están construidos con materiales precarios, lo que aumenta la vulnerabilidad de los inquilinos.

- **Servicios compartidos:** En estos lugares, los servicios básicos como agua y electricidad son compartidos entre varios inquilinos, lo que no solo incrementa la inseguridad en cuanto al acceso, sino también el riesgo para la salud debido a la deficiencia de los mismos.

- **Ausencia de contratos formales:** Los acuerdos de alquiler en la mayoría de los casos se realizan de manera informal, sin contratos escritos, lo que significa que los inquilinos no tienen seguridad jurídica. Las negociaciones se basan en acuerdos de palabra, sin garantías legales que respalden los derechos de los arrendatarios.

Barreras del Mercado Formal de Alquileres

El acceso a los alquileres informales estaba determinado en el momento del diagnóstico, principalmente por las barreras del mercado de alquiler formal, que excluía a muchas familias debido a varios factores:

- Requisitos de garantías: Para alquilar una vivienda de manera formal, es necesario presentar un garante con propiedad, una fianza o seguro de caución. Este requisito deja fuera del mercado a muchas familias que no cuentan con ingresos formales, con un garante o cuyo garante no cumple con los requisitos, tales como que la propiedad no esté en sucesión o sea un bien de familia.

- Altos costos iniciales: Los costos asociados a la entrada en un alquiler formal son elevados. Estos incluyen:

- Un mes de alquiler anticipado.

- Un depósito de garantía, que puede ser de uno o más meses de alquiler.

- Comisiones inmobiliarias, cabe aclarar que antes de la promulgación de la Ley N°5859 en la Ciudad de Buenos Aires, tanto inquilinos como propietarios debían pagar la comisión inmobiliaria y ese valor podía llegar a representar hasta dos meses el valor del alquiler inicial. Si bien en la Ciudad de Buenos Aires, ese gasto solo lo cubre el propietario, es una práctica que se sigue realizando en otras ciudades del país.

- Necesidad de demostrar ingresos formales: Muchos propietarios exigen recibos de sueldo con antigüedad mínima y que los ingresos del inquilino sean suficientes para cubrir el alquiler, lo que generalmente no debe superar el 30% de los ingresos del inquilino. Este requisito excluye a muchas familias que trabajan en el sector informal o tienen ingresos inestables.

- Discriminación: A pesar de las leyes de igualdad, se ha identificado discriminación por parte de los propietarios hacia familias con niños, mascotas o de determinados orígenes, lo que dificulta aún más el acceso a viviendas formales.

Consecuencias de los Alquileres Informales

Estas exigencias dificultan el acceso al alquiler formal para muchas familias, especialmente aquellas con ingresos informales o inestables. Sin embargo, los alquileres informales no sólo presentan dificultades económicas, sino que también afectan gravemente la calidad de vida de los inquilinos. La falta de contratos formales genera una gran inestabilidad, quienes pueden enfrentarse a desalojos repentinos o aumentos de alquiler sin previo aviso. Además, la ausencia de recibos de pago deja a los inquilinos en una situación vulnerable frente a posibles abusos por parte de los propietarios.

Por otro lado, las viviendas en condiciones insalubres incrementan el riesgo de enfermedades respiratorias y otros problemas de salud debido a la humedad, falta de ventilación y deficiencias en la infraestructura.

A pesar de las malas condiciones de vida, en muchos casos, como en los conventillos, se desarrollan lazos de solidaridad y un intercambio social entre los inquilinos. Estos lazos ayudan a mitigar, en alguna medida, los efectos negativos de vivir en estas condiciones, proporcionando apoyo mutuo entre los habitantes.

4.2 CARACTERIZACIÓN DE LAS VIVIENDAS COLECTIVAS POPULARES DEL BARRIO DE LA BOCA

En 2023, la Secretaría de Integración Socio Urbana (SISU), dependiente del Ministerio de Desarrollo Social de la Nación, elaboró un informe sobre las Viviendas Colectivas Populares (VCP) en la Ciudad de Buenos Aires, con énfasis en el barrio de La Boca, donde se encuentra el edificio Estela de Esperanzas.

Este informe tiene como objetivo evaluar la situación de las familias que atraviesan el programa, por lo que parece pertinente contextualizar el análisis posterior proporcionando una radiografía de las condiciones habitacionales en esta zona.



Grupos de voluntariado pintan y dejan en condiciones los departamentos que se desocupan, para esperar a la nueva familia que los va a habitar. También pintan los espacios comunes para mantener las instalaciones en buenas condiciones. Fuente: Banco de imágenes HPHA.



Lourdes logró romper una trayectoria de hoteles en muy mal estado. Fuente: Banco de imágenes HPHA.

Las Viviendas Colectivas Populares (VCP) se definen como edificaciones subdivididas informalmente, donde tres o más grupos familiares habitan en forma permanente. Estas viviendas, que presentan diversas características de precariedad, son una forma de alojamiento informal que genera importantes desafíos. Se caracterizan por varios problemas, como la inseguridad en la tenencia de la propiedad, ya que muchas veces no se cuenta con un instrumento jurídico formal que respalde la ocupación. Además, las viviendas suelen estar en condiciones de precariedad habitacional, con problemas edilicios como humedad, gotera, falta de mantenimiento y plagas. La infraestructura en estos lugares es insuficiente, con instalaciones deficientes y riesgo de inundabilidad.

En el barrio de La Boca, se identificaron un total de 389 Viviendas Colectivas Populares, en las cuales habitan aproximadamente 3.500 hogares. El 69% de las viviendas relevadas corresponden a la tipología de conventillo, mientras que el 22% son inquilinatos. Estas dos tipologías son las más comunes en el barrio y reflejan la alta concentración de viviendas precarias en la zona, destacando la magnitud del problema habitacional.

De acuerdo con el informe, el 86% de las Viviendas Colectivas Populares relevadas presentan múltiples problemas edilicios, lo que incluye humedad, goteras y falta de mantenimiento en espacios comunes y conexiones internas. Además, se reporta una alta presencia de plagas y deficiencias en las instalaciones eléctricas, lo que agrava aún más las condiciones de vida.

Uno de los problemas edilicios más frecuentes es la humedad en techos y paredes o la presencia de goteras, que afecta al 73% de las viviendas. Le siguen la presencia de plagas, especialmente cucarachas y ratas (más del 72%), y la necesidad de mantenimiento en espacios comunes, que afecta al 71% de las viviendas. Estos problemas reflejan la carencia de una infraestructura adecuada y el deterioro constante de los espacios comunes y privados.

El hacinamiento es otra característica preocupante de las Viviendas Colectivas Populares, ya que el 57% de las viviendas relevadas presenta algún grado de hacinamiento. En promedio, nueve hogares habitan en cada VCP, lo que implica una sobrecarga en los espacios disponibles, y agrava las condiciones de vida de los habitantes. El indicador más frecuente de hacinamiento es la presencia de tres o más personas en un solo dormitorio, que afecta al 53% de las viviendas. En cuanto a la distribución de los espacios, el 46% de las viviendas comparte al menos un baño entre los residentes, mientras que el 19% comparte la cocina.

En términos de tenencia, el 63% de los habitantes de las Viviendas Colectivas Populares alquilan, con o sin contrato formal. De este porcentaje, solo el 33,3% tiene un contrato de alquiler formal, mientras que el 29,6% paga alquiler sin un contrato formal, lo que les deja en una situación de vulnerabilidad jurídica. Aproximadamente el 29% de las VCP encuestadas han enfrentado o enfrentan la amenaza de un desalojo, lo que añade un factor de inestabilidad a sus ya precarias condiciones habitacionales.

En cuanto a la calidad de los materiales de construcción, el 86% de las Viviendas Colectivas Populares tienen pisos de materiales resistentes y aislantes, lo que indica que, en este aspecto, las viviendas cumplen con algunos estándares básicos de seguridad. Sin embargo, en las paredes, el 47% de las viviendas están construidas con materiales menos resistentes como madera o chapa de metal.

Respecto al acceso a servicios básicos, la situación es alarmante. El 28% de las Viviendas Colectivas Populares no tiene acceso a la red eléctrica con medidor individual, lo que representa un grave riesgo para los inquilinos debido a las instalaciones eléctricas deficientes. Aproximadamente el 49% de las viviendas tiene instalaciones eléctricas caseras y cableado expuesto, lo que aumenta el riesgo de accidentes. Además, el 42% de las VCP presentan falta de mantenimiento en las conexiones internas de agua y saneamiento, y el 4% no tiene acceso a la red de agua potable de la prestataria. En cuanto al acceso a la red de gas, el 67% de las viviendas no tiene medidor, lo que deja a los inquilinos en una situación de inseguridad y riesgo.

El día que se firma el contrato y se entregan las llaves de departamento es un hito importante en la vida de estas familias. Fuente: Banco de imágenes HPHA.





Sol y Damián, recién mudados. Fuente: Banco de imágenes HPHA.

5.

LO QUE APRENDIMOS

5.1 EVOLUCIÓN DEL MODELO DE INTERVENCIÓN

Como respuesta al contexto explicado en la sección anterior, en 2007 se empezó a gestar la idea de los Alquileres Tutelados, propuesta por el equipo de Hábitat para la Humanidad Argentina. Este proyecto evolucionó a lo largo del tiempo para adaptarse mejor a las necesidades de las familias vulnerables, desarrollándose a través de diversas estrategias y metodologías. A continuación, un repaso de las distintas etapas del proyecto.

Alquileres Tutelados

El proyecto inicial, denominado Alquileres Tutelados, tuvo como principal estrategia la creación de puentes de confianza entre inquilinos y propietarios. La intervención de Hábitat Argentina en este formato consistió en ser un facilitador y garante, buscando asegurar tanto la inclusión habitacional como el acompañamiento integral de las familias. Aunque el proyecto se implementó en etapas sucesivas, las principales innovaciones se centraron en garantizar la seguridad jurídica tanto para los propietarios como para los inquilinos, ofreciendo una estructura de apoyo que incluyó capacitaciones en educación financiera y derechos y responsabilidades del alquiler.

Uno de los mayores desafíos que se presentó en esta fase fue convencer a los propietarios de alquilar a familias referenciadas por Hábitat Argentina, ya que preferían las garantías tradicionales. Para superarlo, se propuso una solución innovadora en la que Hábitat Argentina actuaba como garante mediante contratos de fianza o seguros de caución. La misma nunca llegó a implementarse por falta de oferta de viviendas para el modelo.

Proyecto Reciclando Hogares

Frente a las dificultades del modelo de Alquileres Tutelados, Hábitat Argentina desarrolló la estrategia Reciclando Hogares, que tiene como objetivo aumentar la oferta de viviendas para un alquiler adecuado. Esta estrategia involucra la adquisición y rehabilitación de inmuebles subutilizados o deteriorados, así como la recuperación de inmuebles existentes. El proyecto Estela de Esperanzas, en el barrio de La Boca, es un claro ejemplo de esta iniciativa, donde la organización transformó un edificio vacío, inseguro y en ruinas en un complejo de nueve departamentos donde familias alquilan formalmente a un precio similar al del mercado y sin requerir garantías tradicionales, lo que permite ofrecer alquileres justos a las familias en situación de vulnerabilidad habitacional.

Residencia Temporal: Vivienda + Empleo

Componentes del actual proyecto de alquiler



CONDICIONES

- Ingresos formales o informales
- Vivir en conventillos, inquilinatos, hoteles pensión
- No tener garantia propietaria.



