



**Hábitat**  
para la Humanidad®  
Argentina

Soluciones Urbanas para Buenos Aires

# Alquileres Justos

María Elena Acosta Maldonado



## Agradecimientos de Hábitat para la Humanidad Argentina

Gracias a las familias que viven en viviendas precarias por su empuje, su lucha y sus sonrisas que inspiran a buscar ciudades más equitativas.

Gracias a quienes apoyaron las iniciativas de HPH Argentina aún cuando parecían imposibles (mencionados en el libro)

Gracias al equipo profesional a cargo del proyecto Reciclando Hogares Urbanos desde el inicio hasta la fecha: María Constanza Ledesma, Flavio Berceruelo Curia, Ariel Sosa y a todos los que fueron parte en algún momento.

Gracias a quienes nos dieron inspiración, voluntariado y recursos en momentos críticos, especialmente Torre Nelson, Karen Foreman, Alejandro Madero, Gustavo Gutiérrez, Daniel Mintzer, Gabriel Werthein.

Gracias a María Elena Acosta por re-encender la llama de inspiración al escribir este libro, y a Jorge Maguiña por la edición del mismo.

Con el apoyo de:

 **UN HABITAT**  
FOR A BETTER URBAN FUTURE



GRUPO URBANO DE INSTRUMENTOS DE SUELO  
AMÉRICA LATINA Y CARIBE

**SUELO  
SEGURO**  
UNA CAMPAÑA GLOBAL DE  
HÁBITAT PARA LA HUMANIDAD

### **Carta de la autora:**

*El presente estudio describe los logros de Hábitat para la Humanidad Argentina, en la ejecución del proyecto Soluciones Urbanas para la Ciudad de Buenos Aires, cuyo objetivo ha sido que familias que vivían en conventillos, hoteles o inquilinatos accedan a "Alquileres Justos." El documento analiza las estrategias, metodologías, niveles de incidencia en política pública y evalúa la factibilidad de réplica de este tipo de iniciativas.*

*El Proyecto Soluciones Urbanas para Buenos Aires parte de dos estrategias: Alquileres Tutelados y Reciclando Hogares, es importante señalar que esto no solo significa la implementación de una teoría, un diagnóstico, una metodología o un experimento arriesgado, sino que, sobre todo, es la concreción de una esperanza para familias en situación de vulnerabilidad que están alquilando viviendas en las zonas urbanas en condiciones precarias.*

*"Soluciones Urbanas" busca demostrar que es posible hacer realidad el sueño de servir a familias que están alquilando. Logrando, por un lado, cualificar la inversión que realizan las familias al alquilar viviendas en mejores condiciones. Sin cambiar la modalidad de acceso a vivienda-alquiler-, se está mejorando las condiciones de vida, reconociendo así, que el alquiler es también una opción para acceder a vivienda. Y, por otro lado, esta propuesta pretende incidir en las políticas públicas para lograr la implementación de programas y normativa que procuren alquileres justos. E influir en el imaginario de la gente y la sociedad, para que se asuma el alquiler como una opción para acceder a vivienda adecuada. Cambiando el paradigma de la vivienda propia y nueva como único modo de acceso y promoviendo el uso y ocupación de vivienda secundaria, por lo tanto, activando el stock de vivienda subutilizada, sea por reciclaje y reparación o demolición y construcción de una edificación nueva.*

*Además, "Soluciones Urbanas" pretende motivar a diferentes actores del país y de América Latina a emprender nuevos retos, probar otras maneras y enfoques de trabajar junto a la gente, para lograr que ejerzan su derecho a la ciudad a través de alquileres justos.*

*Este documento se ha producido con el aporte del equipo de Hábitat para la Humanidad Argentina, Hábitat para la Humanidad Internacional y los actores involucrados en el proceso: familias, donantes, voluntarios, constructores, funcionarios públicos. Está dirigido a autoridades y funcionarios de gobiernos locales, propietarios, habitantes de conventillos, ONGs, organizaciones de base, potenciales inversores sociales, promotores inmobiliarios, instituciones públicas y privadas, donantes, voluntarios, la red global de Hábitat para la Humanidad Internacional y a la sociedad en general.*

**María Elena Acosta Maldonado**  
**Quito – Buenos Aires**

## **Carta de la directora de Hábitat para la Humanidad Argentina:**

*Las problemáticas habitacionales en las ciudades son tan diversas como complejas. El sueño de la casa propia, tan típica en los barrios y asentamientos, se complica aún más en zonas urbanas densamente pobladas sin disponibilidad de terreno. Difícil hablar de "suelo seguro" en barrios donde ya no hay suelo. En los asentamiento urbanos informales (villas) de la Ciudad de Buenos Aires, hoy se escucha hablar de "vender espacio aéreo."*

*Del sueño de la casa propia en suelo seguro pasamos al ruego del alquiler en espacios precarios e inseguros.*

*En la Ciudad de Buenos Aires hay más de cien mil familias que por generaciones ya, viven en conventillos, inquilinatos y hoteles pensión pagando montos considerables para poder habitar algún rincón con baño y cocina compartida, paredes de madera contaminada por más de cien años y entornos oscuros e inseguros.*

*Al menos una vez por año, la Ciudad de Buenos Aires lamenta la tragedia de víctimas fatales de incendios en estos espacios. Dejando a sus niños solos encerrados con llave en habitaciones hacinadas de estos conventillos, sus padres forjan un ingreso como pueden. En esos espacios, con instalaciones eléctricas peligrosas sobrecargadas con ventiladores, cocinas o calentadores, son frecuentes los incendios en los que los niños quedan atrapados.*

*Lejos del sueño de la casa propia, se busca alquilar algún espacio menos inseguro.*

*En la Ciudad de Buenos Aires, en los últimos 8 años se han vivido momentos tensos por conflictos sociales generados por la "toma" de plazas o espacios verdes, por parte de familias inquilinas de estos espacios de alquiler precario. En esos momento políticos, periodistas y académicos se han extendido en las justificaciones de las soluciones no ejecutadas y las promesas de respuestas que vendrían.*

*Hábitat para la Humanidad Argentina, en el año 2007 asumió la responsabilidad de ser una organización de vivienda radicada en la Ciudad de Buenos Aires, y lanzó su primer Estudio de Factibilidad de intervención en el Área Metropolitana de Buenos Aires. En los años que siguieron, la organización construyó 22 viviendas y 118 mejoramientos*

*en el conurbano bonaerense. Pero también comenzó un largo camino de incidencia en una temática habitacional urbana poco difundida e n su momento: la crisis del alquiler precario.*

*Mientras otros debatieron, hablaron y prometieron, HPHA construyó un edificio de 8 departamentos en el barrio de La Boca para el Alquiler Justo (sin garantías propietarias ni discriminación de familias con hijos). Hoy 8 familias provenientes de conventillos o inquilinatos pagan un alquiler de mercado y las expensas correspondientes al mantenimiento del edificio. Fue un camino que llevó a HPHA a debates de patrimonio histórico, al desafío de la construcción (sin coimas) en la Ciudad de Buenos Aires, a reconocimientos y asociaciones con los sectores privados, públicos y de la sociedad civil... y principalmente un camino que habilitó a HPHA como la organización referente en la temática del alquiler urbano de la Ciudad de Buenos Aires.*

*Esta recopilación de un camino de casi 10 años fue posible gracias al trabajo académico profesional de María Elena Acosta Maldonado, y la visión y convicción del equipo de HPHA. Su propósito es contribuir a la construcción de estrategias de soluciones urbanas responsables que respeten el Derecho a la Ciudad, y que logre ciudades inclusivas y sostenibles con base en la facilitación de suelo seguro para las familia.*

*En este libro se documenta una experiencia. No es un modelo. No pretende ser la respuesta.*

*¿Fue una locura que una ONG pequeña encare la construcción de un edificio en un barrio histórico de una Ciudad como Buenos Aires? Tal vez. Pero en todo caso es la misma "locura" que se propone cada familia en los barrios de producción social del hábitat cuando levanta una casa. Más que una locura, es la convicción de lograr un sueño. La convicción de las familias que logran construir sus casas inspiró a HPHA. Ojalá nuestra convicción de ONG que logró construir un edificio de alquiler justo, inspire a quienes tienen la posibilidad y recursos de proyectar estrategias de impacto y escala.*

**Ana Cutts**  
**Directora Ejecutiva**  
**Hábitat para la Humanidad Argentina**

# Índice de contenidos

Siglas .....	08
Índice de Cuadros .....	07
Índice de Gráficos .....	07
Introducción .....	09

## Hábitat para la Humanidad Argentina (HPHA) 11

### CAPITULO I. Vivienda de alquiler en las ciudades 13

1.1 Procesos urbanos y alquiler en América Latina .....	13
1.1.1 El alquiler como una opción de acceso a vivienda .....	16
1.1.2 Requisitos para alquilar.....	19
1.2 La situación habitacional y el alquiler en argentina .....	22
1.2.1 Los conventillos vivienda de alquiler en la Ciudad de Buenos Aires .....	26
1.2.2. La situación habitacional y el alquiler en el barrio de La Boca .....	29

### CAPITULO II. Proyecto "Soluciones Urbanas - Alquileres Justos" 32

2.1. 2007 – 2016 Hitos del proceso .....	36
2.2. Estudios y análisis previos a la intervención .....	40
2.3. Población objetivo.....	46
2.4. Alquileres tutelados en inmuebles privados.....	47
2.4.1. Metodología Alquileres tutelados .....	50

2.5. Reciclando hogares "Estela de Esperanzas".....	53
2.5.1. Metodología de Reciclando Hogares .....	54
2.5.2. Desarrollo de capacidades: procesos de formación y capacitación .....	61
2.5.3. Selección de Familias.....	64
2.5.4. Desarrollo Comunitario Urbano y Desarrollo comunitario en altura .....	73
2.5.5. Proyecto Arquitectónico.....	77
2.5.6. Estructura financiera del proyecto.....	86
2.5.7. Sistema de Planificación, Evaluación y Monitoreo .....	96

### CAPITULO III. Posicionamiento, Incidencia y Replicabilidad 99

3.1. Posicionamiento de la causa "Alquiler Justo".....	100
3.2. Incidencia.....	104
3.2.1. En políticas públicas .....	104
3.2.2. Incidencia en otros actores.....	113
3.3. Replicabilidad del proyecto .....	120
Conclusiones .....	130
Recomendaciones .....	132
Anexo Fotografías .....	134
Bibliografía .....	134
Entrevistas .....	135
Videos.....	135

## Índice de cuadros

<b>Cuadro 1.</b> Normativa y programas representativos de vivienda en Argentina.....	24
<b>Cuadro 2.</b> Los Conventillos en Buenos Aires .....	27
<b>Cuadro 3.</b> Costos para compra o alquiler.....	30
<b>Cuadro 4.</b> Posibles modalidades de intervenciones y grupos poblacionales .....	41
<b>Cuadro 5.</b> Grupo meta: Familias que viven en hogares transitorios .....	42
<b>Cuadro 6.</b> Grupo meta: Familias en asentamientos humanos no planificados.....	42
<b>Cuadro 7.</b> Grupos meta por municipio.....	43
<b>Cuadro 8.</b> Conclusiones del Estudio .....	44
<b>Cuadro 9.</b> Recomendaciones del Estudio.....	45
<b>Cuadro 10.</b> Objetivos del proyecto Reciclando Hogares propuestos en el 2012.....	55
<b>Cuadro 11.</b> Listado de organizaciones e instituciones en el Barrio La Boca .....	74
<b>Cuadro 12.</b> Hitos de proceso constructivo 2009 – 2015 .....	79
<b>Cuadro 13.</b> Ingresos 2009 – 2016 y proyectada la recaudación alquileres al 2020 .....	88
<b>Cuadro 14.</b> Costos del proyecto 2009 – 2016 .....	89
<b>Cuadro 15.</b> Costos del repago del diezmo HPH México 2014 – 2017 .....	91
<b>Cuadro 16.</b> Hitos de Desarrollo de Recursos 2007 – 2015 .....	93
<b>Cuadro 17.</b> Áreas de mayor aprendizaje del proyecto Soluciones Urbanas para Buenos Aires .....	121
<b>Cuadro 18.</b> Brigadas Aldea Global 2013 .....	116

## Índice de gráficos

<b>Gráfico 1.</b> Déficit de Vivienda en América Latina – BID .....	15
<b>Gráfico 2.</b> Alquiler en América Latina – BID .....	17
<b>Gráfico 3.</b> Característica de los Conventillos.....	27
<b>Gráfico 4.</b> Hitos del proceso 2007 a 2016 .....	36
<b>Gráfico 5.</b> Alquiler tutelado en propiedades privadas .....	49
<b>Gráfico 6.</b> No. Participantes por género en los talleres .....	64
<b>Gráfico 7.</b> Lugar de procedencia de los participantes en talleres .....	64
<b>Gráfico 8.</b> Edad de las y los participantes en talleres .....	64

<b>Gráfico 9.</b> No. Familias presentadas al Consejo de Aprobación por año.....	68
<b>Gráfico 10.</b> No. Miembros por familias presentadas al Consejo de Aprobación.....	68
<b>Gráfico 11.</b> No. Familias según relación de pareja presentadas al Consejo de Aprobación .....	69
<b>Gráfico 12.</b> No. Hijos por familia presentadas al Consejo de Aprobación.....	69
<b>Gráfico 13.</b> Rango de edad de las y los postulantes presentados al Consejo de Aprobación .....	69
<b>Gráfico 14.</b> Rango de ingresos familiares mensuales - postulantes presentados al Consejo de Aprobación .....	70
<b>Gráfico 15.</b> Tipo de tenencia - postulantes presentados al Consejo de Aprobación .....	70
<b>Gráfico 16.</b> Tiempo de alquiler - postulantes presentados al Consejo de Aprobación .....	71
<b>Gráfico 17.</b> Vivienda por tipo de material - postulantes presentados al Consejo de Aprobación .....	71
<b>Gráfico 18.</b> No. Espacios por vivienda - postulantes presentados al Consejo de Aprobación .....	72
<b>Gráfico 19.</b> Ingresos del proyecto 2009 – 2016 .....	89
<b>Gráfico 20.</b> Costos del proyecto 2009 – 2016 .....	90
<b>Gráfico 21.</b> Gastos en gestión del proyecto 2009 – 2016.....	90
<b>Gráfico 22.</b> Costos de servicios e impuestos 2009 – 2016 .....	91
<b>Gráfico 23.</b> Costos totales del proyecto.....	92
<b>Gráfico 24.</b> Ingresos vs Costos totales del proyecto .....	92
<b>Gráfico 25.</b> Sistema Planificación Monitoreo y Evaluación .....	96
<b>Gráfico 26.</b> Familias que lograron el alquiler tutelado en propiedades privadas .....	108
<b>Gráfico 27.</b> N. de familias que participaron en los talleres Programa Alquiler Se Puede GCBA 2015 .....	109
<b>Gráfico 28.</b> Esquema del Proyecto Soluciones Urbanas para Buenos Aires .....	121
<b>Gráfico 29.</b> Esferas potenciales de aprendizaje Proyecto Soluciones Urbanas para Buenos Aires .....	124
<b>Gráfico 30.</b> Síntesis del Proyecto Soluciones Urbanas para Buenos Aires - Alquileres Justos.....	125

# Siglas

**GCBA:** Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires

---

**FEDI:** Fundación de Estudios para el Desarrollo inmobiliario

---

**PPA:** paridad de poder adquisitivo

---

**UAC:** Universidad Católica de Argentina

---

**HPHA:** Hábitat para la Humanidad Argentina

---

**HPHI:** Hábitat para la Humanidad Internacional

---

**HPHM:** Hábitat para la Humanidad México

---

**HPHLAC:** Hábitat para la Humanidad Latinoamérica y el Caribe

---

**OSC:** Organizaciones Sociales Comunitarias

# Introducción

Hábitat para la Humanidad Argentina (HPHA), es una organización no gubernamental que trabaja por el derecho a la vivienda desde el año 2002 y es parte de la red global de Hábitat para la Humanidad Internacional. El presente estudio es una iniciativa de HPHA, que tiene el propósito de evidenciar cómo usando “otros enfoques” se pueden implementar soluciones urbanas que permiten obtener resultados concretos. El proyecto “Intervenciones Urbanas para la Ciudad de Buenos Aires – Alquileres justos,” es una propuesta que se gesta en el año 2007. Consiste en la implementación de dos estrategias: Alquileres tutelados y Reciclando hogares, dirigido a familias de la zona sur de la ciudad de Buenos Aires, prioritariamente del Barrio la Boca, caracterizado por su ubicación en una zona urbana consolidada, patrimonial, histórica y turística, famosa por los conventillos ocupados por familias que alquilan grandes casonas que han sido adaptadas para alquiler; muchos son alquileres de carácter “semilegal”, cuyo propietarios viven en otros barrios; constituyéndose un sector con múltiples problemas sociales, ambientales y económicos, a pesar de la presencia de múltiples instituciones públicas y privadas.

La inversión del proyecto asciende a US\$ 807.877<sup>1</sup>; contó con el apoyo de varias instituciones y organizaciones, con la participación de voluntarios y sobre todo el involucramiento de las familias beneficiarias. El proyecto ha contribuido a mejorar la calidad de vida de familias que históricamente han vivido en conventillos, hoteles e inquilinatos, pasando de una situación habitacional precaria (considerada “casi natural”), a alquilar un lugar adecuado y saludable.

Otra contribución del proyecto es la incidencia lograda en actores, políticas públicas y enfoques de intervención urbana en zonas consolidadas, a partir de evidenciar la complejidad del alquiler, e implementar soluciones concretas de alquileres justos accesibles a las familias. Además, este proceso ha permitido, a través de los procesos de formación, capacitación y reflexión, ir rompiendo el paradigma de la vivienda propia y nueva como única opción e ir generando en el imaginario social que el alquiler es también una posibilidad para acceder a vivienda adecuada.

HPHA considera que el presente estudio ofrece una importante oportunidad para recoger, analizar y compartir los aprendizajes del proceso realizado en la ejecución del proyecto “Soluciones Urbanas para Buenos Aires” como una forma de atención directa a familias que alquilan inmuebles en condiciones precarias, hacer incidencia sobre la situación del alquiler y desarrollar una propuesta que tenga la posibilidad de réplica, con énfasis en el enfoque del proyecto. “Ha sido una experiencia muy enriquecedora, única, que puede servir para ayudar a otros a impulsar proyectos relacionados al alquiler. Un proyecto piloto que fue difícil pero que se concretó y puede animar a pensar modelos escalables.” (A. Cutts, entrevista 8/junio/2016).

