



Estudio preliminar para el diseño de un programa de

Alquiler social en

la Ciudad Autónoma de

Buenos Aires

Informe final. 2018



Este estudio fue coordinado por y producido para:



Realizado y producido por:



Con el apoyo y el financiamiento de dos iniciativas de Hábitat para la Humanidad:



El proyecto fue coordinado desde el CELS por Eduardo Mario Reese y Leandro Vera Belli y el equipo de investigación y análisis fue integrado por Moira Liljesthröm, Federico Robert y Ariel Fuentes.

Centro de Estudios Legales y Sociales - CELS

Estudio preliminar para el diseño de un programa de alquiler social en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires: informe final 2018; dirigido por Eduardo Reese. - 1a edición especial – Florida

Hábitat para la Humanidad Argentina, 2018.

Libro digital, PDF

Archivo Digital: descarga y online

Edición para Hábitat para la Humanidad Argentina Asociación Civil

ISBN 978-987-22468-2-2

1. Investigación. 2. Alquileres. I. Reese, Eduardo, dir.

CDD 346.04346

ISBN 978-987-22468-2-2



Contenido

Resumen ejecutivo	6
I. Alcances y objetivos del estudio	10
I. Marco de referencia	11
I.1. Aspectos generales	11
I.1.1. Población	11
I.1.2. Organización institucional.....	12
I.1.3. Nivel socioeconómico de la población.....	13
I.2.1. Población e indicadores de nivel socioeconómico.....	16
I.2.2. Villas y asentamientos	18
II. Planes y proyectos públicos y privados en la zona Sur	21
II.1. El Plan Urbano Ambiental.....	21
II.2. El proyecto del nuevo Código Urbanístico	23
II.3. Plan Maestro de la Comuna 8.....	26
II.4. La política de Distritos en CABA.....	27
III.5. Polo Farmacéutico	32
II.6. Centro de Transferencia de Cargas.....	33
II.7. Villa Olímpica.....	34
II.8. Terminal de ómnibus Dellepiane.....	36
II.9. Solares de Santa María.....	37
II.10. Conjunto habitacional del PROCREAR en Estación Buenos Aires	39
II.11. Política de venta de tierra pública y creación del polo de desarrollo urbano en la Isla Demarchi.....	40

III. La cuestión de la vivienda en la Ciudad de Buenos Aires. Viviendas desocupadas y mercado de alquiler.	42
III.1. Tipos de vivienda predominante	43
III.2. Niveles de ocupación y estimación del stock de viviendas disponibles	43
III.3. El alquiler residencial como modalidad de tenencia	44
III.4. Limitaciones para el acceso al alquiler residencial en la CABA	48
III.4.1. Aproximación a la capacidad económica para alquilar según deciles de ingreso	49
III.4.2. Limitantes originadas en las características del funcionamiento del mercado inmobiliario	51
III.5. Las iniciativas públicas recientes para mejorar el acceso al alquiler	52
IV. La perspectiva de los actores: entrevistas y análisis de casos	55
V.1. Descripción de los perfiles y de sus principales opiniones en relación con el mercado de alquileres en CABA	57
V.2. Análisis de casos y evaluación económica	64
V.2.1. Enfoque general de las evaluaciones	64
V.2.2. Análisis económico de la inversión propietario inversor identificado como E2	64
V. Conclusiones	69
V.1. Conclusiones referidas a la situación del área sur y a las políticas y proyectos implementados	69
V.2. Conclusiones referidas a las entrevistas realizadas a los diferentes actores del mercado	70
V.3. Conclusiones del estudio de caso	71
V.4. Conclusiones generales finales	72
Anexo 1 – Resumen Estadístico	76
Cuadro 9 – Hogares según escala de ingreso total familiar. Partidos GBA. Segundo trimestre 2017	76

Cuadro 10 – Hogares según escala de ingreso total familiar. CABA. Segundo trimestre 2017.....	77
Cuadro 11 – Condición de ocupación por tipo de vivienda / CABA.....	78
Cuadro 12.a. – Condición de ocupación por tipo de vivienda / Comuna 4 y proporción en relación con total CABA.....	79
Cuadro 12.b. – Condición de ocupación por tipo de vivienda / Comuna 8 y proporción en relación con total CABA.....	80
Cuadro 13 – Proporción porcentual de nivel educativo de Jefes de Hogar.....	81
Cuadro 14 – Listado Asentamientos y Villas.....	82
Anexo 2 – Evaluación económica del caso estudiado.....	83
Cuadro 15. Valores en dólares históricos y valores en pesos convertidos a dólares con tipo de cambio a marzo 2018.....	83
Cuadro 15. Análisis de sensibilidad: tipo de cambio 1 USD = 25 Ars.....	84
Bibliografía.....	85

Resumen ejecutivo

- La población de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se ha mantenido estable en unos 3.000.000 de habitantes durante décadas; si bien se ha registrado un incremento en la cantidad de viviendas existentes, el déficit habitacional sigue siendo muy importante. Ello se explica por una combinación de múltiples factores: cambios demográficos relevantes (crecimiento en la cantidad de hogares con reducción en el promedio de cantidad de habitantes por hogar), fuertes alzas en los precios de los productos inmobiliarios superiores a los ingresos medios, concentración de la oferta residencial dirigida a sectores de altos ingresos y la presencia de una proporción de viviendas desocupadas significativa (aun cuando sobre esta última cuestión existen opiniones y fuentes de información controversiales).
- Se registra un incremento en la proporción de inquilinos en todo el país, y de manera particular en la ciudad de Buenos Aires, que, según los datos oficiales, a la fecha supera el 35% de los hogares.
- Si bien los ingresos medios de los hogares de la CABA son mayores al del resto de la Región Metropolitana de Buenos Aires (40% según la Encuesta Permanente de Hogares), el territorio de la ciudad presenta una clara concentración de sectores sociales de relativamente mayor nivel socioeconómico en el corredor norte (desde el centro hacia Recoleta, Palermo, Belgrano y Núñez) en tanto que en la zona sur (Comunas 4 y 8) se localizan sectores de menores recursos, en una zona ambientalmente más degradada y en la que existen importantes conjuntos de viviendas precarias.
- La zona sur de Buenos Aires está siendo objeto de políticas y proyectos que permiten prever su crecimiento en términos físicos (infraestructura, instalación de empresas, viviendas) y poblacionales, lo que podría acelerar procesos de gentrificación, sobre todo en la Comuna 4, en la medida que el incremento previsible en los precios del suelo no sea acompañado por aumentos proporcionales en los ingresos de los sectores populares, la reducción de las desigualdades y la aplicación de políticas públicas adecuadas para la protección de los hogares vulnerados. Estos procesos expulsivos de habitantes vulnerables y/o de generación de modalidades informales de acceso al hábitat se verifican en barrios como San Telmo, La Boca y Barracas, donde durante los últimos años ha crecido tanto la población en villas y asentamientos como los procesos de desalojo (Di Virgilio y Rodríguez, 2013; Guevara, 2015).
- Las actuales políticas del gobierno de la ciudad incluyen herramientas de fomento, regulatorias e impositivas para el desarrollo de actividades específicas, incluyendo la radicación de nuevos habitantes, lo que constituyen valiosos antecedentes a tomar en cuenta en el diseño de políticas que tengan como finalidad la promoción de alquileres sociales.

- La prestación de servicios habitacionales en alquiler para los sectores sociales de menores recursos, en particular para grupos de mayor vulnerabilidad (i.e., madres jefas de hogar con hijos) presenta un amplio abanico de obstáculos.
- Por las razones expuestas, la cuestión del alquiler está en la agenda pública del Gobierno local, tal como muestra la puesta en vigencia de la ley 5859/17 que regula los honorarios del profesional inmobiliario y otros aspectos menores relativos a los contratos de alquiler.
- Al mismo tiempo, se señala que los programas de promoción en vigencia, tal como el Programa “Alquiler se puede”, no han obtenido los resultados esperados por muy diversos motivos.
- El estudio estima, al comparar los ingresos que surgen de la Encuesta de Hogares y los precios de oferta de alquiler, que casi la mitad de los hogares de la CABA no pueden acceder a un arriendo residencial. Esto potencia la necesidad de buscar soluciones innovadoras al problema con el apoyo del sector público.
- Las entrevistas realizadas a distintos actores y a expertos en el tema, muestran opiniones y perspectivas encontradas sobre la rentabilidad de las inversiones en edificación para alquiler residencial. Al mismo tiempo se ha registrado un consenso en la necesidad de la intervención del Estado para favorecer el mejor funcionamiento del mercado de alquiler para sectores de menores recursos e incluso la participación de organizaciones sociales en la gestión de programas de apoyo a alquileres sociales.
- El análisis de los flujos económicos que se llevó a cabo en una operación permite visualizar que, bajo ciertas condiciones, las inversiones inmobiliarias para incrementar la oferta de alquileres pueden ser rentables y obtener ingresos corrientes por encima de los costos operativos.
- A la luz de lo expuesto, y considerando el creciente peso relativo de los hogares que sólo pueden resolver su situación habitacional a través del mercado de alquileres es necesario que el tema se incorpore de manera más visible a la agenda del Estado local, y que se abran espacios para debatir y diseñar políticas que puedan aspirar legítimamente al apoyo del gobierno, incluyendo nuevas modalidades de regulación y programas de promoción que puedan contar con recursos públicos.

Agradecimientos

En el trabajo de Hábitat para la Humanidad en el mundo, siempre hemos tenido el enfoque en cómo lograr programas de impacto y escala para facilitar el acceso a vivienda adecuada para todos. Hemos tomado el desafío de ampliar la mirada para abordar los nuevos problemas urbanos en las grandes ciudades, los nuevos usos del suelo y la vivienda, así como la incidencia en el mercado y el gobierno para impactar a más personas, en especial aquellas que se encuentran con menores oportunidades de lograr un mejor vivir.

Junto a Hábitat para la Humanidad Argentina hace una década planteamos un desafío: ¿Cómo promover la vivienda de alquiler social en espacios no-utilizados en la ciudad de Buenos Aires? ¿Cómo encontrar soluciones de impacto, con escala y sostenibilidad, para aquellas familias que hoy alquilan informalmente en la ciudad?

Estas preguntas fueron generadoras de un modelo piloto de trabajo, y generó un camino más para buscar la misión de nuestra organización “Un mundo donde todos tengan un lugar adecuado para vivir”, con el foco puesto en todas aquellas personas que viven en condiciones injustas y sin vivienda.

Este nuevo informe de trabajo “Programas de Alquiler Social para la Ciudad Autónoma de Buenos Aires” es un paso más que nuestra organización está avocada a consolidar, junto con el sector privado, el Estado y la Sociedad Civil en conjunto. Es un documento que se suma a la serie de investigaciones y registros de trabajo sobre el Alquiler Social, como modelo de trabajo en vivienda social urbana en la región.

Y una vez más nos toca agradecer y reconocer que en este desafío se encuentran involucrados cada día más y nuevos actores, que consolidarán en poco tiempo un modelo de trabajo sostenible en la temática.

Queremos agradecer fundamentalmente el trabajo realizado por el Centro de Estudios Legales y Sociales (CELS) en su área Derechos económicos, sociales y culturales e inclusión social. Nuestro particular agradecimiento a su director, Eduardo Resse y a su equipo de trabajo, Luna Miguens, Leandro Vera Belli, Ariel Rodolfo Fuentes, Moira Liljesthröm y Federico Robert, que han hecho el trabajo profundo de la investigación y comparten el mismo desafío sobre el alquiler social en Buenos Aires como en tantos otros abordajes de la problemática habitacional urbana.

Agradecemos también el soporte técnico, la coordinación y el financiamiento de este trabajo a Hábitat para la Humanidad para América Latina y el Caribe (HPH LAC) en el Centro Terwilliger de Innovación en Vivienda. Nuestro particular agradecimiento a su directora, María Teresa Morales y a su equipo de trabajo, Juan Pablo Vargas y Gema

Stratico, que han dado el acompañamiento necesario y los recursos indispensables del trabajo conjunto y el análisis en modelos de inversión, impacto y escala para la vivienda urbana de alquiler.

También agradecemos el apoyo de la Campaña Global Suelo Seguro, en especial a María Luisa Zanelli, en representación de Jane Kutz y Mónica Ramírez, que crecientemente nos ha apoyado en el posicionamiento frente al sector público, privado y social en temas de vacíos urbanos y alquiler social en Buenos Aires y la región.

Por supuesto, queremos reconocer el apoyo de Hábitat para la Humanidad Internacional, representada por Karen Foreman, Vice Presidenta para HPH-LAC y Nora Galeano, Gerente de Programas, que han hecho de facilitadoras en este camino en buscar nuevos modelos de acceso a vivienda través del alquiler social, una estrategia muy valiosa en grandes ciudades de toda la región que esperamos sea replicable y este documento.

Finalmente agradecemos al equipo de Hábitat para la Humanidad Argentina en el trabajo de facilitación y coordinación, en particular a Ariel Alejandro Sosa, Guido Forsthuber y Paula Celestino Ayala, que han coordinado el trabajo entre los actores participantes, y a su directora, Ana Cutts quien ha tenido la visión de innovación de trabajar el alquiler como modelo de acceso a una vivienda digna, desde hace ya más de 10 años.

I. Alcances y objetivos del estudio

Hábitat para la Humanidad Argentina (HPHA) y Hábitat para la Humanidad América Latina (HPH LAC) se encuentran trabajando en un conjunto de iniciativas que impacten sobre la compleja realidad del acceso a la vivienda de alquiler y del mercado inmobiliario en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA). En este marco, HPHA decidió ampliar la escala de las soluciones habitacionales que brinda actualmente tomando como base su experiencia en el proyecto piloto “Reciclando hogares” y su programa a familias de hoteles, pensiones e inquilinatos “Alquileres Tutelados” que desarrolla desde hace cerca de ocho años en el inmueble de Hernandarias 674 del barrio de La Boca.

Con esta finalidad y con el apoyo de HPHA, el Centro de Estudios Legales y Sociales (CELS) realizó el presente estudio exploratorio con el objetivo de contribuir a orientar el diseño de un programa dirigido a dar respuestas a dos problemáticas relevantes en forma simultánea: la reutilización de inmuebles vacantes o vacíos urbanos y la ampliación de la oferta de vivienda en alquiler en condiciones asequibles en la CABA. Los análisis realizados muestran preliminarmente las virtudes y posibilidades de un programa de este tipo siempre que su ejecución cuente con la participación comprometida de OSC, privados y del Gobierno de la Ciudad (GCBA) como actores claves de las operaciones. La intervención del GCBA deberá formar parte de una política pública local sostenible.

El documento se organizó de la siguiente manera. En la primera parte, y a efectos de contar con un marco de referencia, se recopiló y sistematizó la información relativa a la situación demográfica y habitacional en la CABA y se caracterizó brevemente la zona sur. Este es el sector históricamente postergado de la ciudad, donde se concentra la población de menor nivel socioeconómico y donde se prevé dirigir los esfuerzos de diseño. Asimismo, se presenta un breve resumen sobre los planes, políticas, programas y proyectos que aplica el GCBA en ese espacio, los que están teniendo efectos transformadores de relevancia.

En segundo término, se describen las condiciones en las que opera el mercado de alquiler en la CABA, identificando algunos obstáculos para su funcionamiento fluido, que condicionan la ampliación de la oferta a través de la construcción de nuevos inmuebles o la valorización eficiente del stock de inmuebles desocupados para reducir el déficit. Esto afecta en particular a sectores sociales de menores recursos, algunos de ellos con capacidad de pago, pero carentes de otros atributos que viabilicen su acceso a servicios habitacionales a través del arrendamiento.

Por último, se estudiaron los obstáculos específicos que condicionan la oferta sostenible de viviendas en alquiler asequible y se evaluaron algunas de las experiencias desarrolladas por actores privados. Para ello, se realizaron entrevistas a propietarios de inmuebles en algunos barrios de la zona sur como así también a expertos y pequeños operadores del mercado con experiencia en la gestión de inmuebles en alquiler. Esto se complementó con análisis económicos específicos de un caso.

II. Marco de referencia

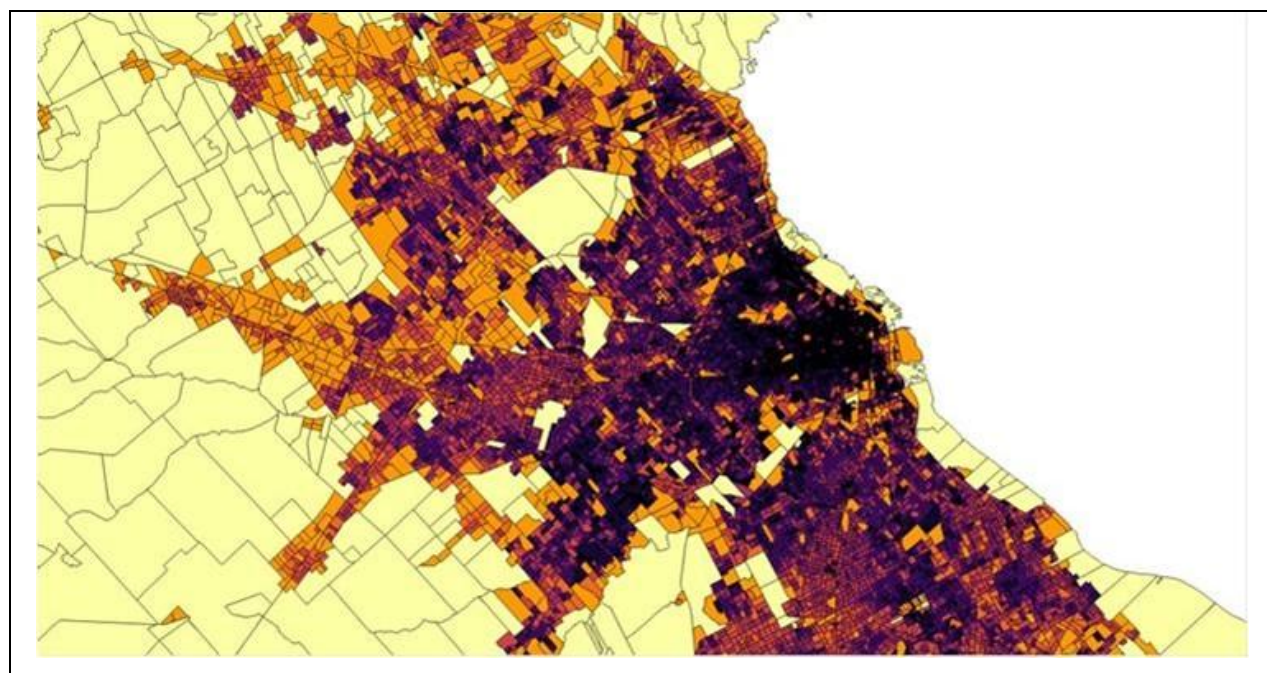
I.1. Aspectos generales

I.1.1. Población

De acuerdo con los datos del último Censo Nacional del año 2010, la población de la CABA ascendía a casi 3.000.000 de habitantes. Notablemente, esta cantidad se ha mantenido prácticamente constante desde el censo de 1947, ya que el crecimiento poblacional de la Región Metropolitana (RMBA) se localizó fuera de los límites de la ciudad, en municipios del Conurbano, que en el mismo periodo quintuplicó su población desde algo menos de 2 millones de habitantes a casi 10 millones en el 2010, con un modelo de ocupación territorial extensivo de baja densidad.

La Figura 1 muestra el área urbanizada de la Región, con los límites de la CABA y el gradiente de densidad (total de personas / área).

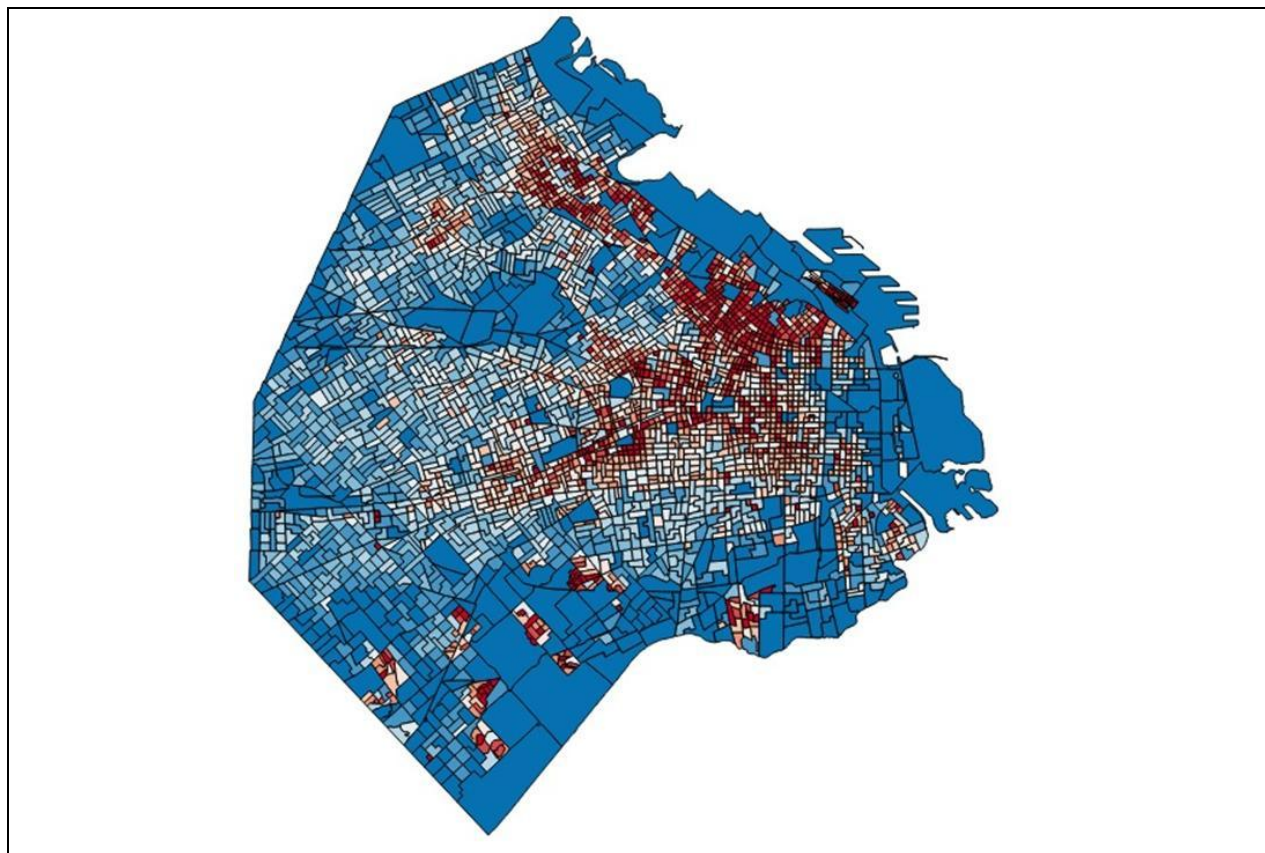
Figura 1 – Mapa de densidades poblacionales (en hab/km2) según radios censales de la RMBA



Fuente: Elaboración propia en base a QGIS 2.16 y Censo Nacional de Población Vivienda 2010.

La Figura 2 ilustra las densidades poblacionales registradas en el Censo 2010 en la CABA.

Figura 2 – Mapa de densidad poblacional (en hab/km2) según radios censales de la CABA



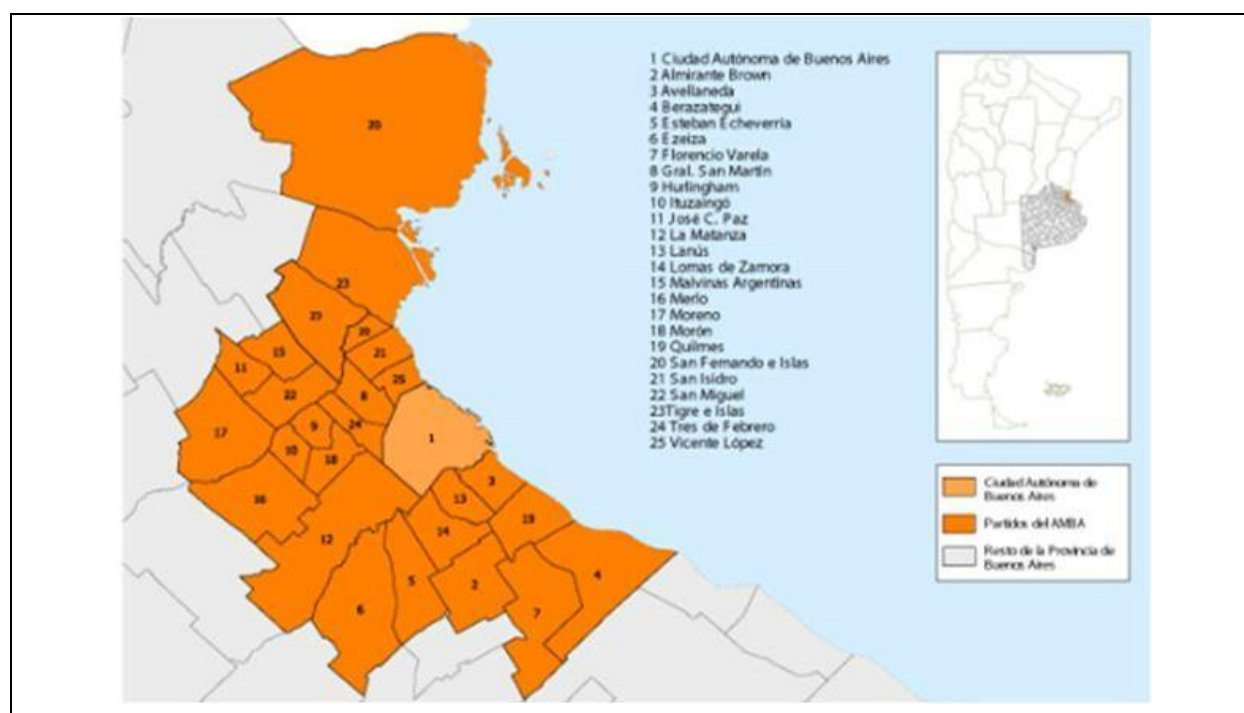
Fuente: Elaboración propia en base a QGIS 2.16 y Censo Nacional de Población Vivienda 2010.