CAPACITACIONES ABIERTAS A LA COMUNIDAD

- Economía para el alquiler
- Derechos y obligaciones de los inquilinos
- Acceso al alquiler
- Búsqueda laboral y microemprendimientos



ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL

- Adaptación a la vida consorcial
- Seguimiento social con trabajadores sociales



COMPONENTES DEL PROYECTO

- Subsidio escalonado (40%, 20% y 10%)
- Ahorro de 10% mensual por pagos en tiempo y forma

Frente al contexto de la pandemia de COVID-19 la situación económica y laboral de muchas familias se vio afectada, y el proyecto migró en su metodología para adaptarse a la nueva situación. En este modelo, se introduce un subsidio escalonado para el alquiler de mercado, el cual disminuye gradualmente con el tiempo. Además, se incorpora el enfoque en la empleabilidad y microemprendimiento a través de organizaciones sociales que trabajan en la temática; y la educación financiera, buscando mejorar la situación económica de las familias mientras se les asegura una vivienda adecuada.

Este programa no solo garantiza una vivienda, sino que también ofrece un pequeño ahorro para ayudar a las familias a enfrentar futuros costos de alquiler. Las familias que pagan su alquiler y expensas a tiempo tienen un plazo fijo donde Hábitat Argentina ahorra un porcentaje (inicialmente el 10%) de ese monto, para que, al momento de su salida, cuenten con un pequeño ahorro para afrontar los costos de un nuevo alquiler.

En relación a los requisitos para postularse, se mantuvieron los definidos en el marco de la metodología Reciclando hogares. Las familias deben cumplir los siguientes requisitos para postularse:

- Vivir en la actualidad en hoteles, pensiones, inquilinatos y barrios populares, durante + 5 años con un orden de prioridad que va en (1) La Boca (por la ubicación del edificio), (2) los barrios o localidades en torno (3) en CABA y (4) en el AMBA.

- Vivir en condiciones habitacionales inaceptables.

- Deben demostrar capacidad de pago mensual sin comprometer otras necesidades básicas (ingreso equivalente a 2 o 3 salarios mínimos en 2024).

- La familia debe mostrar compromiso con la misión de Hábitat Argentina, incluyendo la disponibilidad horaria a participar de talleres y seguimientos sociales, la ayuda mutua y el pago mensual en tiempo y forma.

El flujo de aceptación del programa actual consta finalmente de las siguientes etapas:

1 — **CONVOCATORIA Y DIFUSIÓN**
Hábitat Argentina lanza convocatorias periódicas; se requiere disponibilidad horaria para participar en el proyecto social.

2 — **CAPACITACIÓN OBLIGATORIA**
Las familias deben completar talleres presenciales sobre: salvaguarda, metodología del proyecto, economía familiar y proyecto habitacional.

3 — **POSTULACIÓN Y ENTREVISTAS**
Luego de las capacitaciones, se abre la postulación. Se realizan entrevistas sociales para relevar la situación habitacional, económica y compromiso.

4 — **EVALUACIÓN SOCIOECONÓMICA Y DOCUMENTACIÓN**
Se solicita documentación (DNI, recibos, facturas, presupuesto familiar). Se realiza preselección.

5 — **PRESENTACIÓN AL CAS**
Las familias preseleccionadas son presentadas al Consejo de Asesoramiento Social (CAS) para evaluación.

6 — **APROBACIÓN**
El CAS evalúa cada caso según los criterios establecidos y realiza la selección de los grupos familiares a ingresar en el proyecto.

7 — **FIRMA DE ACUERDO**
Se comunica la aprobación. Se acuerdan condiciones del proyecto y se firma un acuerdo.

8 — **INGRESO AL EDIFICIO**

Las familias ingresan al edificio Estela de Esperanzas.

9 — **ACOMPAÑAMIENTO Y SEGUIMIENTO**

Se realiza seguimiento social bimestral, con foco en aspectos sociales, económicos y de empleabilidad.

10 — **SUBSIDIO ESCALONADO**

Pago progresivo del alquiler + expensas (subsidio del 40% el primer año, 20% el segundo, 10% el tercero). Reajustes cuatrimestrales.

11 — **FOMENTO DEL AHORRO**

Hábitat Argentina ahorra el 10% del alquiler pagado a término en un plazo fijo a nombre de la familia.

12 — **EMPLEABILIDAD**

Las familias deben participar en programas de generación de ingresos. Se ofrece un espacio en planta baja para estas actividades.

13 — **RENOVACIÓN ANUAL**

Se realiza evaluación socioeconómica anual para definir continuidad en el proyecto.

14 — **SALIDA DEL PROYECTO**

Tras un máximo de 3 años -dos renovaciones-, se acompaña a las familias en la transición hacia una solución habitacional autónoma que inicia en el último año de su paso por el proyecto.

FLUJO DEL PROYECTO DE RESIDENCIA TEMPORAL



5.2 UNIVERSO DE ESTUDIO

El universo de 21 familias históricas de Estela de Esperanzas presentó el siguiente panorama para la evaluación: se digitalizó la información de la línea de base de 20 familias, a partir de los formularios de inscripción y análisis socio-habitacional aplicados por el equipo de gestión del proyecto. A su vez, se debió reconstruir, con la ayuda de Hábitat Argentina, algunas variables relevantes para una de las familias, ya que la misma sí respondió la línea de salida. En resumen, se cuenta con información de 20 familias digitalizadas completas y 1 familia con información parcial.

Sin embargo, la obtención de contactos actualizados resultó un desafío, lográndose para 17 familias, con dudas sobre la validez de los datos de las participantes más antiguas (10 años). Las estrategias de contacto permitieron obtener respuesta de 9 de las 17 familias contactadas.

El análisis de la contribución del programa se limitará a las familias que completaron la línea de salida, examinando variables de cambio, autopercepción y hallazgos cualitativos relevantes para este grupo. Dado que este grupo representa el 53% del universo total de familias, los hallazgos serán utilizados como un indicador suficiente para comprender tendencias generales.

5.3 PERFIL DE LOS PARTICIPANTES DEL PROGRAMA

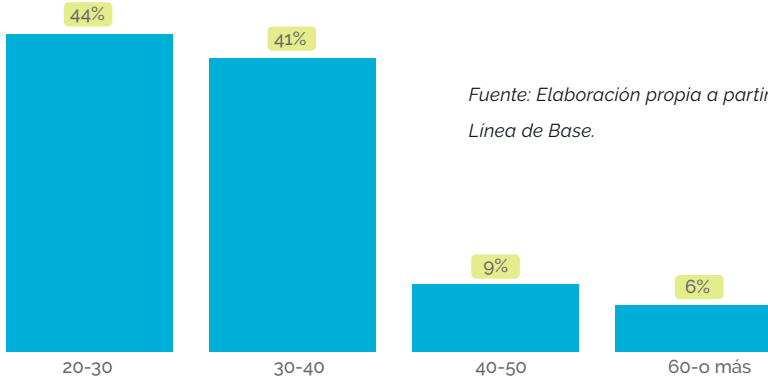
Desde su inicio hasta la actualidad, 21 familias participaron y egresaron del programa, lo que equivale a 52 personas, de los cuales 23 eran niños/ adolescentes a la hora de participar del programa.

INDICADOR	VALOR
Cantidad de familias alcanzadas	21
Cantidad de personas alcanzadas	52
Cantidad de niños y adolescentes alcanzados	23
Cantidad de solicitantes	33

Del total de familias que participaron, a la hora de aplicar al proyecto se observa que la mayoría (57%) solicitó el acceso al programa entre dos personas, mientras que un 38% lo hizo una sola persona, y un 5% entre tres. Este dato parece relevante ya que en torno a los solicitantes se puede estimar la cantidad de responsables adultos que participan del programa, pensando así en personas que aportan y podrían llevar ingresos al hogar. Este dato sugiere que el programa se orienta principalmente a hogares pequeños o situaciones individuales, aunque también contempla algunos casos familiares más amplios

(Nota: los departamentos del edificio son de 2 y 3 ambientes).

En cuanto a la distribución etaria de los solicitantes, el grupo predominante fue el de personas de entre 20 y 30 años (44%), seguido de cerca por quienes tenían entre 30 y 40 años (41%). En menor medida, se registró un 9% de solicitantes entre 40 y 50 años, y un 6% con más de 60 años. Esta distribución indica una clara tendencia hacia una población joven-adulta, posiblemente en etapas de conformación de vida independiente o con necesidades específicas de vivienda accesible.

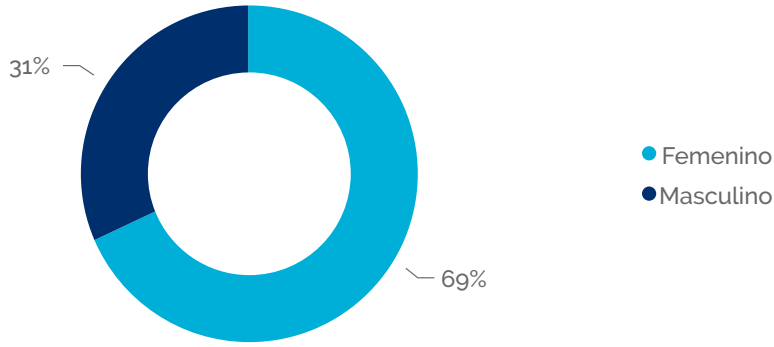


Fuente: Elaboración propia a partir de Línea de Base.

Si tenemos en cuenta el género, se destaca una marcada participación femenina, con un 69% de mujeres entre los solicitantes frente a un 31% de varones. Además, se identificó una diferencia significativa en los tipos de solicitud según el género: el 35% de las mujeres aplicaron de manera individual, mientras que entre los varones solo el 9% lo hizo solo.

Este dato puede vincularse con situaciones de autonomía femenina o de vulnerabilidad social que llevan a un mayor protagonismo de las mujeres en este tipo de iniciativas.

PARTICIPANTES POR SEXO

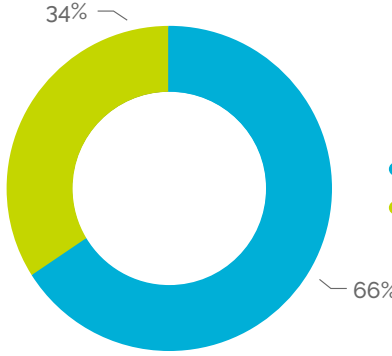


Fuente: Elaboración propia a partir de Línea de Base.

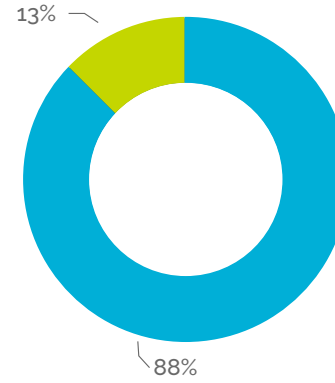
Respecto al estado civil y situación de pareja, el informe muestra que sólo 5 familias (conformadas por 10 personas en total) estaban en pareja (ya sea en concubinato o matrimonio). El resto de los participantes se encontraban separados, viudos o solteros, con una clara mayoría de mujeres (74%) en estos casos. Esto refuerza la idea de que el programa alcanza principalmente a personas que enfrentan situaciones de vida en soledad o con escasa red de apoyo, especialmente mujeres.

En el plano laboral, se identificó que el 88% de los solicitantes estaba trabajando, mientras que el 12% restante no tenía empleo al momento del relevamiento. Sin embargo, entre quienes sí trabajaban, el 34% lo hacía en condiciones de informalidad, es decir, sin estar registrados ni contar con derechos laborales garantizados. . Esto implica un alto grado de inestabilidad económica y mayor exposición a riesgos sociales.

¿SE ENCONTRABA CON TRABAJO?



¿SU EMPLEO ERA FORMAL?