Este documento pretende, a partir de los aprendizajes de un proyecto concreto, motivar y orientar a diversos actores a replicar en mayor escala intervenciones específicas en zonas urbanas, reconociendo el importante impacto social que tienen este tipo de acciones en el territorio. Pretende, también, reconocer que este tipo de experiencias sirven como catalizadoras, es decir motiva a unir fuerzas, opiniones, voluntades y fortalezas diversas para la implementación de propuestas para el acceso a alquileres justos.

Es importante distinguir que este tipo de proyectos pilotos, de menor escala no deben ser analizados solamente desde el lado económico tradicional (ingresos y egresos vs número de

1. Fuente: Dirección Financiera de Hábitat para la Humanidad Argentina – 5/septiembre/2016

2. <http://es.slideshare.net/yiramilena1/sistematizacion-de-experiencias-26043882>.

## 10. HPHA

familias beneficiarias). Se debe dimensionar la incidencia que se logra al poner en la agenda pública el tema del alquiler, incitando a generar cambios en el diseño e implementación de las políticas públicas, en la concientización de las familias arrendatarias y propietarias sobre sus derechos y responsabilidades, en la sensibilización a diferentes instituciones públicas y privadas para que evalúen la importancia de invertir dimensionando la rentabilidad social, no solo económica, de los proyectos y sobre todo influyendo en el imaginario social que el alquiler justo es una opción para acceso a vivienda adecuada, rompiendo el paradigma de la vivienda propia y nueva como única posibilidad. “Este proyecto no debe ser visto solo desde lo económico, hacer lo que el privado y el Estado no hacen es un desafío. Hay que mostrar con este proyecto que la renta o ganancia viene por otro lado. Un desarrollador social privado debe realizar un proyecto como este no desde la lógica del mercado, debe hacerlo por motivación, como compensación de las utilidades que han generado” (A. Cutts, entrevista 8/junio/2016).

El documento comparte los aprendizajes, logros y desafíos en los aspectos: sociales, económicos, políticos, culturales, normativos, capacidad institucional, incidencia, replicabilidad, visibilidad, etc. HPHA pretende con este documento rendir cuentas a todos los actores involucrados en el proyecto, quienes merecen conocer el proceso, la historia y el camino recorrido. Tienen la expectativa de “...convencer a los interesados que este proyecto es replicable; animarlos a que puedan desarrollar iniciativas diferentes. Es bueno ver que un proyecto que tenía muchos obstáculos, tiene resultados, no solo para las familias, sino para el gobierno, y adicionalmente permite poner en la discusión el tema de alquiler.” (A. Cutts, entrevista 8/junio/2016).

Los objetivos del estudio son:

- **Identificar las lecciones aprendidas en la implementación del proyecto y los niveles de incidencia del mismo en los actores involucrados, así como en el diseño e implementación de la política pública local.**
- **Entender las dinámicas, visiones, conceptos y lógicas que exige una intervención urbana de alquiler justo en zonas consolidadas, patrimoniales e históricas, evaluando la replicabilidad del proyecto.**
- **Motivar a otras ONGs, fundaciones, emprendedores sociales, gobiernos locales, familias, organizaciones vecinales, promotores inmobiliarios a emprender iniciativas innovadoras.**
- **Rendir cuentas a las personas, instituciones y organizaciones que apoyaron el proyecto, compartiendo el camino recorrido y la historia construida.**

El enfoque metodológico considera realizar una sistematización por lo que se asume como “una investigación cualitativa de enfoque crítico interpretativo que intenta describir y analizar prácticas sociales singulares, dando un lugar privilegiado al punto de vista de los actores, a la subjetividad, a la historia local, a la lógica y a los sentidos que están presentes en las prácticas”<sup>2</sup> (2013). Ubicando el contexto social, político, económico y cultural del proyecto.

Enfocándose en la construcción colectiva del conocimiento, considerando el enfoque de géneros, intergeneracional e intercultural; a partir de la reconstrucción de la realidad; de la identificación de los cambios que se dieron a lo largo de la experiencia, de los resultados y las lecciones aprendidas para contribuir a la mejor implementación de intervenciones urbanas futuras relacionadas con el Alquiler Justo. La base metodológica del estudio es cualitativa, sin dejar de lado los aspectos cuantitativos, lo que permitirá la descripción y el análisis crítico del Proyecto en base a la definición de temas relevantes, recolección de información, interpretación, redacción, validación y difusión. El documento está dividido en tres capítulos. El primero aborda el contexto referencial sobre la ciudad y el alquiler, evidenciando la situación que se vive en América Latina y en particular en Argentina. El segundo analiza el Proyecto Intervenciones Urbanas para Alquileres justos en sus dos estrategias implementadas: Alquileres Tutelados y Reciclando Hogares. El tercero identifica los niveles de incidencia logrados en los actores, en la política pública y el imaginario social. Y finalmente, se establecen las conclusiones del proceso.

# Hábitat para la Humanidad Argentina (HPHA)

HPHA es parte de la red global de Hábitat para la Humanidad Internacional (HPHI), organización no gubernamental y no lucrativa internacional, fundada en 1976, cuya misión es “convocar a la gente para construir viviendas, comunidades y esperanza y así mostrar el amor de Dios en acción”<sup>3</sup>. Su visión es “Un mundo donde todos tengan un lugar adecuado para vivir.”<sup>4</sup>

Hábitat para la Humanidad Internacional ha ayudado a más de un millón de familias en más de 70 países -que representan 5 millones de personas -a mejorar sus condiciones de vivienda. En 1979, HPHI empezó a trabajar en América Latina en la construcción, renovación y mejoramiento de sus viviendas, así como en un mayor acceso a la vivienda adecuada a través de productos y servicios.<sup>5</sup>

HPHI inicia su trabajo en Argentina a partir del año 2002, formando HPHA, que se identifica como “una organización de personas apasionadas por la causa de la vivienda adecuada, reconocida por su impacto sostenible, las transformaciones comunitarias emprendidas, por su fe en acción, su profesionalismo, y su innovación. Siguiendo las enseñanzas de Jesucristo, buscamos tener impacto en la construcción de un país mejor, movilizándolo recursos para mejorar el acceso a la vivienda de los más necesitados.”<sup>6</sup>

HPHA propone “a familias que viven en condiciones inadecuadas la oportunidad de gestionar una solución a su problema habitacional de manera integral. Facilitamos el desarrollo humano y comunitario potenciando los recursos ya existentes entre las familias y los grupos que conforman la comunidad local. Las soluciones incluyen asesoramiento técnico, préstamos y alquileres justos”<sup>7</sup>.

HPHA lleva 14 años trabajando a favor de las familias en diferentes lugares de Argentina. Entre los productos que ofrece están préstamos en especie sin intereses a largo plazo, con cuotas asequibles; la recuperación del crédito se destina al fondo rotativo lo cual permite seguir atendiendo a más familias. Un elemento central del enfoque es la participación de las familias a través de mecanismos de “ayuda mutua” y la colaboración de voluntarios nacionales e internacionales (HPHA, 2016).

Durante los primeros años el trabajo se concentró en generar soluciones habitacionales en las zonas periféricas de grandes ciudades, contribuyendo a disminuir el déficit cuantitativo

---

3. [www.habitat.org/lac](http://www.habitat.org/lac)

4. *Idem.*

5. *Idem.*

6. [www.hpha.org.ar](http://www.hpha.org.ar)

7. *Idem.*

8. [http://www.clarin.com/sociedad/Argentina-gente-vive-ciudades\\_0\\_580742004.html](http://www.clarin.com/sociedad/Argentina-gente-vive-ciudades_0_580742004.html)

## 12. HPHA

con la construcción de viviendas nuevas en terreno propio, lo cual en los últimos años se ha extendido a zonas urbanas consolidadas. Se han atendido hasta el momento a 6.860 personas (1.372 familias) con la construcción de 138 viviendas, 26 Alquileres Tutelados, 511 créditos para mejoras y 697 reparaciones o mejoras subsidiadas. La inversión asciende a US\$ 2.794.000 (sin incluir el costo de construcción del edificio de La Boca). Es importante anotar que el costo de una vivienda completa construida por medio de autoconstrucción asistida ha aumentado de US\$ 7.000 en el 2004 a US\$ 30.000 en el 2016.

A partir del 2007 en la red global de HPHI y en particular en HPHA se empezó a reflexionar sobre la problemática de las ciudades y se exploraron nuevas formas de intervención. En base al diseño del plan estratégico de ese año HPHA se plantea la formulación de proyectos estratégicos que permitan intervenciones no tradicionales complementarios o alternativos a lo que históricamente la red global de HPHI ejecutaba. Según Ariel Sosa, Coordinador de Programas de HPHA, el equipo se plantea "hacer algo nuevo, frente a una organización con dificultad en hacer las casas con los costos más altos, implementar ideas innovadoras, preguntándose qué pasa si Hábitat trabaja refaccionando casas que estén construidas o porque no se trabaja en alquiler" (A. Sosa, entrevista 21/junio/2016).

Estas reflexiones llevaron a HPHA a la necesidad de conocer y entender la problemática de la vivienda en general y de la vivienda de alquiler en la Argentina, particularmente en las zonas urbanas consolidadas en la Ciudad de Buenos Aires. A partir del 2007 se empiezan a replantear la intervención con el objetivo de ampliar la oferta de soluciones habitacionales y trabajar en zonas de grandes concentraciones urbanas como la Ciudad de Buenos Aires donde, según varios estudios, habita el 30% de la población del país. Es en ese contexto que se define el alquiler como uno de los problemas, por la situación y condiciones sociales, económicas y habitacionales de las familias que tienen este mecanismo como un medio de acceder a vivienda.

Según lo reconoce ONU-HABITAT hoy, exacerbadas por el fenómeno de urbanización mundial, la mitad de la población mundial vive en grandes ciudades. En el 2011 se considera a "Argentina pionera" en el fenómeno global de la concentración de gente en las ciudades. Según datos del censo, 9 de cada 10 habitantes vive en ciudades (92%), más que en países densamente poblados como Estados Unidos (82%), Francia (85%) o Alemania (74%)<sup>8</sup>.

"Soluciones Urbanas para Buenos Aires" pretende atender paulatinamente, sea por ser un puente entre inquilinos y propietarios a través de facilitar garantías o por intervención directa con la construcción o renovación de inmuebles para alquiler o por incidencia en la política pública y en el imaginario social, para reconocer al alquiler de vivienda como una opción, precisando la dimensión de la problemática del alquiler. Cabe anotar que HPHA inicia su trabajo en la Ciudad de Buenos Aires ofreciendo Soluciones Habitacionales Urbanas a familias que pagan para vivir en situaciones inadecuadas, en conventillos, hoteles e inquilinatos. (HPHA, 2012: 5. Doc. 4).

La principal fuente de ingresos para llevar a cabo la labor de HPHA son las donaciones de individuos, empresas, fundaciones locales e internacionales, gestión que se realiza basada en la motivación de servir a familias en necesidad de vivienda y motivar a otros a colaborar para que esta aspiración se haga realidad. "...creemos que la problemática de la vivienda requiere del esfuerzo de todos los sectores y de todas las personas, cualquiera sea su condición económica, su convicción religiosa o ideológica. Solamente con el compromiso y la fe en acción de todos, podremos tener un impacto en el déficit habitacional abrumado de nuestro país. Con 4 millones de familias en necesidad de una vivienda adecuada, ni el estado, ni el sector privado, ni el tercer sector solos podrá revertir la situación. De ahí nuestros esfuerzos constantes para sumar recursos económicos y humanos a la misión" (HPHA, —. Doc. 15).

## CAPITULO I.

# Vivienda de Alquiler en las Ciudades

## 1.1 Procesos urbanos y alquiler en América Latina

Una revisión crítica de los procesos urbanos en la región permite afirmar que América Latina es una región cuya configuración se remite al llamado “descubrimiento de América” del 12 de octubre de 1492, que desconoció la riqueza cultural, histórica, arquitectónica, económica, comunicacional, etc., que existía.

Latinoamérica es un concepto étnico-geográfico aparecido en el siglo XIX para identificar una región del continente americano, excluyendo a los anglosajones y evidenciando la presencia de Francia, España y Portugal. Esta expresión según varios estudios fue utilizada por primera vez en el poema “Las dos Américas” de José María Torres Caicedo, escritor colombiano, que fue publicado en la revista el Correo de Ultramar de París el 15 de febrero de 1857<sup>9</sup>.

La denominación de “lo Latino” excluye a los países de lengua no latina y los pueblos que habitaban y habitan muchos países de la región con idiomas como el quechua, guaraní, aimara, náhuatl, maya, mapundungun, entre otras, con pertenencias étnicas, como por ejemplo los Chimús, los Wankas, los Nazcas, Quitus; Incas, etc. Según afirmaba Mariátegui el pecado original de América Latina fue haber sido construida sin el indio y en contra del indio, de los pueblos originarios. Sin embargo, el uso del término América Latina se generalizó y asumió. “La historia de los pueblos, y en particular de aquellos como América Latina, son el resultado de largos procesos de colonización, no solo militar y económica, sino también cultural, se encuentra plagada de “hechos” o de acontecimientos que responden más a las exigencias de poder impuesto que a los procesos reales mismos” (Bohórquez, 2001:96).

La gran creación científica de nuestros tiempos, la epistemología de hoy, según Boaventura de Sousa Santos se basa en el epistemicidio, es decir, está basado en la



*“Detrás de las fachadas existen necesidades de viviendas”  
HPHA, 2011*

9. [https://es.wikipedia.org/wiki/Am%C3%A9rica\\_Latina](https://es.wikipedia.org/wiki/Am%C3%A9rica_Latina)

## 14. HPHA

muerte de otros conocimientos. En una de sus conferencias en Argentina, al explicar el impacto de la colonización en lo que Boaventura denomina los Sures que existen en el mundo, plantea que no solo fue un proceso de colonización económica, sino que fue sobre todo en el conocimiento, en el pensamiento, en la cultura, lo que ha significado según el autor que "... el colonialismo empobreció al colonizado y colonizador". (Boaventura de Sousa Santos, 2013)."

Es necesario reconocer que actualmente América Latina se constituye en un referente de identidad regional que se ha ido construyendo a través del tiempo y que su proceso histórico ha incidido directamente en la conformación de lo que hoy son las zonas urbanas, la configuración de las ciudades, por lo tanto, en el modelo y tipo de vivienda, así como en las formas de gestionar el acceso y uso de las mismas.

El origen de la división de los espacios dentro de la vivienda al decir de Gonzalbo se encuentra a mediados del siglo XVIII, al estudiar contratos de obras para realizar cambios en las viviendas, "las casas señoriales, las viviendas, en las cuales habían 3, 4 o 5 recámaras, para pasar a la última había que ir por la uno, la dos, la tres, la cuatro; había que atravesar todas las recámaras, en este momento, siglo XVIII, se contrata a albañiles para que le quiten un pedazo a esas recamaras salvando un pasillo, una galería, que va a dar acceso directo a cada una de las recamaras, a esto lo llamo intimidad" (2016).

En estudios realizados sobre el siglo XVIII en América Latina se encuentran las primeras manifestaciones de segregación socio espacial modernas, "división territorial diferenciada en función del uso y el valor del espacio habitacional en combinación con los diversos modelos de relaciones familiares y domésticas" (Loreto López, pág. 149). Lo cual pone en evidencia cómo el diseño y el uso de la vivienda reflejan las concepciones en relación a las referencias de clase social, étnica y las formas de relación y caracterización de las familias contemplando aspectos como la rentabilidad, el prestigio y la privacidad, con tendencia a una división y ocupación territorial, división de clase y étnica urbana, lo que ha llevado a la proporción de espacios y servicios bien diferenciados en diversos sectores de la población.

"En el caso concreto del abasto de agua dulce a las casas de la ciudad sirvió para mostrar que la jerarquización espacial coincidió con la estamental: dulce y salobre en el centro, sulfurosa al poniente, situación coincidente con las dimensiones, los usos y las funciones del espacio doméstico" (Loreto López, pág. 191)

Los dos aspectos tomados como referencia, reconociendo que existen muchos más, permiten observar que el espacio físico, en concreto la vivienda, y el abastecimiento de servicios como el agua, van cambiando las relaciones sociales, económicas, culturales e incluso políticas, generando formas culturales diferentes, lo que hoy se llama cultura urbana, producto también de que paulatinamente las ciudades se fueron convirtiendo en espacios de atracción de población de distintos lugares.

La migración campo ciudad se asumió como un fenómeno social y económico, porque en las ciudades se concentraban las llamadas "oportunidades": fuentes de empleo, educación, salud, etc., generando espacios de concentración, sumado a esto el estatus socio económico y cultural que se iba configurando en el imaginario social. Todos querían ser reconocidos como "los estudiados y vividos en las ciudades" y el acceso a vivienda se convierte en una de los aspectos de mayor presión. Según Naciones Unidas (2014), hace un siglo solo un 20% de la población mundial residía en zonas urbanas, en el 2008 la población urbana sobrepasó en número a la población rural por primera vez en la historia. El mundo ha entrado en un milenio urbano, previsiblemente para el 2050 el 70% de su población estará viviendo en zonas urbanas.

Los gobiernos han contribuido en América Latina a generar informalidad de vivienda urbana, impulsando programas de vivienda social ligados a subsidios, fuera de la trama urbana. Generalmente con financiamiento de organismos internacionales, atados a deuda pública y poco efectivos para enfrentar el problema de la vivienda, pues se asumen como soluciones únicas, sin contemplar la posibilidad de combinar diferentes opciones de acceso a vivienda. Históricamente los gobiernos han optado por promover la vivienda nueva y propia como solución al déficit habitacional en América Latina y el Caribe, respondiendo al sueño de la “casa propia”: (BID, 2015), esto impulsado por los organismos internacionales de financiamiento.

Actualmente se observa una incipiente tendencia a impulsar el alquiler, lo que ha obligado a estudiar los vacíos urbanos o viviendas deshabitadas, quizás no se consideró necesario hacer estudios en la época gloriosa de la política de subsidios para vivienda nueva o no era necesario porque hace 25 años todavía existía suelo en zonas apartadas del centro de las ciudades o quizás porque el mercado de la construcción, el mercado inmobiliario, la dinámica de invasión de tierras favorecía a algunos en complicidad con algunas autoridades de turno.