I.1.2. Organización institucional

En la RMBA confluyen distintas jurisdicciones, cuya articulación ha sido históricamente compleja en materia de gestión socio territorial. La CABA obtuvo su autonomía a través de la reforma constitucional de 1994 alcanzando un status similar al del resto de las provincias. A su vez, los municipios del conurbano, pertenecientes a la Provincia de Buenos Aires, cuentan con autoridades municipales electas que tienen limitados grados de decisión y autonomía. Por último, la Nación conserva incumbencia y jurisdicción sobre muchos sectores de infraestructura y servicios urbanos, tales como transporte y seguridad, entre otros. Las dificultades de coordinación interinstitucional han sido objeto de análisis por parte de distintos especialistas y, a la fecha, es aún un tema pendiente de resolución ¹.

¹ Para mayor detalle ver, entre otros, Pérez (1996, 2009, 2011), Cassagne y Ariño Ortiz, (2005) y Castellani y Llampart (2012).

Figura 3 – Organización institucional de la RMBA



Fuente: Observatorio del Conurbano – Universidad Nacional General Sarmiento.

I.1.3. Nivel socioeconómico de la población

La CABA es un centro productivo y de servicios que genera la mayor demanda laboral de la RMBA, la que es cubierta parcialmente por residentes y el resto por habitantes de toda la región. Esta abarca desde tareas muy calificadas en sectores ligados a las redes de comando de la producción y servicios globalizados y recursos humanos de alto nivel en algunos campos científicos, hasta servicios personales de inferior calificación, tales como servicio doméstico. Ello se manifiesta de manera clara por los flujos diarios de movimientos a través de servicios públicos y privados de transporte, en particular en las horas pico, generando una situación diagnosticada como crítica por la relación entre las opciones de movilidad disponibles y los usos del suelo de la región en su configuración actual².

La Encuesta Permanente de Hogares (EPH) llevada a cabo por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC) provee datos discriminados entre la CABA y los partidos del conurbano, que permite tener una aproximación a los niveles medios de ingreso entre dichos ámbitos territoriales. En el Anexo 1 se incluyen cuadros de la EPH referidas a ingreso total de los hogares en el tercer trimestre de 2017 tanto en la CABA como en los partidos del Conurbano. El siguiente cuadro sintetiza algunos aspectos relevantes.

² Algunos de estos diagnósticos pueden leerse en Kralich y Müller (2009), Abba (2011) y Müller (2011).

Cuadro 1 – Ingreso medio por decil en CABA y Partidos del GBA

Ingreso medio de los hogares por decil (pesos/mes)			
Decil	Ingreso medio por decil - Partidos del Conurbano	Ingreso medio por decil - Ciudad de Buenos Aires	Relación entre ingreso medio por decil CABA/Partidos GBA
1	4.467	6.909	1,55
2	8.071	11.622	1,44
3	11.084	14.665	1,32
4	13.332	18.565	1,39
5	15.934	22.681	1,42
6	19.412	27.198	1,40
7	23.502	32.933	1,40
8	28.993	39.562	1,36
9	37.849	49.084	1,30
10	64.760	91.874	1,42
Promedio	22.724	31.451	1,40

Fuente: Elaboración propia a partir de EPH 3er trimestre 2017

Tal como puede apreciarse, los ingresos por hogar en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires son -en promedio aproximadamente un 40% mayores a los de los hogares del conurbano y esa diferencia se aprecia en todos los deciles de ingreso, particularmente los dos menores. A ello hay que sumar que la cantidad de integrantes de los hogares en la CABA es menor a los que existen en el conurbano, lo que se sintetiza en el siguiente cuadro de la misma fuente, cuyos valores son consistentes con los del CNPV 2010. En consecuencia, puede estimarse que el ingreso medio per cápita en la CABA podría casi duplicar al del resto de la Región.

Cuadro 2 – Población por hogar CABA y partidos del Conurbano

Jurisdicción	Hogares con ingresos	Población	Población por hogar
CABA	1.211.391	2.929.933	2,42
Partidos del Conurbano	3.602.252	11.933.149	3,31

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la Encuesta Permanente de Hogares, 3er trimestre 2017 - INDEC

A su vez, al interior de la CABA existe una evidente concentración de la población de mayores recursos en el corredor norte que va desde el área central a los barrios de Palermo, Belgrano y Núñez, continuando fuera de sus límites hacia los partidos de Vicente López y San Isidro, en tanto que los sectores de menores recursos se ubican en mayor proporción en la zona sur de la ciudad. Desde hace casi un siglo, las diferencias entre el norte y el sur de la ciudad han estado en la agenda política de los distintos gobiernos³, y han sido objeto de planes, programas y proyectos, los que se sintetizan más adelante en este documento junto con mapas indicativos e indicadores de estas diferencias sociales.

³ El Plan Urbano Ambiental de la Ciudad vigente, aprobado en el año 2008, considera que uno de los temas prioritarios es reducir las diferencias sociales, ambientales y de oportunidades entre las zonas sur y norte de la ciudad.

I.2. Las Comunas 4 y 8 y la zona sur de la Ciudad

I.2.1. Población e indicadores de nivel socioeconómico

Considerando que una posible política de reducción del déficit habitacional a través de alquileres asistidos debería concentrar su acción en áreas con mayor proporción de población de menores recursos, en una primera aproximación se ha adoptado el criterio de focalizar la atención hacia las comunas 4 y 8, que son adyacentes al Riachuelo en toda su extensión⁴, y en las que se localizan además las villas de mayor envergadura de la CABA.

Cabe indicar, no obstante, que dichas comunas no son homogéneas entre sí. La comuna 4 está más cerca del centro de la ciudad, desde el punto de vista histórico fue de urbanización temprana y está compuesta por los barrios de La Boca, Barracas, Parque Patricios y Nueva Pompeya. La comuna 8, por su parte, incluye los barrios de Villa Soldati, Villa Riachuelo y Villa Lugano de más heterogénea conformación y, en general, con menores densidades. En varios sectores de estos barrios se verifican serios problemas ambientales y concentran la mayoría del parque habitacional público en grandes conjuntos, realizados durante las décadas de 1960 y 1970.

A continuación, se presenta la proporción de hogares y población en las comunas 4 y 8, en comparación con el total de la CABA.

Cuadro 3 – Población y hogares en Comunas 4 y 8 de la CABA

Areas	Hogares		Población		Habitantes por hogar
	Cantidad	%	Cantidad	%	
Comunas 4+8	134.659	11,7%	405.482	14,0%	3,01
CABA	1.150.134	100,0%	2.890.151	100,0%	2,51

Fuente: elaboración propia a partir de los datos del CNPV 2010.

Como puede apreciarse, el área sur seleccionada cuenta con casi un 12% de los hogares de la CABA, y muestra un promedio superior de habitantes por hogar.

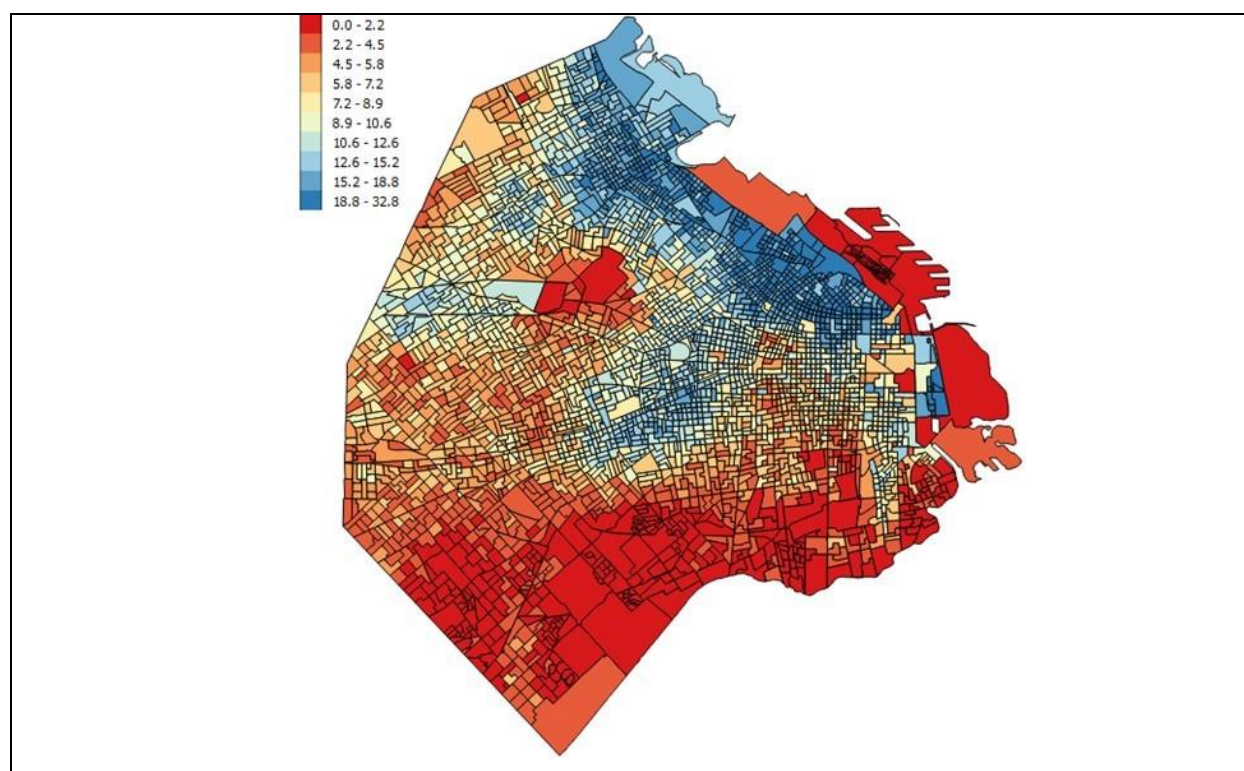
Si bien no se cuenta con datos desagregados de ingresos, es posible tener una apreciación preliminar de la distribución territorial de los distintos sectores sociales considerando como variable proxy los niveles de educación del jefe de hogar⁵. A modo ilustrativo, se ha elaborado la Figura 4 en base a la información censal, considerando la proporción de Jefes

⁴ Este recorte ad hoc podría ser ajustado a futuro para analizar eventuales criterios de elegibilidad territorial de políticas de apoyo para fomentar la utilización del stock de viviendas en programas de alquileres asistidos.

⁵ No existe un total consenso sobre la definición de nivel socioeconómico. En general se utilizan datos referidos a ingreso, educación, ocupación y patrimonio para operacionalizar una aproximación. Existen antecedentes de estudios econométricos en los que se presenta una clara asociación entre nivel educacional e informalidad en la tenencia de la vivienda.

de Hogar con nivel educativo universitario completo o más. El mapa ilustra de manera muy clara la concentración de sectores de mayor nivel educativo en eje norte Recoleta – Palermo - Núñez y su predominio en las áreas color azul - celeste de Villa Devoto, hacia el Oeste, y en la zona geográficamente central que agrupa los barrios de Caballito, Villa Crespo y otros aledaños. De manera muy nítida, los barrios linderos al Riachuelo presentan los menores niveles educativos.

Figura 4 – Porcentaje de jefes de hogar con nivel educativo universitario completo o más por radios censales en CABA



Fuente: Elaboración propia en base a QGIS 2.16 y Censo Nacional de Población Vivienda 2010.

En la misma línea de análisis, se procesaron datos de nivel educativo de Jefes de Hogar según el CNPV 2010 para la totalidad de la ciudad y para las Comunas 4+8 y se agruparon en distintos niveles (se agrega en el Anexo 1). El Cuadro 4 muestra los resultados más relevantes.

Cuadro 4 – Indicadores de nivel educativo de jefes de hogares de comunas 4 y 8 en relación con CABA

Ámbito	Jefes de hogar*	Jefes de Hogar con posgrado iniciado o completo		Jefes de Hogar con estudios universitarios parciales o completos	
Comunas 4+8	132.487	1.386	1,0%	15.051	11,4%
Total CABA	1.141.371	54.183	4,7%	311.603	27,3%
Proporción Comunas 4+8 / Total CABA en indicadores seleccionados		22,0%		41,6%	

*Incluye jefes de hogar con información sobre nivel educativo.

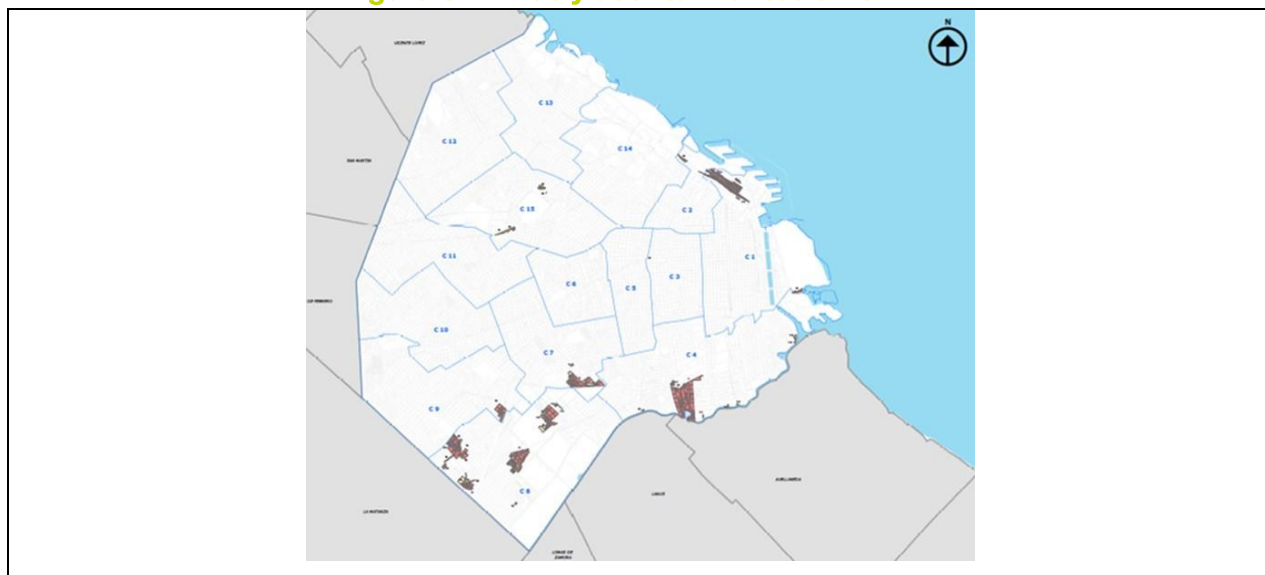
Fuente: Elaboración propia en base a Censo Nacional de Población Vivienda 2010.

Como puede apreciarse en los datos Cuadros, la zona sur de la ciudad tiene una proporción 5 veces menor de Jefes de Hogar que han iniciado o completado estudios de posgrado, y menos de la mitad de los que han iniciado o completado estudios universitarios, lo que es expresión una proporción mayor de sectores sociales de menor nivel socioeconómico relativo.

I.2.2. Villas y asentamientos⁶

En la zona sur se sitúan los conjuntos de viviendas precarias (villas de emergencia o villas miseria) más grandes de la ciudad, tal como se muestra en el siguiente mapa.

Figura 5 – Villas y asentamientos en CABA



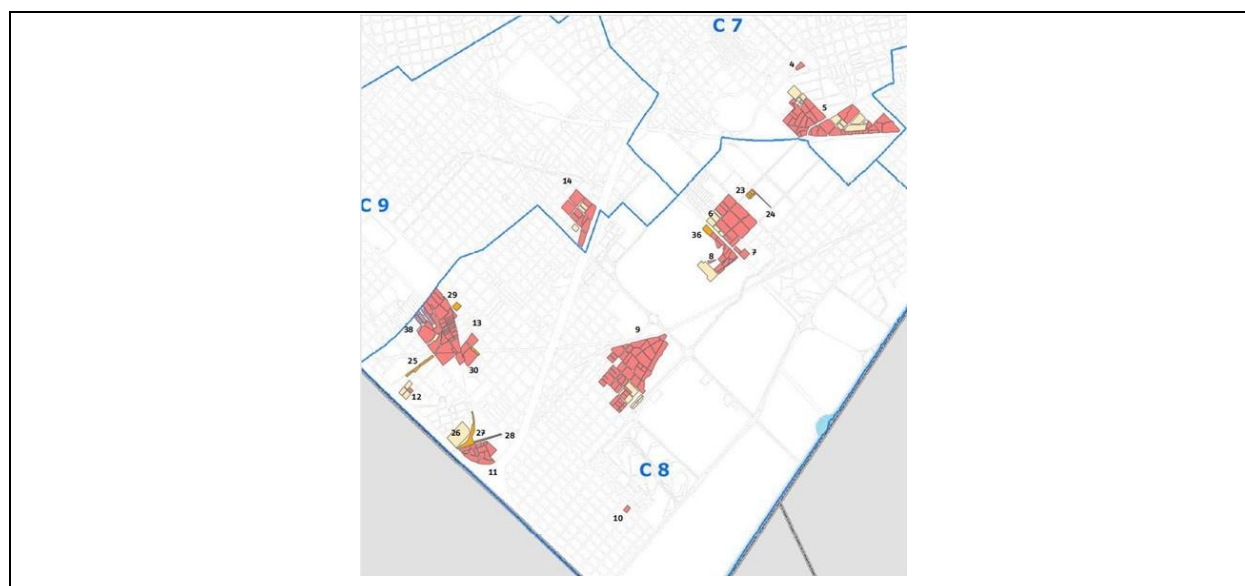
Fuente: Dirección General de Estadísticas y Censos de la Ciudad de Buenos Aires, 2016.

⁶ Tipología que responde a viviendas, en muchos casos total o parcialmente autoconstruidas en terrenos sin tenencia legal del suelo, con una disposición de ocupación que no respeta la regularidad de la urbanización formal, pasillos internos que dificultan la movilidad y la dotación de servicios, niveles relativamente elevados de necesidades básicas insatisfechas, etcétera.

De acuerdo con la información publicada por la Dirección de Estadística y Censos del Gobierno de la Ciudad en el año 2016 la Comuna 8 contaba con un total de 17 villas y asentamientos, siendo la que tiene mayor cantidad de este tipo de barrios en la Ciudad. Por su parte la organización Techo Argentina agrega una más a esta lista que se localiza en un predio en la intersección de las calles Agustín De Vedia y Tilcara. De acuerdo a los datos de población provistos por Techo Argentina en las 18 villas y asentamientos de la Comuna 8 habitaban un total de 37.726 familias en 2016. Por su parte en la Comuna 4 se localizan un total de 8 villas y asentamientos, en las que habitaban en 2016, de acuerdo a los datos de Techo Argentina, un total de 14.815 familias constituyendo la segunda comuna con mayor cantidad de barrios precarios de la ciudad.

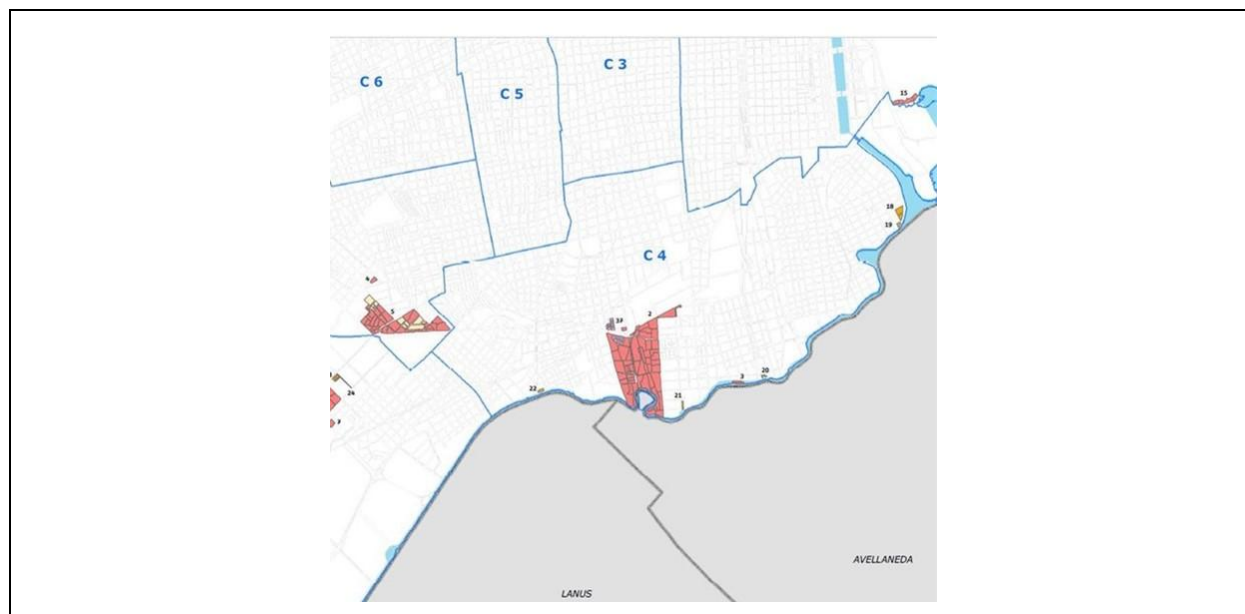
En las Figuras 6 y 7 se muestran, con mayor grado de detalle, las villas y asentamientos localizadas en ambas comunas.

Figura 6 – Villas y asentamientos en Comuna 8



Fuente: Dirección General de Estadísticas y Censos de la Ciudad de Buenos Aires, 2016.

Figura 7 – Villas y asentamientos en Comuna 4



Fuente: Dirección General de Estadísticas y Censos de la Ciudad de Buenos Aires, 2016.

En el Anexo 1 se presenta un detalle de la totalidad de las villas y asentamientos de ambas comunas, el año aproximado de establecimiento y cantidad de población, de acuerdo a la información relevada por Techo Argentina.

La política hacia las villas evolucionó desde la erradicación efectivizada durante la dictadura cívico militar que finalizó en el año 1983 a la radicación y urbanización desde el año 1984, plasmada en la Ordenanza Nro. 39.753 y sucesivas leyes posteriores. En el caso de la CABA se ha avanzado en la construcción de algunos complejos habitacionales a cargo del gobierno nacional y local en las Villas 20 y 3, en los Barrios Pirelli y Piletones y el Barrio Mujica cercano a la Villa 19 de la Comuna 8. Asimismo, el GCBA está comenzando la intervención en el Barrio Rodrigo Bueno. Por la escala y complejidad cabe mencionar el proyecto del Barrio 31, fuera de la zona de análisis, en Retiro. En todos los casos existen fuertes controversias respecto tanto a las metodologías utilizadas como a los resultados de la construcción de las nuevas viviendas y barrios.

III. Planes y proyectos públicos y privados en la zona Sur

II.1. El Plan Urbano Ambiental

El Plan Urbano Ambiental (PUA) tiene su origen en la Constitución del año 1996, que en su artículo 29 establece específicamente que éste debería ser formulado con el objeto de constituir la ley marco a la que se ajustaría la normativa urbanística y de obras públicas de la Ciudad. Posteriormente, en el año 1998, se establecieron los objetivos y criterios orientadores mediante la ley 71, la cual creó además el Consejo del Plan Urbano Ambiental a cargo de la realización del mismo.

Uno de los criterios orientadores mencionados, establece de manera específica la necesidad de equilibrar las áreas sur y norte de la ciudad mediante la reestructuración, densificación y renovación urbana del área sur. Se encomienda la elaboración de programas especiales con el fin de lograr la recuperación del área, que debía apuntar a la promoción de la radicación de nuevas actividades para la renovación de las áreas industriales obsoletas y la revitalización de las residenciales degradadas. En forma adicional, otros criterios orientadores abordan aspectos sectoriales que se vinculan también con el conjunto de problemáticas de la zona sur, como es la necesidad del mejoramiento de la situación habitacional de los sectores de menores ingresos, la modernización y diversificación del tejido económico local, la promoción de los espacios públicos, la mejora de la accesibilidad y la recuperación y ampliación de los espacios verdes, entre los más sobresalientes. También la ley 71 establece como criterio de gestión la creación de nuevos instrumentos de índole interjurisdiccional y local que a su vez permitan generar una cultura de participación en materia de políticas urbanas.

Luego de intensos debates, mediante la ley 2930 en noviembre del año 2008 se aprueba el diagnóstico y lineamientos propositivos del PUA. Este parte de un análisis que enfatiza el fuerte deterioro de la zona sur, con zonas industriales abandonadas o devenidas a actividades de almacenamiento o logística, la contaminación del Riachuelo, la presencia de numerosas villas y conjuntos habitacionales degradados, así como áreas de vacancia y marginalidad y una población con un nivel de ingresos inferior a la del resto de la Ciudad. Asimismo, el PUA destaca una serie de potencialidades, como la existencia de grandes predios vacantes de menor precio relativo aptos para ser refuncionalizados, así como la vocación productiva de la zona y la existencia de establecimientos fabriles aptos para la generación de economías de escala que podrían revertir el deterioro.

En respuesta a esta situación, el PUA encomienda en su artículo 29 al Consejo del Plan Urbano Ambiental la elaboración de programas de actuación tendientes a la revitalización de la zona, que conjuntamente con otras problemáticas urbanas debían ser atendidos de manera prioritaria. En forma adicional, se realizan una serie de propuestas tanto para áreas específicas de la zona sur como para algunas cuestiones sectoriales tales como,

transporte, espacio público, hábitat y vivienda, centros barriales, reconversión de áreas industriales, entre otras, cuyos aspectos centrales se mencionan a continuación.