Fuente: Elaboración propia a partir de Línea de Base.

Analizando las dos metodologías implementadas —alquileres tutelados y residencia temporaria— se advierten algunas diferencias. En la modalidad de alquileres tutelados participaron 20 familias, que sumaron un total de 24 solicitantes, durante el período comprendido entre 2013 y 2021 (no inclusive). En este grupo, el 39% tenía entre 20 y 30 años, el 48% entre 30 y 40, y el 13% entre 40 y 50. Esto sugiere que esta metodología fue más utilizada por adultos jóvenes con cierto grado de autonomía.

Por otro lado, la modalidad de residencia temporaria se implementó a partir de 2021 y ya egresaron 4 familias, con 9 solicitantes. En este caso, el 56% de los participantes tenía entre 20 y 30 años, el 22% entre 30 y 40, y otro 22% más de 60 años.

TIPO DE VIVIENDA
LÍNEA DE BASE

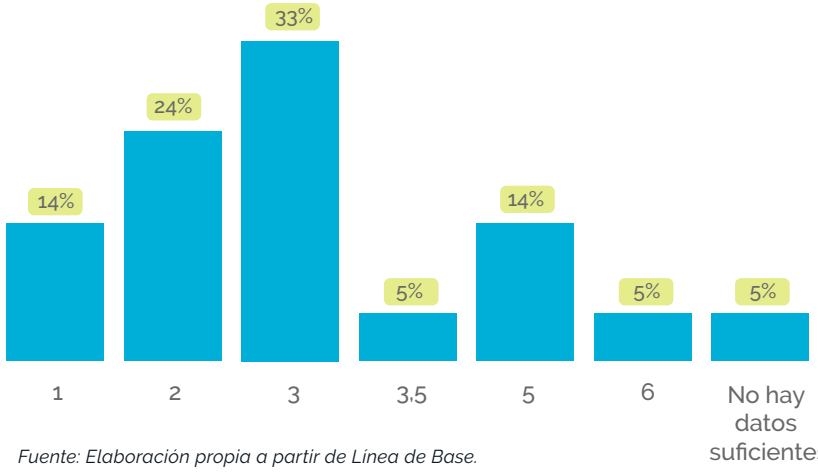
TIPO DE VIVIENDA	CANT. FAMILIAS
Conventillo	12
Pieza en hotel	3
Cuarto inquilinato	2
Casilla precaria	1
Departamento	2
Otra situación	1

La mayor proporción de personas jóvenes y mayores en esta modalidad podría indicar un enfoque más asistencial, orientado tanto a jóvenes en situación crítica como a personas mayores sin redes familiares, respondiendo a la crisis socio económica de aquel momento. Dentro de la comparación entre metodologías, no se observan diferencias significativas de género entre ambas, manteniéndose así la predominancia en la proporción femenina (70%).

En cuanto a la procedencia habitacional de las familias al momento de ingresar al programa, se observa que la mayoría (57%) provenía de conventillos, seguidas por un 14% que vivía en una pieza de hotel o pensión, y un 10% que residía en inquilinatos. Estos datos reflejan un nivel generalizado de precariedad habitacional, caracterizado por hacinamiento, falta de servicios básicos adecuados y escasa privacidad.

El índice de hacinamiento promedio fue de 2.93 personas por cuarto, lo que ya indica una situación severa. En particular, 5 familias se encontraban en hacinamiento crítico (más de 3 personas por cuarto): 2 de ellas vivían en conventillos, 1 en una pensión u hotel, 1 en un inquilinato y otra en un departamento. Además, 7 familias se encontraban en el umbral crítico, con un índice de exactamente 3. Esto evidencia que gran parte de los hogares vivía en espacios reducidos y saturados.

DISTRIBUCIÓN ÍNDICE DE HACINAMIENTO LÍNEA DE BASE



Fuente: Elaboración propia a partir de Línea de Base.

Para evaluar la calidad de construcción de la vivienda, utilizamos como indicador el índice CALMAT (Calidad de los Materiales de la Vivienda) elaborado por el INDEC. El mismo mide la calidad de las características constructivas de la vivienda. Se basa en la combinación de los materiales, los elementos de aislación y de terminación utilizados en los principales elementos constitutivos de la vivienda: paredes, pisos y techos[2] . Cuanto más alto es el valor, peor es la calidad habitacional, siendo 1 el mejor nivel y 5 el peor.

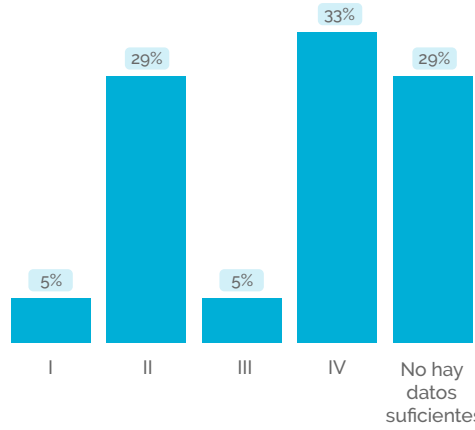
Se presenta la siguiente tabla a modo resumen para una mejor comprensión del significado del índice CALMAT:

2. Para más información ver: https://www.indec.gob.ar/micro_sitios/webcenso/censo2001s2_2/datos/metod_construccion.pdf

ÍNDICE	DESCRIPCIÓN INDEC
I	La vivienda presenta materiales resistentes en todos los componentes e incorpora todos los elementos de aislación y terminación.
II	La vivienda presenta materiales resistentes en todos los componentes pero le faltan elementos de aislación o terminación al menos en uno de sus componentes pero no en todos.
III	La vivienda presenta materiales resistentes en todos los componentes pero le faltan elementos de aislación o terminación en todos sus componentes, o bien presenta techos de chapa de metal o fibrocemento u otros sin cielorraso; o paredes de chapa de metal o fibrocemento.
IV	La vivienda presenta materiales no resistentes al menos en uno de los componentes pero no en todos.
V	La vivienda presenta materiales no resistentes en todos los componentes.

En este estudio, 6 familias no contaban con datos suficientes para determinar su índice. Del total de familias, el 33% presentaba un índice CALMAT de 4, lo que indica condiciones materiales muy deficientes; todas esas familias provenían de conventillos, aunque su índice de hacinamiento era relativamente más bajo (promedio de 2.2 personas por cuarto). Un 5% de las familias tenía un índice de 3, un 29% un índice de 2, y sólo una familia (5%) alcanzaba el índice 1, lo cual representa una calidad material buena. Esto muestra que las bajas condiciones iniciales de las familias en términos de vivienda están marcadas por niveles de hacinamiento relativamente altos y una pobre calidad estructural de las viviendas.

DISTRIBUCIÓN ÍNDICE CALMAT LÍNEA DE BASE



Fuente: Elaboración propia a partir de Línea de Base.

5.4 ANÁLISIS ANTES / DESPUÉS

Cuando nos referimos al grupo LB/LS nos referimos a las familias de las cuales tenemos información tanto en la línea de base como en la línea de salida. Cabe recordar que la línea de base corresponde a los datos de las familias antes de participar del programa, y tal como sugiere su nombre, la línea de salida corresponde con la información de las familias después de participar del programa. Este grupo queda conformado por los 9 participantes que respondieron la línea de salida.



Uno de los departamentos de 3 ambientes fue el hogar de una familia venezolana con dos pares de mellizos. Hoy, alquilan una vivienda más grande y más cómoda, en el barrio. Fuente: Banco de imágenes HPHA.

Es muy importante destacar que dado que el universo total de familias es reducido (17), y se obtuvo una tasa de respuesta del 53%, la muestra final resulta pequeña como para permitir inferencias estadísticamente robustas. Con un grupo tan reducido (tanto la muestra como la población total), no podemos afirmar con mucha seguridad que los resultados que vimos se repetirían si hiciéramos el mismo programa con más gente o en otros lugares. En otras palabras, al tener pocos datos, no podemos asegurar que los cambios observados se deban exclusivamente al programa y no a otros factores. Esto no invalida lo que encontramos, pero sí nos obliga a ser cautelosos al interpretar los resultados y explorar su escalabilidad. Igualmente, el grupo nos permite sacar algunas conclusiones útiles. Se puede conocer los resultados de las personas que participaron, podemos identificar tendencias generales o cambios que se repiten en varios casos, lo cual nos da pistas sobre la contribución que podría estar teniendo el programa. También nos ayuda a identificar fortalezas o debilidades del proyecto, y a mejorar el diseño o la implementación en futuras ediciones. Por otro lado, permite aprender, ajustar y tomar decisiones informadas a partir de lo que observamos en este grupo reducido.

Gracia a este estudio, podemos conocer los resultados de las personas que participaron; identificar tendencias generales sobre la contribución que podría estar teniendo el programa; identificar fortalezas o debilidades del proyecto; y mejorar el diseño o la implementación en futuras ediciones. A su vez, es un acercamiento exploratorio, debido al tamaño de la muestra, a entender el impacto de este tipo de

proyectos en la vida de las personas. Futuros estudios con mayores muestras, llevados adelante por las organizaciones que formaron parte o por terceros, podrán determinar si los cambios que detectamos en las personas se explican también por otros factores.

5.4.1 Vivienda

Uno de los principales aspectos evaluados para dimensionar el impacto del programa es la transformación en las condiciones habitacionales de las familias participantes. Este apartado analiza el tipo de vivienda, las condiciones de tenencia, el hacinamiento, la calidad constructiva y el acceso a servicios básicos, articulando datos objetivos con percepciones y valoraciones subjetivas de los propios hogares.

Tipo de vivienda y sus características

En el grupo que cuenta con datos comparables antes y después de la intervención, se observa una mejora significativa en la estabilidad y calidad del tipo de vivienda. Ocho de las nueve familias (89%) lograron superar situaciones de alquiler altamente vulnerables. En la actualidad, ninguna reside en conventillos, inquilinatos o piezas de hotel. Predominan viviendas convencionales: cinco (56%) familias habitan casas, tres (33%) viven en departamentos y una (11%) permanece en la casa de su suegro, en una situación que puede considerarse semi precaria. Cabe recordar que, para ingresar el proyecto, el requisito era contar con al menos 5 años de vivienda inadecuada en conventillo, inquilinato, hotel o barrio popular.

COMPARACIÓN ANTES/DESPUÉS DEL TIPO DE VIVIENDA

TIPO DE VIVIENDA	ANTES	DESPUÉS
Conventillo	5	0
Inquilinato	1	0
Hotel	1	0
Otra situación	1	1 (Casa del suegro semi precaria)
Departamento	1	3
Casa	0	5

En relación con la condición de tenencia, cinco familias alquilan con contrato formal, una es propietaria con documentación formal, otra posee la vivienda pero sin papeles, y una reside en la casa de su madre. A pesar de este avance hacia formas de tenencia más estables y legalizadas, persisten niveles de inseguridad residencial percibida. El 55% de las familias manifestó tener miedo de que les pidan desocupar su vivienda, mientras que un 22% adicional expresó sentirse poco seguro respecto a su permanencia.