Ha sido y es una dinámica en la que la población entra sin preguntas, primando el deseo de tener una vivienda propia, que culturalmente se ha constituido en una tradición ligada a la seguridad de la tenencia, la generación de patrimonio, la permanencia en un solo lugar, estabilidad y el tejido de relaciones sociales, esto último se va perdiendo en la medida que crecen las ciudades, pasando de ciudades de vecinos a ciudades de desconocidos, en un anonimato que asusta, ligado al desarrollo de las nuevas tecnologías. A pesar de los esfuerzos realizados se observa que el problema de la vivienda en las ciudades sigue vigente: como observamos en el Gráfico 1, todavía muchas familias no tienen acceso a vivienda o viven en condiciones precarias. En muchas de las políticas públicas actuales el alquiler no es considerado, a pesar que es una opción de acceso a vivienda.

**Gráfico 1. Déficit de Vivienda en América Latina - BID**



## 16. HPHA

“Se calcula que para acceder a una vivienda formal básica estándar de 40 metros cuadrados (precio: US\$15.000; cuota inicial: 10%; crédito: a 20 años con una tasa de interés del 6%), cerca del 20% de los hogares en los 18 países más representativos de la región tendría que gastar más del estándar internacional sugerido que es 30% del ingreso familiar” (Bouillon et al., 2012)” (Blanco, otros, 2014:4-5). Lo que evidencia el problema que enfrentan las familias para acceder a vivienda propia. Como señala UN-HABITAT muchas familias que fueron beneficiarias de programas estatales de vivienda tuvieron que vender las casas porque no tienen capacidad de pagar los costos asociados con la propiedad, o tuvieron que dejar sus viviendas subsidiadas por problemas de calidad y acceso para relocalizarse.

Entonces, las opciones vigentes inducen a las familias a buscar otras alternativas, entre las que se consideran el alquiler (formal, informal e incluso precario). A pesar de estas particularidades la vivienda de alquiler siempre es considerada una opción para los sectores más pobres, por tener como característica principal la flexibilidad, sobre todo en función de la ubicación que optimiza costos de movilización, por la inestabilidad laboral a la que se someten al ser parte del sector informal urbano, y tener que cambiar de casa si bajan o suben sus ingresos; además, tienen la posibilidad de ir generando un ahorro en dinero y en tiempo en relación a los altos costos que se generan por préstamos, créditos, hipotecas para la adquisición de una vivienda nueva, aspecto que está posicionado en el imaginario de gente desde un enfoque patrimonialista.

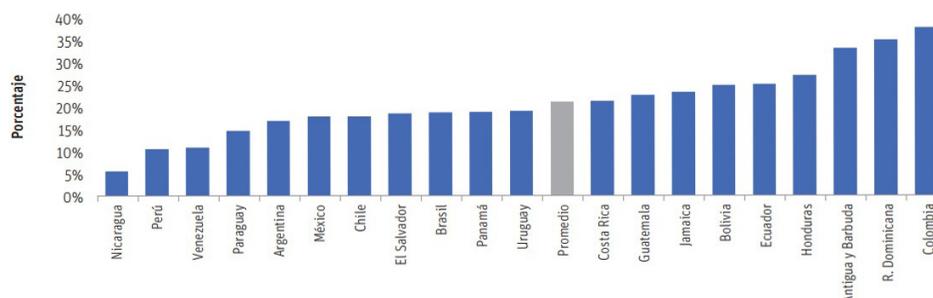
### 1.1.1 El alquiler como una opción de acceso a vivienda

En América Latina la tendencia es la vivienda propia, desde la implementación de políticas públicas de vivienda ligadas a la construcción de vivienda nueva. Según estudios del BID en el 2014 la tasa de propietarios oscila entre un mínimo del 50% en Bolivia y el 86% en Venezuela. “La tasa de propiedad de vivienda en América Latina y el Caribe está cerca del 64%. Esta cifra puede parecer alta cuando se compara con otras regiones más desarrolladas como Europa, con 71%; América del Norte (salvo México), con 67%; y Oceanía, con 63%. Pero no se trata de un caso aislado. El mundo entero es de propietarios. En promedio, en 81 países de distintas regiones alrededor de siete de cada diez hogares son propietarios de sus viviendas” (Blanco, otros, 2014:13).

Sin embargo, es importante señalar que este es un fenómeno reciente, a decir de Blanco y otros autores: “La propiedad era la excepción, más que la regla, en las zonas urbanas hasta mediados del siglo XX” (Gilbert, 2012). Esta tendencia se refuerza a partir de acelerados procesos de urbanización, que en los años 90 se consolida. La práctica del alquiler de vivienda ha ido aumentando en la medida que iban creciendo las ciudades, observándose mayor movilidad residencial y laboral, por lo que el alquiler se va constituyendo en una opción. “La mayoría de las personas han sido o serán inquilinos en algún momento de sus vidas, aunque no todas lo son por necesidad; algunas simplemente lo prefieren” (UN-HABITAT, 2003)<sup>10</sup>.

Actualmente, América Latina es una sociedad de propietarios, sin embargo, se observa que la migración interna e internacional masiva ha sido uno de los factores que incidió en la generación del mercado de alquiler. “Se observó que uno de cada cinco hogares de la región alquila su vivienda. En Bolivia, Ecuador y Honduras esta relación se eleva a uno de cada cuatro, mientras que, en Antigua y Barbuda, República Dominicana y Colombia llega a ser uno de cada tres” (Blanco; otros, 2014:19). La tendencia del incremento del alquiler es importante, pero no significativa en relación a la propiedad de la vivienda, como observamos en el Gráfico 2.

## Gráfico 2. Alquiler en América Latina - BID



Cuadro Pág. 20. Blanco, Andrés; Fretes Cibilis, Vicente; Muñoz, Andrés. (2014). Se busca una vivienda en alquiler. Opciones de política en América Latina y el Caribe. BID. N.Y.

Sin embargo, se observa una ausencia del tema en la agenda pública, debilidad en el marco legal, problemas en la institucionalidad, altos costos de transacción o informalidad en las transacciones, incipiente aceptación cultural, débil organización social para el alquiler y un mercado de alquiler basado en la desconfianza tanto de arrendatarios como de propietarios.

“Complementar la oferta actual de políticas de vivienda con opciones de alquiler puede contribuir a la solución de los principales problemas habitacionales como son los déficits cuantitativos y cualitativos, la limitada asequibilidad, y la segregación espacial. En efecto, actualmente 1 de cada 5 hogares renta su vivienda en la región siendo aún más prevalente en algunos de los grupos de población que están creciendo más como los jóvenes, los hogares unipersonales, los divorciados y los adultos mayores” (Blanco, 2014).

El alquiler de vivienda debe considerarse una opción en la región, un mecanismo de acceso a la ciudad. El peso de la tradición de vivienda propia, vivienda nueva y unifamiliar está fuertemente posicionado en el imaginario social, el alquiler, generalmente, no es asumido como una opción duradera, se le ve como una etapa en transición hacia la vivienda nueva y propia, a pesar de los altos costos financieros que esta pueda generar. El no contar con una vivienda propia genera presión en la gente, pues socialmente se considera esto como la demostración del progreso y realización; generalmente se asume que las familias que no tienen vivienda propia son pobres.

“Contrario a lo que sucede en países más desarrollados, el alquiler en América Latina y el Caribe no es una opción restringida a los más pobres. De hecho, la vivienda en renta presenta mejor calidad que la vivienda en propiedad informal y condiciones similares a las de la vivienda formal, incluso para los quintiles de ingreso más bajos, lo que demuestra que el alquiler puede ser una alternativa eficiente y costo-efectiva para resolver los problemas de déficit cuantitativo y cualitativo de la región. ...Se recomienda complementar la política de vivienda con la creación de incentivos a la oferta y a la demanda de vivienda en alquiler, cambios a los marcos regulatorios del mercado de renta, y una mayor articulación con la planeación urbana” <sup>11</sup> (2014).

## 18. HPHA

Según Blanco, varios factores influyen en el alquiler como una opción: localización, calidad, accesibilidad, espacio, inversión, flexibilización, depende también de la condición, edad o proyectos de vida (2014). A pesar de las cualidades que algunos autores reconocen en el alquiler, es necesario evidenciar que en ocasiones existen viviendas precarias de alquiler, sobre todo para familias de los sectores más pobres de la región. Son viviendas con servicios compartidos, con infraestructura y materiales precarios, sin contratos y con espacios reducidos de propietarios individuales que generalmente comparten la situación social de sus inquilinos. Esto evidencia la existencia de un mercado informal de alquiler que permite generar ingresos para las familias propietarias, aunque con frecuencia no invierten en el mantenimiento de sus propiedades, con una tendencia al deterioro de las mismas.

“El alquiler es una de las alternativas primordiales de tenencia para los hogares de escasos recursos económicos en todo el mundo, y la principal en los países desarrollados. Entre los inquilinos por necesidad se encuentran las personas cuyos magros ingresos les impiden acceder a los mercados formales de vivienda en propiedad, trabajadores informales o inmigrantes recientes que no pueden demostrar regularidad en su ingreso para obtener crédito hipotecario, y prestatarios que no han podido repagar sus créditos, entre otros (Peppercorn y Taffin, 2013)” (Blanco; otros, 2014:6).

El acceso a vivienda no solo tiene que ver con los ingresos de las familias, que, por los costos, ven limitada su aspiración a adquirir una vivienda nueva, por lo que asumen el alquiler como una opción. Por lo que, es necesario implementar iniciativas que asuman seriamente el alquiler como una posibilidad de acceso a vivienda, pero mejorando la política pública, la institucionalidad y la normativa, dando seguridad de tenencia tanto para los propietarios como para los inquilinos, propendiendo a mejorar la calidad habitacional, las condiciones y los costos del alquiler, así como influyendo en el imaginario social para romper el paradigma de la vivienda propia y nueva como la única opción de acceso a vivienda y posicionando el acceso al alquiler justo como una posibilidad adecuada por flexibilidad y costo.

Es importante llamar la atención sobre algunas políticas de alquiler que se implementaron desde los Estados, cuyos resultados deben ser evaluados, por ejemplo: en Chile el subsidio “chao suegra” para jóvenes entre 18 y 30 años; en Brasil el programa de “arrendamiento residencial” y de “renta social”; en Uruguay “fondos de garantías para alquiler”; en Argentina “Alquilar Se Puede”; en México el programa “Financiamiento para impulsar la oferta de vivienda en renta”, es una línea de fondeo a través de la Sociedad Hipotecaria Federal para la Construcción y/o Remodelación de Vivienda para alquiler, y a través de CONAVI impulsa el plan de “Desarrollo de Vivienda en Renta”; en Ecuador se implementa “el bono de acogida o alquiler y alimentación” dirigido a la población que ha sido afectada por un terremoto; y otros dirigidos desde los Estados para construir vivienda para alquiler pero que no tuvieron los mejores resultados, porque quien lo promueve no es un buen administrador, cobrador.

En la actualidad algunos autores interesados en el tema han empezado a insistir en que se debe fomentar las intervenciones desde el Estado, proponiendo políticas públicas para, por un lado, incentivar la oferta de alquiler de vivienda a través de incentivos para aumentar el número de viviendas de alquiler, motivando una producción comercial en escala (nuevamente construcción de vivienda con los efectos que se conocen). Por otro lado, incentivando a la demanda, entregando subsidio directo a las familias que requieran alquilar y no tengan suficientes ingresos o garantías. Finalmente desarrollar e implementar la

normativa suficiente para regular el mercado de alquiler y dar seguridad de tenencia a los actores involucrados, sin caer en una excesiva normatividad, como está sucediendo en casi todos los campos de la vida de las ciudades en América Latina, con una evidente falta de cumplimiento.

Sin embargo, es necesario reconocer que el alquiler es una opción para muchas familias y que, si bien no se pueden construir símiles con la vivienda en propiedad, que no está exenta del deterioro por el uso y la falta de mantenimiento, se debe trabajar en la calidad de estas viviendas considerando factores como el tamaño, la localización, accesibilidad, inversión segura y el acceso con un precio justo y requisitos viables. Debe ser considerada como una opción más de la política de vivienda, cuya implementación contemple un equilibrio entre lo que es deseable y lo que es posible. Una estrategia para programas de acceso a vivienda desde diferentes sectores como ONGs, asociaciones e inversores privados.

El equipo de HPHA interesado en el desarrollo de propuestas que dinamicen el alquiler como una opción de acceso a vivienda, en medio de sociedades con una fuerte tendencia a ser propietarios, establece en el alquiler es una opción transitoria, por lo tanto, refuerzan el concepto de vivienda propia, enfoque que deben ir modificando, si realmente quieren incidir en el tema de alquiler. “aunque el alquiler siempre se concibe como una solución “transitoria” o “no definitiva” en términos de vivienda, no deja de ser una alternativa de acceso a vivienda y una solución de demandas, exigida y elegida por las diferentes clases sociales que por distintos motivos no se restringen a la imposibilidad económica de acceder a un crédito para vivienda propia” (HPHA, —:3. Doc. 18).

## 1.1.2 Requisitos para alquilar

Si bien el alquiler es una opción de acceso a vivienda para muchas familias, en varios países de la región el cumplimiento de los requisitos es un reto enorme, sumado a esto la inequidad normativa, los niveles de desconfianza de los propietarios, las condiciones impuestas (sin niños, sin mascotas, no hacer bulla, no hacer fiestas, etc.), los riesgos de inestabilidad laboral y la posibilidad de que en cualquier momento se pida la propiedad alquilada, la situación es compleja.

Además, existen prejuicios, problemas, resistencias y temores en torno al alquiler de vivienda, tanto para propietarios como para arrendatarios. Entre los temas sensibles están: los valores del alquiler, los montos para pagos adelantados, las garantías exigidas, las facturas o recibos, reparaciones o mantenimiento cuando hay un siniestro menor, las devoluciones de dineros y la entrega de la propiedad en condiciones adecuadas tanto para ocupar como para entregar al finalizar el alquiler.

Pero quizás la mayor barrera para incentivar el alquiler, es la preconcepción existente en el imaginario social, al estar convencidos que la vivienda propia, nueva y unifamiliar es una meta a cumplir de manera obligatoria para todas las familias, sin importar el costo social y económico, pues está relacionado a los parámetros de éxito y prosperidad.

Al decir de Ameth (2016) desde el análisis financiero “El principal argumento en contra del alquiler es que aquel capital que se destina a pagar el arrendamiento se ha desperdiciado sin generar derecho y/o pago alguno sobre la propiedad en sí. Pero eso es mentira. El pago de alquiler es uno destinado a cubrir específicamente dicho servicio de manera temporal, y es por ello que suele ser menor que el pago de una amortización para la liberación de una

## 20. HPHA

propiedad... el riesgo inherente a cualquier inversión, particularmente a aquellas realizadas a largo plazo, se minimiza cuando se alquila que cuando se paga una hipoteca. Al final nadie cuenta con la certeza de tener el mismo nivel de vida que lleva ahora... ”<sup>12</sup>.

El costo, las condiciones y los requisitos difieren si es alquiler de un departamento o casa (no comercial, no amueblado), de un departamento amueblado o de un inmueble comercial. Y, por aspectos como la ubicación, el acceso a servicios, equipamiento e infraestructura urbana.

En Ecuador el alquiler de vivienda se rige por la Ley reformativa a la codificación de la ley de inquilinato vigente, la misma que regula entre otros aspectos los contenidos de los contratos en relación al plazo que establece que el arrendatario tendrá derecho a una duración mínima de dos años, excepto en los que acuerdan que sean de menor duración. El arrendador puede pedir una garantía hasta dos veces el valor de una mensualidad del canon de arrendamiento, siempre y cuando sobrepase el 50% de una remuneración básica unificada. Es obligatorio el registro de los contratos de alquiler en los Municipios, en las oficinas de Registro de Arrendamientos, que estará dirigida por el Jefe de Catastros Municipales.

En el Perú en el marco del Decreto Supremo que aprueba el Reglamento del Decreto Legislativo N° 017-2015-VIVIENDA, que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda, se consideran varias modalidades: alquiler tradicional, la familia solo alquila no tiene interés de comprar; alquiler-venta, se acuerda el precio, se establece el monto de la cuota, una parte es alquiler y la otra parte se va acumulando hasta reunir la cuota inicial para acceder a un crédito para la compra de la vivienda; Leasing inmobiliario, es similar al alquiler-venta, pero dirigido a trabajadores independientes que no tienen historial de crédito. En cualquiera de los casos el inquilino debe pagar una garantía al inicio del contrato.

En Colombia la Ley 820 de 2003, Arrendamiento de Inmuebles, establece que el término del contrato de arrendamiento será el que acuerden las partes, si este plazo no se fija de mutuo acuerdo, el periodo por ley será de un año. Se estipula que los contratos se pueden clasificar en individual, mancomunados, compartidos o de pensión. El alquiler de la vivienda se someterá a lo estipulado en esta ley y lo que se establezca en el Capítulo III, Título XXVI, Libro 4 del Código Civil Colombiano.

En Venezuela rige la Ley para la regularización y control de los arrendamientos de vivienda desde el 2011, que establece que los contratos de alquiler serán por un año, se prohíbe los desalojos arbitrarios, esto solo se podrá llevar a cabo si el arrendatario no ha cumplido con el pago de 4 meses o más, la Superintendencia Nacional de Arrendamiento estará a cargo de fijar el monto del arrendamiento, anulación del cobro de depósitos y la creación de un fondo de protección para el inquilino y el pequeño arrendador.

Chile tiene la ley de arrendamiento de predios urbanos No. 18101; los requisitos para arrendar un departamento son: Rol único tributario – RUT, que se exige a toda persona natural o jurídica sujeta de impuestos; un informe comercial de riesgo, que da cuenta de las personas con morosidad en cualquier tipo de crédito o compromiso de pago; contrato de trabajo indefinido (y que tu sueldo sea mayor o igual a tres veces el valor de arriendo del departamento); últimos tres roles de pago o liquidaciones de sueldo; tres últimas aportaciones al Seguro Social; un aval o garantía de una persona natural con RUT, que se constituye en responsable legalmente de la deuda por si no se cumplen los términos del contrato.

---

12. <http://scl.io/FyMcJl2p#gs.Dve3Awc>

En Guatemala tienen la Ley del inquilinato 1448 desde 1996, la tendencia es el alquiler de viviendas unifamiliares, más que departamento; para el alquiler se exige un depósito del valor del alquiler, el primer mes de renta y la firma de un contrato de alquiler por año a través de un abogado, si lo hace directamente con el dueño. Si lo hacen por medio de una inmobiliaria los requisitos son los mismos, pero el dueño de la vivienda es quien paga la comisión a la inmobiliaria.