En el marco de las propuestas destinadas al espacio público incluidas en el artículo 9, se enuncia el proyecto de conformación del denominado Corredor Verde Sur, que consiste en la articulación de los parques España, Ameghino y Patricios, con un tratamiento del espacio público que los identifique como corredor, así como a través de la preservación y forestación de los espacios públicos existentes aledaños al eje de las avenidas Roca, Rabanal y Amancio Alcorta. Este corredor incluiría también la incorporación de espacios públicos en las playas ferroviarias de las estaciones Buenos Aires, Sola y Sáenz para la implementación de equipamientos públicos en caso de que los predios fiscales fueran desafectados. El Corredor Verde del Sur se completaría con la vinculación de los espacios costeros del Riachuelo para el cual se promueve además su saneamiento. Asimismo, como parte de la promoción del incremento, recuperación y mejoramiento del espacio público en la ciudad, una de las medidas que el PUA identifica es la conformación de un sistema de parques de escala metropolitana que incluya a los parques existentes como a los que se creen en el futuro. Dentro de los existentes se menciona al Parque Almirante Brown, junto con el Tres de Febrero, los parques de la Costanera Sur y la Reserva Ecológica.

A nivel de transporte y movilidad, cuyos lineamientos se incluyen en el artículo 7, se promueve la redefinición de la Terminal del FFCC Belgrano Sur y el incremento de la conectividad transversal sobre el Riachuelo mediante la creación de nuevos puentes.

En el marco del objetivo de mejora del hábitat, tanto para los sectores de menores ingresos como para las demás áreas residenciales de la ciudad contenido en el artículo 8, se promueve la urbanización residencial en los sectores subocupados o con usos no consolidados ubicados entre los barrios de Villa Lugano y Soldati, y entre Flores Sur y Soldati. Asimismo se establecen políticas de vivienda asequible para la población en situación de déficit habitacional, a través de: (i) facilitar la resolución habitacional de los sectores socioeconómicos con dificultades de acceso al mercado inmobiliario formal; (ii) promover el mejoramiento de las situaciones habitacionales críticas que puedan ser resueltas sin traslado, lo cual incluye la urbanización de villas, regularización de ocupaciones, mejoras en inquilinatos, hoteles y pensiones y la respuesta a los problemas en los conjuntos habitacionales, (iii) en forma adicional se promueve la implementación de soluciones de las restantes situaciones habitacionales tales como la ocupación del espacio público y edificios tomados para los cuales se asignarían inmuebles fiscales.

En relación a los aspectos de producción y empleo contenidos en el artículo 10 de la ley, el PUA busca la creación de condiciones que faciliten la modernización y diversificación de las actividades económicas de la ciudad, para las cuales se promueve la reconversión de las áreas industriales obsoletas mediante la instalación de actividades de nueva generación. Desde un punto de vista morfológico urbano el plan visualiza la adaptación de los edificios industriales y/o depósitos desocupados para la localización de empresas. Asimismo, se promueve la creación de un Centro de Exposiciones Metropolitano de escala y nivel internacional que preferentemente debía ubicarse en la zona sur, respondiendo al objetivo de potenciar a la ciudad como centro de negocios. Y también se promueve la preservación de los distritos mixtos en los barrios de Nueva Pompeya, Villa Soldati, Paternal y Mataderos para las actividades que no requieran acceso de transporte pesado.

Un elemento adicional que se indica en el artículo 25 respecto de los instrumentos de gestión, es que las propuestas deberían ser decididas e implementadas en marcos participativos para asegurar el consenso y su adecuación a las expectativas de los habitantes de la ciudad.

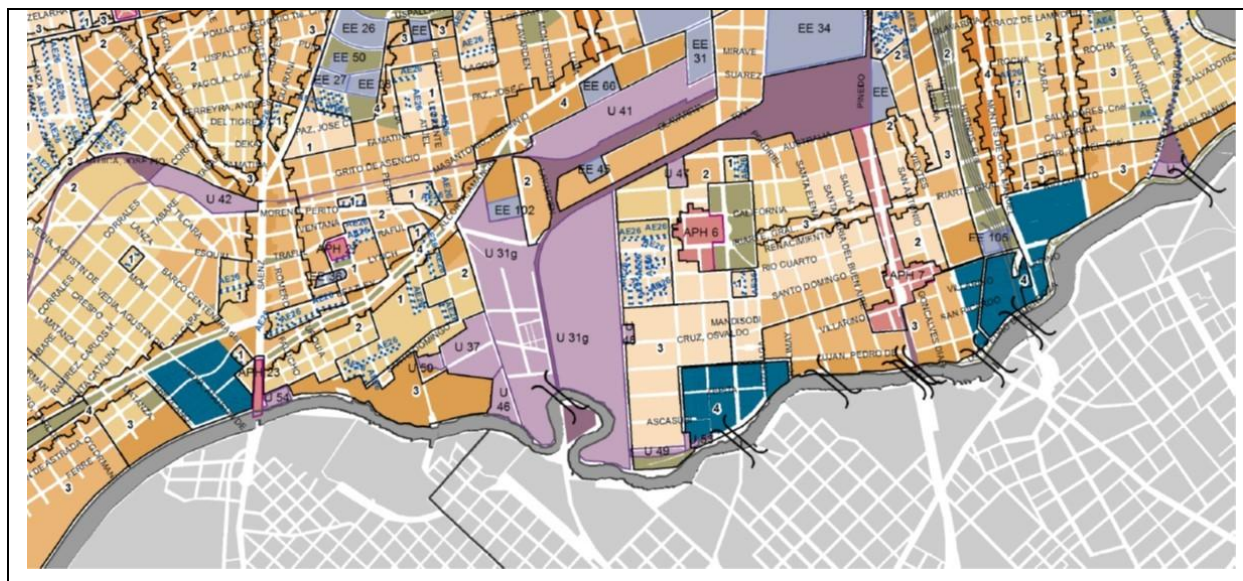
II.2. El proyecto del nuevo Código Urbanístico

En el año 2017 se dio a conocer públicamente el proyecto de un nuevo Código Urbanístico (NCU) que reemplazará al Código de Planeamiento Urbano vigente desde el año 1977 (aunque con múltiples agregados y reformas) y que, según la ley 2930, debe constituir el instrumento legal de regulación de usos y ocupación del suelo en un todo de acuerdo con lo dispuesto por el Plan Urbano Ambiental. El nuevo código se encuentra en discusión pública a la fecha de este informe y ha sufrido un gran número de cambios en su redacción como producto de las intensas críticas que recibió de un amplio abanico de instituciones. En función de esto, para este informe se analizaron diferentes versiones que el GCBA publicó en su página web siendo la última la fechada en abril de 2018.

A continuación, se sintetizan aquellos aspectos de la normativa que se entienden relevantes en función de los objetivos de este trabajo:

- a. El NCU tiene la finalidad de promover una volumetría más uniforme y ordenada de la ciudad a través del cambio de los indicadores de edificabilidad vigentes en la actualidad. Bajo ese argumento, la nueva norma permite un mayor grado de constructibilidad general y por lo tanto de densidad. En el área sur, se produce un notorio incremento de las alturas en gran parte de la Comuna 4 y en menor medida en la Comuna 8. Esto se verifica en el hecho que varias de las áreas que hoy llevan la denominación residencial de baja densidad y que admiten edificaciones de hasta aproximadamente 12 metros de altura pasan a admitir hasta 16 metros.
- b. En el punto 7.2.12. se crea el Área de Renovación Urbana Riachuelo (ARUR) que se define de la siguiente forma: “es un ámbito de la Ciudad destinado a la transformación de la situación urbana existente y la recepción de Equivalencia de Capacidad Constructiva Transferible, para lo que se prevé su renovación por cambio de uso, de volumetría, su afectación a obras trascendentes de interés público, o por el desarrollo de Proyectos Integrales ... Área destinada a localización de usos residenciales de densidad alta y mixtura de usos con carácter de subcentro local comercial, servicios, administrativo y financiero compatibles con la vivienda”.
- c. La implementación del ARUR se llevará a cabo en 3 polígonos: Polígono de la Av. Sáenz, Polígono de la Avenida 9 de Julio y Polígono Avenida Vélez Sarsfield. En estos se podrán construir edificios de 45 m de altura al igual que en la Av. Almirante Brown en La Boca.
- d. Hasta la fecha de este informe, el ARUR es la única receptora de capacidad Constructiva Transferible del resto de la ciudad. Esto supone que los edificios catalogados en la CABA puedan vender a terceros el volumen de edificación que no van a utilizar por su carácter patrimonial y que dicha capacidad constructiva estará destinada sólo a edificios localizados en el área sur.

Figura 8 – Areas de Renovación Urbana Riachuelo

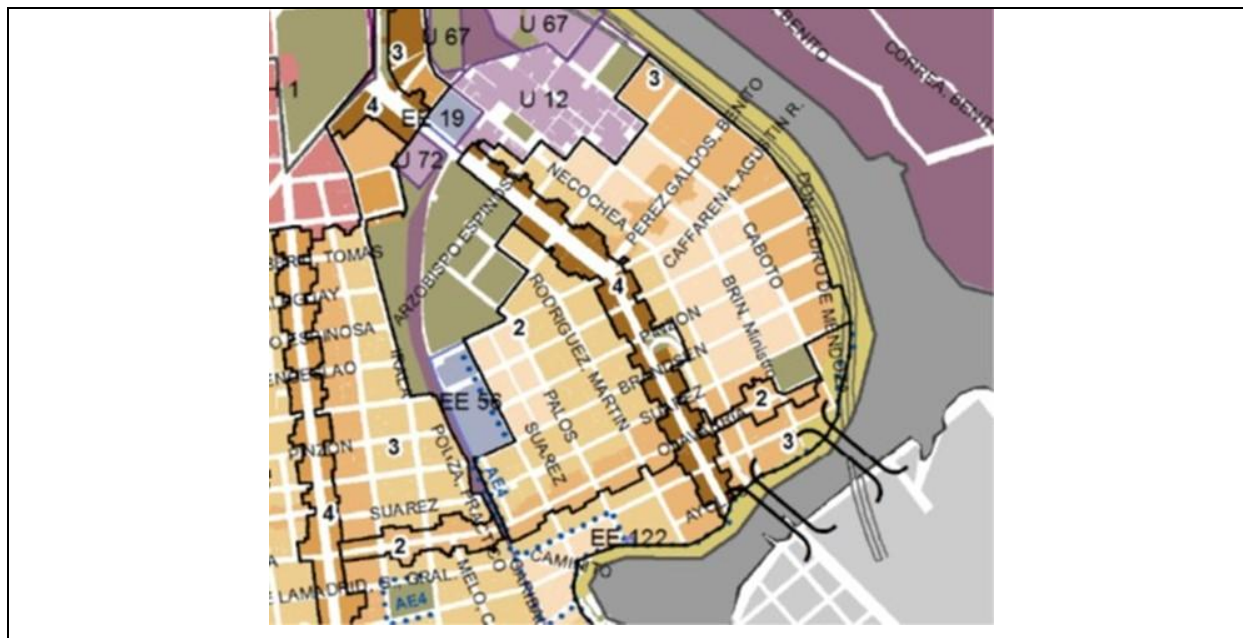


Nota: Las 3 ARUR son las coloreadas en azul oscuro

Fuente: Elaboración propia en base al Anexo IV de la versión de abril de 2018 del NCU (GCBA).

- a. En forma complementaria, en el punto 7.2.13. se establecen en forma genérica las Áreas de Desarrollo Prioritario (ADP) que se definen como “aquellos polígonos delimitados dentro del territorio de la Ciudad a los efectos de lograr su revitalización, a través de la realización de desarrollos públicos y/o privados superadores de la situación actual”.
- b. Para su implementación se crean dos ADP:
 - El Área de Desarrollo Prioritario Sur (ADP N° 1– Área SUR) que abarca la casi totalidad del área sur de la ciudad. Para ella se establece que “en los edificios destinados al uso residencial será de aplicación una reducción de los Derechos de Delineación y Construcción del cincuenta por ciento (50%)”.
 - El Área de Desarrollo Prioritario (ADP N° 2 – “Área Tecnológica”) que se define como un sector destinado “en forma prioritaria a la localización de Actividades de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones (TIC), en convivencia con los usos admitidos en las distintas áreas de mixtura de usos del suelo” que componen la zona.

Figura 9 – Corredor de alta densidad en Av. Almirante Brown



Fuente: Elaboración propia en base al Anexo IV de la versión de abril de 2018 del NCU (GCBA).

Como se observa, el NCU alienta una política de fuerte modificación de usos del suelo y sustitución edilicia en la zona sur de CABA lo que acelerará el alza de los precios inmobiliarios. Esto es coherente con el resto de los documentos oficiales de presentación del nuevo código en los cuales se consideran positivas todas aquellas acciones que promuevan la valorización del suelo para estimular la inversión en renovación. En el Modelo Territorial 2010-2060 se valora positivamente toda política que promueva el “apuntalamiento de los precios del suelo”⁷ y que los terrenos de la zona sur de la ciudad se equiparen con los de la zona norte⁸. El documento “Evolución de la equitatividad del valor del suelo”⁹ también valora como un logro de la política pública el hecho que desde 2007 los incrementos de los precios del suelo en la zona norte –medidos en dólares por metro cuadrado– “fueron de 47,6%, mientras que en la zona sur se dieron en 91,2%, revirtiendo la tendencia previa”. Estas políticas explican el aumento de los desalojos en la zona sur de la ciudad en los últimos años. Según informa el Grupo de Vivienda y Hábitat de la Asociación La Boca Resiste y Propone que acompaña a las familias afectadas, solo en el barrio de La Boca durante el año 2017 más de mil personas fueron desalojadas y existían cerca de 100 procesos judiciales de desalojo en curso.

⁷ Documento del Modelo Territorial 2010 – 2060, página 14. Consulta:

<http://www.buenosaires.gob.ar/planeamiento/estadistica-y-proyeccion-urbana/modelo-territorial>

⁸ Ídem anterior, ver el parágrafo “Equitatividad del valor del suelo” en la página 258.

⁹ Consulta: <<http://www.buenosaires.gob.ar/planeamiento/publicaciones/informes-territoriales/otros-informes>>.

II.3. Plan Maestro de la Comuna 8

En el marco de la ley 2930 que aprueba el Plan Urbano Ambiental, se incluye en el artículo 15 el “plan de comuna” como uno de los instrumentos para su implementación. Indica asimismo que su objetivo debe ser abordar los aspectos específicos de sus respectivos territorios en congruencia con los lineamientos del PUA, lo cual debe realizarse en forma conjunta con las propias Comunas.

En el año 2012 se presenta una primera versión de un proyecto de Plan Maestro para la Comuna 8, que organizado de acuerdo a los seis ejes planteados en el PUA en relación a las propuestas territoriales¹⁰ abordaba una serie de temáticas de la Comuna tales como la urbanización de las villas de acuerdo a un plan previamente elaborado que contemplase la dotación de espacios públicos, infraestructura e integración. Además, se indicaba el mejoramiento de los conjuntos habitacionales, se creaba la Estación Terminal de Ómnibus de media y larga distancia “Satélite Sur” (en un predio entre Autopista Dellepiane y Av. Cámpora), se creaba el Distrito del Deporte junto con el distrito BIO destinado este último a la localización de actividades biotecnológicas tanto en procesos de investigación, desarrollo, innovación y/o producción, se facultaba al Poder Ejecutivo a constituir el Instituto Ciencias de la Vida y se creaba la villa Olímpica en una parte del Parque Roca, entre otras propuestas.

Este proyecto tuvo importantes modificaciones, y obtuvo una primera aprobación inicial en diciembre de 2013, llevando además la denominación “Promoción de las Actividades de la Producción e Industria Deportiva en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires” en lugar del inicial Plan Maestro de la Comuna 8. La aprobación final fue en diciembre de 2014 a través de la ley 5235.

Los aspectos incluidos en esta ley son, la creación del Distrito del Deporte y su delimitación; la creación de la Villa Olímpica¹¹ como sede de los Juegos Olímpicos de la Juventud en un predio adyacente al Parque de la Ciudad (diferente al previsto en el proyecto inicial); asimismo se da normativa urbanística a algunas de las villas de la Comuna bajo la denominación de Barrios, que fuera incorporada al Código de Planeamiento Urbano como distrito U52 y se deja de lado cualquier otra consideración sobre la urbanización de las mismas y su planificación. Finalmente se crea la Unidad Ejecutora de Proyectos Especiales de la Comuna 8 (UPE) en el ámbito de la Corporación Buenos Aires Sur, cuya tarea sería la coordinación y el seguimiento de las tareas de urbanización dispuestas en la ley.

¹⁰ El PUA establece en sus artículos del 6 al 11 los siguientes ejes de propuestas territoriales: estructura y centralidades; transporte y movilidad; hábitat y vivienda; espacios públicos; producción y empleo y patrimonio urbano.

¹¹ Los temas villas, Distrito del Deporte y Villa Olímpica se tratan con mayor detalle en este documento.

Figura 10 – Area territorial del Plan según la ley 5235



Fuente: Elaboración propia en base a datos de la ley 5235.

II.4. La política de Distritos en CABA

El actual gobierno de la Ciudad ha venido desarrollando una política urbana de renovación en la zona sur que comprende las Comunas 4 y 8, a través de la implementación de una serie de instrumentos que tienden a cambiar la configuración tradicional del área, (perfil industrial - residencial mixto, baja densidad, población de bajos recursos, menores precios del suelo de la Ciudad, entre algunas de sus características sobresalientes).

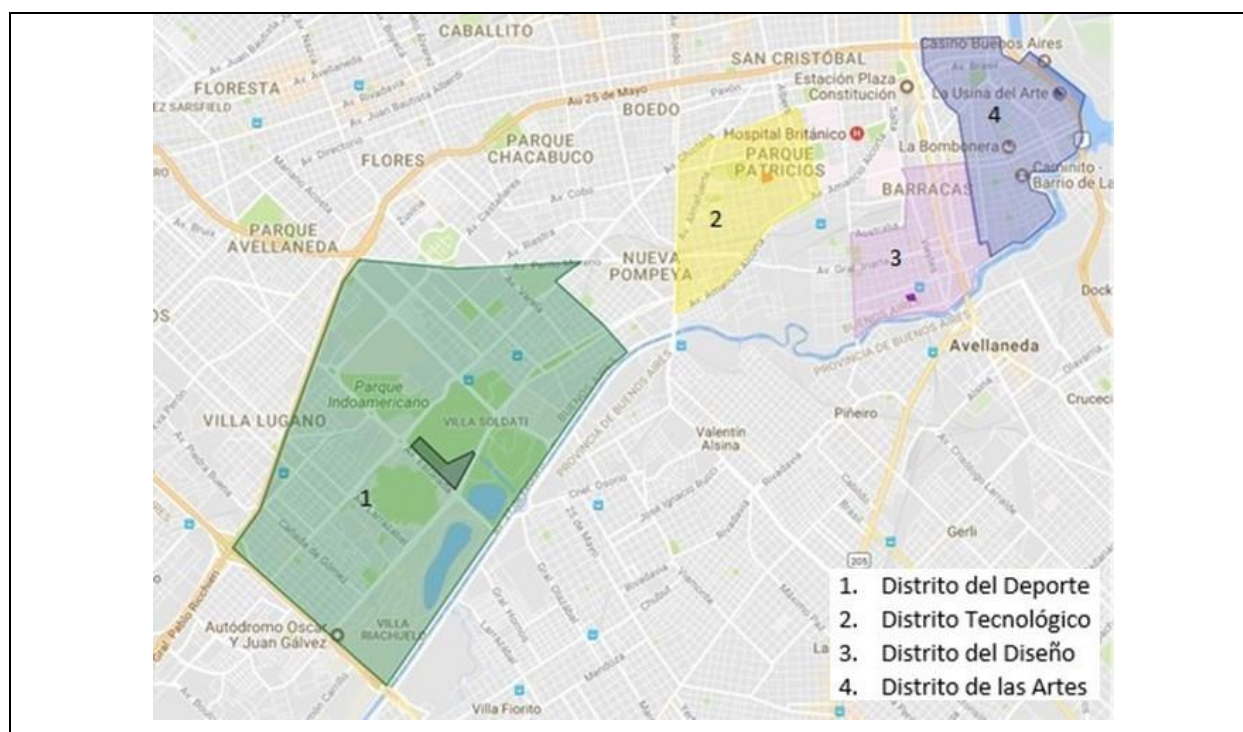
Uno de los instrumentos en cuestión, implementado desde el año 2008, es la creación de distritos económicos destinados a promover la radicación de actividades productivas determinadas dentro del precinto que comprende cada uno de estos. Uno de los fundamentos de esta política, enunciado por el gobierno, es el lograr el posicionamiento de la Ciudad como centro competitivo regional en las actividades promovidas utilizando el modelo de “clusters” que aprovechan las ventajas comparativas de la proximidad. De tal forma, se promueve la renovación de las áreas en cuestión tanto a nivel edilicio como en sus actividades y población residente y se tiende a una revalorización de la zona mejorando las condiciones de rentabilidad inmobiliaria. De los cinco distritos económicos que se han implementado en la Ciudad, cuatro se encuentran en la zona sur: Tecnológico, de las Artes, de Diseño y del Deporte.

Cada distrito ha sido creado y regulado mediante leyes específicas de la Ciudad y otorgan una serie de beneficios fundamentalmente impositivos y crediticios a las empresas que se radiquen en los mismos. Asimismo, pueden ser beneficiarias las personas físicas vinculadas

a las actividades promovidas siempre que cumplan con una serie de condiciones. La política de distritos ha sido acompañada por una serie de intervenciones y proyectos destinados a mejorar las condiciones de las áreas involucradas y acelerar la transformación buscada. Además de los proyectos de transporte para aumentar la accesibilidad, se destacan otros emprendimientos de mejoramiento del espacio público y en especial el traslado de la sede de la jefatura de gobierno al barrio de Parque Patricios. Asimismo, y como parte de la política en cada uno de los distritos se establece una sede que actúa como centro icónico de los mismos, utilizando edificios emblemáticos rehabilitados, tales como el ex Mercado del Pescado en Barracas reconvertido en Centro Municipal de Diseño y el ex edificio de la Compañía Ítalo Argentina de Electricidad reacondicionado como centro cultural en La Boca.

En la Figura 11 se muestra el área que abarca cada uno de los distritos, así como sus centros:

Figura 11 – Distritos económicos en la zona sur



Fuente: GCBA.

A continuación, se presenta una breve síntesis descriptiva de cada distrito.

- **Distrito Tecnológico**

Fue el primero en ser implementado mediante la ley 2972 en diciembre de 2008, comprendiendo un área de aproximadamente 200 hectáreas que abarca parte de los barrios de Parque Patricios y Nueva Pompeya. Está destinado a promocionar la instalación

de actividades de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones (TICs), comprendiendo software, hardware y servicios informáticos, tanto para la producción como de la prestación de servicios, así como de robótica, domótica, servicios biotecnológicos, nanotecnología impresión 3D y servicios de ingeniería y de gestión de proyectos, las que se incorporaron hacia fines de 2014 cuando la ley fue modificada.

Los beneficios contemplados para las empresas son:

- Exención o diferimiento en el pago del Impuesto a los Ingresos Brutos, de Sellos, contribuciones de Alumbrado, Barrido y Limpieza, Territorial y de Pavimentos y Aceras (ABL) y exención del pago de Derechos de Delineación y Construcciones, CCT, CCA, tasa verificación de obra y generación de residuos sólidos urbanos
- Subsidios no reintegrables para financiar hasta el 50% del costo de obtención de certificaciones de calidad.
- Líneas de crédito preferenciales del Banco Ciudad de Buenos Aires para financiamiento de compra de inmuebles y construcciones, y para la adquisición de viviendas.

Estos beneficios están destinados tanto a las personas jurídicas, como las empresas radicadas, universidades e instituciones educativas y de capacitación en la rama, así como a personas físicas tales como los empleados de las empresas y alumnos, docentes y no docentes de las universidades que se radiquen en el distrito.

A julio de 2016 el gobierno de la Ciudad declaraba en su sitio web la instalación de unas 230 empresas. Entre los proyectos asociados ya concluidos se pueden mencionar la prolongación de la línea H de subterráneos y la apertura de tres estaciones en Parque Patricios: Caseros, Parque Patricios y Hospitales; la implementación de dos recorridos de metrobús que bordean el territorio del distrito, uno en las avenidas Brasil y Almagro y el segundo sobre la Av. Chiclana; el mejoramiento del espacio público en el Parque de los Patricios al que se le agregó equipamiento recreativo y un enrejado perimetral que limita el horario de uso del mismo. Asimismo, se refuncionalizó el viejo edificio del zoológico donde inicialmente funcionó la sede del distrito que brindaba información sobre el mismo y actualmente es un área de cultura de la sede comunal; se construyó el icónico edificio diseñado por el arquitecto inglés Norman Foster, originalmente destinado a sede del Banco Ciudad, que pasó a ser sede de la jefatura de gobierno de la Ciudad. Entre las obras en ejecución o en proyecto a cargo de la Ciudad aún se encuentra, el reciclado de una antigua fábrica para constituir la sede del Centro Metropolitano de Tecnología (CMT) que ocupará dos manzanas (entre las calles Uspallata, Lavarden, Chutro y Zavaleta) cercanas a la sede de gobierno de la CABA. La puesta en valor de la calle Los Patos entre Almagro y Colonia que tendrá tres cuadras con prioridad peatonal; la puesta en valor de la Plaza Barbieri y la construcción de una plaza frente a la sede de las instituciones educativas, cuyas obras aún no fueron iniciadas.

- **Distrito de las Artes**

Abarcando parte el barrio de La Boca junto con partes menores de los de Barracas y San Telmo, fue formalizado mediante la ley 4353 en noviembre de 2012. Promueve la radicación de actividades de formación, creación, producción, gestión y difusión de obras artísticas del campo de las artes visuales, musicales, literarias y escénicas, así como la comercialización

de obras, la prestación de servicios y la producción y comercialización de insumos específicos para la realización de las actividades antes mencionadas.