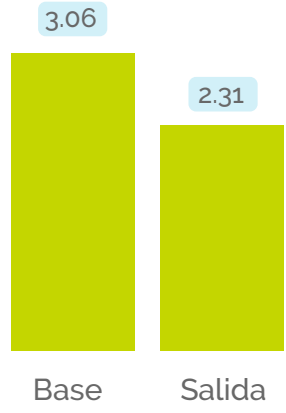
COMPARACIÓN ANTES/DESPUÉS CONDICIÓN DE TENENCIA

CONDICIÓN DE TENENCIA	ANTES	DESPUÉS
Ocupada	1	0
Prestada	1	0
Alquilada sin papeles	6	0
Alquilada con papeles	1	5
Dueño sin papeles	0	1
Dueño con papeles	0	1
Casa de un familiar	1	2

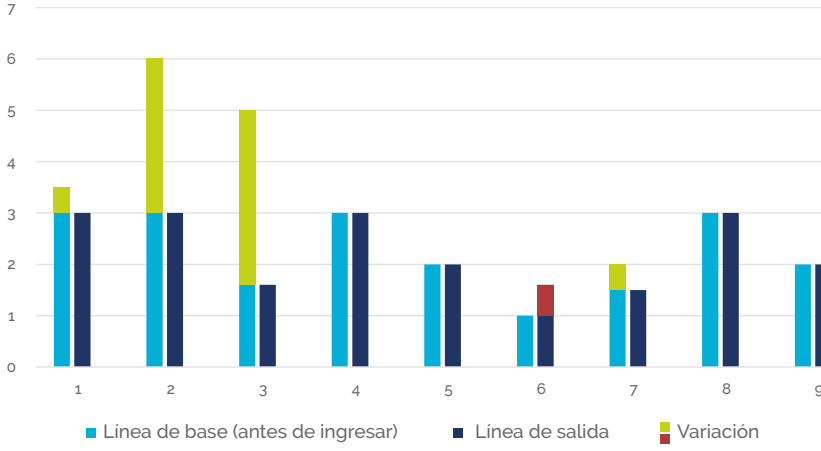
Las condiciones de hacinamiento muestran una mejora significativa. En primer lugar, el índice promedio disminuye de 3 a 2,3, lo que refleja una mejora general en el espacio habitable por persona.

En segundo lugar, tres familias lograron salir de situaciones de hacinamiento crítico, y actualmente ninguna de las nueve se encuentra en ese nivel, lo cual representa un avance relevante en términos de calidad de vida. Por último, las mejoras más marcadas se registran en los casos más graves y para aquellas que no mejoraron, no se registran retrocesos significativos.

DISTRIBUCIÓN ÍNDICE CALMAT LÍNEA DE BASE



EVOLUCIÓN ÍNDICE DE HACINAMIENTO



"EN DONDE VIVÍAMOS (ANTES DEL PROYECTO) ERA UNA PIECITA SÚPER CHIQUITITA DONDE ENTRABA SOLO UNA CAMA Y ERA LIVING COMEDOR TODO JUNTO, ERA UN MONOAMBIENTE SÚPER CHIQUITO LLENO DE HUMEDAD PORQUE PASABAN LAS TUBERÍAS."
TESTIMONIO PARTICIPANTE DEL PROGRAMA

Si consideramos la calidad de la vivienda, de las 9 familias con datos comparables, siete mejoraron la calidad de su vivienda y una la mantuvo. En ningún caso se registraron deterioros. Todas las familias se ubican actualmente en los dos primeros niveles de calidad, lo que representa un avance generalizado.

Un caso destaca particularmente: una familia pasó del nivel IV al nivel I, evidenciando un cambio profundo en las condiciones materiales de su vivienda.

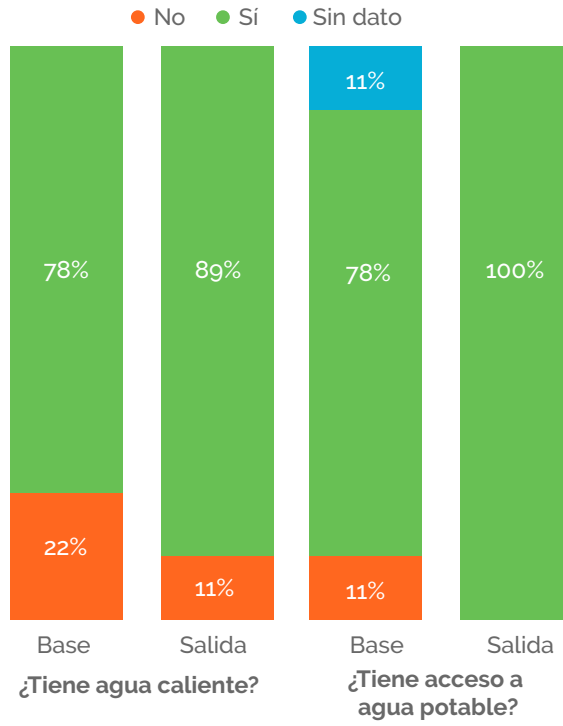
Desde una dimensión más subjetiva, el 44% de las familias indica que la humedad presente en sus hogares continúa afectando su bienestar. Si bien las mejoras estructurales son significativas, este dato señala la persistencia de condiciones que inciden negativamente en la calidad de vida, y que no necesariamente son captadas por los indicadores más generales.

Acceso a servicios básicos

Los servicios esenciales como agua potable, agua caliente y electricidad también reflejan mejoras notables. Al inicio del programa, solo el 78% de las familias contaba con agua potable, porcentaje que se eleva al 100% tras la intervención. El acceso a agua caliente, por su parte, crece del 78% al 89%.

En cuanto a la electricidad, los datos previos al programa muestran que el 44% de las familias accedía mediante conexión a red pública, el 22% utilizaba conexiones ilegales y en el 33% restante no se disponía de información. Luego de la implementación del programa, el 100% de las familias accede a la electricidad de manera regular a través de la red pública, lo que representa no solo una mejora en calidad de vida, sino también en términos de seguridad y legalidad.

ACCESO AL AGUA ANTES/DESPUÉS



Aun así, al explorar la percepción sobre estas condiciones, emerge que un 34% de las familias no se siente completamente seguro con la instalación eléctrica de su hogar, lo que sugiere la necesidad de atender no solo el acceso formal a los servicios, sino también su adecuación técnica y percepción de seguridad.

Condiciones sanitarias y habitabilidad

Las condiciones sanitarias muestran una transformación significativa. En la línea de base, el 33% de las familias compartía el baño con otras personas y el 50% lo tenía ubicado fuera de la vivienda. Luego de la intervención, el 100% de los hogares cuenta con baño interno, y el 89% ya no lo comparte con terceros. La única familia que aún lo hace es la que reside en la vivienda del suegro, situación que aparentemente continúa siendo semi precaria.

"YO CUANDO VIVÍA EN UN CONVENTILLO ERA DE MADERA, NO TENÍA HUMEDAD, PERO LO QUE SÍ TENÍAMOS ERA BAÑOS COMPARTIDOS Y ERAN ABAJO. CUANDO LLOVÍA, BAÑARTE POR EJEMPLO, NO ERA LINDO. YO VIVÍA EN EL PRIMER PISO Y TENÍA QUE BAJAR CON LA LLUVIA ENTONCES ERA BASTANTE COMPLICADO."
TESTIMONIO PARTICIPANTE DEL PROGRAMA

En relación con la ventilación e iluminación natural, otro componente clave de la habitabilidad, el 67% de las familias indicaba que sus ventanas no eran grandes ni luminosas. Este porcentaje desciende al 33% en la medición posterior. La mejora en este aspecto físico se refleja también en el plano emocional: el 67% de las familias afirma que la iluminación actual los motiva a realizar actividades como invitar gente, estudiar o trabajar en el hogar, lo que impacta positivamente en su bienestar emocional. Además, el 55% declara sentirse a gusto en su casa y disfrutar pasar tiempo en ella, un indicador relevante del vínculo subjetivo con el espacio habitado.

"VIVÍA PRÁCTICAMENTE EN MI TRABAJO, YO LLEGABA A MI CASA PARA DORMIRME [..] AHORA DIGO "AY QUÉ LINDO TENER TU CASA, LLEGAR A TU CASA""

"EL PROGRAMA EN LO QUE SÍ ME AYUDÓ BASTANTE FUE EN EL TEMA DE DECIR, BUENO, YO TENGO DOS HIJAS, ¿QUÉ HAGO? NO PUEDEN VIVIR EN ESTAS CONDICIONES. O EL HECHO TAMBIÉN DE SACARLAS DEL CONVENTILLO A MIS HIJAS Y DECIR, BUENO, PODEMOS VIVIR ACÁ EN UN DEPARTAMENTO, DECIRLES QUE PUEDEN LLEVAR A SUS AMIGAS A CASA O QUE PUEDEN TENER UN ESPACIO PROPIO… ES COMO SALIR DE ESO QUE EL CONVENTILLO NO TE PERMITE. TAMBIÉN, EL PROGRAMA ME MOTIVÓ PORQUE, NO ES LO MISMO QUE MIS HIJAS DIGAN, YO VIVÍ TODA MI VIDA EN UN CONVENTILLO A QUE DIGAN YO VIVÍ CUANDO ERA CHICA."
TESTIMONIO PARTICIPANTE DEL PROGRAMA

Trayectoria

Uno de los objetivos específicos del programa consistía en conocer la trayectoria habitacional de los participantes una vez egresados. Los datos relevados a través de la encuesta muestran que la mayoría ha pasado por una sola vivienda desde su egreso: 7 personas habitaron una sola vivienda, 1 persona pasó por dos viviendas, y otra por tres.

En cuanto a la primera vivienda, 6 personas la calificaron como de "buena" calidad, mientras que 2 la consideraron "mala" y 1 persona la calificó como "muy mala". En términos de tenencia, 4 eran casas en alquiler, 2 departamentos en alquiler, 1 era una propiedad (casa o departamento) y otra correspondía a una vivienda perteneciente al suegro.

Las viviendas calificadas como malas fueron habitadas entre 1 y 3 años. La que recibió la calificación de "muy mala" era una casa en alquiler, lo cual evidencia que el hecho de alquilar no garantiza necesariamente buenas condiciones habitacionales.

Solo dos familias accedieron a una segunda vivienda, ambas en departamentos. Ninguna de estas estancias superó los tres años. Una de las viviendas fue calificada como "mala" y la otra como "buena". Esta última fue seguida por una tercera vivienda —también un departamento— habitada entre 1 y 3 años y calificada como "buena".



Cada familia que ingresa al proyecto trae una historia a veces muy dura, pero también muchas esperanzas y ven esta oportunidad como un nuevo comienzo. Fuente: Banco de imágenes HPHA.

En líneas generales, no se observa una trayectoria clara en el tiempo ni que haya una progresión o un retroceso en la calidad habitacional a lo largo del tiempo,en esta dimensión.

5.4.2 Desarrollo Laboral

Uno de los supuestos centrales del programa es que la mejora en las condiciones habitacionales permitiría a las personas enfocarse en el desarrollo de su situación laboral y económica. En este apartado se analiza la evolución del empleo, la participación en capacitaciones, el peso del alquiler en los ingresos y las percepciones sobre motivación laboral y suficiencia económica.

Antes de participar del programa, solo una de las nueve personas (11%) se encontraba desempleada. Las demás tenían algún tipo de inserción laboral. Actualmente, el 100% de las personas encuestadas declara estar trabajando, lo que representa una mejora general en términos de ocupación, si bien no parece ser tan significativa. De ellas, el 56% tiene empleo a tiempo completo y el 44% trabaja a tiempo parcial.