En República Dominicana existe un decreto vigente desde el año 1948 para el control de alquileres de casas y desahucios. Los requisitos para alquiler son: presentar referencias comerciales, bancarias y personales tanto del inquilino como de su fiador solidario; tener un garante o fiador solvente que se comprometa a cubrir cualquier deuda en caso de que el arrendatario no cumpla; firmar un contrato de alquiler; pago de un depósito equivalente a dos meses de alquiler y un mes de renta por adelantado.

El alquiler en general en Argentina se rige por la LEY N° 23.091 de locaciones urbanas que establece las disposiciones que regirán las locaciones destinadas a vivienda. El alquiler de un departamento o casa puede ser por dos años o temporarios (períodos cortos). Para alquilar dos años, se debe cumplir con lo siguiente:

- *Uno o dos meses de alquiler como depósito en garantía, el cual queda en poder del propietario (y no de la inmobiliaria).*
- *Un mes del valor de alquiler adelantado a la firma del contrato para el propietario.*
- *Los honorarios inmobiliarios se pactan en el momento de la reserva.*
- *Garantía propietaria de un familiar. El garante debe presentar una propiedad bajo su nombre y demostrar solvencia económica. Dicho inmueble no puede estar hipotecado, ni ser un bien de la familia, ni con usufructo.*
- *Recibo de sueldo en el caso de ser empleado o certificado de ingresos. Ocupación del inquilino y el/los garantes.*

En el caso de ser extranjero la situación es más compleja, se exige que el periodo mínimo de contrato sea por 3 o 6 meses, el día de la firma de contrato debe realizarse el pago adelantado de todos los meses de alquiler y depósito de dos meses adicionales que corresponda y en la moneda que figure en la ficha de la propiedad, según sea en dólares estadounidenses (US\$) o pesos argentinos (\$) y que el propietario reintegrará al final del contrato a menos que haya gastos pendientes (de luz, gas y teléfono) o daños en la propiedad. Los alquileres temporarios no requieren de garantía propietaria. Si el alquiler se hace por un período de dos años por medio de una inmobiliaria los montos a pagar se pactan en el momento de la reserva y si es por un período corto los honorarios dependerán del período del contrato.

Los requisitos que se pide para alquilar en Buenos Aires y en los primeros cordones del conurbano y lo que se practica en la realidad, son exigencias difíciles de cumplir para muchas familias, no solo por la cantidad de requisitos, sino por los costos de transacción que eso implica.

“En Buenos Aires se pide un depósito por adelantado, un mes de adelanto, pago mensual entre 1 al 10 de cada mes, si alquilas por inmobiliaria se pide un mes de comisión inmobiliaria, presentar garantía propietaria dada por una persona que se haga responsable, ésta debe tener una propiedad que sea ejecutable que respalde el pago, se presenta la escritura de la propiedad, la cual no debe estar en sucesión ni ser bien de familia. Se generan costos de transacción, como el pago de la averiguación de la garantía, certificación de la escritura de la propiedad del garante. Otras formas de garantía propietarias son garantías financieras, al banco se le paga y el banco hace de garante, son caras y no se las acepta en todos lados, hay bancos y empresas financieras que lo hacen, esto depende del valor de la cuota de alquiler, esto va del 5% de total del valor del contrato” (N. Scarselletta, entrevista 15/agosto/2016).

## 22. HPHA

En el alquiler informal la diferencia están en los costos, estos alquileres son comparativamente más caros que los del mercado formal, básicamente teniendo en cuenta el tipo de habitación y servicios, pero no varía mucho la situación en cuanto a los requisitos exigidos, aunque están más caracterizados por la existencia de contratos que no se cumplen, hay inmobiliarias que no te piden las garantías, otra opción es que acepten el recibo de sueldo y pidan como garantía recibos de sueldo de otras personas cercanas. En el caso de los conventillos piden el dinero para entrar, a veces no hay depósito, se da una referencia y los propietarios visitan los lugares de trabajo.

En los hoteles pagan diario y si no paga la gente llaman a la policía y se da el desalojo, en algunos casos pagan dos meses juntos, la actitud del propietario o el encargo del alquiler, marca la dinámica, los acuerdos se van haciendo paulatinamente y pueden estar sujetos a cambios de opinión y por lo tanto de condiciones. "al ser informal lo van arreglando, de pendiendo del ánimo del propietario, hay muchos conventillos con orden de desalojo donde nadie paga nada, no hay nada que certifique que has pagado porque no te dan recibo, hay millones de situaciones distintas" (N. Scarselletta, entrevista 15/agosto/2016).

Los inquilinatos, es una forma de pensión, en algunos casos son edificios de tres plantas donde se combina la residencia y otros usos. En este caso el alquiler también es informal, nadie se hace cargo de nada, solo hay un cobrador que viene una vez al mes a cobrar en nombre de un solo propietario. La pensión es un lugar menos permanente, donde la gente que alquila está de paso, aunque se encuentran muchos casos que permanecen en estos lugares por tiempos prolongados. En un conventillo se paga actualmente entre 2000 y 3000 pesos mensuales, en dólares entre US\$ 130 a 200; en un Hotel/pensión 300 pesos por día (US\$ 20) y en un Inquilinato, que es más caro que los conventillos y los hoteles, se paga alrededor de 1000 pesos diarios (US\$ 65), las condiciones son precarias. (N. Scarselletta, entrevista 15/agosto/2016).

Al aceptar que la vivienda en alquiler se constituye en una opción válida, que permite resolver el acceso a vivienda para muchas familias en las zonas urbanas, es necesario mejorar el contenido de los marcos jurídicos, implementar controles adecuados, realizar acompañamiento social a estos procesos e impulsar acciones de incidencia para cambiar el imaginario social relacionado al paradigma de la vivienda propia y nueva como la única opción y lograr que los Estados asuman esta posibilidad como una política pública a ser implementada.

## 1.2 La Situación habitacional y el alquiler en Argentina

Argentina está localizada en América del Sur, tiene una superficie de 2.780.400 km<sup>2</sup>, con una población estimada al 2015 de 43.131.966 de habitantes<sup>13</sup> y una densidad poblacional aproximada de 15,51 hab/km<sup>2</sup><sup>14</sup>. Es una república federal democrática, integrada por veinticuatro entidades estatales autónomas, de las cuales veintitrés son provincias y una es la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, designada por ley como capital federal es la veinticuatroava provincia.

Argentina es un país que, al igual que otros en la región, enfrenta una serie de problemas sociales a pesar de ser considerado desarrollado, de contar con el mayor índice de Desarrollo Humano de América Latina, de tener un avanzado nivel de desarrollo científico y tecnológico, una industria cultural propia, bajos niveles de desigualdad, una población alfabetizada, y una renta per cápita al 2015 que supera los 22 mil dólares en paridad de poder adquisitivo (PPA)<sup>15</sup>.

Uno de los problemas más graves del país es la situación de pobreza en la que viven las familias en las zonas urbanas. Según un informe de la Universidad Católica de Argentina (UCA), “la tasa de pobreza urbana en Argentina fue del 34,5 % en marzo de 2016, su cifra más alta de los últimos siete años, debido al proceso inflacionario y la falta de mejoras en el mercado de trabajo” (2016). El estudio publicado por el Observatorio de la Deuda Social Argentina de la UCA estima que “en la actualidad, 13 millones de personas -un 5,5 % más que a finales de 2015- viven en situación de pobreza en aglomerados urbanos. Un total de 2,35 millones se encuentra en situación de indigencia<sup>16</sup>” (abril, 2016).

Si bien las cifras no revelan directamente la grave situación habitacional en Argentina, ayudan a ubicar la dimensión del problema. Según el Departamento de Investigaciones de la Fundación de Estudios para el Desarrollo inmobiliario (FEDI) “En Argentina hay 12.2 millones de hogares y el 16% de estos pertenecen a viviendas alquiladas, lo cual equivale a dos millones de familias. Aún estaría faltando tres millones de viviendas para satisfacer las necesidades habitacionales de la población. Este déficit se incrementa a un ritmo de 36 mil viviendas por año, aproximadamente” (2015). A su vez, del otro lado del mostrador, el 16% de los 12.2 millones de hogares, son propietarios con inmuebles disponibles para alquilar.

“La modificación de las políticas de desarrollo habitacional fue dejando de lado a través del tiempo aspectos estratégicos que debe contener toda política social de vivienda, como son la planificación urbana, la sustentabilidad del entorno, la generación de espacios públicos y todo aquello que hace a un verdadero hábitat. La política habitacional integral quedó reducida a una simple política de “techos”, desprovista de servicios colectivos y urbanos, olvidando que el frustrado acceso a un lugar donde vivir y desenvolverse socialmente es una de las causas fundamentales de pobreza. La problemática socio- habitacional es prueba de ello y demuestra que las medidas tomadas no fueron ni suficientes, ni adecuadas.”<sup>17</sup>

Reconociendo que ha existido debilidad en la visión de políticas integrales en torno al hábitat, desarrollo territorial, suelo y vivienda, limitando las acciones a una visión física, relacionando la solución al problema con la construcción física de paredes y techos y con una tendencia a la privatización de la ciudad “desde el inicio de la Gestión del Pro (diciembre de 2007) se han privatizado más de doscientas (200) hectáreas de tierra pública, es decir, se vendieron inmuebles el GCBA o fueron concesionados en una superficie equivalente a más 200 manzanas de la Ciudad”<sup>18</sup>.

Sin embargo, es necesario evidenciar los múltiples esfuerzos realizados para enfrentar esta problemática, desde la formulación de normativa, pasando por la implementación de programas desde los diferentes sectores y actores, pero cuyos resultados no han sido suficientes, y necesariamente deben ser evaluados (Cuadro 1).

---

13. Según el censo 2010 con una población de 40'117.096 habitantes

14. <https://es.wikipedia.org/wiki/Argentina>

15. <https://es.wikipedia.org/wiki/Argentina>

16. <https://noticias.terra.com.ar/ciencia/pobreza-urbana-en-argentina-sube-al-345-su-maximo-en-7-anos-segun-informe,2641c1c46b2b085705f2e1b6a3130017v36nn0l4.html>

## 24. HPHA

### Cuadro 1. Normativa y programas representativos de vivienda en Argentina

AÑO	NORMA O PROGRAMA	CARACTERÍSTICAS
1871	Reglamento	Reglamento oficial para conventillos que establecía normas sobre construcción, materiales, terminaciones interiores, ventilación y disposición de letrinas desde una visión higienista.
1905	4824	Sanción a la primera Ley Nacional de Vivienda, por las condiciones de habitabilidad deficitaria de los conventillos. Esta fue una de las primeras intervenciones directas del Estado en materia de vivienda.
1943	Decreto 1580	Rebaja alquileres, prorroga de contratos, paralizó juicios de desalojo, creó la Cámara de Alquileres.
1949	Derogarse la Reforma constitucional 1949	Art. 14. "El Estado otorgará los beneficios de la seguridad social, que tendrá carácter integral e irrenunciable. En especial, la ley establecerá: el acceso a una vivienda digna".
1972	Ley No. 19.929	Crea el fondo con ingresos provenientes de la venta del ganado (Ley 19.876), un gravamen para los impuestos urbanos de ese año, de fondos de la nómina salarial a cargo del empleador (Ley 19.892).
1977	Ley 21.581	Régimen de Financiamiento de Fondo Nacional de Vivienda. En el art. 4 se establece como objetivo construir viviendas para familias de escasos recursos.
1984 1991	Ley No. 23.091	Disposiciones que regirán las locaciones destinadas a vivienda. "Los contratos de locaciones urbanas, así como también sus modificaciones y prórrogas, deberán formalizarse por escrito. Cuando el contrato no celebrado por escrito haya tenido principio de ejecución, se considerará como plazo el mínimo fijado en esta ley y el precio y su actualización los determinará el juez de acuerdo al valor y práctica de plaza".
1992	Ley No. 23.966	"establece que la recaudación se realice a través del gravado a los combustibles, como la nafta, el kerosene, gas oil, solventes, etc., pero exceptuando a los combustibles destinados a la producción de energía tal como lo preceptúa en sus artículos".
1994	Reforma constitucional	Se repectó el principio que establece que la propiedad tiene una función social, al incluir con jerarquía constitucional entre otros tratados. El Derecho a la vivienda del art. 14 se debe entender en consonancia con los artículos de los tratados internacionales de Derecho.
1995	Ley 24.464	Sistema Federal De La Vivienda. Sancionada: marzo 8 de 1995. Promulgada Parcialmente: marzo 27 de 1995. "Que dispuso el abandono del papel del Estado como constructor de operatorias masivas, para financiar soluciones individuales, por medio de préstamos a particulares, con garantías o ingresos suficientes que les permitiera acceder a préstamos de la Banca Comercial".
2000	Ley 449 CABA	Implementación de incentivos en la zona sur de la CBA: premio para edificios destinados a viviendas, aumento del Factor de ocupación total FOT en un 25% por sobre las normas del distrito en el que se encuentra. Acumulación de los derechos de construcción y tasa de alumbrado, barrido y limpieza ABL por 5 años. Unidades funcionales 45m2 UF.
2000	Instituto de Desarrollo Urbano ambiental y regional INDUAR	Incorporación de inmuebles al patrimonio municipal. Creación de leyes que ayudan a la regularización dominial a favor de ocupantes de lotes urbanos, con destino de vivienda, con beneficiarios de loteos indexados, con escrituración gratuita, con planes de viviendas oficiales, con leyes de expropiación.
2002 GCBA	Programa Contratación de hoteles-pensiones para alquiler. (CABA)	Declaración de emergencia habitacional de la Legislatura. CABA

AÑO	NORMA O PROGRAMA	CARACTERÍSTICAS
<b>2004</b>		Régimen de Financiamiento de Fondo Nacional de Vivienda. En el art. 4 se establece como objetivo construir viviendas para familias de escasos recursos.
<b>2004 MIVSP</b>	Programa Federal de Construcción de la vivienda I	Objetivo reducir el déficit habitacional y contribuir a la generación de puestos de trabajo. Comprende construcción de vivienda nueva; mejoramientos; urbanización de villas y asentamientos precarios en terrenos no inundables; regularización dominial (tenencia)
<b>2003 a 2004</b>	Programa Inmuebles aptos para alquileres CABA	Para beneficiarios de programas sociales, el gobierno de la ciudad era garante de los contratos.
<b>2004</b>	Modificación Ley No. 14.394	Modificaciones al Régimen de bien de familia, es un mecanismo para preservar la vivienda como bien familiar.
	Programa Federal de mejoramiento de vivienda "Mejor Vivir"	Objetivo completar o mejorar la vivienda. Los beneficiarios no deben tener crédito para vivienda y deben tener las siguientes situaciones habitacionales: no tengan baño; no tengan provisión de agua; materiales de la vivienda deficitarios; y estar hacinados.
<b>FONAVI</b>	Programa Federal de fortalecimiento y optimización de recupero de cuotas FONAVI	Objetivo regular y cobrar la totalidad de las viviendas terminadas.
<b>FONAVI</b>	Programa Federal de reactivación de obras FONAVI	Objetivo ejecutar construcciones financiadas por el fondo y ejecutadas por organismos provinciales, con financiamiento no reintegrables al Gobierno Nacional.
	Programa Federal de emergencia habitacional "Techo y Trabajo"	Objetivo trabajar con los beneficiarios del Plan los jefes y jefas de hogar desocupados a través de cooperativas.
	Programa Federal de Solidaridad habitacional	Objetivo intervenir en áreas de altos niveles de desempleo.
	Programa Federal de Recuperación de zonas afectadas por las inundaciones	Objetivo realizar actividades de mantenimiento, reconstrucción y rehabilitación de infraestructura social.
	PROMEBA	Programa de Mejoramiento de Barrios
<b>LCBA</b>	Ley 2973	La Legislatura de la Ciudad sancionó esta ley modificatoria de las dos anteriores normas, dicha ley fue vetada principalmente por el poder ejecutivo.
<b>2007</b>	Programa Federal de Construcción de la vivienda II	Objetivo transformar la política de vivienda en política de Estado.
<b>GCBA</b>	Decreto 9/09 CABA	Establece que el art. 4 suspendía la ejecución de desalojos de inmuebles del GCBA ocupados con uso manifiesto de vivienda mientras durase la emergencia.
<b>GCBA 2011</b>	Constitución de la Ciudad (Doc. 16).	Consagra una protección especial del derecho a la Vivienda digna y al hábitat adecuado en su Art. 31 establece los lineamientos para diseñar en implementar políticas de vivienda locales.

Fuente: Documentos HPHA y otros. Elaboración propia - julio 2016

## 1.2.1 Los conventillos vivienda de alquiler en la Ciudad de Buenos Aires

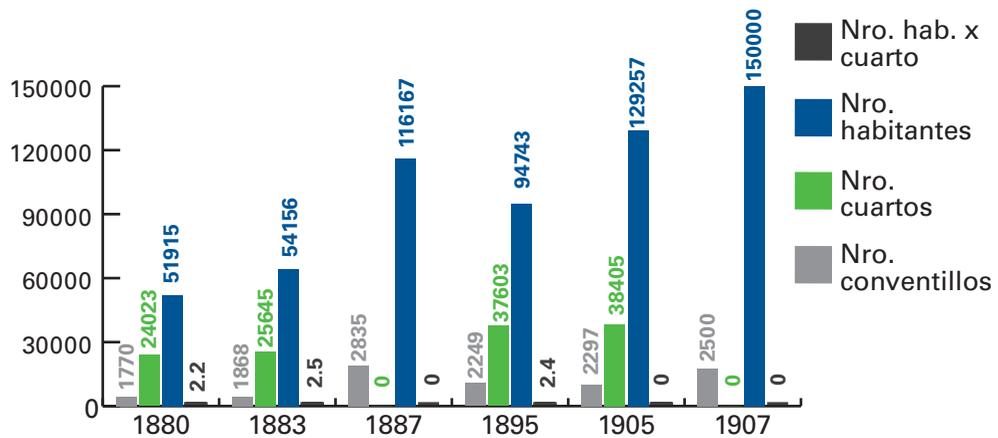
*100.000 propiedades subutilizadas en Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 360.000 familias pagando alquileres por vivienda inadecuadas.  
HPHA, 2012.*

El proyecto Soluciones Urbanas tiene como principal objetivo servir a familias que viven alquilando en condiciones precarias en los conventillos, inquilinatos y hoteles de la ciudad de Buenos Aires, por lo que es importante ubicar la problemática de esta población. "Conventillo es como se denomina a un tipo de vivienda urbana colectiva, también conocida como inquilinato, donde cada cuarto es alquilado por una familia o por un grupo de hombres solos. Los servicios (comedor y baños) solían ser comunes para todos los inquilinos". (Rebollo, 2013).