Los beneficiarios son las personas jurídicas y físicas radicadas en el distrito, que realicen “de manera principal” alguna de las actividades promovidas. Se agrega también a los centros educativos que contengan carreras o cursos dedicados a las actividades fomentadas y los centros culturales en los cuales se desarrollen dichas actividades. Se incluye asimismo a los denominados “desarrolladores de infraestructura artística” que comprende a los que hagan inversiones de compra o locación de inmuebles, así como a los que realicen ampliaciones o reformas en inmuebles propios o alquilados y quienes efectúen aportes para la compra, locación u obras de ampliación o refacción de inmuebles destinados a fomentar el desarrollo de las actividades promovidas. Como requisito se debe acreditar la compra, alquiler o tenencia y un proyecto que detalle las actividades promovidas. De este modo se enfatiza fuertemente la renovación del stock edilicio. Otros beneficiarios son los titulares de dominio y locatarios de estudios de artistas comprendiendo los edificios residenciales y los espacios adaptados para la realización de dichas actividades.

Los beneficios comprenden la exención de impuestos tales como ingresos brutos, de sellos, alumbrado barrido y limpieza, territorial y de pavimentos y aceras, derechos de delineación y construcciones por un plazo de 10 años. Asimismo, se otorga a los desarrolladores de “infraestructura artística”, la posibilidad de computar el 25% del monto invertido como pago a cuenta de ingresos brutos por todas las actividades que desarrollen en la totalidad del territorio de la CABA. Otros de los beneficios que la ley prevé es la implementación de líneas de créditos a los beneficiarios por parte del Banco Ciudad tanto para incentivar las actividades promovidas, como para la compra de inmuebles, realización de obras de construcción nuevas o refacciones, mudanzas y adquisición de equipamiento.

La ahora denominada Usina del Arte fue designada como centro emblemático del distrito. Se acompañó la medida con el mejoramiento del espacio público en la zona turística de Caminito, así como en los alrededores de la ex Usina de la Compañía Ítalo Argentina de Electricidad. Además, se implementó un paseo sobre las vías del viejo ferrocarril del Sud, entre las más destacadas.

- **Distrito del Diseño**

Ocupa parte del barrio de Barracas y está vigente desde noviembre de 2013 mediante la ley 4761. Los beneficiarios son las personas físicas y jurídicas que radicadas en la zona realicen actividades de diseño en general, tanto a nivel de producción, servicios, promotores de infraestructura, centros educativos, entre otros. Tal como los casos anteriores, los beneficios comprenden exenciones impositivas de ingresos brutos, de sellos, del inmobiliario y alumbrado, barrido y limpieza, derechos de delineaciones y construcciones, entre otros. El otorgamiento de créditos y garantías son otros de los beneficios que gozan las empresas, mientras que en el caso de las personas vinculadas a la actividad que residan en el área son alcanzados también por la exención en el inmobiliario.

El Centro Metropolitano de Diseño (CMD), creado en 1999 en el edificio del viejo Mercado del Pescado a partir de una intervención de refuncionalización constituye la sede del distrito y facilita una serie de espacios para uso de diseñadores. Las intervenciones del gobierno de la ciudad destinadas a potenciar el distrito y su identidad como área de diseño, se concentran en el espacio público. Dentro de estas, se realizó una convocatoria a artistas callejeros para la realización de murales en distintas fábricas y en el propio CMD. Asimismo, se realizaron los concursos públicos para la intervención en algunas fachadas del Boulevard Iriarte e iluminación de la Basílica del Sagrado Corazón, así como en el bajo autopista.

De acuerdo al mapa que presenta el sitio del gobierno de la Ciudad habría instaladas algo más de 30 empresas en el mismo.

- **Distrito del Deporte**

El último de los distritos creados en diciembre de 2014 mediante la ley 5235, ocupa un área de casi 30 km² en la Comuna 8, que corresponde a la totalidad de los barrios de Villa Soldati y Villa Riachuelo y una gran parte del de Villa Lugano. Está destinado a promocionar la radicación de empresas dedicadas a la fabricación y prestación de servicios de actividades ligadas al deporte, tales como productos para gimnasia, juegos, billar, embarcaciones deportivas, golf, construcción y mantenimiento de infraestructura deportiva tales como estadios, gimnasios, etcétera. Incluye también los servicios prestados por profesionales, técnicos y escuelas deportivas, para la realización de prácticas deportivas. Los beneficiarios son las personas físicas o jurídicas que radicadas en el distrito se dediquen al desarrollo de las actividades promovidas.

Al igual que en los demás distritos, los beneficios incluyen la exención del pago de impuestos tales como, ingresos brutos, ABL, territorial, de sellos, de alineación y construcción. Se ofrecen también créditos del Banco Ciudad para compra de inmuebles, construcción de nuevas obras o mejoramiento de existentes y para las actividades realizadas. Estos beneficios se prolongan por 15 a 20 años en base al tipo de empresa.

La ley 5235 crea también la Villa Olímpica, que será la sede de los Juegos Olímpicos de la Juventud 2018. La misma comprende la construcción de un total de 1400 viviendas de dos y tres dormitorios, que luego de su uso inicial serán comercializadas, así como el mejoramiento de infraestructura deportiva y de salud en la zona. Asimismo se incorpora la normativa urbanística de los denominados “Nuevos Barrios” que comprenden algunas de las villas de la Comuna¹².

¹²Bajo el título “Plan Maestro de la Comuna 8” se agrega más detalles sobre la ley 5235 y sus antecedentes.

III.5. Polo Farmacéutico

Con una lógica territorial parecida a la de los Distritos antes comentados, en el año 2005 se aprobó la ley 1768 que crea el Polo Farmacéutico en un predio de 12 hectáreas ubicado entre Escalada y Fernández de la Cruz del barrio de Villa Soldati, frente al Parque de la Ciudad. Esta ley que contó con el aval de la Cámara Farmacéutica autoriza asimismo a la suscripción de convenios urbanísticos para el desarrollo de la actividad.

En el marco de la mencionada ley, la Corporación Buenos Aires Sur, que en ese momento dependía del Ministerio de Producción porteño, adjudicó la construcción y desarrollo del polo a once empresas farmacéuticas y laboratorios por el régimen de iniciativa privada. Este proyecto tuvo un importante nivel de oposición por parte de los vecinos por las posibilidades de contaminación, así como porque el predio en cuestión, de acuerdo a los habitantes de la Villa 20, iba a estar destinado a trasladar a parte de las familias cuando se desarrollará la urbanización.

Figura 12 – Ubicación del polo farmacéutico



Fuente: Elaboración propia en base a Google maps.

En el año 2011 el Ministerio de Desarrollo Económico retoma el proyecto y en el mes de octubre firma un contrato con 13 empresas farmacéuticas¹³ para el inicio de las obras de infraestructura. El proyecto consistió en la construcción de 11 predios industriales para la localización de 13 empresas farmacéuticas las cuales dispondrán de entre 8.000 a 32.000 m2 cada una para la producción de medicamentos.

La firma Montpellier del grupo Bagó comenzó a operar en octubre de 2017 su nueva planta de 12.000 m2 que es la única construida en el predio.

¹³ Las firmas son: Laboratorios Domínguez SA, LKM SA, MAR SA, Pablo Cassará SRL, Panalab SA Argentina, Omicron SA, Penn Pharmaceutical SA, Química Montpellier SA, Spedrog Caillon SAyC, Química Ariston SACIF, H.Medical Argentina SA, Therabel Pharma SA y GP Pharma SA. (Pmfarma 2011, <http://argentina.pmfarma.com/noticias/5932-polo-farmaceutico-firman-inicio-de-obras.html>).

II.6. Centro de Transferencia de Cargas

En el año 2012 y mediante la ley 4348 el GCBA aprobó la creación del Centro de Transferencia de Cargas con el objetivo de promover la relocalización de las empresas de transporte y logística de los barrios de La Boca, Parque Patricios, Barracas y Soldati y con ello favorecer la residencialización de los mismos. Los incentivos otorgados incluyen una serie de beneficios fiscales como exenciones de ABL, ingresos brutos, impuestos de delineación y construcción y de sellos. Mediante el decreto 291/10 el Gobierno ya había otorgado a la Federación Argentina de Entidades Empresariales del Transporte de Cargas (FADEEAC) un permiso precario y gratuito de un predio de 37 hectáreas en el Parque Roca para la realización de estudios de factibilidad para la localización de un Centro por el plazo de hasta 5 años. Posteriormente se otorgó la concesión del predio por un período de 30 años a CTC Administradora constituida por empresarios del rubro quien llevó a cabo las obras.

El Centro de Transferencia de Cargas fue inaugurado el 7 de septiembre de 2016 que, de acuerdo a la información de su sitio web, se encuentran instaladas más de 60 empresas¹⁴. En la Figura xx a continuación se muestra su localización:

Figura 13 – Ubicación del Centro de Transferencia de Cargas



Fuente: Elaboración propia en base a Google maps.

¹⁴ <http://www.ctcadministradora.com.ar/>

II.7. Villa Olímpica

En el año 2012 la Ciudad de Buenos Aires presentó su candidatura, junto con otras cinco ciudades, para ser sede de los Juegos Olímpicos de la Juventud, y en julio del año siguiente, resultó ganadora frente a Medellín y Glasgow.

El predio del ex Parque de la Ciudad fue el sitio finalmente elegido por el gobierno de la Ciudad como sede de los juegos, para la construcción de la Villa Olímpica donde se alojarán los atletas y entrenadores durante el evento, así como otros edificios que albergarán otras actividades vinculadas. De acuerdo a la información oficial, de las algo más de 85 hectáreas del predio, 23,5 fueron destinadas a las viviendas y otros edificios multipropósito vinculados a los juegos, mientras que en 49 hectáreas se construye un parque público. Está previsto asimismo la construcción de servicios públicos de salud y educación en otras 7 hectáreas¹⁵.

Asimismo, algunas de las instalaciones del Parque Roca serán uno de los cuatro sitios¹⁶ de la ciudad donde se desarrollarán los juegos. Dicho predio será intervenido con la construcción de pabellones deportivos, piletas olímpicas, canchas, gimnasio y vestuarios que tendrán una superficie total de 32 hectáreas¹⁷.

Tanto el área correspondiente a las viviendas que conforman la Villa Olímpica, como la destinada a equipamiento social fueron desafectadas del dominio público, declaradas innecesarias para la gestión del Gobierno de la Ciudad y transferidas al Fideicomiso de la Corporación Buenos Aires Sur para su comercialización mediante la ley 5704 de 2016. La única excepción la constituye una manzana en cada sector, destinadas a equipamiento educativo en el caso de la Villa Olímpica y educativo, social, cultural público en el sector de equipamientos generales. La mencionada ley otorga también la normativa urbanística del predio completo, así como algunas de las pautas que deberá tener la operatoria de adjudicación de las viviendas de la Villa Olímpica. De tal forma, indica que el 50% de los ingresos provenientes de las ventas deben ser destinadas al desarrollo de anteproyectos, proyectos y obras de infraestructura y arquitectura para la Comuna 8 mientras que el 50% restante a la urbanización de la Villa 20.

El proyecto de la Villa Olímpica está compuesto por 1.200 departamentos distribuidos en 31 edificios de entre 6 y 7 pisos los que luego de concluido el evento deportivo serían vendidas a familias a través de créditos accesibles instrumentados por el Instituto de la Vivienda de la Ciudad y el Banco Ciudad.

¹⁵ <http://www.buenosaires.gob.ar/planeamiento/visionciudad/villa-olimpica>.

¹⁶ Las otras sedes donde tendrán lugar los juegos serán Tecnópolis, Puerto Madero y el Parque 3 de febrero.

¹⁷ <http://www.buenosaires.gob.ar/noticias/ya-estan-listos-los-primeros-400-departamentos-de-la-villa-olimpica-de-la-juventud>.

Figura 14 – Imagen general y ubicación de la Villa Olímpica



Fuente: Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

El 15 de marzo del presente año se abrió el listado de interesados para postularse a los créditos del Banco Ciudad para la compra de las viviendas que prometen ser entregadas en marzo de 2019. La operatoria destinada a personas de clase media, prevé prioridades a los habitantes de la Comuna 8 en un 50% acreditando no menos de 5 años de residencia en la misma, seguidos por los de las demás comunas de la zona sur en el caso de no completarse el porcentaje. Para el 10% de los departamentos tendrán prioridad los empleados de la policía, así como los docentes de la Ciudad que tendrán otro cupo de 10%. El restante 30% queda disponible para demás interesados de la Ciudad.

Figura 15 – Valores de departamentos y cuotas en la Villa Olímpica



Fuente: GCBA / Febrero 2018.

Los departamentos tendrán un subsidio del 14%, el crédito del Banco Ciudad alcanzará hasta el 80%, y el 6% restante debe ser cubierto por el comprador. Pueden postularse los que tengan ingresos formales e informales. Estos últimos deben mostrar un ahorro equivalente al 6% del precio de la unidad durante nueve meses y en caso de no cumplirlo, quedan automáticamente fuera del programa. Los plazos de pago serán de 15, 20, 25 y 30 años y las cuotas serán actualizadas de acuerdo al sistema UVA. En el siguiente esquema el Gobierno de la Ciudad indicaba, a la fecha de preparación del presente informe, los precios de las unidades, las cuotas y el ahorro previo a alcanzar¹⁸.

II.8. Terminal de ómnibus Dellepiane

Ante una iniciativa de Terminales Terrestres Argentina, concesionaria actual de la Terminal de Ómnibus de Retiro, y con el objetivo de descongestionar la citada terminal y favorecer a los habitantes de la zona sur, la Corporación Buenos Aires Sur concede a la mencionada empresa la explotación de un predio de 3,5 hectáreas ubicado entre Dellepiane, Perito Moreno, la autopista Cámpora y Mariano Acosta.

¹⁸<https://vivienda.buenosaires.gob.ar/viviendasdistritodeldeporte>. Captura de datos febrero 2018

Figura 16 – Ubicación de la terminal de ómnibus



Fuente: Elaboración propia en base a Google maps.

La concesión se realiza a través de un contrato de leasing por 18 años lo cual fue muy cuestionado por la oposición que presentó una denuncia penal por considerarlo una privatización encubierta¹⁹. La terminal de ómnibus fue construida e inaugurada en marzo de 2017. Tiene 48 plataformas y capacidad para 15 líneas de colectivos urbanos, no obstante a más de un año de esta inauguración continúa sin operación.

II.9. Solares de Santa María

El proyecto se desarrolla en el predio de la ex Ciudad Deportiva de Boca Juniors propiedad de la empresa IRSA desde el año 1997 y prevé la construcción de un barrio privado compuesto de complejos residenciales, oficinas, comercios, hoteles, clubes deportivos y náuticos, áreas de servicios con escuela, supermercados y áreas de estacionamientos²⁰. El emprendimiento supone una inversión de 2.000 millones de dólares e incluye la construcción de once torres de cincuenta pisos cada una.

¹⁹ Nota publicada en La Nación en mayo de 2014: <https://www.lanacion.com.ar/1688025-con-polemica-empiezan-las-obras-de-la-terminal-de-omnibus-del-sur>.

²⁰ Del sitio web de IRSA: <http://www.irsa.com.ar/irsa-portafolio-futuros-desarrollos.php>.

Figura 17 – Ubicación de Solares de Santa María



Fuente: Elaboración propia en base a Google maps.

Figura 18 – Vista general del proyecto Solares de Santa María



Fuente: publicado en <http://www.nueva-ciudad.com.ar/notas/201606/26671-larreta-quiere-volver-a-impulsar-el-barrio-solares-de-santa-maria.html>

El proyecto sobre el predio que actualmente tiene 70 hectáreas (30 más que las autorizadas inicialmente en la ley nacional de autorización de 1963), ha sido presentado desde el año 2000 en sucesivas instancias ante el poder ejecutivo y el poder legislativo de la ciudad, pero aún no ha logrado su aprobación. A pesar del apoyo de diferentes

autoridades, la causa de los sucesivos rechazos está fundada en la fuerte oposición social al proyecto por razones de su negativo impacto urbanístico, social y ambiental.

II.10. Conjunto habitacional del PROCREAR en Estación Buenos Aires

En el año 2014 comenzó la construcción de un conjunto habitacional en el marco del programa PROCREAR del gobierno nacional en 18 hectáreas de la playa ferroviaria de la estación Buenos Aires. El emprendimiento se compone un total de 2.476 viviendas de 2, 2 y 3 ambientes, 74 locales comerciales distribuidos en 56 edificios y más de 1.000 cocheras. La primera etapa de 350 viviendas está próxima a habilitarse con créditos otorgados a través del Banco Hipotecario y el final de las obras se estima en el primer cuatrimestre de 2019.

Figura 19 – Vista general de las obras en el mes de mayo de 2018



Fuente: foto publicada en www.argentina.gob.ar/noticias/avanza-la-construccion-de-viviendas-de-procrear-en-parque-patricios-para-2500-familias

II.11. Política de venta de tierra pública y creación del polo de desarrollo urbano en la Isla Demarchi

El GCBA y el Gobierno Nacional llevan adelante una fuerte política conjunta de privatización de tierra pública con la finalidad de estimular las inversiones en el sector de la construcción y la oferta de productos inmobiliarios para los sectores de alto estándar. En el caso del área sur de CABA, además de la venta de media docena de lotes urbanos y de la todavía judicializada venta de los terrenos de Casa Amarilla, las iniciativas más relevantes son el proyecto conocido como Catalinas 2 (aproximadamente 3 has de tierra para la construcción de 150.000 m² cubiertos en torres de 75 y 60 m de altura en los predios de Av. Brasil, Pedro de Mendoza, Gualeguay y Caboto) y el polo inmobiliario en la Isla Demarchi.

El 9 de marzo de 2017 el Estado Nacional dictó el Decreto 153/17 en el que aprobó la creación de un polo de desarrollo inmobiliario de similares características a Puerto Madero a través de la privatización de aproximadamente 12 has de tierra pública en la Isla Demarchi. La medida dejó sin efecto el proyecto del gobierno anterior (del año 2012) de construir un Polo Industrial Audiovisual y transfirió la empresa Nuevos Aires del Sur Sociedad Anónima a la órbita de la Agencia de Administración de Bienes del Estado, organismo descentralizado dependiente de la Jefatura de Gabinete de Ministros.

Los predios de la denominada Isla Demarchi se encuentran ubicados en el extremo sur de Puerto Madero delimitados por la avenida Dellepiane, la Reserva Ecológica, el Río de la Plata, la desembocadura del Riachuelo y la Dársena Sur. En la actualidad en diferentes parcelas funcionan numerosas instituciones vinculadas a la actividad marítima, como el Observatorio Naval, depósitos fiscales, la compañía Tandanor, los talleres de Prefectura y la Armada, la Dirección de Construcciones Portuarias y Vías Navegables, la Escuela de Capacitación del Sindicato de Obreros Marítimos (SOMU) y la Escuela Naval Fluvial que en conjunto generan unos 600 empleos por lo cual la iniciativa enfrenta una muy fuerte oposición.

Figura 20 – Ubicación e instalaciones existentes en la Isla Demarchi



Fuente: Elaboración propia en base a Google

La norma determina que el proyecto urbanístico "se realizará principalmente a través de la inversión privada" y que consiste en "la ampliación y/o mejora de la infraestructura urbana existente", además de incorporar inversiones en el área, desarrollar "la actividad inmobiliaria y la construcción de obras nuevas y/o remodelaciones en la zona".

IV. La cuestión de la vivienda en la Ciudad de Buenos Aires. Viviendas desocupadas y mercado de alquiler.

La Ciudad de Buenos Aires presenta un importante déficit habitacional (al igual que el país en su conjunto) aun cuando la cantidad de habitantes residentes se encuentra estancada hace 70 años como se indicó más arriba. En base a datos del CNPV 2010, Reese (Reese et al, 2014) estimaba que el 19,8% de los hogares tenía problemas de acceso a un hábitat digno.

La Defensoría del Pueblo de la Ciudad (Defensoría, 2015) publicó una evaluación referenciando los Derechos Económicos, Sociales y Culturales con información más actualizada, aplicando los habituales conceptos alusivos a distintos tipos de situaciones deficitarias, incluyendo la residencia en viviendas de calidad deficiente (recuperables o irrecuperables) y con déficit en servicios, y el hacinamiento tanto de hogares (convivencia familiar) como de personas por cuarto, entre otras de menor peso relativo. Según este estudio, el déficit abarcaba a un 17% de la población de la ciudad, que ascendería a unas 480.000 habitantes. En este trabajo se resalta además una cuestión muy particular de la CABA como es la importancia del volumen de viviendas desocupadas, en un mercado de servicios habitacionales donde el alquiler está teniendo creciente importancia, generando un punto de inflexión a una tendencia de décadas de incremento en el porcentaje de propietarios.

El incremento en la cantidad de hogares derivado de los cambios en el modelo de constitución de las familias (una tendencia hacia hogares más pequeños) en los que tienen creciente importancia las personas solas o los núcleos familiares monoparentales y la persistencia de una proporción importante de viviendas de mala calidad (recuperables o irrecuperables), han incrementado las necesidades de unidades vivienda para albergar a la población. Por otra parte, el mercado de servicios habitacionales, entendido como la oferta de vivienda nueva en propiedad o alquiler, no ha acompañado ese incremento, más allá del importante crecimiento en las inversiones en el sector inmobiliario que por otra parte impactó fuertemente en los precios del suelo y consecuentemente en los de viviendas en venta y en alquiler en los últimos 25 años (Reese et al, 2014).

A efectos de contar con una apreciación general de la magnitud y algunas características generales del parque habitacional porteño, y de la zona sur en particular, se han elaborado algunos cuadros en base a procesamientos de información del CNPV 2010 que se agregan en el Anexo 1. A continuación solo se puntualizan las cuestiones que resultan más relevantes.

III.1. Tipos de vivienda predominante

A escala de la ciudad, la mayor proporción de las viviendas son departamentos, que dan cuenta del 73,2%, seguidas por las casas, que representan el 23,9%, sumando el 97,1% del total entre ambas. El resto corresponde a piezas en inquilinatos u hoteles pensión, y en menor medida a casillas precarias y otros locales.

La tipología de renovación urbana que se está dando en la ciudad permite afirmar que, desde la fecha censal, la proporción de departamentos ha seguido creciendo en detrimento de las viviendas unifamiliares, en particular en las zonas del corredor norte, sumado al área de expansión de Puerto Madero.

En este contexto, la zona sur presenta varias particularidades:

- En la Comuna 4 la proporción de departamentos se reduce al 56,1%, mientras que las casas ascienden al 36,4%. En esta zona las viviendas correspondientes a piezas en inquilinatos u hoteles pensión superan el 6%.
- La Comuna 8, por su parte, presenta valores bastante diferentes, ya que las casas alcanzan el 53% y los departamentos dan cuenta del 43,3%.
- Para toda la zona sur, debe considerarse que las denominadas villas de emergencia de la ciudad, que se concentran en esta área se han ido consolidando a lo largo de los años y gran parte de ellas no son relevadas como ranchos o casillas sino como casas o departamentos, lo que se ha verificado procesando datos de fracciones censales que corresponden exclusivamente a villas.
- En estas Comunas se sitúa el 35% de las piezas de inquilinato de la ciudad, particularmente en la Comuna 4.

III.2. Niveles de ocupación y estimación del stock de viviendas disponibles

A nivel general de la ciudad, el censo del año 2010 registró que las viviendas con hogares presentes superaban el 76%, mientras que los inmuebles con uso profesional o comercial oscilaban entre el 3 y el 3,9% para casas y departamentos respectivamente. Otro 3,7% estaba en alquiler o venta, mientras que un 0,5% estaba en construcción. En el caso de las tipologías predominantes (casas/departamentos) se verificó un nivel de ocupación que ronda el 75%. De acuerdo con Vera Belli (Vera Belli, 2016), no es directa la interpretación de las categorías censales de causas de vivienda desocupada para estimar la magnitud de aquellas que podrían ser sujeto de un proceso especulativo, y que, bajo otras condiciones, podrían volcarse al mercado; adoptando un criterio conservador, este autor estima que esa cantidad podría rondar 140.000 unidades.

Con una metodología alternativa, basándose en datos administrativos longitudinales de consumo eléctrico por inmueble, J. Cruces (Cruces, 2016) realiza una estimación distinta y solo para la zona norte de la ciudad, que como se ha expresado tiene características distintivas en comparación con el área sur que constituye nuestra principal referencia.

Según sus cálculos, la tasa de desocupación en esa zona podría oscilar entre el 6 al 7%, asimilable a una proporción friccional normal en distintas ciudades del mundo.

En el caso de las Comunas 4 y 8, el porcentaje de viviendas ocupadas supera el 80% y 85% respectivamente, si bien se verifica una reducción muy significativa de los locales para uso no residencial, que oscilan entre el 1% y el 0,5%, expresando un uso residencial predominante. También se reduce la proporción de viviendas en construcción o en el mercado de alquiler/venta. Adoptando el mismo criterio expresado más arriba de Vera Belli (2015), el stock de viviendas pasible de ingresar al mercado en el año 2010 podría estimarse en algo más de 10.000.