SITUACIÓN LABORAL ANTES/DESPUÉS

SITUACIÓN LABORAL	ANTES	DESPUÉS
Ocupado	89% (8)	100% (9)
Desocupado	11% (1)	0%

En relación con las estrategias de fortalecimiento del perfil laboral que se incorporaron a partir del 2021, tres personas (33%) participaron en capacitaciones ofrecidas por el programa. Sólo una de estas personas trabaja a tiempo completo, mientras que las otras dos lo hacen en modalidad de medio tiempo. Esto podría sugerir que si bien las capacitaciones pueden generar motivación o apertura hacia nuevas posibilidades, su efecto sobre el empleo formal o de mayor carga horaria podría ser limitado. Sin embargo, el 67% (2 personas) indican que las capacitaciones fueron "muy útiles" y 1 persona (33%) indica que fueron "algo útiles"

Desde una perspectiva subjetiva, el 55% de las personas afirma sentirse motivada con su situación laboral actual, porcentaje que se eleva al 66% entre quienes participaron en capacitaciones. Este dato se refuerza con los testimonios recogidos en las entrevistas, donde los participantes valoran positivamente el espacio formativo por haberles permitido desarrollar microemprendimientos o poner en marcha ideas propias. Así, aunque la evidencia cuantitativa sea moderada, la dimensión cualitativa muestra signos de empoderamiento y agencia personal..

VALORACIÓN DE LAS CAPACITACIONES LABORALES



"UN PROYECTO MÍO SURGIÓ ESTANDO AHÍ, QUE HOY EN DÍA LO SIGO TENIENDO, QUE ES LA DEPILACIÓN DEFINITIVA. ME DIERON HERRAMIENTAS MEDIANTE UNA CAPACITACIÓN PARA PODER HACER EL PROYECTO. YO HICE EL DE COMMUNITY MANAGER Y ME AYUDÓ BASTANTE A DESENVOLVERME. CREO QUE FUE MUY POSITIVO EL HECHO DE ESA AYUDA, ¿NO? ESTÁ BUENO PORQUE TE DAN HERRAMIENTAS PARA PODER SEGUIR"
TESTIMONIO DE PARTICIPANTE DE CAPACITACIONES LABORALES

A su vez, se encuentra evidencia cualitativa sobre la valoración positiva del taller de educación financiera.

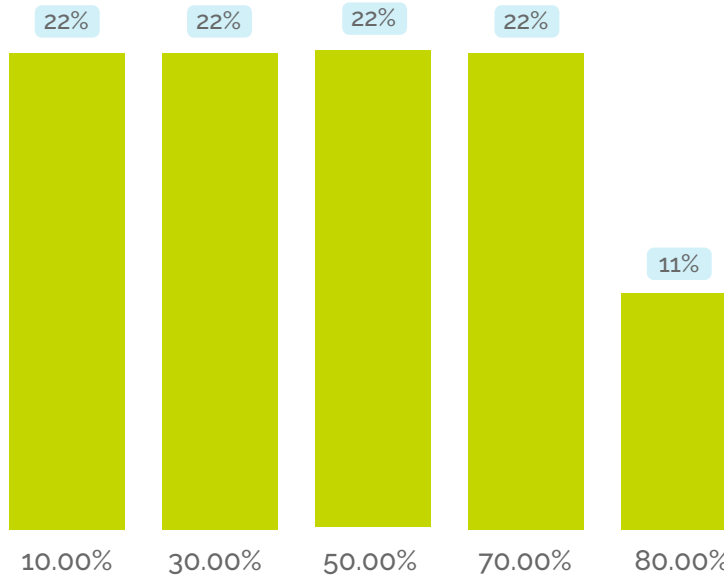
" AHÍ EN EL PROGRAMA TENÍAMOS ALQUILER TODOS LOS MESES, EXPENSAS, PAGAR LA LUZ, PAGAR EL AGUA, HABÍA QUE PAGAR. Y UNA DE LAS COSAS QUE ME QUEDÓ DE LOS ENCUENTROS QUE TUVIMOS FUE CÓMO ADMINISTRAR Y EN QUÉ GASTAR. BUENO VAMOS A DIVIDIR PARA DÓNDE VA LA PLATA Y LA VERDAD QUE A MÍ ME AYUDÓ UN MONTÓN." -
TESTIMONIO PARTICIPANTE DEL PROGRAMA

"GRACIAS A DIOS SIEMPRE TUVE UN TRABAJO FIJO COMO PARA PAGAR EL ALQUILER, PERO SE ME DIFICULTABA POR UN TEMA DE NO SABER MANEJAR MI ECONOMÍA. ELLOS TE DABAN CURSOS, QUE ERAN BUENOS PORQUE TAMBIÉN APROVECHABAS Y APRENDÍAS"
TESTIMONIO PARTICIPANTE DEL PROGRAMA

Por otro lado, un indicador clave de la vulnerabilidad habitacional es el peso del alquiler sobre los ingresos mensuales. Según los datos recogidos, el 44% de las familias destina menos del 30% de sus ingresos al alquiler, umbral que suele considerarse como límite aceptable. El resto supera ese valor, distribuyéndose en: 22% asigna el 50% de sus ingresos al alquiler, 22% el 70%, y 11% incluso el 80%.

Esta situación refleja que la carga financiera de mantener una vivienda sigue siendo elevada para una parte significativa de los hogares, aún luego de salir de contextos habitacionales críticos.

PORCENTAJE DE INGRESOS GASTADOS EN EL ALQUILER



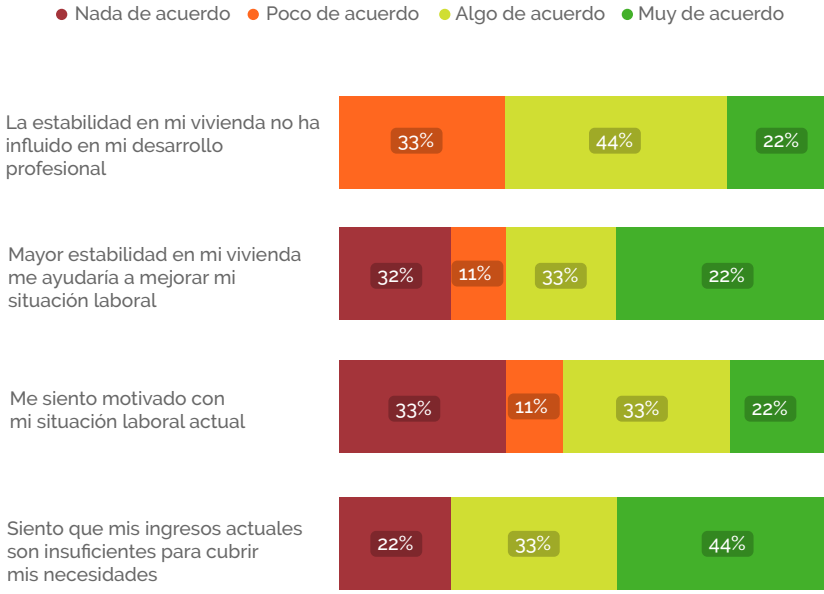
A su vez, en términos de la importancia económica del alquiler, la evidencia cualitativa sugiere lo mismo.

"YO SIGO EN UN DOS AMBIENTES, PERO PORQUE POR EL TEMA DE QUE UN SUELDO NO DA PARA IR A UN TRES AMBIENTES, O SEA, HOY EN DÍA LA ECONOMÍA DEL PAÍS NO NOS DA PARA PODER ALQUILAR CÓMODA"
TESTIMONIO RECOGIDO EN ENTREVISTA

Además, el 77% de los participantes afirma que sus ingresos actuales no alcanzan para cubrir sus necesidades básicas, lo que pone en tensión la sostenibilidad económica a mediano plazo. Esta percepción indica que la salida de un contexto habitacional precario no necesariamente implica una mejora en la situación económica general, y que es necesario fortalecer las estrategias de generación de ingresos junto con el acceso a la vivienda.

Al analizar la articulación entre estabilidad habitacional y desarrollo laboral, el 66% de los encuestados considera que una mayor estabilidad en su vivienda contribuiría a mejorar su situación laboral. Este dato cuestiona parcialmente la hipótesis inicial del programa, que postulaba que una vez superadas las condiciones de alquiler vulnerable, las personas podrían concentrarse en el trabajo y progresar laboralmente. En cambio, los resultados sugieren que la vivienda y el trabajo no son eslabones secuenciales sino dimensiones interdependientes, donde la estabilidad en una alguna dimensión potencia las condiciones para la otra, pero sin garantías automáticas de mejora.

GRILLA DE AUTOPERCEPCIÓN DE INCIDENCIA DE LA VIVIENDA EN LO LABORAL



Finalmente, no se observan diferencias significativas según la antigüedad de participación en el programa, lo cual sugiere que el tiempo transcurrido desde la intervención no ha sido un factor determinante en las trayectorias laborales de las familias, al menos en este corte de análisis.

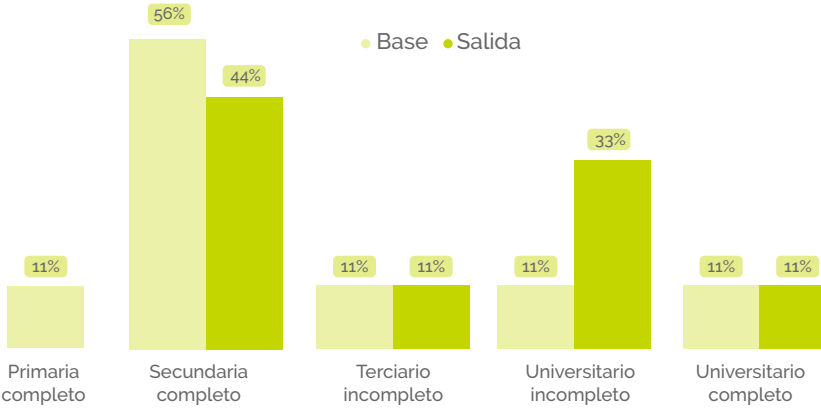
5.4.3 Educación

La información disponible sugiere que el programa ha tenido una contribución positiva en el ámbito educativo. Al analizar la evolución del nivel educativo de los participantes antes y después de la intervención, se observa una disminución en los niveles educativos más bajos, lo cual representa una señal alentadora, ya que indica que los individuos están avanzando hacia niveles superiores de formación.

Tal como se muestra en el gráfico, antes de participar del programa, los niveles educativos eran relativamente bajos: el 67% de los participantes (6 personas) tenía como máximo la secundaria completa, incluyendo una persona que solo había alcanzado la primaria completa. Solo 2 participantes (22%) habían accedido a estudios universitarios, y apenas 1 de ellos (11%) había logrado completar su carrera de grado.

En la actualidad, el panorama es más alentador: tres personas (33%) cuentan con estudios universitarios incompletos, aunque no se dispone de información sobre si continúan cursando ni si alcanzarán la graduación. La proporción de participantes con nivel universitario incompleto se incrementó del 11% al 33%. Además, ningún individuo permanece con solo primaria completa, y el porcentaje de quienes tienen secundaria completa disminuyó del 56% al 44%. En conjunto, se observa una mejora en el nivel educativo de tres participantes, lo que equivale al 33% del total.

EVOLUCIÓN DEL NIVEL EDUCATIVO

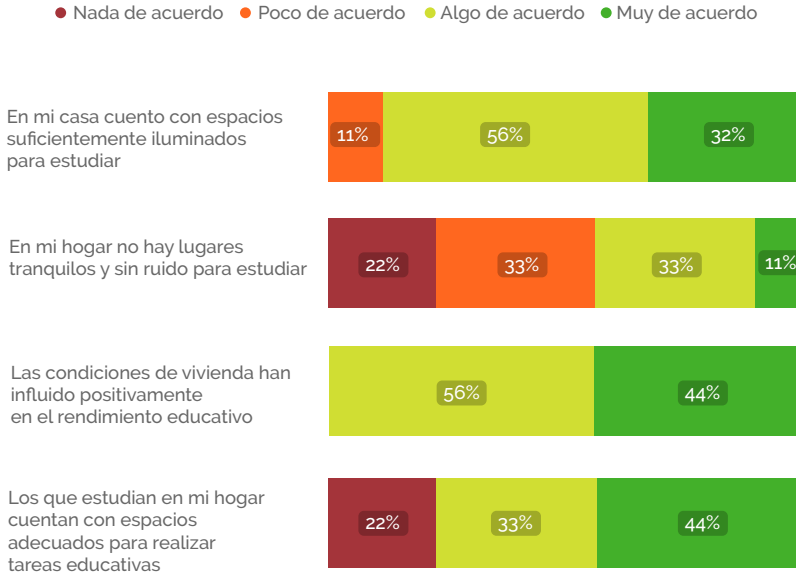


Otra dimensión de la contribución del programa en términos educativos se vincula con las condiciones del hogar, específicamente la existencia de espacios iluminados y adecuados para el estudio. Si bien se trata de un aporte más subjetivo, su impacto puede extenderse más allá de los participantes directos, alcanzando también a sus familias.