En tal sentido, es necesario hacer una referencia histórica para lograr una mejor comprensión del proceso. A finales del siglo XIX se produce en Argentina una fuerte ola migratoria desde Europa, el incremento de la industria crea fuentes de trabajo, formándose según varios estudios una gran clase obrera, con dificultades de acceso a tierra y al suelo. Esto pone en evidencia el origen de la vivienda como un problema social. Sumando a esto la tendencia creciente de la concentración de la población en zonas urbanas que se ve reflejado en los censos realizados.

La migración como fenómeno social en Argentina, estuvo especialmente concentrado en la ciudad de Buenos Aires provocó dos problemas relacionados con el acceso y uso de las viviendas: el hacinamiento y la insalubridad, a lo que se suma la baja cobertura de servicios básicos e infraestructura urbana. Producto de la escasez de viviendas, la dificultad de acceso a suelo en relación a la gran demanda y el crecimiento de mancha urbana, resultado de la expansión y la presión demográfica en las zonas céntricas de la ciudad. Esta situación produjo el éxodo de las familias de la burguesía que habitaban grandes casonas ubicadas en estas zonas, propietarios que se vieron en la obligación de poner en renta sus viviendas, a las que accedieron inmigrantes, inmuebles que se convirtieron en los llamados conventillos.

En el siglo XX se observa una vez más la presencia de población de migrantes del interior del país y de países limítrofes, evidenciando conflictos y formas de marginalidad diversas, habitando y conviviendo en conventillos similares a los que surgieron hace más de cien años. "La etapa de predominio de los conventillos, especialmente entre 1880 y 1900 fue la más crítica para los sectores populares. Hubo un incremento notable el número de personas por casa, que según los censos trepó de 8,8 a 13 entre 1869 y 1887" (HPHA-Informe final 2007:11. Cita 1 ref. Romero, 2001).

**Gráfico 3. Características de los Conventillos**

Fuente: Ramos, 1999 – Cita: Dr. Guillermo Rawson, Censos Generales CBA y Departamento Nacional del Trabajo. Elaboración propia. Junio 2016

**Cuadro 2. Los Conventillos en Buenos Aires**

FECHAS	HISTORIA CONVENTILLOS BUENOS AIRES
Siglo XIX	Adaptación de las antiguas viviendas denominadas “casa chorizos” o casonas de patios, obsoletas o muy deterioradas. Se arrendaba un cuarto por familia.
	Fueron construidos por especuladores urbanos con la consigna de la máxima explotación del lote, con habitaciones pequeñas, para una familia y alrededor de un espacio abierto, central y común. En el patio se ubicaban lavaderos y sanitarios compartidos.
	Recepción de refugiados económicos del interior del país y de los países limítrofes. Estos inmigrantes se ubicaron en diferentes soluciones habitacionales de la ciudad.
	Conventillos generalmente ubicados cerca del puerto, caracterizados por ser volúmenes cúbicos, a veces sobre elevados con pilotes por las inundaciones, cubiertos con chapas onduladas (zinc) de los más variados colores utilizando en su origen los sobrantes de las pinturas de los barcos.
Siglo XX	Se hace evidente la tipología de vivienda colectiva, denominada casa de vecindad con un patio común de uso multifuncional, cada vivienda con dos cuartos, cocina y baño incorporados y un patio pequeño propio.

Fuente: Informe HPHA – 2007. Elaboración propia. Junio 2016

## 28. HPHA

Los Conventillos están ubicados en las áreas céntricas y son edificaciones que se caracterizan por tener habitaciones de alquiler o subarriendo, familias numerosas, baños compartidos (en el mejor de los casos), construcciones con materiales de mala calidad, lo que trae consigo problemas de salud y sociales. El informe 2007 presentado por la consultoría a HPHA, que hace referencia a varios estudios realizados sobre los conventillos, menciona que estos están ubicados principalmente en las zonas de San Telmo, la Boca, Barracas, entre otros.

Si bien la característica principal de los conventillos ha sido y es la pobreza, es importante resaltar que es un espacio de intercambio marcado por lazos de solidaridad, constituyéndose en lo que algunos denominaron un "mosaico social de etnias y labores". Conviven personas de diferentes lugares, dedicada a un sin número de labores diversas (mujeres en el servicio doméstico y hombres que trabajaban como peones en oficios especializados) y la presencia de múltiples instituciones y organizaciones. Es un mundo de intereses, diverso y complejo a la vez.

La tendencia en el aumento del número de conventillos y de habitantes por habitación es al alza (ver Gráfico 3), por lo que uno de los principales problemas es el hacinamiento, sumado a esto las precarias condiciones de servicios básicos y ambientales, a pesar que hay instituciones en la CBA que sostienen que el número de habitantes por habitación ha bajado en el ámbito porteño. "Sabemos que fuera de los promedios de densidad apuntados, no era extraño encontrar a 6 o 7 hombres solteros ocupando una misma pieza con solo 2 o 3 camas, o habitaciones con familias de 6 miembros más algunos parientes o paisanos alojados transitoriamente" (Ramos, 1999).

Paulatinamente se fueron dando niveles de regularización y organización en los Conventillos, contaban con un reglamento interno, contrato de alquiler en el que constaban los montos de depósito, de arriendo, la fecha de pago y la intervención judicial en el caso de incumplimiento. La práctica de alquiler de conventillos llevó a procesos de organización, protesta y huelgas a partir de la primera década del siglo XX, constituyéndose la liga de inquilinos, lo que provocó el surgimiento de la Sociedad Corporación de Propietarios y Arrendatarios. Esta tensión generó una fuerte demanda de desalojos, acción judicial utilizada por los propietarios para presionar a

los inquilinos. Actualmente existen varias organizaciones, que trabaja por los derechos de los inquilinos. (Asociación Civil por la Igualdad y la Justicia (ACIJ), MOI, Inquilinos Agrupados, La Boca Resiste y Propone, etc)



Fotos: Xinhua-Martin Zabala , HPHA,  
Doc.3. Proyecto Estela de Esperanzas

HPHA en el documento "Alquileres tutelados Dossier Final", producido en el 2007, señala que las familias de bajos ingresos o en necesidad de vivienda en la Ciudad de Buenos Aires se caracterizan por ser: Recicladores que viven en la calle o en asentamientos precarios recientes; Pobladores que viven hace décadas en villas o en asentamientos precarios viejos; Familias que han ocupado viviendas o fábricas abandonadas; Personas solas (ancianos y niños) que viven en las plazas y estaciones de tren; Familias con alguna capacidad de pago que no encuentran otra solución que los hoteles, pensiones o inquilinatos. Diversos estudios revelan que el problema habitacional en la Ciudad de Buenos Aires sigue vigente.

“la Ciudad de Buenos Aires tiene hoy un déficit acumulado de alrededor de 100.000 viviendas. Si el déficit debe ser subsanado a partir de la construcción de estas unidades estamos hablando de cinco millones de metros cuadrados –partiendo de una media de cincuenta metros cuadrados por unidad- lo que equivale a una cifra aproximada de 3.500 millones de pesos: equivalente, prácticamente, al presupuesto anual del Gobierno de la Ciudad de los últimos años” (HPHA, 2007:5).

En relación al Alquiler es evidente que existe una compleja situación, hay una alta demanda, en toda la ciudad el porcentaje de familias que elige el alquiler como una solución habitacional es considerable. Según datos del Censo del INDEC del 2001, “sobre 10.073.625 viviendas, 1.122.208 se encuentran alquiladas representando solo el 11,14% del total. En la ciudad de Buenos Aires este porcentaje se duplicaría. Uno de cada dos hogares que alquilan, pertenece a la clase media-media o media-alta. Solo a ellos les es más fácil conseguir un garante y predomina el empleo formal. Para ellos existe una oferta saturada en la Ciudad de Buenos Aires. Es decir, la demanda excede la oferta pública, lo que a su vez lleva a subir tanto los requerimientos como el valor de un alquiler. Típicamente los requisitos para alquilar incluyen una garantía de una propiedad en la Ciudad de Buenos Aires o un depósito de varios alquileres adelantados (además de comisiones y gastos de inmobiliarias). Es evidente que frente a esta situación las familias de bajos recursos quedan cada vez más fuera del mercado de alquileres”<sup>19</sup>

En la Ciudad de Buenos Aires, según HPHA, se evidencian dos aspectos específicos, por un lado, la dificultad de las familias de bajos recursos económicos de acceder a viviendas de alquiler por las condiciones que exige el mercado formal, por lo que se exponen a acceder a viviendas precarias, en medio de la desconfianza o prejuicios de los propietarios. Y, por otro lado, la cantidad de inmuebles desaprovechados por parte de sus propietarios, en muchos casos dejándolos casi abandonados, provocando mayor precariedad en las zonas. Esto lleva a que existan barrios en zonas urbanas con tendencia a desvalorizarse. Siendo un mercado de alquiler poco atractivo para familias que tienen condiciones de pagar y cumplir con los requisitos del mercado formal.

HPHA reconoce que “el escenario actual con relación a la vivienda en la Ciudad de Buenos Aires, debe ser entendido en el marco de un proceso social y de deterioro de la situación habitacional de larga data, que tiende a agravarse progresivamente” (2007).

## 1.2.2. La situación habitacional y el alquiler en el barrio de La Boca

El proyecto focaliza su intervención en el barrio de La Boca, por lo que es necesario analizar la situación social, económica, urbana y política del mismo. La Boca tiene una ubicación privilegiada en el Centro de la Ciudad de Buenos Aires, queda a unas 15 manzanas de la Casa de Gobierno y de la Plaza de Mayo y está cerca de San Telmo y Barracas, barrios emblemáticos de la Ciudad. “Se constituyó durante el primer período de metropolización de la Ciudad, entre 1860 y 1914, organizado en relación con el movimiento y las actividades comerciales del puerto del Riachuelo y ocupado por los inmigrantes externos que, en esta etapa, engrosaban en gran medida el proletariado urbano. Este es el momento de la proliferación de los conventillos como una de las formas que asume el hábitat popular en la Ciudad. En 1887 aproximadamente el 30% de la población de Buenos Aires vivía en los 331 conventillos del barrio” (Rebollo, 2013)

---

19. HPHA. (2007). *Alquileres Tutelados Dossier Final. Pág. 5*

### 30. HPHA

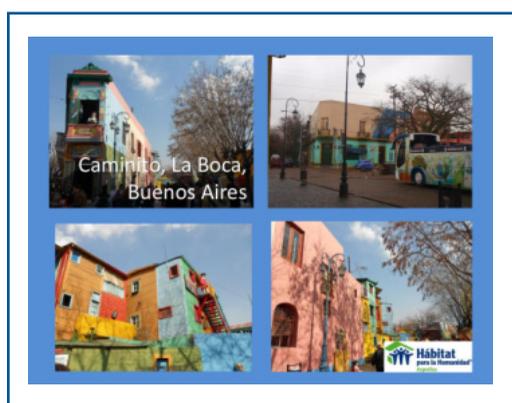
#### Cuadro 3. Costos para compra o alquiler

RUBRO	COSTO EN DÓLARES
Compra de inmuebles, costo promedio del m2	226
Alquileres de departamentos, tres ambientes, monto por mes	250
Construir inmuebles de 700 m2, aproximadamente	513.800

Fuente: Informe HPHA – 2007. Elaboración propia. Junio 2016

Según el informe de relevamiento de viabilidad de un proyecto en La Boca “la mayor existencia de uso de equipamiento general y local es propiciar para la generación de mayores emprendimientos combinándola con el uso para residencia. Existe gran cantidad de casas de inquilinato y pensiones. El área apunta a ser una de las zonas de explotación desde lo turístico urbanístico, ya que cuenta también con zonas de renovación urbana y área de protección al patrimonio” (HPHA, 2007). Esto significa que un alto porcentaje de familias que habitan en La Boca viven alquilando cuartos en conventillos, hoteles e inquilinatos, cuya situación habitacional es precaria por la misma condición histórica de los conventillos.

A finales de 1996, según varios estudios, se sitúa uno de los hitos organizativos más relevantes del Barrio La Boca, la conformación de la Asamblea de Desalojados de La Boca, producto de una serie de juicios y de los desalojos ejecutados. Este proceso organizativo influyó, por una parte, para llegar a acuerdos entre propietarios e inquilinos; y, por otra, para adquirir inmuebles de manera conjunta entre vecinos. “... existe en la Boca una histórica tradición de organización social, producto de su origen, las asociaciones tienen entre 50 y 130 años. Dentro de este conjunto heterogéneo hay mutuales, ateneos culturales, asociaciones vecinales, clubes, instituciones de bomberos, entre otros” (Rebollo, 2013). El Gobierno de la CABA inicia un proceso de renovación urbana en La Boca, ellos estiman que el 36% de la población que habita en la zona alquila, por lo que para muchos interesados en el tema la intervención se centra en una renovación urbana, medioambiental, pero en ningún caso social, cultural y económico. La Boca es el barrio con mayor concentración de inquilinatos de la Capital Federal con el 70% del total.



Fuente: Presentación HPHA, ----. Doc. 13.

“En la década de los '90 comenzó el proceso de renovación y puesta en valor del barrio por parte del ayuntamiento, con la construcción de la obra para mitigar las inundaciones en la ribera del riachuelo y la continuación de otras intervenciones menores en el espacio público. El programa planteado por el gobierno tiene como finalidad incentivar las inversiones de capital privado en la zona, orientados al perfil de “zona de interés turístico y valorización patrimonial” (Rebollo, 2013).

Para muchos interesados en el tema, la propuesta del Gobierno de la CABA tenía un interés básicamente económico. El principal objetivo es incentivar las inversiones de capital privado en la zona, mediante la recuperación del río y del espacio público. Inversiones para el área comercial y de servicios, asociados al turismo y valorización patrimonial. El programa se desarrolló hacia fines de la década del '80 y se fundó en una fuerte intervención del Estado como motor de cambios. Esta situación permitió implementar obras de infraestructura, cambios normativos y adquisición de conventillos. Según Rebollo los ejes fueron: infraestructura, vida social y asociatividad, espacio público, reciclaje de inmuebles vacantes, hábitat, realojamiento, actividad turística y cultural.

Es importante resaltar que, a pesar de los esfuerzos realizados y los evidentes cambios físicos y económicos, a decir de HPHA, en el 2007 “Detrás de los colores brillantes y el turismo en La Boca, 5.000 familias no cumplen con los requisitos del mercado de alquiler formal (y un total de 9.000 en la zona sur de la Ciudad de Buenos Aires)”<sup>20</sup>. Es evidente que la situación para miles de familias no ha mejorado, evidenciándose una tendencia a la gentrificación de la ciudad, cuya práctica ha sido más frecuente en la implementación de la política pública en las zonas centrales y consolidadas de las ciudades.



Fuente: Presentación HPHA, ----. Doc. 13.

El planteamiento de que el alquiler “presenta condiciones constructivas y de infraestructura similares a las de la vivienda en propiedad y mucho mejores que las de la vivienda informal. La vivienda en alquiler suele ser mantenida en mejores condiciones por sus dueños para atraer posibles inquilinos” (Blanco, 2015). no siempre se cumple. Como observamos en el caso de los conventillos de La Boca, las condiciones de las viviendas en alquiler no suelen estar en mejores condiciones que la vivienda informal en América Latina.

En La Boca, como en muchos barrios en la región, se observa que son varios los aspectos que influyen en la calidad de las viviendas de alquiler, en la seguridad física de las familias, pero sobre todo en el acceso a éstas de muchas familias de bajos ingresos o que no cuentan con las garantías que exige el mercado formal de alquiler.

Según HPHA, podemos agrupar las razones de la falta de acceso al mercado formal de alquileres de la siguiente manera:

**a. factores relacionados a las Políticas Públicas y Normativas: políticas habitacionales y regulación del mercado de alquileres deficientes; ley de herencia (es difícil realizar la sucesión de una propiedad y por lo tanto muchas unidades habitacionales no están regularizadas o en uso), entre otras.**

**b. factores socio-culturales: desconfianza de propietarios en personas de bajos recursos que buscan alquilar y la costumbre de solicitar garantías propietarias, entre otras prácticas comunes a la hora de solicitar requisitos a un potencial inquilino. (2012:4. Doc. 4).**

Estos factores, entre otros, llevaron a que HPHA decida ampliar su intervención a otras áreas del país y con alternativas diferentes, por lo que propuso la implementación del Proyecto Soluciones Urbanas para Buenos Aires.

20. HPHA. (2007). *Sustainable Urban Housing in the Americas: Collaborating for Livable and Inclusive Cities. Doc. 13*

## CAPITULO II.

# Proyecto "Soluciones Urbanas - Alquileres justos"



**VALORANDO el PASADO para CONSTRUIR el FUTURO**

Proyecto y Dirección: Anjo, Martín Ruiz y Marcelo Sanguinetti  
Construcción: SUBECO Construcción

Reciclado Hogares Urbanos para Alquileres Justos.  
[www.hpha.org.ar](http://www.hpha.org.ar)  
[informacion@hpha.org.ar](mailto:informacion@hpha.org.ar)

**Hábitat para la Humanidad Argentina**

Mucho más que casas

apoyan:

**Andar** por ArcelorMittal

**ArcelorMittal**

**Whirlpool** LÍNEA AVANZADA

**Hábitat para la Humanidad**

**Bovis** Lend Lease

**GUILLEMI & TENTORI** ARQUITECTOS

HPHA a partir del 2007 amplía su área de trabajo, incorporando diferentes modalidades y estrategias de intervención en zonas urbanas. Si bien continúa ofreciendo soluciones habitacionales en su línea de intervención tradicional (vivienda nueva, construcción en terreno propio por medio la autogestión asistida) a familias en necesidad en las provincias de Buenos Aires y Santa Fe, . En 2007 HPHA pasa a desarrollar propuestas relacionadas al alquiler, que permitan servir a familias en situación de pobreza urbana, que tienen dificultad de acceder a vivienda propia en la Ciudad de Buenos Aires.