III.3. El alquiler residencial como modalidad de tenencia

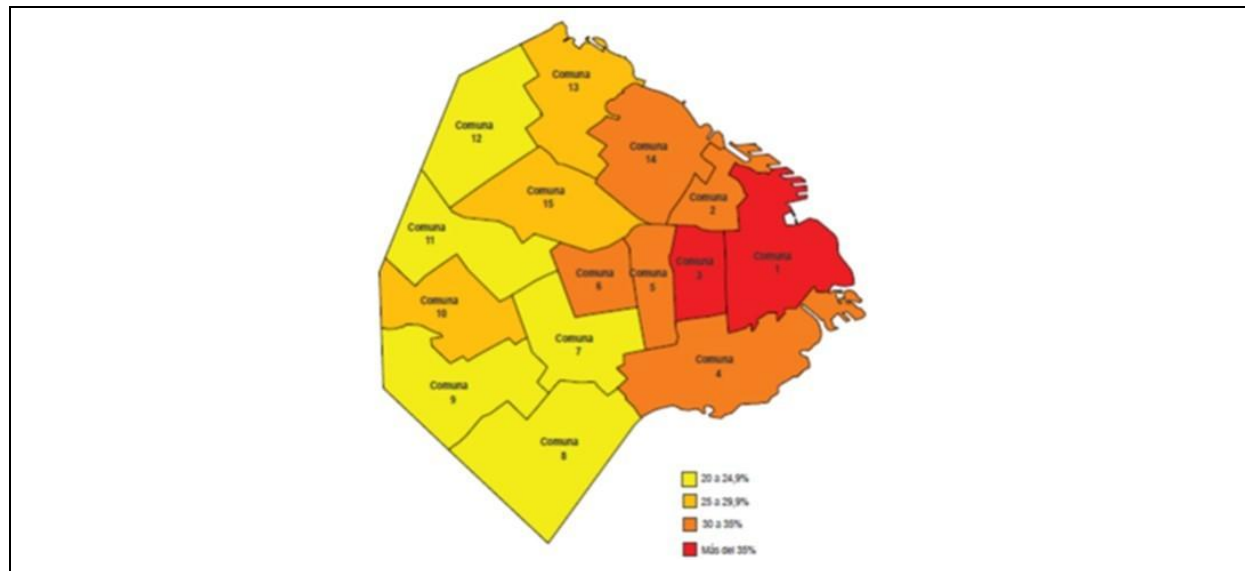
Para la totalidad de la ciudad, en el año 2010 se registró un 56,4% de propietarios de terreno y vivienda, y un 29,9% de inquilinos²¹. Es importante señalar que este guarismo podría estar subestimando la proporción real, ya que podría haber un sesgo en las respuestas para ocultar situaciones de alquileres irregulares por parte de algunos propietarios. Sumando a los propietarios sólo de la vivienda y no del suelo, la proporción asciende al 92%; el resto se reparte en categorías de menor peso relativo.

Desagregando al interior de la ciudad, el peso de la tenencia en alquiler se verifica en todas las comunas de la ciudad, con un mínimo alrededor del 20% y un máximo de casi 40% de las viviendas ocupadas. La Comuna 4 se sitúa alrededor del promedio de la ciudad, en tanto que la Comuna 8 está en valores mínimos.

En la siguiente figura se presenta la proporción de inquilinos, por comuna, según datos del Gobierno de la Ciudad.

²¹ Para el año 2015, una publicación del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda estima que la proporción alcanzaría al 33% de los hogares.

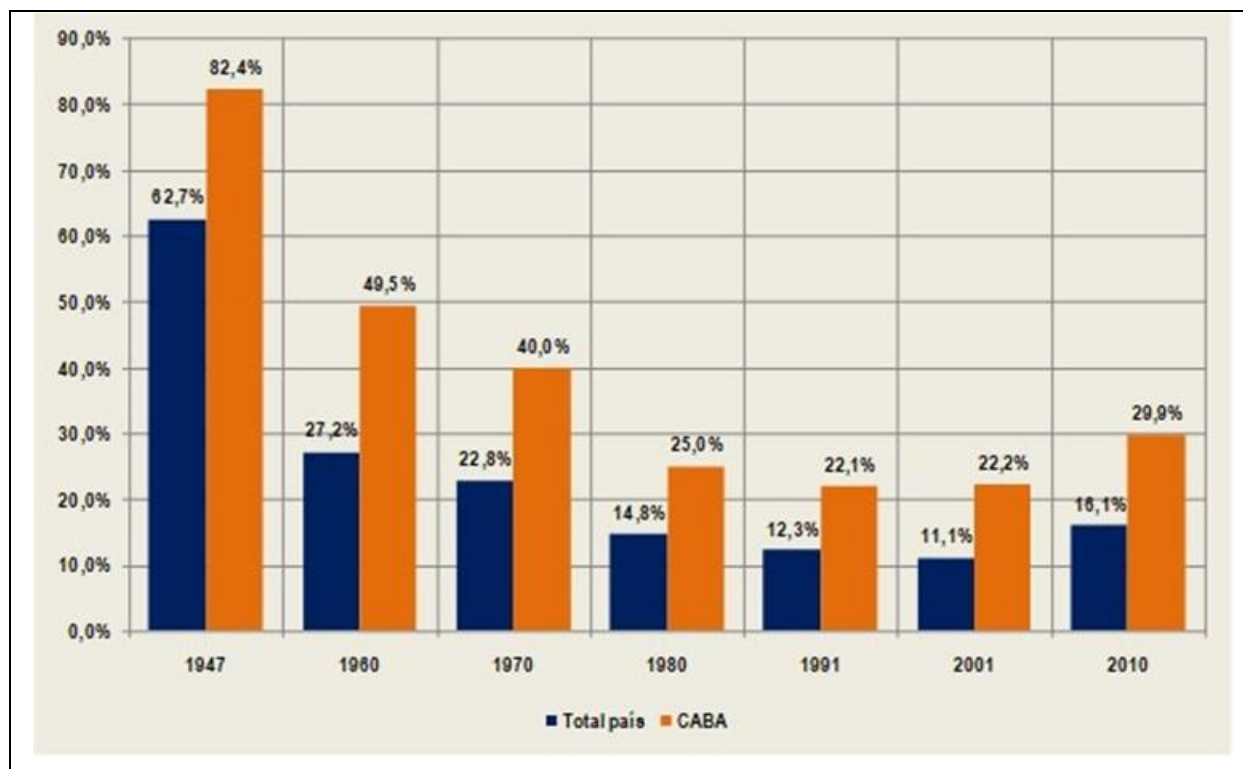
Figura 21 – Rangos de hogares inquilinos por Comunas



Fuente: GCBA, citado por Reese et al, 2014.

Debe señalarse que el aumento en la proporción de inquilinos ha marcado un punto de inflexión en la década del 2000, quebrando una tendencia histórica verificada desde la década del 40 del siglo pasado en la que se había observado un incremento sistemático en la tenencia de vivienda en propiedad, tal como se aprecia en la siguiente figura según información censal para la totalidad de la República Argentina y la Ciudad de Buenos Aires.

Gráfico 1 – Evolución del porcentaje de hogares inquilinos en la Argentina y en la CABA según Censos Nacionales



Fuente: Reese et al, 2014.

Tal como se adelantó, la opción de alquilar vivienda fue la alternativa habitacional que más creció durante los últimos años. Gran parte de este proceso puede ser explicado por la altísima valorización del suelo urbano muy por encima de la capacidad adquisitiva de los ingresos.

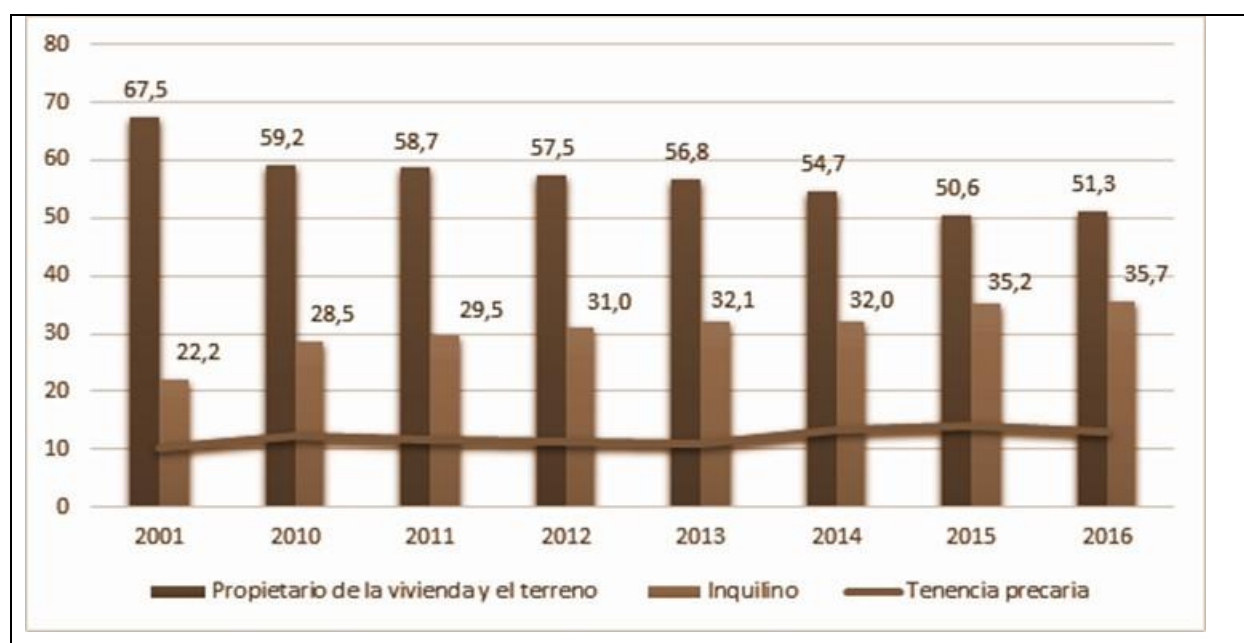
El suelo urbano, en particular a través de su incidencia en los precios de los inmuebles construidos, fue volviéndose inaccesible para gran parte de la población y, frente a la ausencia de créditos hipotecarios asequibles (Reese, 2014) gran parte de esta demanda viró hacia el mercado de alquileres (Baer, 2012, Cosacov, 2012). A nivel nacional en el año 2010, el 11% de los hogares alquilaba su vivienda, mientras que para el 2017 este porcentaje se elevó a 18%²², existiendo ciudades donde más del 30%²³ de su población es inquilina. Este crecimiento de hogares inquilinos revirtió el proceso histórico, desde la década del cuarenta, de un país de “propietarios” (CELS, 2016).

²² Datos del Censo Nacional de Hogares 2010 y la Encuesta Permanente de Hogares (1er trimestre 2017), ambos datos públicos por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC).

²³ Según los datos obtenidos de la Encuesta Permanente Hogares para el primer trimestre de 2017, Tierra del Fuego y la Ciudad de Buenos Aires.

Buenos Aires es la ciudad con mayor cantidad de inquilinos del país. Tal como se observa en la 04, el régimen de tenencia de las viviendas ha sufrido una gran transformación, donde hay cada vez más hogares inquilinos (actualmente 35,7%) menos propietarios y una mayor cantidad de población en villas y asentamientos. Esta situación difícilmente pueda ser explicada por una “explosión demográfica”, ya que la población se mantiene fija desde 1947 en casi tres millones de personas, y, si bien creció la cantidad de hogares, existió un correlato en la construcción de viviendas (Vera Belli, 2016). Por último, si bien no existen datos certeros sobre la cantidad de población en villas, según declaraciones oficiales del Jefe de Gobierno Horacio Rodríguez Larreta²⁴, actualmente viven más de 250.000 personas en villas, 150% más que en el año 2001.

Gráfico 2 – Evolución del régimen de tenencia de los hogares en porcentaje en la Ciudad de Buenos Aires 2001-2017



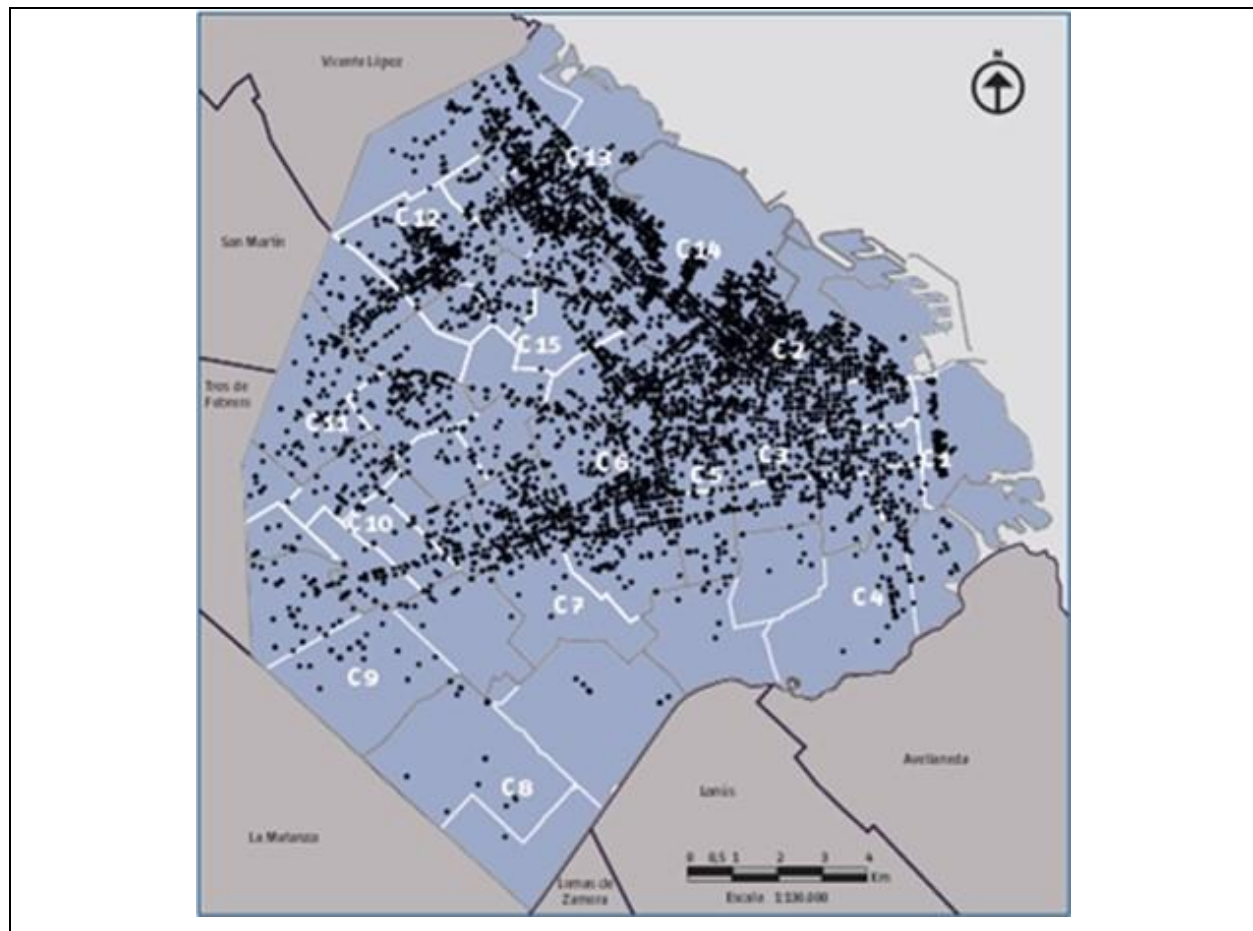
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). EAH 2003/2016.

Considerando la dimensión territorial, se puede observar como la vivienda en alquiler²⁵ se concentra en el corredor norte de la ciudad y cerca de las estaciones de subterráneo. Es decir que el mercado de alquiler se concentra en zonas valoradas y bien conectadas, donde los indicadores sociales están por encima de la media y cercanos a un transporte lo cual implica un rápido acceso al centro, donde se concentran empleos en sectores que pagan mejores salarios (servicios profesionales, entidades financieras, centros de salud y educación privados de mayor calidad, entre otros).

²⁴ <http://www.revistacrisis.com.ar/notas/la-villa-es-bella>

²⁵ Refiriéndonos a la vivienda de calidad media y alta, cuya oferta se publica en medios digitales.

Figura 22 – Distribución de la oferta de departamentos en alquiler de 1 a 5 ambientes



Fuente: Dinámica del mercado de alquiler de departamentos. 4to Trim 2016. Dirección General de Estadísticas y Censos, en base a información publicada en sitios especializados en internet.

III.4. Limitaciones para el acceso al alquiler residencial en la CABA

Como se dijo más arriba, en la CABA el 35,7% de los hogares residentes son inquilinos. Según la información oficial consignada esto representa cerca de 1 millón de hogares que arriendan aproximadamente 370.000 unidades.

El sostenido aumento en la demanda de viviendas en alquiler de los últimos años profundizó la tradicional asimetría de poder de negociación entre los inquilinos, en particular los de menores recursos, y los oferentes en el mercado inmobiliario. Esta situación se verifica en dos grandes grupos de obstáculos que deben enfrentar los arrendatarios: a) la limitante impuesta por los altos precios; y, b) las limitantes impuestas por exigencias, modos y prácticas de funcionamiento de los agentes del mercado. Ambos grupos se analizan brevemente a continuación.

III.4.1. Aproximación a la capacidad económica para alquilar según deciles de ingreso

En relación a la limitante impuesta por los altos precios de alquiler, se verificó un progresivo aumento de estos por encima de las paritarias laborales²⁶, situación que lleva a los hogares con ingresos formales en relación de dependencia, a destinar una mayor proporción de sus ingresos al pago de la renta mensual o a cohabitar²⁷, lo cual, a su vez, se expresa en un mayor hacinamiento.

A los efectos de analizar la capacidad económica para alquilar que tienen los hogares porteños, se procedió de la siguiente forma a partir de los datos brindados por la Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA):

- En primer lugar, se estudiaron los ingresos totales de los hogares por deciles para el primer trimestre de 2018.
- En segundo lugar, y en base a ello, se calculó el gasto soportable en vivienda para cada decil estimado como el 30% de dichos ingresos. El resultado se muestra en el Cuadro 5.

Cuadro 5 – Ingreso total familiar según deciles en CABA 1er. trimestre de 2018 y estimación del gasto soportable en vivienda

Grupo decílico	Promedio ingreso total familiar	Gasto soportable en vivienda equivalente al 30% de ingresos familiares totales
1	\$ 6.985	\$ 2.095,50
2	\$ 13.356	\$ 4.006,80
3	\$ 17.441	\$ 5.232,30
4	\$ 21.888	\$ 6.566,40
5	\$ 27.030	\$ 8.109,00
6	\$ 32.402	\$ 9.720,60
7	\$ 39.450	\$ 11.835,00
8	\$ 49.040	\$ 14.712,00
9	\$ 63.391	\$ 19.017,30
10	\$ 110.808	\$ 33.242,40

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta Trimestral de Ocupación e Ingresos (ETOI) - Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Economía y Finanzas GCBA).

- En tercer lugar, se analizaron los precios promedios para la CABA de los alquileres de departamentos de 1, 2 y 3 ambientes para el mes de marzo de 2018. Los precios

²⁶ Según un estudio del Centro de Economía Política Argentina (2017), para el año 2016 los alquileres subieron en promedio 33%, mientras que el ingreso per cápita porteño lo hizo solo 12%, donde el pago de la renta llegó a ocupar el 42% de los ingresos familiares.

²⁷ Según Reese y otros (2014) a raíz del análisis intercensal 2001-2010, una considerable población nacional tuvo que cohabitar. Esta situación seguramente haya empeorado con el tiempo.

informados por la Dirección General de Estadísticas y Censos del GCBA (Precios promedios mensuales (pesos) de departamentos en alquiler de 3, 2 y 1 ambiente usados y a estrenar por barrio. Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2010/mayo 2018) responden a las siguientes características:

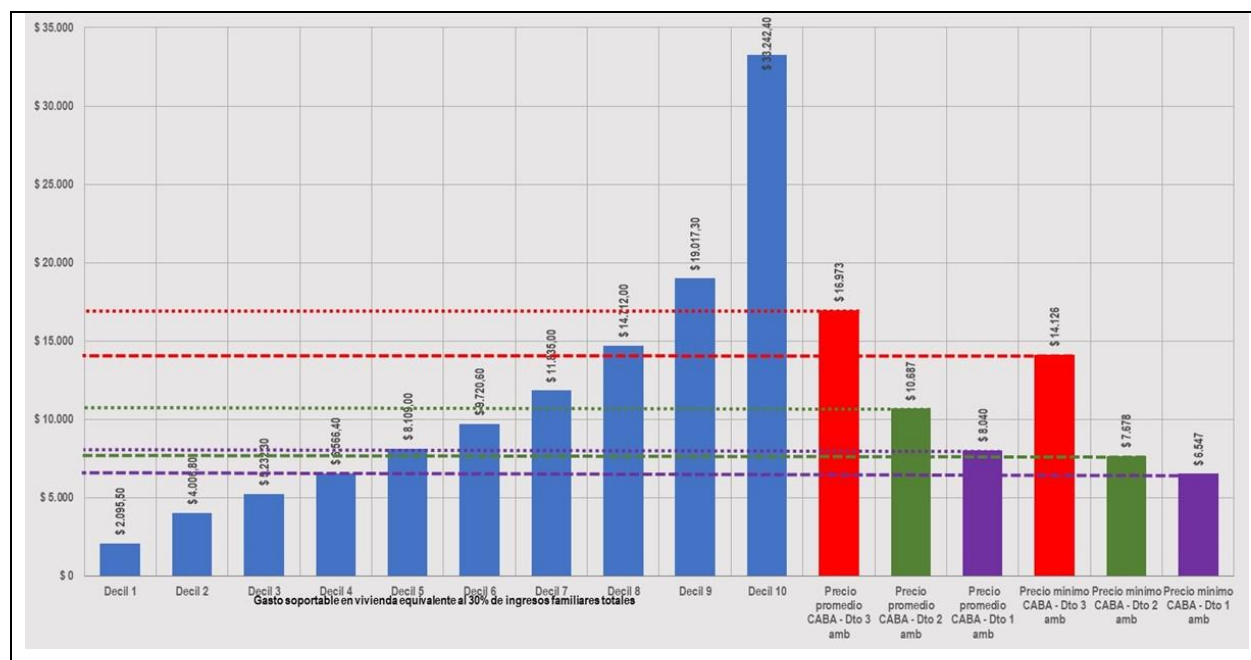
- Precio promedio mensual en CABA (en pesos) de departamentos en alquiler de 3 ambientes usados y a estrenar (en base a 70 m2): \$ 16.943.
- Precio promedio mensual en CABA (en pesos) de departamentos en alquiler de 2 ambientes usados y a estrenar (en base a 43 m2): \$ 10.687.
- Precio promedio mensual en CABA (en pesos) de departamentos en alquiler de 1 ambiente usados y a estrenar (en base a 30 m2): \$ 8.040.

d. Por último, se analizaron los menores precios registrados por la misma fuente oficial en los barrios de CABA para igual mes:

- Menor precio mensual en pesos encontrado para departamentos en alquiler de 3 ambientes usados y a estrenar (en base a 70 m2): \$ 14.126.
- Menor precio mensual en pesos encontrado para departamentos en alquiler de 2 ambientes usados y a estrenar (en base a 43 m2): \$ 7.678.
- Menor precio mensual en pesos encontrado para departamentos en alquiler de 1 ambiente usados y a estrenar (en base a 30 m2): \$ 6.547.

La comparación se muestra en el Gráfico 3.

Gráfico 3 – Relación entre gastos soportables en vivienda por decil de hogares (en primer trimestre de 2018) y precios promedio y precios menores de alquiler en CABA (en marzo de 2018)



Fuente: Elaboración propia en base a datos de Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA).

El análisis graficado de los datos muestra que en la CABA los hogares ubicados recién a partir del decil 4 contaban (en marzo de 2018) con los ingresos promedio suficientes como para soportar el arriendo de una unidad pequeña de 1 ambiente en función del menor precio encontrado por el relevamiento oficial. Esto supone que cerca de 400.000 hogares (del total de 1,2 millones que residen en la ciudad) no contaban con ingresos para sostener razonablemente un alquiler de una unidad de 30 m2 en el barrio más barato. Si se lo compara con el precio de arriendo promedio de la ciudad, podían acceder los hogares ubicados recién a partir del decil 5. A su vez, para poder aspirar a un departamento de 2 ambientes los hogares debían tener ingresos suficientes para estar incluidos en los deciles 5 y 7 y para alquilar uno de 3 ambientes debían pertenecer a los deciles 8 y 9.

III.4.2. Limitantes originadas en las características del funcionamiento del mercado inmobiliario

Las asimetrías entre la oferta y la demanda señaladas más arriba se verifican también en un conjunto de condiciones desfavorables para los inquilinos que, de manera reiterada, suelen incluir prácticas abusivas e incluso ilegales por parte de propietarios y de intermediarios inmobiliarios.

Algunas de ellas, entre varias otras, se sintetizan a continuación:

- El plazo mínimo legal de contrato de alquiler para vivienda es de solo 2 años lo cual obliga a los hogares arrendatarios a enfrentar situaciones de incertidumbre en cada renovación. De no poder renovar el contrato, la situación se agrava por los altos costos que implica cada mudanza.
- Cobro de altas comisiones de intermediación a cargo de inquilinos. Esto suele estar acompañado de otros cobros que incluyen gastos administrativos, averiguación de garantías y certificaciones de firmas.
- Elitismo y discriminación en la solicitud de garantías solicitando la presentación de garantías hipotecarias registradas a nombre de pariente directo ubicado en la CABA.
- Pedido de montos de adelanto en carácter de reserva del inmueble cuando lo legal es que se instrumente en carácter de seña. En este punto es importante señalar que la seña se encuentra contemplada en el Código Civil y Comercial y establece que si el propietario se arrepiente de alquilar la unidad debe devolver el doble del dinero entregado.
- Solicitudes de pago de alquileres anticipados por períodos mayores a un mes en violación al artículo 1196 del Código Civil y Comercial.
- Prácticas discriminatorias al condicionar el alquiler de una vivienda según el tamaño y composición del hogar (suelen ser discriminadas las mujeres solas con hijos), como así también la tenencia de mascotas o la edad de los hijos.
- Adjudicación a los inquilinos de las expensas extraordinarias y del impuesto inmobiliario que deben estar a cargo de los propietarios.
- Exigencia de firma de contratos abusivos en los cuales el inquilino renuncia al derecho que establece que el propietario debe efectuar a su cargo todas las

reparaciones del inmueble (plomería, electricidad, etc.) o gastos por corte de un servicio público (agua, luz, gas) debido a problemas de instalación.