Actualmente, en 8 de los 9 hogares hay al menos una persona que se encuentra estudiando. El 89% de los encuestados señala que en su vivienda disponen de espacios bien iluminados para estudiar, y el 100% afirma que las condiciones habitacionales han influido positivamente en el rendimiento educativo, ya sea propio o de algún miembro de su familia.

"CUANDO ME ENTERÉ DE ESTE PROYECTO, ESTABA BUSCANDO TRABAJO, DEJANDO CURRÍCULUMS POR TODOS LADOS PORQUE NO TENÍA UN EMPLEO ESTABLE —EN ESE MOMENTO TRABAJABA EN LIMPIEZA. JUSTO CONSEGUÍ UN NUEVO TRABAJO Y AL MISMO TIEMPO ENTRÉ AL EDIFICIO [DEL PROYECTO]. AHÍ EMPECÉ A PENSAR EN RETOMAR LOS ESTUDIOS, PORQUE HASTA ESE MOMENTO SOLO ERA AUXILIAR DE ENFERMERÍA. ME ACUERDO QUE PENSABA: '¡AHORA TENGO DÓNDE GUARDAR MIS CARPETAS!'. VIVÍA PRÁCTICAMENTE EN MI TRABAJO, PERO EMPECÉ A AVERIGUAR CÓMO SEGUIR ESTUDIANDO PARA SER ENFERMERA PROFESIONAL, QUE SON TRES AÑOS MÁS. GRACIAS A DIOS, ME PUDE RECIBIR, Y AHORA YA SOY ENFERMERA PROFESIONAL. Y SI TODO SALE BIEN, A FIN DE AÑO ME RECIBO DE LICENCIADA."
TESTIMONIO PARTICIPANTE DEL PROGRAMA

GRILLA DE AUTOPERCEPCIÓN DE INCIDENCIA DE LA VIVIENDA EN LO EDUCATIVO



"YO NO PUDE AVANZAR CON MIS ESTUDIOS, PERO LA EDUCACIÓN ESTÁ AHÍ, Y TENEMOS QUE ESTUDIAR SI QUEREMOS ASPIRAR A GANAR LO QUE REALMENTE NECESITAMOS GANAR. HOY EN DÍA, UNA GRAN PARTE DEL SUELDO SE VA EN EL ALQUILER O EN LA COMIDA… NI HABLAR DEL RESTO DE LOS GASTOS."
TESTIMONIO PARTICIPANTE DEL PROGRAMA

5.4.4 Salud

El análisis de los efectos del programa sobre la salud de los participantes se abordó desde dos dimensiones complementarias: la salud física y la salud mental. Esta distinción parte de una hipótesis planteada en el diagnóstico inicial, según la cual las condiciones habitacionales propias de conventillos, inquilinatos y hoteles —caracterizadas por humedad, escasa iluminación, hacinamiento y falta de privacidad— afectan negativamente tanto la salud física como el bienestar emocional de las personas. En ese sentido, al acceder a viviendas más adecuadas, se esperaba observar mejoras en ambas dimensiones.

Desde el punto de vista sanitario, 8 de los 9 (89%) encuestados afirman que la calidad del agua en sus viviendas actuales es buena para su salud. En relación con la humedad y la ventilación, se observa que 4 participantes (44%) lograron dejar atrás las condiciones insalubres iniciales, mientras que 5 aún enfrentan ciertos problemas vinculados a estos aspectos.

"NOS QUERÍAMOS MUDAR CON MI PAPÁ PORQUE DONDE VIVÍAMOS ERA UNA PIECITA MUY CHIQUITA, APENAS ENTRABA UNA CAMA. ERA UN MONOAMBIENTE QUE HACÍA DE LIVING, COMEDOR Y DORMITORIO TODO JUNTO, CON MUCHÍSIMA HUMEDAD PORQUE PASABAN LAS CAÑERÍAS POR AHÍ. POR SUERTE, SE DIO TODO Y PUDIMOS ENTRAR AL PROGRAMA. PARA MÍ TAMBIÉN ERA IMPORTANTE DARLE A MI PAPÁ LA OPORTUNIDAD DE SALIR DE ESE LUGAR, PORQUE YA HABÍA TENIDO VARIAS NEUMONÍAS POR LA HUMEDAD Y LOS HONGOS… VISTE QUE LARGAN ESAS ESPORAS QUE HACEN MUY MAL A LOS PULMONES."
TESTIMONIO PARTICIPANTE DEL PROGRAMA

"A MI NENE LE AGARRABAN BRONCOESPASMOS TODO EL TIEMPO, Y ERA JUSTAMENTE POR LA HUMEDAD Y LOS HONGOS. LAS ESPORAS QUE LARGABAN HACÍAN QUE CADA VEZ QUE DORMÍAMOS EN LA HABITACIÓN, SE DESPERTARA CONGESTIONADO Y AGITADO."
TESTIMONIO PARTICIPANTE DEL PROGRAMA

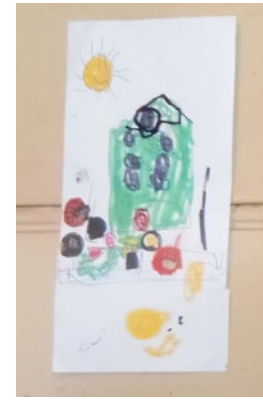
En lo que respecta a la salud mental, los resultados reflejan avances importantes. Muchos participantes coinciden en que contar con una vivienda luminosa y con mayor espacio ha tenido un impacto positivo en su bienestar emocional. Ocho de cada nueve personas dicen estar muy de acuerdo con esta idea, y expresan que su hogar actual les permite sentirse mejor y más tranquilos. En esa misma línea, siete participantes (77%) mencionan que el simple hecho de tener una vivienda estable les brinda seguridad y ayuda a reducir el estrés cotidiano.

"EN EL CONVENTILLO PASÁS FRÍO Y CALOR, PORQUE AL SER DE MADERA Y TENER TECHO DE CHAPA, NO AÍSLA NADA. BAÑARSE TAMBIÉN ERA COMPLICADO. Y TODO ESO, MENTALMENTE, TE VA AFECTANDO… TE LLEVA A VIVIR CIERTA DEPRESIÓN. PENSÁS: 'AY, VA A LLOVER OTRA VEZ' O TE PREOCUPÁS POR CUALQUIER COSA. ENTONCES SÍ, TE AFECTA."
TESTIMONIO PARTICIPANTE DEL PROGRAMA

Un aspecto clave en esta dimensión es la privacidad. Tres personas (33%) indican que esto ya no representa un problema en su situación actual.

"AHORA UNA PUEDE TENER SUS COSAS ORDENADAS, ESTAR TRANQUILA, SIN TODO AMONTONADO. DONDE VIVÍAMOS ANTES ESTÁBAMOS MUY APRETADOS. DESPUÉS PUDIMOS ENCONTRAR ALGO MÁS GRANDE, Y LA VERDAD ES QUE TENER TU PROPIO ESPACIO, QUE TU HIJO TENGA EL SUYO, ES MUY IMPORTANTE. MI NENE TIENE OCHO AÑOS Y YA ME PIDE SU LUGAR, Y AHORA SÍ PUEDO DÁRSELO. ANTES NO TENÍAMOS ESPACIO, Y ME DECÍA: 'MAMÁ, NO, AHÍ NO QUIERO DORMIR'. AHORA, POR SUERTE, ESO CAMBIÓ."
TESTIMONIO PARTICIPANTE DEL PROGRAMA

Sin embargo, 6 encuestados coinciden en que la falta de privacidad sigue afectando su bienestar emocional, lo que pone en manifiesto que, aunque ha habido mejoras, este continúa siendo un aspecto sensible en el que podría haber avances adicionales.



Fuente: Banco de imágenes HPHA.

5.4.5 Satisfacción

El Net Promoter Score (NPS) es una metodología utilizada por empresas y organizaciones para medir la lealtad y el nivel de recomendación de sus donantes, voluntarios y beneficiarios. Este método se basa en preguntar a los participantes, en una escala de 0 a 10, qué tan probable es que recomienden la organización a un amigo o colega. Además, se puede incluir una pregunta abierta opcional para obtener más detalles sobre su puntuación. Las respuestas se clasifican en tres categorías: promotores (9-10), pasivos (7-8) y detractores (0-6). Como valor final el NPS oscila entre -100 a 100: -100 significa que todos son detractores, 0 significa igual número de promotores y detractores, y 100 significa que todos son promotores. Un NPS positivo indica más promotores que detractores, señalando una percepción favorable de la organización.

El NPS otorgado por los participantes es de 77.8, que señala un alto grado de satisfacción con el programa, es decir, el 78% de la base de 9 respuestas son promotores, destacando en la encuesta comentarios como:

"¡NOS BRINDARON UNA OPORTUNIDAD DE PODER VIVIR EN MEJORES CONDICIONES, NOS ENSEÑARON AHORRAR Y PODER AYUDAR A OTROS!"

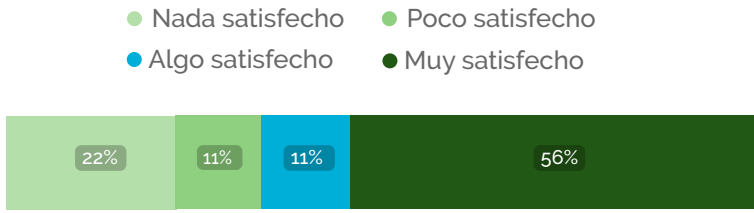
"MUY AGRADECIDA A LOS QUE HICIERON EL PROYECTO, FUE MUY SATISFACTORIO. ESTARÍA BUENO QUE SE HICIERAN MÁS Y QUE PUDIERAN AYUDAR A MÁS PERSONAS."

Por otro lado, cuando se indaga en aquellos individuos que muestran una mayor insatisfacción en principio surgen 2 componentes con mayor fuerza. En primer lugar, la gestión y administración del edificio y, en segundo lugar, la accesibilidad del personal.

En términos del edificio solo el 56% se encuentra satisfecho, mientras que el 33% se encuentra poco o nada satisfecho y 1 sola persona se mantiene en una posición intermedia con "algo satisfecho".

Indagando sobre posibles causas de esta tendencia, surge como posible principal razón los problemas en el mantenimiento y servicios comunes, de manera tal que el 33% de los encuestados afirman que la resolución de problemas de mantenimiento no era rápida.

NIVEL DE SATISFACCIÓN CON LA GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL EDIFICIO



En términos de accesibilidad del personal, surgen testimonios que sugieren que a veces era difícil recibir la atención solicitada.

Dentro del componente cualitativo, cuando se le pregunta a los participantes cuáles fueron los componentes con los cuales estaban más satisfechos, surgen con mayor fuerza, los cursos de formación. Se mencionaron, aprender a saber los derechos y obligaciones que tienen como inquilinos y a el taller de Educación Financiera donde aprenden a manejar su plata.