La vivienda de alquiler es asumida por HPHA como una opción estratégica de acceso a vivienda, por lo mismo HPHA, considera imprescindible poner en evidencia la complejidad y diversidad de esta problemática, constituyéndose un desafío, por lo cual HPHA propone el Proyecto Soluciones Urbanas para Buenos Aires con dos estrategias de intervención: Alquileres Tutelados y Reciclando Hogares., como respuesta a la precaria situación habitacional de familias en condición de vulnerabilidad que viven en conventillos, hoteles e inquilinatos en zonas urbanas consolidadas.

Con el proyecto se busca que las familias en condición de vulnerabilidad que viven en conventillos, hoteles e inquilinatos en zonas urbanas consolidadas tengan acceso a alquileres justos; se recuperen inmuebles urbanos subutilizados para ponerlos en alquiler; concientizar a las familias sobre la importancia de la vivienda adecuada (sea propia o alquilada) para su mejor desarrollo, su derecho a un alquiler justo y motivando a las familias a buscar soluciones y oportunidades de acceder a un alquiler adecuado, esto a través de procesos de capacitación, información y acompañamiento; incidir, a partir de la experiencia, en la formulación e implementación de políticas públicas de alquileres justos, e influir en el imaginario social sobre la importancia de reconocer a la vivienda de alquiler como una opción válida.

El estudio realizado por HPHA en 2007 “Relevamiento de viabilidad para acciones de Hábitat para la Humanidad Argentina en el Área Metropolitana de Buenos Aires” define la ubicación físico-espacial y territorial para la intervención, eligiendo la zona sur de la Ciudad de Buenos Aires que comprende desde la Av. Rivadavia (aproximadamente) hacia el Riachuelo, iniciando la intervención concreta en el barrio de La Boca, en donde, según registros, existen 9.000 familias que alquilan en condiciones precarias <sup>21</sup>, porque en esta zona urbana se concentra el 70% de los inquilinos, el 30% no tiene agua corriente, mientras que la relación baño/habitante varía entre 6 y 25 personas en el 71% de las casas; y el 5% de las familias tienen sanitarios que no están conectados a la red pública<sup>22</sup>.

Con el proyecto se propone atender a familias que fueron identificadas como el grupo meta, denominado “los sin techo”, por un lado motivando a propietarios privados a poner en alquiler sus propiedades y reciclar inmuebles que están subutilizados, deteriorados o desocupados en la zona del barrio de La Boca; para lo cual HPHA implementa primero la estrategia de Alquileres Tutelados buscando ser un puente entre la “oferta” de propiedades y la enorme “demanda” por parte de familias que habitan viviendas en condiciones inaceptables, en conventillos, hoteles e inquilinatos. La estrategia de HPHA apunta a ofrecer una garantía financiera (HPHA pagaría en caso de que la familia no lo hiciera) facilitar las garantías necesarias, apoyar en la elaboración de un contrato y acompañar a la familia en su adaptación desde un estilo de vivienda colectiva a un alquiler en consorcio.

---

21. Buenos Aires sin techo. Presidencia de la comisión de vivienda. Legislatura de la CABA. Pág. 62.

22. Según el Diagnóstico la emergencia habitacional en la Ciudad de Autónoma de Buenos Aires, realizado por FADU/UBA y Ministerio de Derechos Humanos y Sociales en el 2008, recogido por HPHA en su documento Memoria descriptiva Hermandarias 674.

### 34. HPHA

Otra de las líneas de intervención que surgieron del estudio de Viabilidad mencionado arriba, era la de Reciclar Hogares Urbanos. Frente a la problemática de las “villas” de la Ciudad de Buenos Aires, se plantea una estrategia de “descomprimir” ampliando la oferta de alquileres en espacios desaprovechados de inmuebles existentes de la Ciudad. A fin de tener un ejemplo demostrativo de la viabilidad de esta estrategia, a partir del 2009 HPHA se propone adquirir un inmueble deteriorado y subutilizado de la Ciudad para transformarlo en departamentos para el alquiler justo. El inmueble, un conventillo con riesgo de derrumbe, fue demolido para la construcción de un edificio de departamentos propiedad de HPHA. El inicio de la obra se concretó en el 2012. Los departamentos son puestos en arriendo a las familias que viven alquilando en la zona de intervención en condiciones precarias en conventillos, hoteles e inquilinatos y tengan capacidad de pago de un alquiler.

“El proyecto se ha ido adaptando a la realidad, primero era alquileres tutelados, para lo cual se salió a buscar propietarios privados que quisieran poner su vivienda en alquiler, porque había en la ciudad tanto espacio ocioso y por ocupar, HPHA se constituiría en el garante. Los propietarios no confiaban ni en Hábitat, ni en la población meta, y se decide que debería ser Hábitat quien dé el ejemplo reciclando hogares, con la construcción de un edificio y alquilando” (M.C. Ledesma, entrevista 2/septiembre/2016).

Si bien se propone Reciclando Hogares como otra estrategia específica, es importante reconocer que es otra forma de tutela para el alquiler, por lo tanto, en la práctica se combinan las dos estrategias. Según el documento “Soluciones Urbanas para Buenos Aires” elaborado por HPHA en el 2012, tres hechos importantes motivaron el diseño del proyecto y la implementación de sus dos estrategias “Reciclando Hogares” y “Alquileres Tutelados”:

• **Discriminación:** las condiciones del alquiler en la Ciudad de Buenos Aires, llevan a la discriminación de familias del grupo meta (por apariencia física, forma de hablar, vestimenta, falta de antecedentes en alquiler formal y falta de garantías y depósitos).

---

• **Inmuebles:** la existencia de inmuebles vacíos, subutilizados o mal utilizados en la Ciudad conlleva a concluir que la construcción de unidades habitacionales nuevas no es la única solución a la falta de oferta de alquileres para el grupo meta.

---

• **Alternativas:** la necesidad de buscar y promover soluciones alternativas a la emergencia habitacional existente en la Ciudad de Buenos Aires.

---

El equipo HPHA desde el 2007 plantea la posibilidad de incorporar a su gestión nuevas modalidades de intervención en los sectores urbanos de la Ciudad de Buenos Aires, reconoce haber experimentado durante 10 años de trabajo incertidumbres que han acompañado las diferentes etapas del proceso. Entre las mayores preocupaciones estuvieron: la capacidad institucional de HPHA para intervenir en la problemática del alquiler; la conducción o revisión de estudios; la participación en el mercado inmobiliario; la posibilidad de encontrar inversores y donantes interesados en apoyar este tipo de iniciativas.

Otra preocupación relevante fue lograr el involucramiento de las familias de zonas urbanas consolidadas con históricas y diversas intervenciones; de las organizaciones sociales de La Boca (muchas no se involucran lo suficiente o no les interesa el tema de alquileres justos); del gobierno local que no le interesa colaborar porque tiene otras prioridades en

la ciudad o porque algunos funcionarios no tienen interés, como se expresa en el informe de viabilidad de la intervención realizado por HPHA. “los funcionarios no se muestran proclives a colaborar de manera ágil y expeditiva por razones políticas” (HPHA, 2007: 45).

El equipo de HPHA reconoce que experimentaron incertidumbres específicas en relación a cada una de las dos estrategias implementadas: Alquileres Tutelados y Reciclando Hogares. En relación a la primera estrategia con la que iniciaron, su preocupación fue si los propietarios estarían interesados en dar en alquiler sus inmuebles a familias sin las garantías acostumbradas y con historial de vida en conventillos, aceptando nuevas modalidades de garantía que HPHA proponía; si el marco legal permitiría implementar este tipo de intervenciones y si las familias en necesidad de un alquiler justo estarían dispuestas a involucrarse en el proyecto. “... al inicio a las familias no les interesaba, ni veían el alquiler tutelado como un paso hacia un acceso a la vivienda adecuada y definitiva” (A. Cutts, entrevista 21/junio/2016).

Por otro lado, en cuanto a la segunda estrategia Reciclando Hogares considerada por HPHA como proyecto piloto gestionado desde el 2010 e implementado a partir de la compra de un inmueble deteriorado (un conventillo) pero dentro del área patrimonial de La Boca, que debió ser demolido para la construcción de un edificio, experimentaron una serie de dudas frente al reto que habían asumido, cuya dimensión no fue calculada, ni en relación a la implementación, como tampoco en cuanto a la consecuencias de esta experiencia. “...inseguridades, situaciones nuevas, imprevistos y un alto nivel de reformulaciones necesarias sobre la marcha. No contábamos con la demora que a veces sentíamos como indefinida en la terminación del edificio de Hernandarias 674, por falta de fondos, por trabas legales, permisos de construcción, etc.” (HPHA, 2012. Doc. 2).

Sin embargo, es importante reconocer que en el 2009 existían factores favorables como la apertura de HPHLAC para la implementación de este tipo de iniciativas que desafiaban la intervención tradicional de HPHI en un momento de búsqueda de nuevas formas de incidencia para el acceso a vivienda en ciudades y la disposición de destinar recursos económicos para realizar el proyecto, y en el 2012 el interés de Hábitat para la Humanidad México de apoyar esta propuesta.

“...era una época en donde los sectores académicos hablaban de que Buenos Aires tenía 100 mil inmuebles vacíos. Además, había una corriente cambiante en HPHI, enfocada más en las zonas rurales. La propuesta de HPHA de trabajar en Buenos Aires fue bien vista y posibilitó concretar ideas innovadoras” (A. Sosa, entrevista 21/junio/2016).

Un factor fundamental fue la certeza que tenía el equipo de HPHA de llevar adelante un proyecto que contribuya a evidenciar la importancia de abordar otros enfoques y explorar nuevos campos de acción. Las incertidumbres iniciales y las que fueron surgiendo a lo largo del proyecto no paralizaron la intervención, por el contrario fueron factores que obligaron a ir adecuando el proceso, esto requirió un alto nivel de flexibilidad y apertura para la búsqueda de soluciones, por lo que en un momento del proyecto se combinaron la estrategia de Alquileres Tutelados y Reciclando Hogares para finalmente seguir trabajando con las dos, como respuestas concretas a las familias y como una manera de ir captando aprendizajes que permitan incidir en la política pública, en los distintos actores involucrados y en el imaginario social sobre el alquiler de vivienda a partir de una experiencias concreta. “... lo viable no necesariamente es fácil de llevar adelante, implícitamente existían una serie de temores e incertidumbres que esperábamos ir despejando en el camino” (A. Cutts, entrevista 8/junio/2016).

## 2.1. 2007 – 2016 Hitos del proceso

En el proyecto se ubican varios hitos importantes que marcan el desarrollo de la experiencia y permiten observar en líneas generales los cambios y ajustes del proceso. El siguiente gráfico marca cronológicamente los hitos más trascendentes del proceso:

**Gráfico 4. Hitos del proceso 2007 a 2016**



Fuente: Informe HPHA. Elaboración propia 2016.

### 2007: Definición de soluciones para la intervención urbana

- HPHI plantea un giro a su forma tradicional de intervención producto de un proceso de reflexión, buscando mayor cobertura y diversificación con el propósito de enfrentar la pobreza urbana y la falta de acceso a la vivienda en las ciudades.
- HPHA reconoce como estratégico su acción en la Ciudad de Buenos Aires, donde se encuentra la mayoría (numérica) del déficit habitacional del país, por lo que busca nuevas formas de intervención en, analizando la posibilidad de acciones relacionadas con el alquiler.
- HPHA realiza el relevamiento/estudio para definir la intervención en la CABA.
- HPHA conforma un equipo de asesores profesionales (abogados, políticos, arquitectos y trabajadores sociales) para analizar la viabilidad de implementar la propuesta de alquileres tutelados.
- HPHA define el área de intervención y el alcance de la problemática del alquiler informal respecto a las garantías: propietaria y financiera.
- HPHA define como población meta a las familias que alquilan de manera informal espacios inadecuados (conventillos, inquilinatos y hoteles) en la ciudad de Buenos Aires, especialmente en la zona Sur.
- HPHA toma contacto con organizaciones, familias, propietarios e inmobiliarias de la zona.
- HPHA elabora el proyecto "Alquileres tutelados" como una nueva solución habitacional.

### 2008: Implementación de la estrategia "Alquileres Tutelados"

- Se inicia el proyecto Alquileres Tutelados, HPHA ofrece garantía para alquilar por medio de contrato de caución.
- HPHA se asume como un puente entre los propietarios de inmuebles y las familias, cons-

tituyéndose en garante, elaborando contratos legales y acompañando el proceso.

- Apertura de la Oficina Local en Buenos Aires.
- Contratación del responsable social de programa Alquileres Tutelados.
- Diseño de la metodología para alquileres tutelados.
- Preparación de herramientas de capacitación a familias.
- 4 familias se benefician del proyecto, el mismo que se dificulta por falta de propietarios que acepten la garantía propuesta por HPHA.
- Inicia búsqueda de fondos para Reciclando Hogares con la idea de aprovechar las ventas en la zona sur de la ciudad, “oportunidades inmobiliarias” para vivienda social.

### **2009: Evaluación de la estrategia Alquileres Tutelados y sondeo para “Reciclando Hogares”**

- Se continúa con la capacitación a familias sobre Alquileres Tutelados
- Evaluación de la compra de un inmueble “conventillo” para reciclar y construir un edificio en La Boca. Se estudian más de 70 propiedades a lo largo de la zona sur de la Ciudad, optando finalmente por Hernandarias 674, por el costo (USD 70.000) y por su ubicación.
- Análisis de viabilidad para un primer proyecto piloto. Se adquirió el predio a través de una inmobiliaria. La propiedad había estado en venta hace más de 7 años sin compradores por tratarse de un espacio poco atractivo para las empresas constructoras.
- HPHLAC aprueba y financia la compra de una propiedad en el Barrio La Boca.
- Reflexión e incorporación del Enfoque Desarrollo Comunitario Urbano y Desarrollo Comunitario en Altura en relación a la estrategia de alquileres tutelados y Reciclando Hogares.
- Se lleva a cabo la búsqueda, concurso y contratación de la constructora para el diseño del proyecto y para construir el edificio de alquiler.
- Se firma el contrato con la constructora quienes estiman una duración de 2 meses para conseguir los permisos, y 10 meses de construcción. (pero la obra recién se inicia el 2012 por la gestión de permisos adicionales al trámite establecido inicialmente).
- La demora en la obtención de los permisos HPHA lo tomó como una “oportunidad”, decidió hacer incidencia en la sociedad en general, pero particularmente gobierno y propietarios, sobre las condiciones “detrás de las fachadas”, para lo cual se realizó la Muestra “Memoria y Proyecto de un Conventillo: Mirada propositiva de la problemática habitacional de La Boca” que expuso la historia de conventillos en general, y la importancia de tomar acción con los inmuebles en estados riesgosos como es el caso del conventillo Hernandarias.
- Se aplicó a un préstamo en pesos con interés muy bajo de UNHabitat pero no fue aprobado. Los argumentos fueron: que el proyecto no tenía impacto suficiente en números; la constructora no tenía la solidez suficiente y que HPHA no tenía la experiencia suficiente.

### **2010: Reciclando Hogares: trámites y trabajo con familias**

- Resultado de la estrategia alquileres tutelados: 5 familias con garantías financieras otorgadas por HPHA y una familia que termina su contrato tutelado de alquiler y renueva por su propia cuenta el alquiler.
- Inicio de la relación con 4 asociaciones estratégicas: Fundación Forge, Fundación Barceló, Fundación Juntos por La Boca y Comedor.
- Demoras en el inicio de obra por nuevos obstáculos legales, si bien “el conventillo” en el momento que HPHA lo adquirió no se encontraba con ninguna prohibición de demoler, ni construir durante el tiempo que duró la selección de constructora, se aprobó una nueva ordenanza aplicada por la Comisión de Patrimonio Histórico en la que establece que toda propiedad construida antes del 41 debe pasar por la revisión de esta comisión para ser demolida o desmantelada.
- Se realiza el trámite para ser declarado proyecto de interés social.
- Trámites para iniciar la obra, los mismos que demoraron por diversas razones: lentitud de

## 38. HPHA

los funcionarios públicos, diferencia de criterio entre Metrogas y la Municipalidad de la Ciudad. Esto llevó 6 meses.

- El principal obstáculo era el requerimiento de la Comisión de Patrimonio Histórico de que el edificio a construir (Obra Nueva) debía respetar “el estilo de ocupación de La Boca”. Al consultar qué significaba esto, se aclaró que el estilo era de construir en el perímetro del lote y tener un patio interno. Esto entraba en conflicto con las normativas de vivienda aplicadas hoy por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. Finalmente, la Comisión aprobó el proyecto como “excepción por su interés social” sentando precedente ya que fue la primera excepción de esta naturaleza.
- Elaboración del panel de “Proyectos instrumentos para el análisis” producto del cual HPHA decide no priorizar la estrategia Alquileres Tutelados por la dificultad de encontrar propietarios dispuestos a alquilar a personas con garantía otorgada por una organización social. Se inicia el diseño de la estrategia Reciclando Hogares.
- Pensar cómo lograr un proceso participativo que contribuya al desarrollo de la comunidad (Barrio) y de las familias directamente beneficiadas.

### **2011: Reciclando Hogares: más trámites, incidencia, reconocimientos**

- Inicia la etapa de proyectización de HPHA, es decir luego de una crisis económica interna de HPHA, se opta por una estructura estable mínima y la implementación de sus acciones por medio de proyectos, que permite una agilidad mayor en términos de recursos humanos frente a la fluctuación de financiamientos.
- Cierre de la Oficina Local de Buenos Aires por costos
- Continúa la demora del inicio de obra, se negocia y acuerda Adenda al contrato con el constructor, que fue necesario debido a la fuerte inflación que afectó los meses de demora en los trámites.
- Las demoras en esta etapa se debieron a un cambio de actitud del Director de Obra. Al momento de firmar el contrato el mismo consideraba que se podía empezar la obra mientras se iba concretando los diferentes requerimientos (planchetas catastrales, visitas de vecinos con escribanos, etc.). Sin embargo, probablemente por la relevancia que iba tomando el proyecto, el Director de Obra decidió que no iniciaría nada sin tener todo aprobado (lo cual no es la práctica habitual de construcción en la Ciudad de Buenos Aires).
- Surgen nuevas trabas por la determinación de la plancheta catastral, etc. Aparece una disputa con los vecinos por la ubicación de la medianera, ya que no estaban definidos los límites. Esta situación HPHA la conocía 2 años antes y el Director de Obra había opinado que no era un limitante, que se construyera y luego se hacían las rectificaciones necesarias, pero luego se dio un cambio de parecer.
- Generación de contactos y propuestas de trabajo con organizaciones como FOVISSE, Bajo Baldosa, Matebar.
- Contactos con las familias del “conventillo de Maia”
- Declaración de Relevancia Social por la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- Se plantea el diseño de una metodología que permita el desarrollo comunitario en altura, las buenas relaciones de las familias que iban a alquilar los departamentos construidos en el edificio de HPHA.