III.5. Las iniciativas públicas recientes para mejorar el acceso al alquiler

Frente al agravamiento de los obstáculos reseñados en el punto anterior, la problemática del alquiler residencial comenzó a tener una visibilidad social y política y un nivel de debate público que no había alcanzado en el pasado. De tal manera, tanto las organizaciones sociales como la dirigencia política formularon diferentes propuestas y se pusieron en marcha distintas iniciativas con resultados disímiles. Algunas de ellas se reseñan seguidamente:

- a. En primer lugar, se destaca el fracaso del programa “*Alquilar se puede*” en el año 2015. Se trató de un programa de garantías públicas impulsado por el Instituto de Vivienda de la Ciudad (IVC) y financiado por el Banco Ciudad. Según información oficial, la cantidad de operaciones efectivamente llevadas a cabo fue solo de 268 a finales de 2017. El principal problema de este programa es que para poder aplicar hace falta verificar la tenencia en propiedad del inmueble que se va a alquilar (el Banco solicita el título de propiedad) y esta opción, como se amplía más adelante, no es utilizada por propietarios cuyas inmuebles no se encuentran declarados patrimonialmente en el sistema impositivo (Bienes Personales) y/o no se declaran como fuente de ingresos (Impuesto a las ganancias o monotributo). Lamentablemente no existen estudios rigurosos que permitan medir el alcance de la evasión impositiva en este campo, pero es comúnmente aceptado por los agentes del mercado que esta es una de las características salientes de las operaciones comerciales en el sector inmobiliario.
- b. En segundo lugar, la creación de la Defensoría del Inquilino, en el ámbito de la Defensoría del Pueblo de la Ciudad, en febrero del año 2016²⁸. Si bien aún no se conocen los resultados concretos de su trabajo, tiene competencia para intervenir como tercero²⁹ competente frente a abusos de las inmobiliarias y la propia creación denota la necesidad de una intervención en el funcionamiento del mercado.
- c. En tercer lugar, se destaca un amparo realizado en marzo del 2016 por la Asociación Civil por la Igualdad y la Justicia (ACIJ) junto a Inquilinos Agrupados frente a una resolución ilegal del Colegio de Corredores Inmobiliarios de la Ciudad de Buenos Aires (CUCICBA), respecto a los honorarios de los profesionales. Un fragmento de la Resolución N°350 del CUCICBA sintetiza el espíritu de la dicha normativa: “... *los Corredores Inmobiliarios podrán fijar por contrato escrito celebrado con sus comitentes o con quienes resulten cocontratantes, el monto de sus honorarios y de los gastos, debiendo observar los usos, prácticas y costumbres imperantes, así como los límites impuestos por la buena fe, la moral y las buenas costumbres*”³⁰. Los contratos de locación son regulados por el Código Civil y Comercial, una ley de

²⁸ Aprobado por ley 3381 en el año 2014.

²⁹ <http://www.defensoria.org.ar/noticias/la-defensoria-del-pueblo-portena-atiende-problemas-de-inquilinos/>

³⁰ Resolución N° 350 del CUCICBA: <http://colegioinmobiliario.org.ar/noticia/910/honorarios-profesionales.asp>

alcance normativo federal, materia del Congreso Nacional. El Código Civil y Comercial que entró en vigencia en el año 2015 derogó la anterior ley de locaciones urbanas (Ley 23091/1984). A nivel jurisdiccional, las provincias y/o municipios tienen incumbencia sobre la actividad de los Colegios de Corredores y/o Martilleros Inmobiliarios, quienes regulan la legalidad de las prácticas profesionales. La regulación de la actividad profesional se realiza vía jurisdiccional. La Asociación Civil por la Igualdad y Justicia (ACIJ) e Inquilinos Agrupados, recurrieron a la justicia denunciando la falta de legalidad de la norma solicitando dejar sin efecto la resolución. El juez Según suspendió la normativa del CUCICBA y confirmó que las inmobiliarias no pueden cobrar más de 4,15% del total del contrato (un mes) y la posibilidad de afrontar multas frente al incumplimiento.

- d. Aun cuando no sea una iniciativa del orden local, en cuarto término, es importante destacar la media sanción unánime, por parte del Senado de la Nación en el mes de noviembre de 2016, del proyecto de Ley de Alquileres de la senadora por la provincia de Río Negro Silvina García Larraburu. El proyecto propone modificar el Código Civil y Comercial, con el propósito de mejorar las condiciones de los contratos de alquiler con destino habitacional y evitar abusos y fue trabajado con la organización Inquilinos Agrupados y otras entidades intermedias. Hasta la fecha del presente trabajo el proyecto se encuentra sin tratamiento en la Comisión de Legislación General de la Cámara de Diputados debido a la fuerte incidencia de las cámaras inmobiliarias.
- e. En quinto lugar, es muy importante destacar que el 20 de septiembre del año 2017 entró en vigencia en la CABA la Ley 5859/17. El texto original fue presentado a la legislatura por el Centro de Estudios Legales y Sociales, la Asociación Civil por la Igualdad y la Justicia, la Agrupación Inquilinos Agrupados, el Ministerio Público de la Defensa de la Ciudad de Buenos Aires, el Ministerio Público Fiscal y la Asociación Civil “La Boca Resiste y Propone”. El proyecto sostenido por las organizaciones intentaba reducir las condiciones adversas que sufren los inquilinos como alzas indiscriminadas de precios, cláusulas de contrato abusivas, garantías desmedidas, etc. La norma finalmente aprobada tiene un menor alcance, pero constituyó un avance en la reducción de costos de ingresos a un contrato de alquiler. Los puntos principales son los siguientes:
 - Los honorarios del profesional inmobiliario correrán por cuenta, exclusiva, del dueño de la propiedad, quedando prohibido el cobro a los inquilinos.
 - Los costos de la gestoría de solicitud de informes sobre la garantía inmobiliaria (dominio, gravámenes e inhibiciones) no se le podrán solicitar al locatario.
 - Modifica la ley orgánica del Instituto de Vivienda de la Ciudad, dejándolo a cargo de “... ejercer el control del cumplimiento de las leyes locales que regulen aspectos vinculados a la materia locativa-habitacional y brindar asesoramiento descentralizado a propietarios e inquilinos”.

La determinación del pago de los honorarios a cargo exclusivo de los propietarios fue aislada de un marco general de política de intervención pública como presentaba el proyecto original y, de tal forma, estos tienen la posibilidad de transferir el monto al valor de renta, aunque prorrateado en los 24 meses de duración del contrato. Aún bajo estas circunstancias, la medida resultó positiva para los inquilinos ya que algunos propietarios que necesitan alquilar su inmueble para no afrontar los altos

costos fijos, no trasladaron la totalidad de este costo al precio final. La ley es fuertemente resistida por las diferentes entidades que representan los intereses de los intermediarios inmobiliarios.

- f. Por último, y respondiendo a la solicitud de las organizaciones sociales, en noviembre de 2017 se constituyó una mesa participativa de trabajo en el ámbito del IVC con el objetivo de consensuar nuevas medidas de política. Conforman la mesa las siguientes entidades: Hábitat para la Humanidad Argentina; Asociación Civil por la Igualdad y la Justicia; Centro de Estudios Legales y Sociales; Inquilinos Agrupados; Asociación en Defensa de Inquilinos; Asociación vecinal La Boca Resiste y Propone; Defensoría del Pueblo de la Ciudad; Ministerio Público de Defensa; Legisladores de la Comisión de Vivienda de la Legislatura (Paula Penacca, Maximiliano Ferraro y Lía Rueda); Subsecretaría de Integración Social y Urbana; Cámara de Propietarios Argentina; Cámara Inmobiliaria Argentina; Colegio Profesional Inmobiliario; y, Asociación de Empresarios de la Vivienda y Desarrollos Inmobiliarios. El primer documento conjunto se presentó públicamente en el mes de junio de 2018 y contiene 18 líneas de acción consensuadas que, aunque son de dispar relevancia, constituyen un avance importante para comenzar a conformar una política pública de mayor robustez. Las propuestas son las siguientes:
- Servicio de certificación de firmas gratuitas para contratos con fines de locación habitacional en los Centro de Gestión y Participación Comunal (CGPC).
 - Expedición gratuita de informes de dominio a los/as potenciales locatarios/as de inmuebles con destino de vivienda que lo requieran (a cargo del Registro de la Propiedad Inmueble, o el organismo que en el futuro lo reemplace). El decreto reglamentario establecerá el modo de acreditar el uso exclusivo de estos informes para fines locativos.
 - Considerar acto discriminatorio por parte del locador/a y/o del corredor inmobiliario (Ley CABA 5.261 y Ley Nacional 23.592) las siguientes: i) la restricción de alquilar a cualquier persona, por razones de etnia, nacionalidad, color de piel, nacimiento, origen nacional, lengua, idioma o variedad lingüística, convicciones religiosas o filosóficas, ideología, opinión política o gremial, sexo, género, identidad de género y/o su expresión, orientación sexual, edad, estado civil, situación familiar, trabajo u ocupación, aspecto físico, discapacidad, condición de salud, características genéticas, origen social, hábitos sociales o culturales, lugar de residencia, y/o de cualquier otra condición o circunstancia personal, familiar o social, temporal o permanente; ii) la restricción de alquilar a personas con hijos/as menores de edad; y, iii) la exigencia, en los contratos de locación con destino de vivienda, de garantes o fiadores que sean propietarios familiares del locatario/a.
 - Sanción de una normativa para que en toda publicación de oferta de alquiler el/la corredor/a deba publicitar explícitamente 2 o más tipos de garantías, para lo cual deberán informar al/la propietario/a de los distintos sistemas de garantías existentes y sus efectos. El/la propietario/a optará finalmente por alguna de las garantías ofrecidas.
 - Elaboración de mejoras de la garantía de Banco Ciudad para que comience a ser aceptada masivamente como alternativa en el mercado.
 - Implementación del Sistema de Pago Asegurado para los/as inquilinos/as trabajadores/as del Estado de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, el que

- reemplazará para sus adherentes cualquier otro tipo de garantía prevista en los contratos de alquiler.
- Creación de un fondo para que sirva de seguro de caución en caso de falta de pago o daños dentro de un contrato de alquiler.
 - Campaña en medios gráficos y audiovisuales sobre mitos, derechos y obligaciones de inquilinos/as y propietarios/as.
 - Mecanismo de consolidación del ahorro para el pago de gastos iniciales de alquiler con participación del 50% del Estado.
 - Modificación del programa Alquilar Se Puede y generación de incentivos para que los/as propietarios/as registren sus inmuebles en el programa.
 - Análisis de un proyecto de ley con medidas para promover la construcción de viviendas asequibles.
 - Créditos para la refacción de vivienda de alquiler a familias acreditadas en un registro Público a cargo del IVC y con acompañamiento/aval social de un programa de alquileres sociales.
 - Estudio de medidas de castigo a los inmuebles ociosos para incorporación al mercado de alquiler.
 - Desburocratización y simplificación normativa del sistema de aprobación de licencias de construcción.
 - Incentivar la formalización del mercado. Registro obligatorio y gratuito de los contratos en AGIP.
 - Difusión masiva de un “Contrato Modelo de Alquiler” a través de la página web del IVC.
 - Uso de CGPCs y de la Defensoría del Pueblo de la Ciudad para la mediación gratuita y asesoramiento legal gratuito con el objetivo de resolver conflictos entre inquilinos/as y propietarios/as.
 - Control del cumplimiento de la ley 5.115 sobre acciones especiales para personas con discapacidad.

V. La perspectiva de los actores: entrevistas y análisis de casos

A efectos de completar los análisis de las problemáticas ligadas al alquiler residencial en la CABA, se realizó un conjunto de entrevistas a distintos pequeños emprendedores del mercado complementadas con estudios expeditivos de casos particulares.

Las entrevistas abarcaron un rango amplio de tipos de actores a efectos de contar con diversidad de trayectorias personales y económicas, intereses y perspectivas referidos a la oferta de alquiler para sectores sociales de menores recursos. Como resultado, se obtuvieron opiniones y datos preliminares que permiten extraer algunas conclusiones importantes a tener en cuenta para la formulación de un estudio en mayor profundidad y en base al cual puedan diseñarse un conjunto articulado de instrumentos de promoción

sostenibles para mejorar el funcionamiento del mercado de alquileres para sectores de menores recursos.

Las entrevistas se estructuraron en torno a un guión predefinido, si bien las particularidades de cada entrevistado se manifestaron en la emergencia de otras cuestiones, o la amplitud y énfasis que cada uno brindó a diferentes aspectos. En casi todos los casos, la gestación de las entrevistas llevó más tiempo de lo previsto y los entrevistados solicitaron total anonimato y reserva de sus expresiones, de modo particular los propietarios de inmuebles donde las preguntas estaban directamente referidas a su experiencia particular en el mercado.

En total, se llevaron a cabo 7 entrevistas, las que se identifican en la siguiente tabla según la tipología de entrevistado:

Tipología	Cantidad	Id entrevistas
Directivo de cámara de constructores	1	E1
Intermediarios del mercado (inmobiliarias)	2	E4 y E6
Propietario inversor	1	E2
Propietario rentista	2	E3 y E5
Empresario de la construcción y directivo académico en la Facultad Arquitectura	1	E7

V.1. Descripción de los perfiles y de sus principales opiniones en relación con el mercado de alquileres en CABA

E1 – Directivo de cámara de constructores

- El profesional es directivo de una cámara de desarrolladores y constructores que representa a un segmento de empresas medianas y pequeñas.
- En su opinión, en la actualidad los precios de alquiler de mercado, no facilitan las inversiones con objetivos de arrendamiento. En el caso de la recuperación de edificios vacantes el volumen de inversión requerido es muy alto en función de los precios de venta y/o alquiler de los inmuebles y la operación resultante es de baja rentabilidad. Adicionalmente, en el momento actual del país, las condiciones del mercado financiero presentan opciones de inversión mucho más convenientes.
- Asimismo entiende que la compra de un inmueble sólo se justifica para el usuario final en el marco de un proyecto familiar a efectos de evitar las mudanzas constantes, instalarse en un lugar fijo por tema localización de escuelas para los niños, cercanía a parientes, etc. (él se encontraba justamente en esa situación personal).
- Le parece razonable la intervención del Estado para mejorar las condiciones del mercado de alquiler para sectores de menores recursos. Asimismo, considera inadecuada la cultura predominante por parte de inmobiliarias y propietarios de exigir garantía hipotecaria de inmuebles de la CABA, que en particular operan de obstáculo para los sectores sociales de menores recursos.

E2 – Propietario inversor

- El propietario entrevistado heredó un patrimonio familiar, en el exterior, y se radicó en la CABA con el objetivo de hacer una inversión rentable. En su caso es importante señalar una cuestión cultural: su familia tenía tradición de inversiones inmobiliarias. Apelando a la misma, recorrió la ciudad, incluyendo la realización de tours con grupos especializados de la Facultad de Arquitectura que organizan visitas turísticas en distintas zonas. Así seleccionó opciones en el área sur, cuyos valores entendía estaban deprimidos en relación con su potencialidad.
- Con la información recogida compró un inmueble en malas condiciones físicas y con ocupantes y encaró un proceso judicial de varios años, complejo y traumático, para lograr su desalojo. Finalmente, invirtió en el reciclado completo del edificio construyendo departamentos pequeños y medianos. En ese proceso el propietario se involucró fuertemente en la dirección de la obra residiendo desde el inicio de los trabajos y hasta la fecha en el inmueble. De la misma forma opera la administración de los alquileres que es una de sus fuentes de ingresos.
- Una de las condiciones fundamentales para la viabilidad de su negocio es la existencia de contratos que establezcan de manera clara las obligaciones y

derechos mutuos, en particular la obligación por parte del locatario de desalojar una vez cumplido el plazo de dicho contrato.

- Valora que desde el año 2008 el gobierno de la ciudad fue más ágil en cuanto a los procesos de desalojo en relación al gobierno nacional.
- Según su experiencia de varios años, no es importante la garantía formal para los contratos, ya que lo central es la demostración de ingresos, el depósito previo de dos meses de alquiler y la confianza que se genera en las entrevistas iniciales con potenciales arrendatarios.
- Según su conocimiento, hay decenas de inmuebles en la zona de la Boca que podrían ser mejorados y completados (por ejemplo, construyendo un baño en cada vivienda). Su perspectiva es que si mejorara la seguridad de la zona habría muchos interesados para la compra ó alquiler.
- Desde esa perspectiva, el entrevistado compró también un departamento frente al río y cerca de un asentamiento precario porque piensa “que va a mejorar mucho la zona, ya que el gobierno local está realizando muchas inversiones”.
- Reconoce que uno de los problemas fundamentales es la situación de personas de mayor vulnerabilidad. El entrevistado particularizó la situación de las mujeres con niños pequeños que en caso de tener problemas para sostener el pago del alquiler deberían contar con herramientas de políticas del estado.
- Por último, se mostró favorable frente a la posibilidad de implementación de un mecanismo en el que una institución intermediaria, tipo HPHA, le garantizara el pago periódico de las rentas de alquiler y la fácil resolución en el caso de moras.

E3 – Propietario rentista

- El entrevistado es un profesional, miembro de una familia propietaria de dos conventillos, cuyo bisabuelo fue el constructor. Desde hace varios años administra dichos inmuebles en representación de la familia.
- En la actualidad, luego de un largo proceso, cuenta con un inmueble (conventillo) desocupado, con vistas a su potencial venta, cuyo proceso de desocupación fue muy complejo, y duró unos 18 meses. El precio solicitado es de US\$250.000 por un predio de 600 m2.
- Asimismo, su familia es propietaria de otro inmueble similar, con una superficie de 300m2, cuyos inquilinos, al igual que en el otro caso, dejaron de pagar cuando se les comunicó el próximo desalojo. En este caso, aparentemente por carencia de contratos del mismo nivel de formalidad que el anterior, hasta la fecha no ha podido desocuparlo. Declara desconocer qué perspectiva de tiempo y esfuerzo tiene el proceso judicial en marcha para la desocupación del inmueble. Por tal razón este no le genera ingresos y además declara estar haciéndose cargo de los gastos, en particular el pago del impuesto al Alumbrado Barrido y Limpieza (ABL)³¹ para evitar que las familias puedan aducir usucapión del inmueble. Según su opinión, “el servicio de agua corriente se ha encarecido muchísimo” y no conoce el monto de la actual deuda.

³¹ En la CABA, el pago de la boleta de ABL incluye también el impuesto territorial.

- El entrevistado reconoce que hay una importante diferencia de recursos económicos, sociales y culturales entre los propietarios y los residentes de los conventillos y que calidad habitacional en estos inmuebles es pésima. Plantea que la solución a los problemas de los residentes que derivan en morosidad y/o negativa al pago de alquileres además de negativa al desalojo, no debería recaer sobre los propietarios, sino que debería efectivizarse una intervención del estado. Expresa que en los casos particulares que se ventilan en tribunales, muchos jueces deniegan los desalojos considerando las cuestiones sociales, pero sin resolver el problema de los propietarios, lo que afecta el mercado de alquileres.
- Según su apreciación, no debería haber regulaciones en el mercado de alquileres, ya que está atomizado tanto por los oferentes como por los demandantes.
- Asimismo, entiende que la inversión para alquilar no es rentable, ya que hay opciones de valorización financiera (bonos) que tienen mejor rendimiento.
- Expresó su posición contraria a las eventuales imposiciones fiscales diferenciales a los inmuebles vacíos.
- Ante la pregunta específica si estaría interesado en opciones donde una organización tal como HPHA invirtiera en uno de esos inmuebles bajo la condición que lo pusiera en oferta de alquiler durante varios años, con algún acuerdo financiero que le resultare conveniente, informó que estaría interesado. En particular, le parecía interesante que la administración cotidiana y la garantía de cobrar los alquileres fueran responsabilidad de dicha organización.

E4 – Inmobiliaria

- La empresa administra aproximadamente 200 departamentos. La mayoría de ellos se ubican en el barrio de Balvanera. En general, estos pertenecen a propietarios de 1 a 3 inmuebles, salvo 3 dueños que poseen 50 unidades.
- El entrevistado entiende que los alquileres no son baratos en relación con la demanda.
- Su principal preocupación se concentró en las tensiones devenidas de la relación con las familias inquilinas porque, según su opinión, existe un importante desfasaje entre lo que desean o aspiran y lo que quieren o pueden pagar.
- A pesar de todo ello, asegura que la morosidad en los pagos no es alta.
- Correlaciona esta situación a la exigencia para el locatario de presentar recibos de sueldo y garantías.

E5 – Propietario de inmueble vacante

- El propietario es heredero de una antigua casona localizada en San Telmo, que fue un ex conventillo hoy desocupado. La edificación, cerrada desde hace 15 años, tiene 12 habitaciones en una superficie aproximada de 400 m² y cuenta con un importante patrimonio artístico. La herencia no está resuelta aún, sujeta a negociación de partes.
- El inmueble se encuentra en venta a un precio elevado para el mercado local.

- Ante la pregunta de que le ofrecieran un crédito blando para refaccionar el inmueble bajo la condición de que lo pusiera en alquiler durante un lapso de 6 a 10 años, afirmó que podrá ser de su interés, ya que mantener el lugar con un casero permanente es oneroso. Igualmente entiende que dicho compromiso no debería superar los 4 años.

E6 – Inmobiliaria

- El entrevistado es el titular de una empresa inmobiliaria que desarrolla sus actividades en los barrios de La Boca, Barracas y San Telmo.
- Su visión en referencia a los barrios en los trabaja fue la siguiente:
 - Informa que se están llevando a cabo inversiones de calidad en los últimos años, cambiando la tendencia anterior donde ese tipo de inversión se daba en la zona norte de la ciudad como Villa Urquiza y otros barrios similares.
 - El costo de construcción en una inversión inmobiliaria, en líneas generales, es el mismo en distintos barrios. El factor diferencial es el precio de la tierra. Las localizaciones que son castigadas en el precio de recuperación posterior no son habitualmente tenidas en cuenta al momento de proyectar una inversión inmobiliaria.
 - Por tal razón, se necesitan incentivos para obtener inversiones en localizaciones críticas como los barrios del área sur de CABA. Según su opinión, si se generan incentivos, se obtendrían resultados positivos. El único incentivo que está vigente en el caso de La Boca (por el Código de Planeamiento Urbano) es el de la antigua ordenanza 4419. Esta establece que se puede construir la totalidad de la parcela sin necesidad de cumplir con la línea de frente interno, pero la construcción no puede tener una altura superior a los 9 metros en el punto más alto. Si se considera que son 2,80 metros por planta, esto implica planta baja, primer y segundo piso, donde se permite la ocupación de toda la parcela (aunque respetando los espacios de ventilación y demás reglamentarios). Sin embargo, aunque la norma es antigua, el mercado no entiende esta facilidad como un incentivo.
 - Cuando se refiere a una localización “mala”, el entrevistado aclara que esta calificación es en relación a la perspectiva habitual que tiene el mercado inmobiliario tradicional de los barrios del sur. Sin embargo, para una persona que tiene una necesidad básica como es la vivienda, estar localizado a dos cuadras de un eje como es la avenida Patricios es *“tocar el cielo con las manos”*.
 - Según su apreciación, y en base a los informes de la publicación Reporte Inmobiliario, una zona como Barrio Norte no es la localización más rentable para una inversión inmobiliaria. Afirma que se puede comprar en el área sur por el mismo dinero y va a rendir mucho más en términos de superficie edificada.
- En relación a sus actividades informó que su empresa no acepta la administración de conventillos por cuestiones filosóficas y comerciales. Por una parte, las condiciones de habitabilidad son inhumanas, las rentas que perciben los dueños son mucho mayores a las que reciben dueños de viviendas de calidad razonable a

costa de las familias que viven en condiciones muy precarias. Además, desde el punto de vista comercial, es muy problemática la administración.

- En relación al negocio de alquiler de piezas en conventillos opinó que existen interesados para la compra de ese tipo de productos “porque ven el negocio, cimentado en las necesidades básicas de la gente”. Lo que se vende es el flujo real o potencial, comparado con los problemas que se generan. En una gran cantidad de casos se trata de inmuebles familiares donde fallece la generación anterior que lo administraba y los sucesores no asumen ese rol. Por esto, muchas veces están ocupados irregularmente, los contratos vencieron o nunca existieron y deja de haber interés hasta de cobrar mensualmente. Este proceso deriva en inmuebles ocupados por varias familias en condiciones irregulares. Adicionalmente, el entrevistado comentó que en el año 2007 se habría puesto en vigencia una norma de protección masiva de inmuebles de este tipo que limitó las capacidades de intervención en los conventillos.
- Sobre la gestión de alquileres el empresario consultado expresó las siguientes afirmaciones:
 - Lo que cambió es el posicionamiento del locatario. Quizás también por el auge de las redes sociales, ya no existe el locatario “sumiso”, que alquilaba cualquier cosa y aceptaba cualquier condición que se le imponía. Hoy es un perfil que se ha reposicionado: el locatario demanda mucho. En la cotidianeidad de la relación hay mucha rispidez.
 - No recuerda casi ningún alquiler que haya gestionado y que para desalojar hubiera demandado en una acción judicial. Si lo hubo fue hace más de 10 años, por lo menos.
 - Dentro de los análisis que realizan en la empresa las garantías son uno de los factores más relevantes pero lo realmente importante es prestar especial atención a los ingresos que la persona tiene, cómo los obtiene, la calidad y cantidad de la tarea que realiza, etc. Adicionalmente afirmó que en algunos casos existen propietarios que admiten que el fiador pueda resultar ser una persona con ingresos sin que aporte una garantía propietaria.
 - Las opiniones del empresario sobre el rol y valor de las garantías fueron especialmente interesantes para este estudio: “Hace unos años aparecieron los seguros. No podría decir qué porción del mercado de alquileres tienen. Tampoco la tienen los mismos aseguradores, porque no se tiene en claro cuál es la dimensión, pero seguramente debe ser interesante. Muchos contratos de locación se cierran hoy con seguros, pero eso implica un mayor costo para el locatario, que es de más o menos un mes de alquiler ... Hay cuestiones culturales muy fuertes. Hay mucha falta de educación en este tema. Sin ir más lejos, la garantía de la que tanto se habla, técnicamente es una fianza. Es un contrato dentro de otro, que es el contrato de locación. Esa fianza tiene como actor central al fiador, el que garantiza las obligaciones de otro. Pero el inmueble que ese fiador pueda tener es como una representación de su capacidad económica o financiera. No es más que eso. Es personal, esencialmente. La puede vender, se puede morir, y en tal caso se acabó la fianza. Es una garantía entre comillas ... Esto se manifiesta en la flexibilización de las condiciones en una renovación. En un primer contrato, el locatario es un interrogante en términos de cumplimiento y se solicitan determinados estándares para asegurarle al propietario que la

- contraparte es una persona confiable para firmar el contrato de locación. Después de dos años, se conocen, se sabe que es una persona de bien y se flexibilizan las condiciones”.
- Según su punto de vista, la vacancia de inmuebles es uno de los temas que ningún actor aborda adecuadamente y estimó que sería un muy mal negocio adquirir un inmueble para luego cerrarlo sin uso. Esta práctica sólo se justificaría en una economía como la que tuvo España previo a la crisis, donde se compraban los inmuebles a una tasa de interés anual determinada, pero la capitalización del inmueble era superior. Se pagaba una tasa del 2% y el inmueble capitalizaba al 5% al año, con lo cual podía llegar a representar un negocio en sí mismo. Su opinión es que esto es imposible en el mercado argentino.
 - Por último, reafirmó una opinión tradicional entre los operadores del mercado inmobiliario: la seguridad que representa para el inversor la tenencia de bienes raíces. Según expresó, las entidades financieras han mostrado problemas en el pasado y se apropiaron de los ahorros de las familias. En cambio, la tenencia del bien inmueble es un derecho que no corre peligro “a diferencia de lo que es un plazo fijo en la Argentina. Si se quiere, es sencillo de administrar: si uno quisiera comprar acciones o invertir en títulos públicos, no es tan fácil. Hay que desarrollar un canal, hay que estar pendiente de las cotizaciones, en cambio con el alquiler todo eso no pasa, es fácil”.