"LA CONSTANCIA DEL ACOMPAÑAMIENTO DE DÓNDE SE PODÍAN HACER CURSOS Y A LA VEZ TAMBIÉN APRENDER UN POCO, EL SABER CUÁLES SON MIS OBLIGACIONES Y CUÁLES SON MIS DERECHOS ANTE UN ALQUILER. ESO FUE MUY POSITIVO."

Visita de voluntarios internacionales al edificio (Noviembre 2025). El modelo de alquiler social de Hábitat Argentina es intensamente difundido con visitas y explicaciones sobre los objetivos, resultados y metodología. Fuente: Banco de imágenes HPHA.





Los espacios comunes del edificio en la planta baja, sirven de lugar de encuentro para talleres, reuniones de consorcio y celebración de fin de año. Fuente: Banco de imágenes HPHA.

6.

PRINCIPALES HALLAZGOS DEL PROGRAMA

Contribución positiva en términos habitacionales

Estela de Esperanzas logra una transformación significativa y multidimensional en la situación habitacional.

La hipótesis central del estudio sostenía que el programa contribuiría positivamente a mejorar la situación habitacional de las familias participantes. La evidencia obtenida a lo largo de la evaluación confirma esta premisa de manera contundente.

El programa de Alquiler Social en Estela de Esperanzas logró una transformación significativa y multidimensional en las condiciones de vivienda de las familias. Entre las 9 respuestas con datos comparables antes y después de su paso por el edificio, el 89% logró salir de situaciones habitacionales inadecuadas, como conventillos, hoteles e inquilinatos, accediendo a casas o departamentos con mayor estabilidad, seguridad y calidad.

Además del tipo de vivienda, mejoraron aspectos clave de la tenencia: cinco familias accedieron a contratos de alquiler formales, una logró la titularidad de su vivienda y otra reside en propiedad informal.



Vista de los balcones del frente del edificio. Fuente: Banco de imágenes HPHA.

Este avance hacia la formalización y estabilidad en la tenencia representa un cambio estructural en el acceso al hábitat.

Desde el punto de vista cualitativo, se observó una reducción general del hacinamiento (índice promedio bajó de 3 a 2,3), mejoras en la calidad constructiva (siete de las nueve familias mejoraron su índice CALMAT), y universalización del acceso a servicios básicos como electricidad segura, agua potable y baño interno. Cabe destacar el caso emblemático de una familia que pasó de un índice CALMAT IV (materiales no resistentes) a I (condiciones óptimas), lo que evidencia el impacto real del programa en la infraestructura y dignidad del hábitat.

Las condiciones de habitabilidad también mejoraron: las viviendas actuales presentan mayor iluminación y ventilación, lo que incide en la salud, el bienestar emocional y el uso del hogar como espacio de encuentro, estudio o trabajo. El 55% de las familias afirma sentirse a gusto en su casa y disfrutar de pasar tiempo en ella, lo que refuerza la idea de que el cambio fue tanto material como simbólico.

Por último, la trayectoria habitacional post-egreso muestra una tendencia a la estabilidad: la mayoría de las familias ha vivido en una sola vivienda desde que salieron del programa, y no se registraron retrocesos hacia formas precarias previas. Si bien persisten algunos desafíos (miedo al desalojo, humedad), el balance general indica que el programa contribuyó de manera contundente al acceso a una vivienda digna, cumpliendo con su objetivo central.

Enfoque de Género

Una oportunidad para fortalecer el programa hacia mujeres jefas de hogar.

El análisis del perfil de las familias muestra una clara sobrerrepresentación de mujeres como solicitantes del programa (69% de los solicitantes fueron mujeres, y un 35% de ellas aplicó de forma individual). Esta característica revela que el programa tiene un perfil diferenciado por género, ya que muchas mujeres acuden solas, en situación de vulnerabilidad, o como principales sostenedoras del hogar.

Esta realidad sugiere y plantea la necesidad de incorporar una perspectiva de género transversal al diseño del programa, especialmente en el componente de empleabilidad. Podrían incorporarse capacitaciones específicas orientadas a mujeres, redes de cuidado para facilitar la participación, o alianzas con iniciativas de inserción laboral con enfoque de género.

Contribución positiva en salud y educación

Dos de las hipótesis iniciales del programa planteaban que el acceso a una vivienda adecuada contribuiría positivamente en la salud y la educación de las familias participantes. La evidencia recogida a lo largo de la evaluación respalda estas hipótesis.

En términos de salud, se registró una mejora significativa tanto en la dimensión física como mental. Varios testimonios dan cuenta de la reducción de enfermedades respiratorias asociadas a la humedad y al hacinamiento, especialmente en niños y personas mayores. Asimismo, el 89% de las personas encuestadas reportó sentirse mejor en su vivienda actual, lo que refleja un impacto positivo en el bienestar emocional y la calidad de vida cotidiana.

En el ámbito educativo, el 33% de los participantes avanzó en su nivel de formación, y el 100% afirmó que las nuevas condiciones habitacionales favorecieron el rendimiento educativo, ya sea propio o de sus hijos/as. Además, el 89% de las familias señaló contar con espacios adecuados e iluminados para estudiar, lo cual potencia el uso del hogar como entorno de desarrollo personal.

Estos resultados refuerzan la idea de que la vivienda es un determinante clave del bienestar integral, y que intervenir sobre el hábitat genera efectos positivos que trascienden lo estructural.

Relación interdependiente entre vivienda y empleo

Sin impacto económico directo observable.

Una de las hipótesis del programa proponía que el acceso a una vivienda adecuada permitiría a las familias mejorar su situación laboral y económica. Sin embargo, los resultados de la evaluación muestran que esta relación no se manifiesta de forma lineal ni automática.

Si bien actualmente el 100% de los participantes se encuentra ocupado, más del 75% declara que sus ingresos no alcanzan para cubrir sus necesidades básicas, y muchos continúan insertos en trabajos informales, de baja remuneración o con poca estabilidad. Esto evidencia que las mejoras en las condiciones habitacionales, aunque fundamentales, no se traducen por sí solas en inclusión económica sostenida.

Lo que emerge es una relación interdependiente entre vivienda y empleo: una vivienda digna puede generar mayor estabilidad emocional, capacidad de organización y condiciones físicas para estudiar o trabajar, pero no garantiza por sí sola mejoras en la empleabilidad o el ingreso. Del mismo modo, sin oportunidades reales de inserción laboral o generación de ingresos, la estabilidad habitacional alcanzada corre el riesgo de volverse frágil tras el egreso.

Esta conclusión plantea la necesidad de potenciar el componente de empleabilidad del programa, articulándolo desde el inicio con estrategias de desarrollo económico, formación, y acceso a redes laborales. Se retoma este punto en el próximo apartado.



Cada familia que ingresa al edificio pasa por una etapa de conocimiento del proyecto a través de talleres y reuniones con el equipo social. Fuente: Banco de imágenes HPHA.



Jean Pol, Pamela, Elvira y Brayhan y la foto el día de firma del contrato. Fuente: Banco de imágenes HPHA.

Vínculo post-egreso débil: oportunidad para construir comunidad más allá del programa

El análisis del seguimiento posterior al egreso revela una debilidad en el vínculo sostenido con las familias una vez finalizado el período de residencia. Esto no solo dificultó la recolección de datos (se obtuvieron solo 9 respuestas efectivas sobre 17 intentos), sino que también evidencia la ausencia de una estrategia sistemática de acompañamiento o articulación comunitaria post-egreso. Lo cierto es que este seguimiento no estaba contemplado en la metodología una vez que las familias egresaban.

Esta desconexión limita las posibilidades de evaluar el impacto a largo plazo, brindar apoyo ante situaciones críticas, o generar redes de solidaridad entre familias que compartieron trayectorias similares. Lejos de tratarse solo de un aspecto logístico, se trata de una dimensión clave para la sostenibilidad del proceso de inclusión habitacional.

En ese sentido, se plantea la oportunidad de desarrollar mecanismos que fortalezcan el lazo comunitario y el acompañamiento en el tiempo, tales como:

- Redes de ex residentes, que funcionen como espacios de apoyo mutuo, intercambio de experiencias y construcción colectiva de soluciones.

-Mentorías entre familias, en las que participantes egresados asuman roles activos en el acompañamiento de nuevas cohortes.

- Dispositivos de seguimiento participativo, que incluyan instancias de contacto periódico, encuentros presenciales o virtuales, y herramientas colaborativas de monitoreo.

Construir comunidad más allá del edificio no solo mejora las condiciones de salida, sino que amplifica el impacto del programa como experiencia colectiva transformadora

Necesidad de acompañamiento en la transición del egreso

De las entrevistas cualitativas se desprende la conclusión de la necesidad de acompañamiento en el egreso. La salida del programa representa un momento crítico. Muchas familias aún no cuentan con los recursos económicos, ni garantías formales, ni red de apoyo suficiente para sostener una solución habitacional estable por fuera del programa.

Se desprende de la evidencia una necesidad clara de acompañamiento en esta etapa, que podría incluir:

- Orientación personalizada para buscar alquiler, quizás de forma más orgánica a lo que se realiza hoy.

- Apoyo con la gestión de garantías (ver recomendaciones).

- Asesoramiento financiero y laboral intensificado en los últimos 6 meses de residencia.



La libertad de poder administrar tu hogar de acuerdo a tus necesidades.
Fuente: Banco de imágenes HPHA.

7.

RECOMENDACIONES ESTRATÉGICAS PARA EL FORTALECIMIENTO DEL MODELO

Metodología: incorporar instrumentos de salida y seguimiento para evaluar el cambio

Se recomienda desarrollar e institucionalizar una estrategia de evaluación secuencial y de bajo costo operativo, que contemple:

- Una encuesta de egreso estructurada, aplicada al momento del cierre de la estadía.

- Esta encuesta debe relevar tanto indicadores cuantitativos (salud, empleo, educación, situación habitacional), como percepciones sobre el paso por el edificio, niveles de satisfacción, y aspectos subjetivos de la experiencia vivida, lo que permitirá identificar áreas de mejora concreta en el diseño y la implementación del programa.

- Se sugiere además implementar instancias de seguimiento al año y a los dos años del egreso, para monitorear la sostenibilidad de los logros, identificar retrocesos y comprender mejor las trayectorias habitacionales y económicas a mediano plazo.

Contar con este esquema metodológico no solo permite evaluar impacto, sino también detectar hallazgos valiosos con un esfuerzo mínimo, fortalecer el proceso de mejora continua y consolidar una visión integral de los resultados del programa desde la perspectiva de sus participantes.

Potenciar el componente de empleabilidad y alianzas

El componente de empleabilidad tuvo bajo alcance (solo 3 de 9 personas participaron en capacitaciones), aunque fue muy valorado por quienes lo hicieron. Esto indica un alto potencial que hoy está infrautilizado. Se recomienda:

- Potenciar este eje desde el inicio del proceso (pre-ingreso) como un pilar formativo

- Generar alianzas estratégicas con actores del mundo del trabajo (ONGs, empresas, gobiernos, cámaras) para conectar a los residentes con oportunidades reales de empleo o microemprendimientos

- Articular con herramientas que permitan, por ejemplo, acceder a un seguro de caución, garantizando así una salida habitacional más sólida

Superar el obstáculo de la garantía: avanzar hacia estrategias institucionales

El acceso a alquileres formales continúa siendo uno de los mayores desafíos al egreso. Aun contando con ingresos, muchas familias no logran cumplir con los requisitos que impone el mercado, especialmente en lo que respecta a las garantías exigidas. Se recomienda:

- En conjunto con la recomendación de empleabilidad, concientizar y trabajar durante la estadía en el edificio en ayudar a las familias a transicionar a un empleo formal con el fin de aumentar las probabilidades que consigan un seguro de caución a la hora de egresar.