### **2012: Reciclando Hogares: construcción, incidencia y selección de familias**

- Definición de roles de coordinación dentro de la estructura de HPHA.
- Financiamiento para la construcción entregado por HPH México.
- Inicia desmantelamiento, el tema ya se había trabajado con los vecinos, se aprovechó el tiempo como un efecto positivo de las dificultades trabajar con la comunidad.
- Inicio de la construcción, HPHA se concentró más en la infraestructura y no en la parte social, esta situación se dio básicamente por el cambio de actitud del Director de Obra y Constructor, HPHA tuvo que esperar que se completara la construcción del grueso de la obra antes de

poder involucrar a voluntarios y familias. Al momento de la contratación se esperaba poder tener algunas jornadas de participación del barrio en actividades no ligadas – por supuesto – a la construcción de estructura. Pero el Director de Obra no permitió esto, lo que significó que hubo que esperar. El plazo original de 10 meses para la construcción completa, terminó siendo de 2 años.

- Socialización de la experiencia a diversos actores.
- Desarrollo de la metodología para la selección de familias.
- Conformación del Consejo de aprobación de familias.
- Capacitación y selección de las primeras familias. Talleres de Alquileres Tutelados, Educación Financiera, y otros, en La Boca, a través de la asociación con ONG's locales. Además de aportar capacitaciones, esta actividad permite ir conociendo a las familias que viven en conventillos, inquilinatos y hoteles pensión de La Boca.
- Selección de las primeras familias a través de las convocatorias.

### **2013: Reciclando Hogares: Construcción e incidencia**

- Continúa la construcción del edificio con los ajustes e inflación financiera correspondiente a la dinámica económica del país.
- Al completarse la obra principal, se da por concluida la participación de la constructora, el mismo pasa a ser gestionado directamente por HPHA, aspecto que fue lo acordado desde el inicio, HPHA se encargó de las terminaciones a fin de involucrar a familias y voluntarios en tareas como pintura, etc.
- HPHA optó por recibir la obra de la constructora con una larga lista de “pendientes”, ya que de otra manera se hubiera extendido más de lo aceptable el plazo de construcción de obra. En los últimos meses de la obra bajo la constructora, solo se encontraba trabajando un albañil y un capataz que pasaba de vez en cuando. A su vez, el riesgo de intrusión de la estructura casi terminada era muy alto, por lo tanto, HPHA tuvo que aceptar la obra con las faltantes.
- Capacitación a familias de La Boca sobre el derecho a un alquiler justo.
- Trabajo con donantes y voluntarios del proyecto.
- Continúa el proceso de selección de familias.
- Relanzamiento y difusión del proyecto.

### **2014: Reciclando Hogares: construcción en manos de HPHA e incidencia**

- Termina el contrato con la constructora y el proyecto pasa al manejo de HPHA.
- Conformación y participación en la mesa de trabajo sobre problemática urbana, específicamente sobre alquileres.
- Aprendizajes concretos en temas de alquiler, la construcción de edificios y profundización de la reflexión sobre tenencia segura, vivienda de alquiler adecuada, autogestión del crédito.
- La Ciudad de Buenos Aires lanza un programa de alquileres sociales; Alquilar Se Puede
- Dos familias pasan a vivir al edificio en diciembre 2014.
- Continúa el proceso de capacitación sobre el derecho a un alquiler justo y selección de familias.

### **2015: Reciclando Hogares: trabajo con familias e incidencia**

- Tres familias se mudan al edificio en diciembre 2015.
- Se conforma la comunidad de inquilinos.
- Trabajo con familias sobre desarrollo comunitario en altura, responsabilidades y derechos.
- HPHI cuestiona la cobertura del proyecto.
- HPHA reconoce el impacto del proyecto en la vida de las familias, en el barrio, pero sobre todo la incidencia en política pública.
- Finalización de la construcción e inicio de la ocupación de las familias beneficiarias que cumplen los requisitos establecidos.
- Trabajo con el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires apoyando el trabajo social en los proyectos de vivienda. En Julio 2015 HPHA es contratada por el IVC del GCBA para acompañar

## 40. HPHA

su programa “Alquilar se Puede” brindando talleres a las familias acreditadas por el gobierno para el crédito y garantía de Banco Ciudad.

- Continúa el proceso de capacitación sobre el derecho a un alquiler justo y selección de familias.
- En diciembre 2015 se “Inaugura” el edificio, eligiendo el nombre “Estela de Esperanzas”. Este es el nombre de la escultura hecha por Pedro Jiménez (artista de Luján) con dos postes de quebracho del conventillo original que se preservaron de la demolición.

### **2016: Estrategias combinadas: Alquileres tutelados, Reciclando Hogares con edificio propio e inmuebles donados para mejoramiento para alquiler**

- Se inicia el cobro de expensas y se inicia el aprendizaje de la gestión y administración del edificio por parte de HPHA como propietario.
- Una familia pasa a vivir en julio 2016 y en agosto se seleccionan a las dos familias que faltaban, quienes se mudaron en diciembre a sus departamentos, con estas familias se completó la capacidad del edificio.
- Apertura del edificio y fortalecimiento del trabajo comunitario en altura con las familias que van ocupando.
- Presencia de HPHA en eventos sobre vivienda social y específicamente en eventos sobre alquileres justos.
- Actualmente HPHA cuenta con propuestas metodológicas que han sido acogidas por otras instituciones.
- Se trabaja simultáneamente en alquileres tutelados y reciclando hogares, se propone fortalecer el trabajo comunitario en el Barrio de La Boca.
- La estrategia “reciclando hogares” incorpora una variante más: el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires propone a HPHA entregar en donación un inmueble de la ciudad para que sea reciclado para un proyecto de vivienda de alquiler justo.
- Evaluación y sistematización del programa.

## **2.2. Estudios y análisis previos a la intervención**

En el 2007 una de las primeras tareas que se plantea el equipo de HPHA en la búsqueda de diseñar estrategias urbanas para intervenir en la Ciudad de Buenos Aires es conocer la realidad habitacional y urbana, las dinámicas sociales, el marco legal y la situación socio económica de la población, para lo cual realizó el estudio “Revelamiento de viabilidad para acciones de Hábitat para la Humanidad Argentina en el área Metropolitana de Buenos Aires”, cuyo objetivo fue elaborar en base a los resultados: una propuesta viable.

*“... proponer al menos un proyecto viable para ser implementado por Hábitat para la Humanidad Argentina (HPHA) en un área que presente algún tipo de problemática habitacional dentro del AMBA, a través de la asociación con algún tipo de institución Ong, Iglesia, organizaciones de base, instituciones gubernamentales” (HPHA, 2007).*

Si bien hubo entusiasmo y convencimiento para asumir un gran reto, se dieron cuenta que no existía una previa evaluación de la capacidad institucional para asumirlo y que las acciones emprendidas tenían alta carga social, faltando el equilibrio con los aspectos legales, arquitectónicos y financieros que este tipo de intervenciones amerita, aspecto que en un momento de la intervención tomó mayor importancia que los temas sociales y la incidencia. Por lo que es necesario reconocer la importancia de contar con personal idóneo en la temática, que combine la teoría y la práctica en aspectos sociales, legales, financieros y arquitectónicos. Estos parámetros fueron aprendidos de la experiencia, pero no fueron sugeridos en el estudio preliminar, lo que evidencia serias debilidades en el mismo, según lo afirman varios integrantes del equipo de HPHA.

En la ejecución del diagnóstico se tuvieron presente dos consideraciones importantes: a) no generar expectativas en la población, planteamiento que no necesariamente se logró; b) ingresar a las zonas de interés a través de los contactos y redes de confianza de los municipios, organizaciones no gubernamentales y organizaciones de base. Aspecto que influyó decididamente en la definición de la modalidad, alcance y ubicación territorial para la intervención. Como parte del estudio se realizó una revisión histórica, social y económica del AMBA, Área Metropolitana de Buenos Aires, que incluye tanto la Ciudad Autónoma como el conurbano bonaerense. Aplicaron entrevistas a las entidades locales; revisaron la normativa; las posibilidades de remates judiciales de inmuebles, e hicieron un relevamiento de la situación inmobiliaria del AMBA.

El estudio, a pesar de las limitaciones y generalidades, permitió a HPHA identificar que la composición de la población de la zona de interés es heterogénea, así como su posibilidad de acceso a suelo urbano y vivienda propia. Por ejemplo, algunas de las familias ocupaban zonas de riesgo de inundaciones, no tenían acceso a crédito formal y no poseían títulos de propiedad. Además, puso en evidencia la falta de inversión en el territorio por los distintos actores y las características de la ocupación socio espacial – territorial segregativa, con densidad y ocupación variable, presión inmobiliaria, con tendencia a la expansión urbana informal y planificada de conjuntos habitacionales cerrados y centros de alta densidad.

*“Aparición de sistemas de ocupación de tierras diametralmente opuestos: los asentamientos informales y la creación de barrios cerrados. Es un área donde en su interior, convergen villas y asentamientos en la periferia con privatización de espacio público y apropiación del mismo, donde el centro de este escenario son los barrios cerrados. La mayoría de las familias son propietarias de las viviendas y el terreno en que habitan, marcando una diferencia con otras ciudades del mundo donde sus habitantes, en su mayoría, alquilan” (HPHA-Informe, 2007:8).*

Para la identificación del grupo meta se considera lo planteado por HPHA “el público objetivo susceptible de ser intervenido”, cuya realidad tiene relación, prioritariamente, con la situación socio económico, costo de la vivienda, inversión en mejoras, cualquier solución habitacional realizada, necesidades de la familia, capacidad de pago. La consultoría identificó 11 grupos poblacionales, cuya principal característica es que son familias que viven en asentamientos y están en situación de vulnerabilidad, a los que consideraron “comunidades susceptibles de intervención” denominación otorgada por el estudio. Metodológicamente se identifica el estudio tres grandes grupos.

#### Cuadro 4. Posibles modalidades de intervenciones y grupos poblacionales

SIN VIVIENDA	MEJORAMIENTO	OCUPACIONES
Los que no tienen nada	Los que podrían mejorar su situación habitacional actual	Los que viven en terrenos o edificios ocupados en asentamientos o villas
<b>Familias en situación de calle viviendo en hoteles transitorios en la calle</b>	Familias en terrenos con boletos (recibos) de compra-venta irregulares, los denominados “terrenos truchos”	Familias que viven en asentamientos sin posibilidades de regularización porque: compraron un terreno privado sin saberlo; por problemas ambientales; porque ocuparon terrenos fiscales y nuevas ocupaciones.
<b>Familias jóvenes viviendo de forma hacinada en sus hogares de origen</b>	Familias en terrenos que están en proceso de regularización dominial (tenencia), con décadas de permanencia y en condiciones inadecuadas.	
<b>Familias en proceso de desalojo</b>	Familias que viven en asentamientos regularizados en condiciones inadecuadas Familias que viven en zonas con hábitat contaminado	Familias sin techo que viven en casas tomadas, edificios abandonados, fábricas desocupadas.

Fuente: Informe del estudio HPHA 2007. Elaboración propia. Junio 2016

## 42. HPHA

A partir del estudio se ubican las características de los grupos-meta focalizados, observándose lo siguiente:

**Cuadro 5. Grupo meta: Familias que viven en hogares transitorios**

GÉNERO	OCUPACIÓN	COMPOSICIÓN DE LAS FAMILIAS	EDADES	AHORRO	HABITACIÓN
 <b>50,6%</b>	70% está ocupado. De este: 80% accede a salud pública, 17% cuenta con obra social.	78% familias completas. 19% familias extendidas	18 a 60 años		84% de estos hogares arriendan cuartos sin baño.
 <b>49,4%</b>	83% tiene trabajo precario (trabajo negro) o trabajo en cuenta propia: Cartoneros (reciclan), Ocupas (gente que ocupa un terreno o propiedad ajena).	22% familias monoparentales: 21% jefas de hogar, 1% jefes de hogar, jóvenes migrantes.	Hogares con al menos uno o dos menores de 14 años	Alta capacidad de ahorro a pesar de sus ingresos.	Hacinamiento
	52% población femenina trabaja en servicio doméstico.		40,36% población infanto-juvenil		Viven en casas tomadas fuera de la ley
					Condiciones precarias del material de la vivienda y los servicios

Fuente: Informe HPHA – 2007. Elaboración propia

El estudio identificó un subgrupo que dependía directamente de los programas de emergencia habitacional amparados en el decreto 690/06, que consistía en entrega de subsidio a la demanda para alquiler de vivienda implementado por el gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, pero por las características de la población o las condiciones de los programas no se consideró factible la intervención. Por recomendación de los mismos funcionarios del Gobierno de la Ciudad se analizó la posibilidad de trabajar con familias que están amparadas en el decreto 1234/04, que consiste en un subsidio único equivalente a cinco mil dólares o de mutuo con garantía hipotecaria, este subgrupo contaría con un capital inicial que les permitiría invertir en la solución habitacional. (HPHA, 2007).

**Cuadro 6. Grupo meta: Familias en asentamientos humanos no planificados**

GÉNERO	OCUPACIÓN	COMPOSICIÓN DE LAS FAMILIAS	EDADES	AHORRO	SITUACIÓN HABITACIONAL
No se cuenta con esta información	60,52% de la población está ocupada	No se cuenta con esta información	No se cuenta con esta información	No se cuenta con esta información	50% son vidas consolidadas
	35,11% está ocupada				Un cuarto de viviendas en condiciones deficitarias
	4,37% son jubilados				% de viviendas irrecuperables
					% de necesidad de vivienda nueva

Fuente: Informe HPHA – 2007. Elaboración propia

El equipo multidisciplinario, para analizar este grupo meta, define territorialmente 5 municipios (partidos): La Matanza, Moreno, Quilmes, San Martín, San Miguel con una población de 3.921.455 de personas. Por lo tanto, para evidenciar la información registrada en el estudio se procede a elaborar un cuadro síntesis con las variables utilizadas en el documento para establecer la viabilidad del proyecto en cada una de las zonas o municipios.

**Cuadro 7. Grupos meta por municipio**

MUNICIPIO	La Matanza	Moreno	Quilmes	San Martín	San Miguel
EXTENSIÓN KM2	325.71	186.13	125	56	82.7
POBLACIÓN CENSO 2001	1.249.958	380.503	518.788	427.933	253.086
CARACTERÍSTICAS DEL MUNICIPIO	Implementación de numerosos proyectos del Estado; extensión del municipio; toma de tierras en 1984; migrantes: presencia de paraguayos, bolivianos y peruanos.	Necesidad de vivienda nueva; poca capacidad de pago de las familias; parque habitacional deteriorado; necesidad de regularizar la tenencia de la tierra; es crítico el tema de la tenencia.	Parque habitacional irrecuperable; numerosos proyectos ejecutándose; existen villas y asentamientos desde 1995; parque habitacional semi consolidado pero con mucha precariedad en los materiales de construcción. Problemas de regularización dominial.	Deterioro ambiental del lugar (deshechos sólidos); grandes galpones, viviendas deterioradas, pugnas políticas.	Existencia de villas y asentamientos irregulares; tomas de terrenos
ÉNFASIS	Construcción de vivienda nueva y mejoramientos	Regularización dominial Acceso a tierra y vivienda	Mejoramiento	No ha contado con programas de vivienda	Mejoramiento Regularización dominial

Fuente: Informe de estudio HPHA – 2007. Elaboración propia

23. Como lo plantea el estudio no es posible comparar las variable de estos dos grupos meta, metodológicamente esto sería conveniente, para tomar la decisión de intervenir o no. Se intentará ubicar del informe datos comparables, sobre las otras variables los cuadros quedarán en blanco por no contar con información. Se considerará como un grupo meta no por municipio, para tener consistencia en el análisis con el primer grupo meta.

#### 44. HPHA

Para conocer la dimensión del problema y determinar el alcance de la intervención, en diagnósticos de este tipo es necesario incluir cifras y porcentajes para que la entidad interesada, en este caso HPHA, pueda tomar la decisión sobre la modalidad de intervención y tipo de servicios, para evitar generar falsas expectativas de la cobertura. Además, se deben incluir los criterios focalización, de manera que sea rigurosa la priorización del estudio.

Otro aspecto complejo es el uso de diferentes denominaciones para referirse a un mismo grupo, lo que confunde al lector del diagnóstico. Uno de los aportes del documento es haber situado los contenidos de los conceptos sobre los cuales se hará referencia en el documento, esto permite entender a qué se hace referencia cuando se hace el análisis, tener información importante sobre la realidad y evidenciar que HPHA inicia con seriedad un proceso de intervención basado en un estudio, aspecto que ha sido valorado por la HPHI – OA/LAC. “es importante recalcar que HPHA ha realizado un estudio serio sobre la situación habitacional en Buenos Aires” (Solera, entrevista 01/septiembre/2016). Las conclusiones del estudio hacen énfasis en los siguientes aspectos:

#### Cuadro 8. Conclusiones del Estudio

ASPECTOS	PLANTEAMIENTO
<b>CONCEPTUAL</b>	Todos somos hacedores de ciudad (ciudad formal, autoconstruida, informalidad).con esta información
<b>POBREZA URBANA</b>	Apropiación de fracciones de territorio más vulnerable, con construcciones precarias, muchas de ellas “transitorias”
<b>POBLACIONAL</b>	Incapacidad económica de acceder al suelo a valores de mercado, desempleo, bajos salarios, incapacidad de ahorro, ausencia de créditos y subsidios.
<b>RELACIONAL</b>	Nula participación de la población en materia de hábitat
<b>HABITACIONAL</b>	Ocupación villas miserias, asentamientos, inquilinatos precarios, hoteles, pensiones, casa tomadas, calle, entre otros.
<b>GRUPOS META</b>	A. Familias en situación de desalojo en la CABA; B. Asentamientos regularizados. o en vías de regularización dominial; C. Villas y asentamientos en condiciones de riesgo ambiental.

Fuente: Informe HPHA – 2007. Elaboración propia

En el próximo cuadro se plantean las recomendaciones del informe en relación a cada grupo meta (cuadro 9).

Es importante que en los estudios para este tipo de intervenciones se incluya una propuesta de acompañamiento social, legal y financiero que permita apoyar a las familias y delinear las formas organizativas, la convivencia, entre otros. Estos proyectos no son eminentemente técnicos, debe existir una relación equilibrada ente lo técnico infraestructural y lo técnico social.