E6 – Empresario de la construcción.

- El entrevistado es también funcionario académico en la Facultad de Arquitectura y Diseño de la Universidad de Buenos Aires y ocupó el cargo de Gerente en el Instituto de Vivienda.
- En su trayectoria asegura haber construido un importante volumen de vivienda social a través de diferentes formas de financiamiento público, pero además está vinculado con un grupo inversor que invierte en la construcción de vivienda, en muchos casos para alquilar, en la Comuna 8.
- Con referencia a las políticas que despliega el Estado hizo las siguientes observaciones:
 - Criticó el mecanismo tradicional de entrega de vivienda subsidiada en propiedad. Entiende que este dispositivo subsidia de manera indiscriminada a una gran cantidad de hogares ya que con el tiempo se producen cambios en la estructura familiar, en las necesidades de espacio y comodidades ó en los niveles de ingresos. En tal sentido se refirió a políticas implementadas en otros países, en particular socialistas, que producen vivienda social con otras modalidades de tenencia. Más allá de ello, reconoció el papel idiosincrático y simbólico que juega la propiedad privada familiar en la estructura social argentina.

- En igual sentido, fue crítico de la baja calidad en la construcción de la vivienda construida por el Estado y la pérdida de valor posterior que esto implica.
 - Por esta razón expresó que “si en lugar de dar un departamento, el Estado apoyara y subsidiara el alquiler, sería más inteligente”.
 - Asimismo, indicó que el recupero de los montos comprometidos por parte de los beneficiarios es mínimo.
- Respecto del funcionamiento del mercado de alquileres residenciales el profesional opinó lo siguiente:
- En el barrio de Lugano (comuna 8), donde principalmente desarrolla sus actividades, existe en la actualidad una importante demanda de alquileres para todos los segmentos de calidad y los inmuebles ofertados. “Todo lo que se oferta se alquila ... Con 6 a 7 mil pesos se pueden alquilar dos ambientes, y entre 8 a 9 mil pesos, uno de tres ambientes”.
 - Sin embargo, afirmó que existen muchas distorsiones en el mercado de alquiler y, en particular, hacia grupos más vulnerables “como por ejemplo extranjeros que vienen a trabajar”.
 - Debido a su actividad profesional tiene gran relación con inversores pequeños y medianos, que son propietarios de pequeñas industrias ó empresas nacionales. Según señaló, para este grupo social, la experiencia de las expropiaciones de ahorros por parte de los bancos, durante la crisis del año 2001, los llevó a invertir preferentemente en inmuebles “que son seguros”. Esta inversión cumple el papel de mecanismo de reserva de valor, aún cuando, en determinadas circunstancias, el bien pueda quedar vacío. “No son gente que tenga la opción de invertir fuera del país, tienen entre 100 y 150.000 dólares. En cambio, en Puerto Madero los propietarios pertenecen a otro grupo social, con patrimonio en millones de dólares e inversiones fuera del país”.
 - La tipología óptima que su pequeña empresa construye en la zona para estos inversores es la de un edificio típico de calidad estándar de planta baja y entre 6 y 8 pisos de altura.

V.2. Análisis de casos y evaluación económica

V.2.1. Enfoque general de las evaluaciones

El aporte de la evaluación económica sobre una decisión de inversión tiene por objeto brindar criterios racionales que permitan comparar y seleccionar alternativas, dentro del marco de los objetivos planteados por el decisor (Sapag Chain, 1997)³². En otros términos, la evaluación económica es una contribución, junto con otros aspectos igualmente valiosos, para informar a la toma de decisiones. Tal es así que una de las metodologías en boga para apoyar la toma de decisiones en el caso de acciones cuya ejecución genera beneficios y/o costos de naturaleza muy disímiles y no reductibles a precios, es el enfoque multi-criterio, que intenta facilitar la comparación entre distintas alternativas a través de un proceso iterativo de cierta complejidad³³.

En el caso de una evaluación previa a la decisión, el análisis económico aporta criterios para la selección entre distintas opciones técnicas, de localización, de dimensionamiento y/o de oportunidad óptima entre otros varios aspectos. En el caso de una evaluación ex post, se puede utilizar para validar si los efectos esperados se han verificado, emitir opinión sobre la eficiencia lograda y, en consecuencia, identificar los aspectos críticos para que retroalimente un proceso de aprendizaje institucional.

Para este trabajo, se creyó conveniente aplicar un enfoque de evaluación económica ex post a un proyecto de desarrollo inmobiliario ejecutado y en operación, en base a la información aportada por uno de los entrevistados.

V.2.2. Análisis económico de la inversión propietario inversor identificado como E2

El objetivo explícito del entrevistado fue realizar una inversión rentable en el mercado inmobiliario en CABA. Para ello, utilizando el capital cultural familiar³⁴, recorrió distintas zonas de la ciudad para identificar lugares³⁵ que por sus características de localización, calidad ambiental y situación particular del inmueble pudiera servir para su propósito. Durante los dos años que duró la obra, residió en el inmueble a efectos de tener un control muy directo sobre el ritmo de construcción, la compra y utilización de materiales, por lo que ejerció, de acuerdo con su propia percepción y testimonio, de director de obra. Una vez concluido el reciclado y habilitado el edificio, se hizo cargo de la selección de inquilinos y la

³² “Para muchos, la preparación y evaluación de un proyecto es un instrumento de decisión que determina que si el proyecto se muestra rentable debe implementarse pero que si no resulta rentable debe abandonarse. Nuestra opción es que la técnica no debe ser tomada como decisiva, sino sólo como una posibilidad de proporcionar más información a quien debe decidir. Así será posible rechazar un proyecto rentable y aceptar uno no rentable”.

³³ Por ejemplo, beneficios económicos v impactos ambientales no cuantificables.

³⁴ En la entrevista, apuntó a una experiencia familiar de buenas inversiones inmobiliarias, seleccionando lugares de potencial valorización relativa.

³⁵ El inversor se refería metafóricamente a dichas zonas como “islas”.

redacción de un contrato con condiciones muy precisas en cuanto a plazo, compromiso de desocupación una vez concluido el contrato y cumplimiento del depósito inicial, entre otros aspectos.

A partir de la información brindada durante la entrevista, se reconstruyeron los 2 grandes rubros que componen la estructura de costos de la inversión: compra del terreno y edificación. A ello se le incluyeron costos estimados de gestión para el desalojo de los ocupantes y se imputaron costos por la dirección de obra que ejerció cotidianamente durante dos años. El precio de venta potencial del inmueble surge de la estimación del propio entrevistado de acuerdo con su conocimiento del mercado. Los ingresos por alquiler, como asimismo los gastos comunes y su modo de distribución surgieron también de la entrevista, complementados por un análisis de la planta física según plano (cantidad de departamentos por tipo). De igual forma, los ingresos por alquiler y los gastos comunes del edificio y su modo de distribución entre los inquilinos surgieron de la entrevista, complementados por un análisis de la planta física según plano (cantidad de departamentos por tipo). Cabe destacar que el valor de alquiler que informó el entrevistado es compatible con el promedio de precios presentado en el Gráfico 3. Los gastos de mantenimiento del edificio están incluidos en las expensas que se cobran por encima de los alquileres. No se consideraron costos de reposición durante el lapso de 20 años, dado que es un inmueble recientemente reciclado.

A efectos de actualizar los flujos de ingresos y costos, se consideraron las alternativas de inversión seguras en dólares ³⁶. De acuerdo con la información consultada en la página del BIRF, teniendo en cuenta que la decisión se tomó en el año 2008, se adoptó la tasa de descuento de bonos de países seguros (como Canadá ó Suiza).

Los principales resultados obtenidos, incluyendo la sensibilización de los mismos a cambios en algunos de los parámetros principales, se presentan en los siguientes cuadros.

En un primer nivel de análisis, se presentan a continuación los resultados de considerar la rentabilidad del negocio por un lapso de 20 años desde la puesta en marcha de las inversiones iniciales.

Cuadro 6 – Resultados del análisis económico

Indicador	Resultados con los valores iniciales
Valor Actual Neto (en USD\$)	\$ 720.235
Tasa Interna de Retorno	14%
Relación Beneficio-Costo	3,63

Como puede apreciarse, de acuerdo con los resultados presentados por el entrevistado, su negocio, medido en dólares, ha resultado favorable. En otros términos, la inversión de compra inicial, reciclado posterior y la operación del servicio de alquiler, proyectada a 20 años, tendría rentabilidad positiva.

³⁶ Moneda en la que el entrevistado expresó su inversión.

Considerando que los valores de conversión de pesos a dólares del análisis respondían al tipo de cambio de marzo de 2018, los resultados fueron sensibilizados a un tipo de cambio de principios de junio de 2018 (1 USD = Ars 25). Los resultados siguieron siendo positivos, tal como se presentan a continuación. Cabe considerar que esta modificación equivale a sensibilizar el proyecto a una reducción en el monto de alquileres cobrados.

Cuadro 7 – Sensibilidad de los resultados a modificación en el tipo de cambio

Indicador	Resultados con los valores iniciales
Valor Actual Neto (en USD\$)	\$ 648.484
Tasa Interna de Retorno	13%
Relación Beneficio-Costo	3,37

Adicionalmente, se sensibilizaron los resultados a una reducción del 25% en el valor residual del inmueble al final del período bajo análisis. Los resultados fueron los siguientes.

Cuadro 8 – Sensibilidad de los resultados a reducción del valor residual del inmueble

Indicador	Resultados con los valores iniciales
Valor Actual Neto (en USD\$)	\$ 571.389
Tasa Interna de Retorno	13%
Relación Beneficio-Costo	3,09

Como puede apreciarse, en todos los escenarios los resultados se muestran positivos y, por lo tanto, la inversión resulta rentable. El ejercicio completo se presenta en el Anexo 2 de este trabajo.

En el relevamiento realizado se encontró que el mercado ofrece propiedades de similares características que las del caso de estudio. A continuación, se reseñan brevemente 2 casos con localizaciones muy próximas, aunque uno con juicio de desalojo pendiente de sentencia y otro con inquilinos en situación regular.

- Enlace de la consulta 1: Argenprop del 1 de abril de 2018

<https://www.argenprop.com/Propiedades/Detalles/6138119--Casa-de-11-Dormitorios-en-Venta-en-Capital-Federal>

Síntesis de los contenidos de la oferta:

Gran casa de 2 pisos. Oportunidad para inquilinato. Dirección: Dr A Palacios 800 Capital Federal.

Antigüedad: 100 años	Apto Crédito: No
Cantidad de dormitorios: 12	Tipo de unidad: Casa
Estado: Regular	Precio: USD 87.000
Tipo de techo: Chapa	Superficie terreno: 300 m2
Tipo de piso: pinotea	Superficie cubierta: 400 m2
Cantidad de plantas: 2	Ambientes de la casa: Cocina, comedor y living

Orientación: Noreste	Instalaciones de la casa: Agua Corriente, calefón, electricidad y gas natural
Información adicional: Gran casa de 2 plantas en regular estado sobre lote de 20x15 y una superficie cubierta de 400 m2. La misma cuenta con 6 habitaciones por planta (12 en total). Frente de material y madera. Techo de chapa. Gran oportunidad para utilizarla como inquilinato de varias familias. Ubicado en el Distrito de las Artes y a 1 cuadra del Riachuelo, se puede observar la magnífica vista que éste ofrece. Cercanía con Caminito y con Museo Quinquela Martín. Zona turística. Colectivos 8, 20, 29, 33, 46, 53, 64, 86. Zonificación E32: Zonas destinadas a la localización de usos de servicio de las áreas residenciales próximas y que, por las características de las actividades permitidas, admiten la coexistencia del uso residencial. FOT: 3. PROPIEDAD OCUPADA * SE HA INICIADO UN JUICIO POR DESALOJO.	

Figura 23 – Imagen de la propiedad de Alfredo Palacios 800 en oferta



Fuente: Elaboración propia en base a

<https://www.argenprop.com/Propiedades/Detalles/6138119--Casa-de-11-Dormitorios-en-Venta-en-Capital-Federal> y Street View de Google Earth.

- Enlace de la consulta 2: Scotto Brokers Inmobiliarios del 2 de julio de 2018
<http://sbipropiedades.com.ar/ventas.html?o=sale>

Lote en venta en Alvar Nuñez al 100, Barrio de La Boca, Capital Federal.

Venta de lote en boca, Distrito de las Artes, Capital Federal.

Lote de 270 m2 con 486 m2 edificados en construcción precaria y típica del barrio de La Boca, tipo conventillo. El inmueble se encuentra parcialmente desocupado, cuenta con algunos inquilinos con contrato de locación y pagos al día. Se entrega en el estado de ocupación que se encuentra y se ceden contratos de locación. Buena ubicación, próximo a

Av. Patricios y dependencias del Gobierno de la Ciudad, Caminito, Vuelta de Rocha, Paseo de la Rivera y Usina de las Artes. Por la zona circulan varias líneas de colectivo como ser líneas 6, 93, 102. Estación retiro y constitución a solo 15 minutos. Orientación oeste,

Ideal inversores.

Precio: USD 240.000

Figura 24 – Imagen de la propiedad de Alvar Nuñez 100 en oferta



Fuente: Elaboración propia en base a <http://sbipropiedades.com.ar/ventas.html?o=sale> y Street View de Google Earth.

VI. Conclusiones

En el presente Capítulo se sintetizan las conclusiones generales y particulares resultantes de los análisis desarrollados. De tal forma, estas se presentan de la siguiente forma:

- Conclusiones referidas a la situación del área sur y a las políticas y proyectos implementados.
- Conclusiones referidas a las entrevistas realizadas a los diferentes actores del mercado.
- Conclusiones del estudio de caso.
- Conclusiones generales finales.

V.1. Conclusiones referidas a la situación del área sur y a las políticas y proyectos implementados.

El GCBA aplica una fuerte política de renovación del área sur de la ciudad desde hace más de 12 años. En la medida que una importante proporción de las acciones estatales reseñadas se concreten, es muy posible que se verifiquen cambios importantes en la calidad ambiental y accesibilidad en la zona sur de la ciudad que se manifiesten a través de un fuerte proceso de valorización del suelo. Estos cambios muy probablemente ocurrirán con mayor profundidad y celeridad en los barrios de la Comuna 4.

Reseñando algunas de las políticas mencionadas: i) el nuevo código prevé cambios en la edificabilidad y se podrían construir edificios en torre en zonas cercanas al Riachuelo donde predominaban actividades industriales; ii) se han previsto beneficios para empresas pero también para población ligada a las actividades de los nuevos distritos; iii) en función del Centro de Transferencia de cargas, se premian traslados hacia la Comuna 8 de depósitos muchos de los cuales actualmente se localizan en la comuna 4; iv) junto a estas medidas se implementa una fuerte promoción de la actividad inmobiliaria privada dirigida a sectores de medios - altos ingresos que incluye la venta de grandes porciones de tierra pública.

Si esto no fuere acompañado por cambios en el mercado de trabajo que mejore el nivel de ingreso de los sectores de menores recursos, o políticas compensatorias en los ingresos y/ o al consumo de servicios habitacionales, es posible que se amplifiquen los actuales procesos negativos para los hogares más vulnerables, tales como la gentrificación, el aumento del hacinamiento o la expulsión hacia otras zonas de la región metropolitana de menor calidad. Pero justamente estas acciones, como se mostró más arriba, están asociadas a incentivar el alza de los precios inmobiliarios en la CABA en general y en la zona sur en particular que es entendida como un indicador de positivo de progreso. Para ello, los documentos de política urbana ocultan los efectos negativos y los conflictos sociales que este proceso trajo aparejado como el incremento de desalojos en barrios como La Boca y Barracas.

V.2. Conclusiones referidas a las entrevistas realizadas a los diferentes actores del mercado.

Las principales conclusiones derivadas de las entrevistas realizadas se exponen a continuación.

- **La opacidad del mercado y la evasión impositiva como signos distintivos**

Un primer aspecto que resulta significativo fue la dificultad que tuvo el equipo de trabajo para realizar las entrevistas y la expresa solicitud de reserva de las opiniones, sobre todo de los propietarios de inmuebles con destino a alquiler a sectores de bajos recursos. El mercado inmobiliario se destaca por ser particularmente opaco; los bienes son heterogéneos por localización, tipo y calidad constructiva. No existe un registro de las transacciones de alquiler, muchas de ellas ni siquiera tienen una base documental, por lo que se podría presumir una importante evasión impositiva por parte de los propietarios, no sólo en cuanto a los ingresos por alquileres (que podría estar afectando a imposición por ganancias o por monotributo), sino también por evidenciar un patrimonio inmobiliario que impacta en otros impuestos, tales como Bienes Personales.

- **La cuestión de la rentabilidad de los alquileres, las inversiones alternativas y los riesgos.**

En torno a este eje se registraron diferentes opiniones. Algunos actores plantearon que el alquiler residencial no resulta una actividad rentable y que, en lugar de invertir en este mercado, es preferible orientarse a activos financieros. En otros casos, actores que operan en el sur de la ciudad plantearon que en ese sector de la CABA el arriendo es rentable y, de hecho, conocen y operan con pequeños y medianos inversores. Adicionalmente, hubo un claro consenso que en la Argentina la inversión financiera reporta mayores ganancias que la inmobiliaria. Asociado con esto, en los análisis emergió la cuestión de la seguridad, ya que en la memoria de algunos inversores medianos sigue operando el recuerdo de la crisis del año 2001, donde se registraron pérdidas muy importantes en grupos sociales con depósitos bancarios en dólares. En el imaginario social extendido, la inversión en bienes raíces sigue siendo la que cuenta con los mayores niveles de seguridad. Asimismo, parecería que en la zona sur se dan condiciones más favorables debido al menor valor de los inmuebles.

- **Características de los oferentes de viviendas en alquiler**

De acuerdo con las respuestas obtenidas, los oferentes son en general propietarios de pocos inmuebles.

- **Garantías hipotecarias y otros requisitos**

Existe consenso en que las garantías hipotecarias no tienen relevancia, si bien es la modalidad de mayor uso en el mercado. Para varios de los entrevistados, es más importante la verificación de los ingresos y el resultado de las entrevistas personales con los demandantes.

- **Desalojos**

El volumen de desalojos en razón de morosidad no es significativo. Para los propietarios el desalojo es la herramienta usual en los casos de conflictos en inmuebles tomados (como en algunos casos de conventillos) donde se dan circunstancias particulares. Las transacciones realizadas en la actualidad, en general están basadas en documentos privados entre propietarios e inquilinos que permiten tener una base de mayor seguridad.

- **La participación del Estado en el mercado de alquiler para sectores de bajos recursos**

Los entrevistados que opinaron sobre este tema están en general de acuerdo con una intervención estatal acotada y priorizaron distintos temas. En el caso de los propietarios, prefieren que los precios no sean regulados, pero que el Estado intervenga en casos de vulnerabilidad o emergencia social, para que la solución del problema no signifique una carga financiera para ellos. Uno de los entrevistados opinó que la aplicación de recursos del Estado en el subsidio a la vivienda social sería mucho más útil en el mercado de alquileres. Los fundamentos de esta propuesta fueron los siguientes: a) las respuestas habitacionales se podrían adaptar mejor a la demanda cambiante y a la situación específica y temporal de los beneficiarios; y, b) a igualdad de recursos invertidos permitiría una mayor cobertura a la población necesitada.

- **Potencial interés frente a una propuesta donde un inversor mejore los inmuebles y administre alquileres**

Se registró un elevado interés en la eventual participación de organizaciones de la sociedad civil en inversiones y administración de alquileres sociales. Para los propietarios, esto podría significar un alivio y una reducción del riesgo, y estarían dispuestos a analizar propuestas.

- **Vacíos urbanos y costos elevados de mantenimiento de inmuebles**

Los propietarios manifestaron que el mantenimiento de un inmueble implica un costo importante. La opinión mayoritaria es que mantener vacante un inmueble no es racional, aun cuando esta situación se verifica con asiduidad por muy diversas razones.

Con respecto a las situaciones de vacancia en la zona sur se relevaron opiniones diferentes. Sin embargo, pareciera haber consenso respecto de que la cantidad de inmuebles vacantes en la comuna 4 es superior a la comuna 8.

V.3. Conclusiones del estudio de caso.

Las conclusiones iniciales que se pueden extraer del estudio de caso seleccionado son las siguientes:

- Bajo ciertas condiciones, la aplicación de recursos para la prestación de servicios de alquiler es rentable, y sustentable en el tiempo.

- Una condición muy importante fue el precio de compra inicial, derivado de la condición muy particular del inmueble, que estaba ocupado, y que requirió de un proceso complejo de desalojo. En tal sentido el menor precio de compra tuvo en cuenta un escenario de cierto riesgo en términos del plazo para lograr el desalojo completo que habilitara las obras de reciclado. En el estudio de relevaron ofertas de inmuebles en estas condiciones que presentaban precios de venta dispares.
- La viabilidad de aumentar la oferta de servicios de alquiler a través de la compra y reciclado ó reconstrucción en este tipo de casos parecería estar asociada principalmente a la magnitud de la inversión inicial. En el caso de un programa con apoyo público, reducir o diferir al máximo la capitalización de la renta del suelo podría ser un aspecto clave para incrementar la oferta de servicios de alquiler para sectores de menores recursos.
- La modalidad de socialización de costos comunes en el caso estudiado entre sus inquilinos y la seguridad que le otorgan los contratos y su gestión para evitar tener departamentos desocupados durante lapsos prolongados, permite que los ingresos superen sensiblemente los costos operativos.
- La rentabilidad calculada es bruta, ya que no se cuenta con datos sobre eventuales egresos por impuestos personales del propietario (impuesto al patrimonio a través de Bienes Personales y a los ingresos por alquileres a través de Impuesto a las Ganancias o Monotributo, según corresponda).

V.4. Conclusiones generales finales

Como se dijo al inicio, este trabajo tiene el propósito de estudiar, de manera preliminar y expeditiva, las principales variables y condiciones de posibilidad que presenta la implementación de iniciativas de alquiler social en la CABA que articule los esfuerzos de pequeños propietarios y emprendedores, Organizaciones de la Sociedad Civil y el Estado local.

La CABA es una ciudad de alta complejidad no solo por su condición de capital del país (y por lo tanto de ser sede de las más importantes instituciones de comando político y económico) sino también por ser la cabecera de una de las áreas metropolitanas más grandes del mundo (con cerca de 15 millones de habitantes). Su gestión territorial presenta una característica histórica dominante: las políticas urbanas implementadas no tuvieron una perspectiva de derechos humanos y, más específicamente, carecieron de directrices y herramientas fundadas en los principios de justicia distributiva y sostenibilidad ambiental. El libre funcionamiento del mercado inmobiliario impacta negativamente en el ejercicio de los derechos humanos: reproduce la desigualdad, la precariedad habitacional y la segregación socio-espacial y tiene negativas consecuencias ecológicas. Las extendidas prácticas especulativas que buscan la maximización de la renta producen precios del suelo desvinculados de los ingresos medios de la población. Los altos precios de la vivienda y del suelo servido en la CABA convierten a estas en mercancías de muy difícil acceso.

disponibilidad en un contexto de demanda creciente de espacios edificados en lugares centrales.

El estudio muestra que el área sur de la CABA es un ejemplo notable de lo dicho: en la última década y media (de alto nivel de actividad inmobiliaria) el GCBA ha puesto en marcha un gran volumen de iniciativas (algunas de carácter estructural) basadas en el objetivo de reducir la brecha social con el sector norte, pero esto no hizo otra cosa que elevar los precios del suelo, generar mayores desalojos y empeorar el acceso a un hábitat adecuado para los sectores más vulnerables.