Ester, emprendedora, y Jessica, su hija, empleada administrativa. Ester sufre una disminución en la vista. Sin embargo, lo primero que percibió al entrar al departamento fue la luz. Fuente: Banco de imágenes HPHA.



Fuente: Banco de imágenes HPHA.

8.

CONCLUSIONES

Habiendo comenzado hace más de 10 años, nuestro proyecto de Alquiler Social en Estela de Esperanzas es un modelo único en el país. Gracias a éste, nos hemos posicionado como una organización líder de la temática del acceso a la vivienda a través del alquiler y hemos abogado por políticas, programas y sistemas que reduzcan las barreras de acceso.

Todo esto lo logramos gracias a la experiencia territorial que el propio proyecto nos brindaba. Día a día, veíamos intuitivamente el poder transformador de la vivienda y el potencial de un programa de alquiler social.

Este estudio no solo confirma y respalda aquello que percibíamos, también nos impulsa a seguir incidiendo, ahora con mejores herramientas e información, para que en Argentina innovemos en las soluciones al déficit habitacional.

Además, nos invita a mejorar nuestro proyecto para que ofrezca respuestas aún más integrales a las familias en situación de vulnerabilidad habitacional.

Los hallazgos muestran que el acceso a una vivienda adecuada produce mejoras inmediatas en estabilidad emocional, seguridad, organización del hogar y capacidad de proyectar metas de mediano plazo, factores que las familias reconocen como habilitadores de nuevas oportunidades.

Sin embargo, el estudio también revela que estos avances, aunque fundamentales, no se traducen automáticamente en mejoras en la empleabilidad o el ingreso familiar. Más bien, el análisis confirma la existencia de una relación interdependiente entre vivienda y empleo: una vivienda digna crea mejores condiciones para estudiar, trabajar o cuidar, pero por sí sola no garantiza inserción laboral ni movilidad económica ascendente. Estas confirmaciones abren un campo de trabajo clave para fortalecer la integralidad del programa.

Asimismo, la evaluación identifica un área de oportunidad vinculada con el acompañamiento posterior al egreso. Si bien las familias valoran profundamente la experiencia durante el período de alquiler social, se observa la ausencia de una estrategia sistemática de seguimiento, articulación comunitaria y apoyo sociohabitacional una vez finalizada la participación formal en el programa. Un esquema de continuidad —aunque sea acotado y flexible— podría contribuir a sostener los avances logrados y facilitar procesos de transición más estables hacia soluciones habitacionales definitivas.

En conjunto, los resultados del estudio destacan la relevancia del modelo de alquiler social como herramienta innovadora para ampliar el acceso a vivienda adecuada en contextos urbanos complejos, o mejor dicho, donde no hay otras respuestas disponibles.



Jean Paul y Elvira, un recomienzo para madre e hijo. Fuente: Banco de imágenes HPHA.



Frente del edificio Estela de Esperanzas, ubicado en Hernandarias 674, barrio de La Boca. Los colores con los que está pintado corresponden al interés de integrar al edificio a la identidad del barrio. Fuente: Banco de imágenes HPHA.

ANEXO 1

Documentación consultada

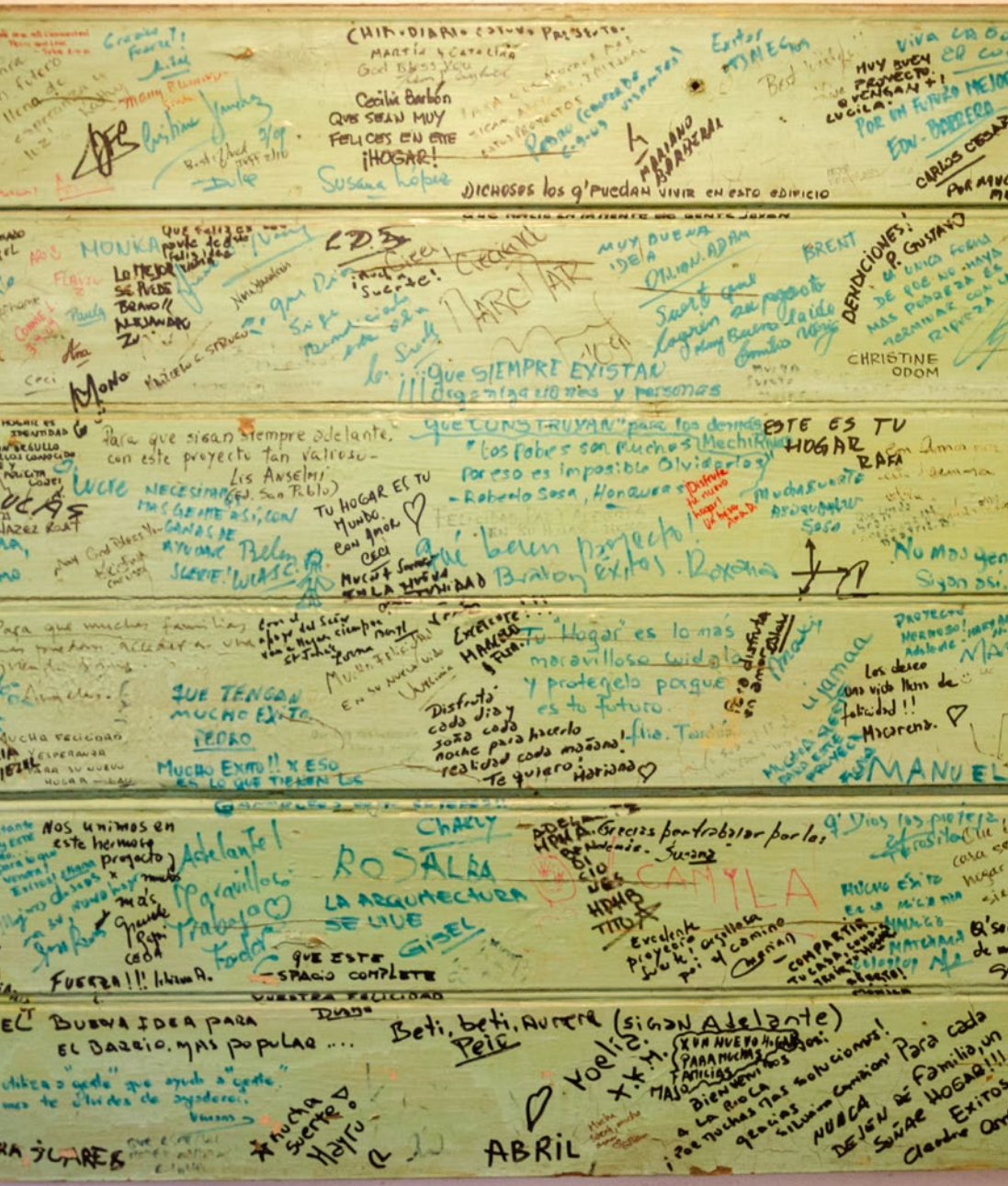
En la siguiente tabla se muestra una selección de documentos clave para esta instancia:

DOCUMENTACIÓN RELEVANTE DEL PROGRAMA

DOCUMENTO	TIPO DE DOCUMENTO
Alquileres justos 2017 https://hpha.org.ar/wp-content/uploads/2025/07/Alquileres-Justos.-Soluciones-Urbanas-para-Buenos-Aires.pdf	Documentos comunicacionales (informes anuales, rendición de cuentas)
Alquiler social como política de Estado https://hpha.org.ar/wp-content/uploads/2020/08/Alquiler-Social-como-Pol%C3%ADtica-de-Estado.pdf	Documentos comunicacionales (informes anuales, rendición de cuentas)
Diagnóstico original del proyecto https://hpha.org.ar/wp-content/uploads/2025/07/HPHA_2007_Alquileres_Tutelados_R.pdf	Documentos comunicacionales (informes anuales, rendición de cuentas)
Informe alquileres tutelados 2021 https://drive.google.com/file/d/1lBsLIGlzHEHTMs42XnVGaclbfm_MYsyC/view	Documentos comunicacionales (informes anuales, rendición de cuentas)
Encuesta inquilina 2024 https://drive.google.com/file/d/1xxpsiMn3gXoHa_kIIx8tUAJ6N1Pk1FjA/view?usp=sharing	Documentos externos relacionados

Informe de inquilinatos 2023 https://drive.google.com/file/d/1WkSAMrkn-zgbIldatH68jqOhpJpT3pHbr/view?usp=sharing	Documentos externos relacionados
Informe Toscani - Tejido Urbano https://drive.google.com/file/d/1x-OdeI1Mc-5zlmKLsuIiwRUitC5jUr5I6/view?usp=sharing	Documentos externos relacionados
Informe viviendas colectivas https://drive.google.com/file/d/1OLYUYnY-DR3iWSwM28N9YZgjZDPaG2yQM/view?usp=sharing	Documentos externos relacionados
Informe contexto actual Tejido Urbano https://drive.google.com/file/d/1374UlyAR-HWHt1DcwCDu52Gv_UxW5BEoq/view?usp=sharing	Documentos externos relacionados

En el edificio hay distintos elementos que pertenecían al antiguo conventillo, como testimonio de la historia y de la evolución de un terreno que tenía una propiedad sin uso y en el que hoy viven 9 familias. Esta madera fue dedicada en el día de la inauguración del edificio, con dedicatorias de equipo, inquilinos, donantes y voluntarios.
Fuente: Banco de imágenes HPHA.



Mensajes de miembros y voluntarios de Hábitat para la Humanidad Argentina sobre madera del conventillo original de Hernandarias 674 (CABA, 2009)

Las fotos utlizadas en esta publicación pertenecen al banco de imágenes de Hábitat para la Humanidad Argentina. Todos los derechos reservados.

Buenos Aires, Argentina.
2026

Tejido Urbano

Hábitat para la Humanidad Argentina

Colección **Dossier Urbano**

02

MÁS ALLÁ DEL ALQUILER: TRAYECTORIAS HACIA LA ESTABILIDAD HABITACIONAL

Los resultados del programa de Alquiler Social de Estela de Esperanzas muestran con claridad la transformación. El 89% de las familias relevadas logró salir de situaciones habitacionales inadecuadas como conventillos, hoteles o inquilinatos para acceder a viviendas de mayor calidad y estabilidad. Y quizás uno de los datos más importantes es que no se registraron retrocesos hacia situaciones precarias previas. Es decir, cuando existe acompañamiento, estrategia y política inteligente, las trayectorias habitacionales pueden efectivamente cambiar.

Este informe aporta evidencia, sensibilidad y comprensión integral del problema. Pero además aporta algo todavía más importante: esperanza. La demostración concreta de que es posible construir modelos innovadores, replicables y profundamente humanos para ampliar el acceso a la vivienda digna en la Argentina. Porque detrás de cada política habitacional exitosa no hay solamente ladrillos. Hay chicos que pueden invitar amigos a su casa. Hay madres y padres que recuperan tranquilidad. Hay familias que dejan de vivir con miedo. Hay personas que vuelven a imaginar un futuro. Y en tiempos donde demasiadas veces la resignación parece imponerse como sentido común, este libro nos recuerda algo esencial: que transformar realidades todavía es posible.

FERNANDO ÁLVAREZ DE CELIS
Director Ejecutivo
Fundación Tejido Urbano

Tejido Urbano

Hábitat para la Humanidad® Argentina