En ese contexto, el estudio también revela que en el mismo período se produjo un fuerte proceso de inquilinización. Este no se debió a la aplicación de una política de alquileres expresa sino a un conjunto de factores socioeconómicos coincidentes entre los cuales sobresale la articulación entre las importantes alzas de los precios de venta de inmuebles sucedidas, la falta de crédito hipotecario (hasta bien entrado 2016) y la expansión de la construcción de edificios resultante de la inversión privada en activos inmobiliarios. Esto indicaría que el mercado de alquileres se expandió fundamentalmente por la inexistencia de opciones alternativas de vivienda asequibles para los sectores de ingresos medios y medios bajos. El crecimiento de la demanda de alquiler residencial en la CABA tuvo su contracara negativa: muchos hogares porteños no tuvieron más que aceptar las condiciones adversas que, como el estudio muestra, ha tenido el mercado para con los inquilinos (alzas indiscriminadas de precios, cláusulas de contrato abusivas, solicitud de garantías desmedidas, etc.)

Las nuevas políticas financieras impuestas por el gobierno nacional desde 2016 generaron un cambio sustantivo: se permitió la indexación de los créditos hipotecarios utilizando un mecanismo de equivalencia (Unidad de Valor Adquisitivo – UVA) y se hicieron una serie de reformas de implementación que facilitaron aumentos de los plazos de amortización y la constitución de garantías. Esto debería haber tenido como resultado una reducción en la demanda de alquileres residenciales en la CABA con un posible impacto en la disminución de los precios. Sin embargo, la distancia entre ingresos y precio de alquiler sigue siendo amplia: la información oficial analizada indica que, hacia finales de 2017, cerca de la mitad de la población de la ciudad tenía que disponer de más del 30% de sus ingresos familiares totales para alquilar un departamento de reducida superficie en el barrio más accesible. A su vez, este escenario debe completarse con otras situaciones problemáticas: las condiciones macroeconómicas del país (que implican muy importantes aumentos en las cuotas mensuales de los nuevos préstamos y en el monto de las deudas hipotecarias indexadas) y la inestabilidad del mercado laboral estarían haciendo reducir paulatinamente la demanda de créditos para compra de vivienda propia lo cual derivará en una sostenida persistencia en la demanda de arrendamiento residencial.

Basada en estas evidencias, parece claro que en la CABA la aplicación de un programa que asocie a propietarios, pequeños inversores, OSC y el gobierno local con el fin de ampliar la oferta de viviendas en alquiler bajo condiciones accesibles podría constituir una vía importante para dar respuesta a una parte de la demanda que recorre los diferentes sectores de la escala social de la ciudad. Así, un programa de este tipo apoyado en una robusta política pública de alquileres local que estuviera acompañado por un marco legal de regulación actualizado y por diversas medidas de promoción podría contribuir a:

- ampliar las opciones de acceso a una vivienda digna especialmente de los nuevos hogares y de ingresos medios bajos, impactando en la disminución del déficit habitacional (en particular por hacinamiento familiar);
- promover la utilización de inmuebles vacantes ubicados en diferentes sectores de la CABA y especialmente en el área sur;
- contribuir a una explícita política de construcción y moderada densificación intraurbana aprovechando ventajas de localización y disminuyendo, al mismo tiempo, las expectativas inmobiliarias especulativas en la periferia metropolitana;
- reducir la demanda sobre el mercado informal y, con ello, las expectativas de alta rentabilidad que presenta y que afecta a los hogares de menores ingresos;
- canalizar con mayores niveles de seguridad la inversión de la franja, altamente atomizada, de pequeños y medianos ahorristas.

En esa línea propositiva, las entrevistas a diferentes actores mostraron que la rehabilitación de inmuebles vacantes con destino a vivienda en alquiler asequible puede constituir una respuesta adecuada que adquiera una escala relevante pero que requiere de un conjunto de condiciones como las siguientes:

- El gobierno de la ciudad debe promover un programa estructurado que facilite la articulación de esfuerzos entre el Estado, los propietarios, los pequeños inversores y las OSC y establezca reglas claras de actuación.
- En virtud de que los cálculos preliminares que se elaboraron muestran estrechos márgenes de factibilidad en la rehabilitación de inmuebles con destino a alquiler social, resulta necesario que el programa incluya algunos apoyos financieros e impositivos (parciales y limitados) para las iniciativas que entren al programa.
- En el estado de avance actual de los estudios no resulta posible calcular con exactitud los montos y alcances de estos apoyos públicos que podrían ser definidos en posteriores estudios en profundidad. Dicho de otra forma: es necesario generar y estudiar diversos modelos de negocio ante distintos escenarios que permitan cuantificar los apoyos que harían atractivas este tipo de inversiones para los actores privados y las OSC asegurando la asequibilidad del alquiler residencial para mayor cantidad de familias.
- En igual sentido, resulta fundamental que el GCBA considere estas iniciativas como construcción de vivienda social y tratarlas administrativamente como tales. De esta forma se trata de reducir al mínimo los tiempos y costos de tramitación que, en la CABA, actualmente, desalientan cualquier emprendimiento de pequeña o mediana escala con fines sociales.
- Resulta relevante que los proyectos de los nuevos códigos urbanístico y de edificación, analizados en este estudio, faciliten la recuperación y reforma del *stock* construido de los barrios (obras de conservación, refacción o ampliación en áreas

internas dentro del volumen construido). Para facilitar una política como la que se propone es necesario que las nuevas normas preserven el amplio conjunto de edificaciones que contienen valor edilicio y representan un inestimable capital identitario, social y económico para la ciudad, aun cuando no han sido calificadas como patrimonio histórico. De esta forma, además, se valorizan los aspectos ecológicos y ambientales que tiene la reforma y la recuperación de lo ya construido en comparación con la lógica imperante hasta el momento que alienta la demolición y construcción de nuevos edificios.

- Por último, el estudio sugiere que la gestión de un sistema que aproveche el stock de edificios vacantes para destinarlo al alquiler residencial asequible operará en márgenes estrechos de sostenibilidad económica. De tal forma, las OSC participantes deberán demostrar formas de gestión que tengan estándares muy estrictos de eficiencia, de manera que los costos de administración, operación y mantenimiento se mantengan bajos.

Anexo 1 – Resumen Estadístico

**Cuadro 9 – Hogares según escala de ingreso total familiar. Partidos GBA.
Segundo trimestre 2017.**

Decil	Escala de ingreso (en \$)		Población				Ingreso total familiar (en \$)		
	Desde	Hasta	Hogares por decil	Porcenta-je de hogares	Pobla-ción por decil	Porcenta-je de personas	Ingreso tot por decil (miles)	Porcen-taje del ingre-so	Ingre-so medio por decil
1	225	6.400	357.470	10,0	894.317	7,5	1.596.890	2,0	4.467
2	6.400	9.800	357.267	10,0	1.050.854	8,9	2.883.317	3,6	8.071
3	9.800	12.000	360.144	10,0	1.054.219	8,9	3.991.666	4,9	11.084
4	12.100	14.800	354.236	10,0	953.961	8,0	4.722.643	5,8	13.332
5	14.900	17.800	357.328	10,0	1.235.036	10,4	5.693.575	7,0	15.934
6	17.800	21.400	357.441	10,0	1.249.901	10,5	6.938.510	8,5	19.412
7	21.400	26.000	357.764	10,0	1.339.573	11,3	8.408.291	10,4	23.502
8	26.000	32.000	356.783	10,0	1.319.249	11,1	10.344.363	12,7	28.993
9	32.000	45.000	358.556	10,0	1.366.344	11,5	13.570.840	16,7	37.849
10	45.000	217.000	355.685	10,0	1.402.157	11,8	23.034.039	28,4	64.760
Hog c/ ingresos (!)	-	-	3.572.674	99,2	11.865.611	100,0	81.184.133	100,0	22.724
Hog s/ ingresos	-	-	29.578	0,8	67.538				
Tot hogares	-	-	3.602.252	100,0	11.933.149				

Cuadro 10 – Hogares según escala de ingreso total familiar. CABA. Segundo trimestre 2017.

Decil	Escala de ingreso (en \$)		Población				Ingreso total familiar (en \$)		
	Desde	Hasta	Hogares por decil	Porcentaje de hogares	Población por decil	Porcentaje de personas	Ingreso total por decil (miles)	Porcentaje del ingreso	Ingreso medio por decil
1	1.000	10.000	120.067	10,0	214.287	7,3	829.482	2,2	6.909
2	10.000	12.750	120.962	10,0	237.453	8,1	1.405.859	3,7	11.622
3	12.800	16.300	119.078	10,0	227.585	7,8	1.746.268	4,6	14.665
4	16.500	20.500	121.997	10,0	252.801	8,7	2.264.812	6,0	18.565
5	20.500	25.000	118.930	10,0	322.907	11,1	2.697.441	7,1	22.681
6	25.000	30.000	120.706	10,0	288.775	9,9	3.282.943	8,7	27.198
7	30.000	36.500	119.229	10,0	320.959	11,0	3.926.515	10,4	32.933
8	36.500	42.900	120.967	10,0	351.968	12,1	4.785.690	12,7	39.562
9	43.000	58.000	118.980	10,0	332.248	11,4	5.840.037	15,5	49.084
10	58.000	271.000	119.438	10,0	369.811	12,7	10.973.287	29,1	91.874
Hog c/ ingresos (1)	-	-	1.200.354	99,1	2.918.794	100,0	37.752.333	100,0	31.451
Hog s/ ingresos	-	-	11.037	0,9	11.139				
Tot hogares	-	-	1.211.391	100,0	2.929.933				

(1) La suma del porcentaje de hogares por decil corresponde al total de hogares con ingresos. **Nota:** para minimizar el efecto de la no respuesta se asignó a los no respondientes el comportamiento de los respondientes por estrato de la muestra. Las diferencias en los totales de población y de ingresos entre los distintos cuadros se deben al uso de los diferentes ponderadores en cada caso.

Fuente: INDEC. Encuesta Permanente de Hogares (EPH).

Cuadro 11 – Condición de ocupación por tipo de vivienda / CABA

Tipo de vivienda particular	Condición de ocupación									% de cada tipo de vivienda sobre total viviendas
	Con personas presentes	Con todas las personas temporalmente ausentes	En alquiler o venta	En construcción	Se usa como comercio, oficina o consultorio	Se usa para vacaciones, fin de semana u otro uso temporal	Por otra razón	Total	Nivel relativo de ocupación por tipo	
Casa	252.771	38.774	10.067	3.074	10.332	1.371	23.979	340.368	74,3%	23,9%
Rancho	565	40	1	15	2	1	33	657	86,0%	0,0%
Casilla	1.884	169	17	22	19	-	91	2.202	85,6%	0,2%
Departamento	788.791	116.757	42.302	3.322	40.707	7.136	42.744	1.041.759	75,7%	73,2%
Pieza en inquilinato	19.571	-	-	-	-	-	-	19.571	100,0%	1,4%
Pieza en hotel familiar o pensión	17.082	-	-	-	-	-	-	17.082	100,0%	1,2%
Local no construido para habitación	2.237	-	-	-	-	-	-	2.237	100,0%	0,2%
Vivienda móvil	97	-	-	-	-	-	-	97	100,0%	0,0%
Total	1.082.998	155.740	52.387	6.433	51.060	8.508	66.847	1.423.973	76,1%	100,0%
Total como % de la condición	76,1%	10,9%	3,7%	0,5%	3,6%	0,6%	4,7%	100,0%		

Fuente: Elaboración propia a partir del CNPV 2010

Cuadro 12.a. – Condición de ocupación por tipo de vivienda / Comuna 4 y proporción en relación con total CABA

Tipo de vivienda particular	Comuna 4 – Condición de ocupación									% de cada tipo de vivienda sobre total viviendas
	Con personas presentes	Con todas las personas temporalmente ausentes	En alquiler o venta	En construcción	Se usa como comercio, oficina o consultorio	Se usa para vacaciones, fin de semana u otro uso temporal	Por otra razón	Total	Nivel relativo de ocupación	
Casa	24.589	2.488	664	185	577	42	1.654	30.199	81,42%	36,4%
Rancho	97	7	-	3	-	-	5	112	86,61%	0,1%
Casilla	449	69	3	7	9	-	23	560	80,18%	0,7%
Departamento	38.996	4.012	1.449	102	288	107	1.552	46.506	83,85%	56,1%
Pieza en inquilinato	4.132	-	-	-	-	-	-	4.132	100,00%	5,0%
Pieza en hotel familiar o pensión	1.102	-	-	-	-	-	-	1.102	100,00%	1,3%
Local no construido para habitación	273	-	-	-	-	-	-	273	100,00%	0,3%
Vivienda móvil	42	-	-	-	-	-	-	42	100,00%	0,1%
Total	69.680	6.576	2.116	297	874	149	3.234	82.926	84,03%	100,0%
Total como % de la condición	84,0%	7,9%	2,6%	0,4%	1,1%	0,2%	3,9%	100,0%		
Comuna 4 / total	1,10	0,73	0,69	0,79	0,29	0,30	0,83	1,00		

Cuadro 12.b. – Condición de ocupación por tipo de vivienda / Comuna 8 y proporción en relación con total CABA

Tipo de vivienda particular	Comuna 8 – Condición de ocupación									% de cada tipo de vivienda sobre total viviendas
	Con personas presentes	Con todas las personas temporalmente ausentes	En alquiler o venta	En construcción	Se usa como comercio, oficina o consultorio	Se usa para vacaciones, fin de semana u otro uso temporal	Por otra razón	Total	Nivel relativo de ocupación	
Casa	25.618	1.486	388	165	248	44	1.381	29.330	87,34%	53,0%
Rancho	200	4	-	4	-	-	6	214	93,46%	0,4%
Casilla	405	12	2	3	-	-	9	431	93,97%	0,8%
Departamento	20.962	1.683	426	54	53	20	758	23.956	87,50%	43,3%
Pieza en inquilinato	1.271	-	-	-	-	-	-	1.271	100,00%	2,3%
Pieza en hotel familiar o pensión	48	-	-	-	-	-	-	48	100,00%	0,1%
Local no construido para habitación	126	-	-	-	-	-	-	126	100,00%	0,2%
Vivienda móvil	1	-	-	-	-	-	-	1	100,00%	0,0%
Total	48.631	3.185	816	226	301	64	2.154	55377	87,82%	100,0%
Total como % de la condición	87,8%	5,8%	1,5%	0,4%	0,5%	0,1%	3,9%	100,0%		

Comuna 8 / total	1,15	0,53	0,40	0,90	0,15	0,19	0,83	1,00		
-------------------------	------	------	------	------	------	------	------	------	--	--

Fuente: elaboración propia en base a datos del CNPV 2010.

Cuadro 13 – Proporción porcentual de nivel educativo de Jefes de Hogar

Ámbito	Jefes de hogar* (cantidad absoluta)	Posgrado iniciado o terminado	Universitario o superior completo	Universitario o superior incompleto	Polimodal, secundaria completas	Polimodal, secundaria incompletas	EGB ò Primaria completas	EGB o primaria incompletas	Total
Comunas 4+8	132.487	1,0%	11,4%	9,3%	24,6%	18,5%	25,8%	9,3%	100,0%
Total CABA	1.141.371	4,7%	27,3%	17,0%	22,6%	11,2%	13,6%	3,6%	100,0%
Proporción Comunas 4+8/ Total CABA		0,22	0,42	0,55	1,09	1,66	1,90	2,60	1,00

* Incluye jefes de hogar con información de nivel educativo.
Fuente: elaboración propia en base a datos del CNPV 2010.

Cuadro 14 – Listado Asentamientos y Villas

Nº	Nombre	Nombre alternativo	Año de inicio	Cantidad de familias	Tipo de barrio
Comuna 8					
25	Scapino		2007	600	Asentamiento
28	Barrio Obrero		2000	150	Asentamiento
23	Los Pinos		2004	400	Asentamiento
19	Lamadrid		1986	370	Asentamiento
13	Villa 15	Ciudad Oculta	1970	15000	Villa
11	Inta	Villa 19	1965	1000	Villa
26	Bermejo 1 y 2		1999	350	Asentamiento
27	María Auxiliadora		2011	380	Asentamiento
28	Bº Obrero		2000	150	Asentamiento
12	Pirelli	Villa 17	1946	60	Asentamiento
10	Emaus	Villa 16	1950	36	Villa
9	Villa 20		1949	10000	Villa
8	Los Piletones		1985	4500	Villa
36	La Esperanza		2009	250	Asentamiento
6	Villa 3	Barrio Fátima	1983	4000	Villa
7	Villa Calacita		1986	400	Villa
24	Portela	La Veredita	2009	55	Asentamiento
	Agustín de Vedia ³⁷ [1]		1930	25	Asentamiento
Comuna 4					
22	El Pueblito		2005	85	Asentamiento
2	Villa 21-24 Loma Alegre		1986	3500	Villa
2	Villa 21-24 original		1960	6000	Villa
37	Zavaleta		1969	1000	NHT
2	Villa 21-24 Tierra Amarilla		1950	4000	Villa
21	Agustín Magaldi		2000	60	Asentamiento
3	Villa 26		1950	130	Villa
20	Luján 2647		1981	40	Asentamiento

Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Dirección Nacional de Estadística y Censos de la Ciudad de Buenos Aires y de la organización Techo Argentina, 2016.

³⁷ Esta villa está sólo incluida en los datos de la organización Techo Argentina, pero no así en los de la Dirección de Estadística y Censos de la Ciudad.

Anexo 2 – Evaluación económica del caso estudiado

Cuadro 15. Valores en dólares históricos y valores en pesos convertidos a dólares con tipo de cambio a marzo 2018

Evaluación económica simplificada		PROYECTO INVERSOR E2												Estimación costos de oportunidad por dirección de obra 2013/14	
		Costos legales y policía, 2009 A 2012 estimados fr.												estimación del propietario	
FLUJOS DE INVERSIÓN Y ESTIMACIÓN VALOR FINAL INMUEBLE															
Inversiones (us\$)	año	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018			
compra inmueble		70.000													
edificación primera etapa							75.000	75.000							
costos adicionales imputados			3.000	3.000	6.000	6.000	36.000	36.000							
total inversión		70.000	3.000	3.000	6.000	6.000	111.000	111.000							
total acumulado		70.000	73.000	76.000	82.000	88.000	199.000	310.000	310.000	310.000	310.000	310.000			
precio de mercado estimado del inmueble actual												1.000.000			
COSTO PARA INQUILINOS															
Ingresos por alquileres	Depto Tipo	cantidad*	monto unit	monto total	tipo cambio	meses/año	monto total por año en us\$	gastos comunes	Precio total mes \$ alq + gastos comunes						
	mono amb	1	5000	5000				470	5470						
	dos amb	4	6500	26000					6970						
	dos amb +	4	8200	32800					8670						
	tres amb	1	9900	9900					10370						
	total mes			73700	20,5	12	43.141								

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
tasa d=	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
factores para descontar flujos	0,976	0,952	0,929	0,906	0,884	0,862	0,841	0,821	0,801	0,781	0,762
flujo neto de inversiones, ingresos x alquileres y valor residual	-70.000	-3.000	-3.000	-6.000	-6.000	-111.000	-111.000	43.141	43.141	43.141	43.141
TIR negocio	14%										
VAN	\$ 720.235										
Flujo descontado costos	\$ 68.293	\$ 2.855	\$ 2.786	\$ 5.436	\$ 5.303	\$ 95.715	\$ 93.380				
Flujo descontado beneficios y valor residual								\$ 35.408	\$ 34.545	\$ 33.702	\$ 32.880
Valor actual costos	273.768										
Valor actual beneficio	994.004										
Relación Beneficio/Costo	3,63										
factor sensibilidad valor residual	1,000										

Cuadro 15. Análisis de sensibilidad: tipo de cambio 1 USD = 25 Ars.

								COSTO PARA INQUILINOS	
Ingresos por alquileres	Depto Tipo	cantidad*	monto unit	monto total	tipo cambio	meses/año	monto total por año en us\$	gastos comunes	Precio total mes \$ alq + gastos comunes
	mono amb	1	5000	5000				470	5470
	dos amb	4	6500	26000					6970
	dos amb +	4	8200	32800					8670
	tres amb	1	9900	9900					10370
	total mes			73700	25	12	35.376		

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
tasa d=	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
factores para descontar flujos	0,976	0,952	0,929	0,906	0,884	0,862	0,841	0,821	0,801	0,781	0,762
flujo neto de inversiones, ingresos x alquileres y valor residual	-70.000	-3.000	-3.000	-6.000	-6.000	-111.000	-111.000	35.376	35.376	35.376	35.376
TIR negocio	13%										
VAN	\$ 648.484										
Flujo descontado costos	\$ 68.293	\$ 2.855	\$ 2.786	\$ 5.436	\$ 5.303	\$ 95.715	\$ 93.380				
Flujo descontado beneficios y valor residual								\$ 29.035	\$ 28.327	\$ 27.636	\$ 26.962
Valor actual costos	273.768										
Valor actual beneficio	922.252										
Relación Beneficio/Costo	3,37										
factor sensibilidad valor residual	1,000										

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
	0,744	0,725	0,708	0,690	0,674	0,657	0,641	0,626	0,610	0,595
										valor residual
	43.141	43.141	43.141	43.141	43.141	43.141	43.141	43.141	43.141	750.000
	\$ 32.078	\$ 31.296	\$ 30.532	\$ 29.788	\$ 29.061	\$ 28.352	\$ 27.661	\$ 26.986	\$ 26.328	\$ 446.540

Bibliografía

- ABBA, Artemio Pedro (2011): "Uso del suelo y transporte en la Región Metropolitana de Buenos Aires". En: Voces en el Fénix, Año 2, N° 9. ISSN: 1853-8819. Plan Fénix, Facultad de Ciencias Económicas, Universidad de Buenos Aires.
- Cámara Argentina de la Construcción, (2015), Estimación de la evolución del Déficit Habitacional en la Argentina.
- CASSAGNE, J. C. y G. ARIÑO ORTIZ (2005): Servicios públicos, regulación y renegociación. Lexis Nexis, Buenos Aires.
- CASTELLANI, Ana y Flavia LLANPART (2012): "Debates en torno a la calidad de la intervención estatal". En Papeles de Trabajo, Año 6, N° 9, junio de 2012, pp. 155-177.
- Defensoría del Pueblo de Buenos Aires (2015): "La Situación Habitacional en la Ciudad Autónoma de la Ciudad de Buenos Aires", disponible en <http://www.defensoria.org.ar/noticias/el-deficit-habitacional-en-la-ciudad-autonoma-de-buenos-aires-informe-especial-de-la-defensoria/>
- DI VIRGILIO, Maria Mercedes; RODRIGUEZ, Maria Carla; Buenos Aires (2013): "Buenos Aires, ¿una ciudad sin techo?". En Voces en el Fénix, n° 22, marzo de 2013. Facultad de Ciencias Económicas, Universidad de Buenos Aires. Pp. 98-104.
- Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (2000): *Plan Urbano Ambiental, Documento Final*. Secretaría de Planeamiento Urbano, Consejo del Plan Urbano Ambiental.
- GUEVARA, Tomás (2015): *¿La ciudad para quién? Transformaciones territoriales, políticas urbanas y procesos de producción del hábitat en la Ciudad de Buenos Aires, 1996-2011*. Tesis de Doctorado en Ciencias Sociales. Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires.
- GOYTÍA, C, et al (2013): Determinantes socioeconómicos de la informalidad en la condición de tenencia de los hogares en Argentina, Universidad Torcuato Di Tella, Buenos Aires.
- Instituto Nacional de Estadísticas y Censos. Encuesta Permanente de Hogares Tercer trimestre 2017 EPH 2017.
- Instituto Nacional de Estadísticas y Censos. Censo Nacional de Población y Viviendas. CNPV 2010
- KRALICH, Susana y Alberto MÜLLER (2009): "Movilidad y cambios socio-económicos: el caso de la Región Metropolitana de Buenos Aires en las tres últimas décadas". En: XV Congreso Latinoamericano de Transporte Público y Urbano (CLAPTU). Asociación Latinoamericana de Transporte Público (ALAPTU), marzo de 2009. Edición en CD. Buenos Aires.
- PÍREZ, Pedro (1996): Buenos Aires: Servicios privatizados y Regulación social. En OSZLAK, Oscar (compilador): Estado y Sociedad. Las nuevas reglas del juego. Colección CBC-CEA; Buenos Aires.
- PÍREZ, Pedro (2009): "La privatización de la expansión metropolitana en Buenos Aires". En Pírez, Pedro -Editor-: Buenos Aires, la formación del presente. OLACHI, Quito.
- PÍREZ, Pedro (2011): "Para pensar el gobierno metropolitano de Buenos Aires". En CICIONI, Antonio -compilador-: La Gran Buenos Aires, rompecabezas metropolitano.

Capítulo X. CIPPEC, Fundación Metropolitana. Konrad-Adenauer-Stiftung, Buenos Aires. -

- REESE et al, (2014): Políticas habitacionales y la regulación del alquiler en Argentina, en Busco casa en arriendo: promover el alquiler tiene sentido / Andrés G. Blanco, Vicente Fretes Cibils, Andrés F. Muñoz, editores, BID, 2014
- SAPAG CHAIN ET AL. (1997) Preparación y evaluación de proyectos. 3ra. Ed. Mc Graw Hill, Bogota.
- Subsecretaría de Planeamiento (2017). Mercado Inmobiliario de la Ciudad de Buenos Aires / Precio de oferta de alquiler de departamentos – marzo 2017. SSP / Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte del Gobierno de la Ciudad.
- Subsecretaría de Planeamiento (2016) Mercado Inmobiliario de la Ciudad de Buenos Aires / Precio de oferta de alquiler de departamentos – enero 2016. SSP / Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte del Gobierno de la Ciudad.
- VERA BELLI, L. (2016), “Análisis crítico del alquiler residencial en la Ciudad de Buenos Aires”, en Revista Institucional del Ministerio Público de la Defensa, año 6 n°10, Buenos Aires.



Para más información, contáctenos:

Hábitat para la Humanidad Argentina:

Ariel Alejandro Sosa
Coordinador de Programas
programas@hpha.org.ar

Hábitat para la Humanidad América Latina y el Caribe:

Juan Pablo Vargas
Gerente de Sistemas de Mercado y Emprendimiento
jvargas@habitat.org

empoderamos
con **vivienda**