En base a la información del estudio, sus conclusiones y recomendaciones la Dirección de la Oficina Nacional y la Comisión Directiva de HPHA decidieron enfocar su trabajo en el grupo meta “poblaciones sin techo” que son familias que viven alquilando informalmente viviendas

en condiciones inadecuadas, que alquilan en hoteles, pensiones, conventillos o inquilinatos en el barrio de La Boca y definen que la intervención se realizará en la zona Sur de la Ciudad de Buenos Aires.

“En el caso del barrio La Boca, los inquilinos de conventillos pagan cifras de mercado por ambientes insalubres y sin ningún tipo de seguridad o protección contra los abusos de los propietarios, en donde los contratos de alquiler son de palabra y esta relación queda mediada por una relación de fuerza entre locatario y locador, llegando a pagar un plus por la presencia de electrodomésticos en sus habitaciones” (FADU-UBA/MDHS-GCBA, 2008).<sup>24</sup>

### Cuadro 9. Recomendaciones del Estudio

GRUPO META: “SIN TECHO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES - CABA”	
CONTEXTO:	PROPUESTA DE INTERVENCIÓN:
Clima político electoral.	<p><b>Línea de alquileres solidarios con garantía de HPHA considerando:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beneficiarios cumplan requisitos (programas anteriores (GCBA))</li> <li>• Transición hacia una solución permanente</li> <li>• Acompañamiento social para minimizar los riesgos</li> </ul>
Los funcionarios no colaboran de manera ágil.	
Costos elevados del suelo.	
Ventajas urbanísticas (FOT).	
Malas condiciones de habitabilidad: hoteles, pensiones.	
Asistencialismo extremo.	
Beneficiarios de programas de emergencia habitacional adaptados a prácticas clientelares.	
Acciones de amparo para renovar subsidios diseñados para ser otorgados una sola vez.	
Falta de política habitacional CABA.	
Programa de alquiler impulsado por el GCBA que no funcionó por falta de difusión, prejuicios de propietarios, beneficiarios (2003).	
GRUPO META: ASENTAMIENTOS REGULARIZADOS O EN VÍAS DE REGULARIZACIÓN EFECTIVA	
San Miguel	
CONTEXTO:	PROPUESTA DE INTERVENCIÓN:
No hay organizaciones de hábitat	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Asesoría a la población en cuanto a regularización dominial y autoproducción de vivienda</li> <li>• Intervención física e integral.</li> </ul>
Familias jóvenes clase media empobrecida	
Capacidad de pago.	
% de Morosidad de la población	
La Matanza	
CONTEXTO:	PROPUESTA DE INTERVENCIÓN:
Tiene numerosos programas de vivienda	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Asistencia técnica</li> <li>• Capacitación en autoconstrucción</li> <li>• Aportes de brigadas de voluntarios</li> <li>• Banco de herramientas</li> <li>• Articulación con ONGs locales y con el Municipio</li> </ul>
Indicadores socio-económicos preocupantes	
Tomas de terrenos.	
<p><b>Se reconoce que HPHA está preparada, tiene la capacidad técnica y los recursos humanos adecuados para llevarlo adelante.</b></p>	

Fuente: Informe HPHA 2007. Elaboración propia. Junio 2016.

## 2.3. Población objetivo

El proyecto Soluciones Urbanas para Buenos Aires, que implementa las estrategias Alquileres Justos y Reciclando Hogares, identifica como población meta al grupo objetivo susceptible de ser intervenido. Para ubicar a las familias se consideran una serie de aspectos, como el nivel socio económico, la situación habitacional, la capacidad de pago, los miembros de la familia, la voluntad y la necesidad de la gente.

“...este no se determina por una sola familia, sino que es una descripción socio-económica general mucho más amplia; tampoco se arma por el costo de una casa, de la mejor o de cualquier solución habitacional previamente armada. La idea es que en función de las necesidades de las familias y de la capacidad de pago del grupo meta preestablecido, se diseñaran proyectos que logren responder a dicha necesidad con una solución habitacional adecuada y un servicio financiero acorde a las características sociales y económicas del grupo” (HPHA, 2007:9).

HPHA después de analizar la viabilidad decide trabajar con la población denominada “sin techo”, con énfasis en familias que alquilan. Se identificaron dos niveles:

**Población Indirecta:** familias que están localizadas en la zona sur de la Ciudad de Buenos Aires, que viven en condiciones de vulnerabilidad habitacional, pagando un alquiler informal en un conventillo, hotel, casa tomada o inquilinato. “En muchos casos las familias pagan un alquiler excesivo para vivir en condiciones inadecuadas y no cuentan con alternativas públicas, ni privadas para mejorar su situación” (HPHA, 2008).

**Población Directa:** familias localizadas específicamente en el barrio de La Boca, prioritariamente aquellas ubicadas sobre las márgenes del Riachuelo, que se encuentran pagando el alquiler informal en conventillos, hoteles y casas tomadas, y que tampoco cuentan con alternativas. Familias que no pueden acceder al mercado formal de alquiler a pesar de contar con ingresos para pagar una renta mensual.

Si bien esta población se considera prioritaria para el proyecto, no es exclusiva, por lo tanto, hay apertura para atender a otras familias que provengan de otras zonas si el caso lo amerita. Esta población meta se compone en su mayoría de núcleos familiares con un promedio de seis miembros. La mayor parte de la población activa trabaja en relación de dependencia, generalmente en el sector de servicios (limpieza, gastronomía, entre otros.). Los jefes de hogar son 37.7% mujeres y 12.6% de los hogares son mono parentales<sup>25</sup>.

Las familias consideradas como población meta son atendidas a través de dos estrategias encaminadas a lograr que las familias accedan a alquileres justos:

**a. Alquileres Tutelados:** HPHA se convierte en un puente entre los propietarios de vivienda y las familias que necesitan alquilar, a través de constituirse en garante de las familias, dar apoyo en la elaboración de contratos y realizar acompañamiento en el proceso para que las partes cumplan con sus derechos y deberes.

Para Alquileres Tutelados se identifican dos grupos con los que se trabaja directamente, por un lado, las familias con necesidad de vivienda en alquiler<sup>26</sup> que viven en hogares transitorios como hoteles, inquilinatos entre otros, tienen capacidad de pago y los propietarios de inmuebles quienes incorporarían sus propiedades al mercado de alquiler, ubicados en la zona Sur de la Ciudad de Buenos Aires, contrarrestando la subutilización de los mismos.

**b. Reciclando Hogares:** ésta estrategia tiene dos líneas de trabajo: 1) Alquiler directo, donde HPHA construye un edificio para que familias accedan a un alquiler justo y en condiciones de vivienda adecuada y saludable, bajo parámetros de un alquiler de mercado, como otra forma de tutela y motivando a las familias al ahorro. 2) Interviene en inmuebles para recuperación, mejoramiento, reciclaje para convertirlos en viviendas de alquiler, esto prioritariamente con el Gobierno de la Ciudad.

La población objetivo del proyecto Reciclando Hogares son familias que viven en situación de vulnerabilidad habitacional (emergencia) en el barrio de La Boca.

## 2.4. Alquileres Tutelados en inmuebles privados

A decir de Ledesma, en 2007 HPHA “decide estudiar la problemática habitacional en el AMBA, sus características y posibles respuestas” (M.C. Ledesma, entrevista 2/sep-tiembre/2016). En el mencionado estudio se identifican los obstáculos para el acceso al alquiler formal, que constituye una barrera para el acceso a la vivienda adecuada, a esto se añade el análisis sobre el uso ineficiente del suelo urbano, variable que incide en el mercado de alquileres, destacando que en la Ciudad de Buenos Aires había más propiedades en desuso que personas sin vivienda, situación recurrente en América Latina.

Otro aspecto importante identificado es que propietarios de las zonas del sur de la CABA tienen resistencia a alquilar y cuando lo hacen tienden a obviar/aumentar/cambiar algunos de los requisitos exigidos o a tener intermediarios, porque sienten temor de que sus propiedades deshabitadas sean invadidas. Esto es producto, entre otras cosas, del prejuicio que existe en cuanto a las familias por su procedencia; la desconfianza generada por la falta de pago; las dificultades para desalojar a familias; el deterioro del inmueble por el uso y la falta de mantenimiento, el estado en que se devolverá fruto de los antecedentes de vida en lugares hacinados o de mal vivir, la desconfianza de que, además de quien alquile, vendrán a vivir todos sus parientes y amigos sin techo. Se suma a esto las dificultades legales vinculadas a los desalojos de los llamados ocupas, confundiendo entre los desalojos de familias que están ocuparon ilegalmente y las familias que están sujetas a un alquiler formal.

Además, hay que considerar que el alquiler de una vivienda en la CABA está mediado por una serie de requisitos y exigencias por parte de los propietarios de los inmuebles, entre los que están el pago mínimo de tres meses de alquiler que significa en el mejor de los casos: un mes de adelanto, un mes por concepto de comisión y un mes por concepto de depósito. A esto se suma el pago de la certificación de la garantía financiera o la dificultad de conseguir una garantía propietaria (el garante tiene que tener una propiedad sin prohibiciones legales) y los contenidos del contrato. HPHA reconoce que la incapacidad de muchas familias de acceder a una vivienda propia, provoca un aumento de la demanda para el alquiler de viviendas, cuyos costos se ven incrementados.

---

25. Una mirada a la estructura de la población y a la composición de los hogares de la Ciudad de Buenos Aires. *Serie Informes de Condiciones de Vida. Serie 2007. Unidad de información, monitoreo y evaluación. Ministerio de Desarrollo Social.*

26. Cabe destacar que se trata de personas que, si bien tienen ingresos superiores al grupo meta estándar de HPHA que tiene una capacidad de pago menor a \$150 mensuales, son familias que constituyen un problema particular en la ciudad y viven en condiciones inadecuadas. (HPHA, ---:9. Doc. 18).

#### 48. HPHA

“...una garantía de Capital Federal de familiar directo e ingresos para los cuales el alquiler no signifique más del 30%, hoy en día estos requisitos se han endurecido, siendo el caso de algunos locadores que piden 2 meses de adelanto y algunas inmobiliarias 2 meses de comisión. Asimismo, en la mayoría de los casos se establecen aumentos graduales cada 6 meses o un año en el contrato de locación. Estos son filtros naturales del mercado que ponen aquellos que miran la necesidad como oportunidad de lucro personal” (HPHA,—. Doc. 16).

Por tanto, Alquileres Tutelados consiste en acompañar a familias que viven en conventillos e inquilinatos, que tienen necesidad de una vivienda adecuada, que quieren alquilar y no tienen posibilidades. Las apoya en el proceso de sortear las barreras que típicamente encuentran para acceder al mercado formal de alquileres. HPHA busca, por lo tanto, dar alternativas habitacionales, intenta corregir la exclusión, derribar los impedimentos al acceso a vivienda rentada para los estratos sociales de mayor vulnerabilidad. Ser un puente de confianza entre inquilinos y propietarios, enfocándose en que las familias accedan al alquiler de inmuebles privados existentes.

La denominación del proyecto “Alquiler Tutelado”, la define HPHA después de analizar las experiencias de otros países en donde el énfasis de los programas estaba ligado a alquileres solidarios. HPHA decide no optar por esta denominación básicamente por dos razones: por una parte, la propuesta busca encaminar a las familias excluidas en un mercado de alquileres, con acompañamiento temporario cuyo objetivo final es el progreso por sus propios medios y activos. Por otro lado, en la práctica se ha distorsionado el uso del término “solidaridad”, el mismo que se tiende a asociar con asistencialismo o caridad, lo que puede generar confusión o resistencia.

Esta estrategia en un inicio proponía trabajar de manera conjunta entre HPHA, el Gobierno de la Ciudad, los propietarios de inmuebles de alquiler y las familias. Al analizar la viabilidad del proyecto, HPHA afirma haber constatado la viabilidad de un proyecto de alto impacto, de fácil y económica implementación y de bajo riesgo, constituyéndose en una opción inmediata y transitoria para muchas familias<sup>27</sup>. Al inicio del proyecto HPHA consideraba que esta estrategia permitiría a las familias pasar del alquiler a una vivienda propia, porque el alquiler tutelado le daría la posibilidad de ahorrar, pero en la medida que fue pasando el tiempo esta concepción fue cambiando a considerar el alquiler como una opción adecuada y no necesariamente como una transición a la vivienda propia.

El testimonio de Daniel Neyra primer beneficiario del programa Alquileres Tutelados lo expresa: “a pesar de que era difícil nunca retrocedí y hoy mi vida cambió: tengo planes a futuro y con el proyecto alquileres tutelados voy a poder comenzar a ahorrar con el objetivo de una vivienda propia” (HPHA, —. Doc. 16).

Una de las ideas rectoras para impulsar este tipo de proyectos por parte de HPHA fue corregir las dificultades que las familias enfrentan con el tema de la garantía que se exige en la ciudad de Buenos Aires para alquilar un inmueble. La opción que se planteó HPHA fue pasar de una garantía propietaria por ser excesivamente costosa y no necesaria, a un seguro de caución, para asegurar al propietario del inmueble en alquiler, esto consistía en que, si la familia no pagaba, HPHA pagaba la deuda y hacían los desalojos correspondientes. El alquiler tutelado significa remplazar la garantía inmobiliaria por la garantía de fianza que este caso asumiría HPHA y la firma de un convenio de desocupación del inmueble. Uno de los primeros obstáculos a los que HPHA se enfrentó fue la falta de interés de los propietarios.

---

27 HPHA. (—). *Alquileres Tutelados. Una nueva solución habitacional. Buenos Aires, Argentina.*

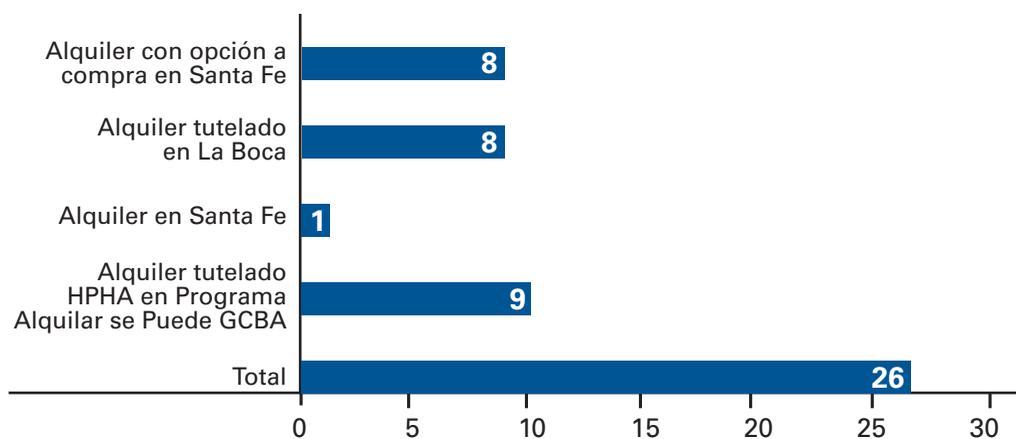
Una tarea importante de HPHA fue implementar procesos de capacitación a las familias sobre el derecho a acceder a un alquiler justo e informándoles sobre el proceso de alquiler para que las familias cuenten con herramientas e información precisa sobre el proceso y evitar los riesgos de problemas o estafas a las que están expuestos, por lo que el enfoque integral del programa lleva a plantear que el trabajo de HPHA era “más que alquileres”.

Al 2010 el resultado de la implementación de la estrategia “Alquileres Tutelados” fue lograr que accedan a alquilar vivienda de propietarios privados cinco familias con garantías financieras otorgadas por HPHA y familias que terminan sus contratos tutelados de alquiler y renuevan por su propia cuenta el alquiler. También se han mantenido un sin número de reuniones, talleres y actividades relacionadas al derecho a alquileres justos realizados con organizaciones sociales del sector, el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, donantes y voluntarios. Además, de un trabajo de sensibilización al interior de Hábitat para la Humanidad.

Por incidencia del proyecto Alquileres Tutelados, HPHA comenzó a contemplar el alquiler como solución también en los barrios de conurbanos de Buenos Aires y Santa Fe. Con una aplicación de conceptos de Alquiler Justo, se lleva a cabo proyectos de Alquiler con Opción a Compra en viviendas de autoconstrucción. Esto refuerza la viabilidad del alquiler como solución habitacional no sólo en los cascos urbanos, sino en los conurbanos también.

Actualmente, 2016, se han beneficiado de manera directa, con acceso a alquileres justos, un total de 26 familias, en propiedad de privados, que incluye alquiler con opción a compra o alquiler solamente. Algunas de estas familias han logrado renovar su contrato por propia cuenta.

### Gráfico 5. Alquiler tutelado en propiedades privadas



Fuente: Informe HPHA. Elaboración propia 2016.

Sin embargo, y a pesar de los resultados del esfuerzos de HPHA, sigue latente la falta de interés de los propietarios, el temor de las familias, la complejidad de los requisitos, lo cual lleva a HPHA a plantear la posibilidad de construir un proyecto propio, a partir de reciclando hogares, que facilite el proceso de las familias para acceder a un alquiler de vivienda justo e incidir en las políticas públicas, dando así ejemplo al Gobierno de la Ciudad para que implemente políticas direccionadas a alquileres justos (efecto que se logró con este proyecto) y a los propietarios privados para animarles a alquilar sus viviendas. “Estamos convencidos de que la construcción de este inmueble va a poder facilitar el acceso a la vivienda digna a familias, todas ellas del barrio La Boca” (HPHA, ----. Doc. 16).

## 2.4.1. Metodología Alquileres tutelados

El enfoque de HPHA en la implementación de la estrategia de alquileres tutelados es “más que alquileres” esto significa que no solo acompaña una transacción económica entre la familia y el propietario, sino que sobre todo impulsa la capacitación de las familias, brinda información, genera vínculos, asesora y acompaña, todos estos elementos permitirán fortalecer las capacidades de las familias.

HPHA se plantea con esta estrategia cubrir dos niveles: el acceso de familias de bajos ingresos a alquilar viviendas en buenas condiciones tanto físicas, como económicas y evidenciar la problemática de inmuebles desaprovechados por parte de los propietarios. Para lo cual HPHA se propone ser un puente de confianza entre inquilinos y propietarios.

La denominación de Alquileres tutelados HPHA la hizo por las siguientes razones:

- Encaminar a familias excluidas en un mercado de alquileres con acompañamiento temporario, cuyo objetivo es el progreso de las familias con sus propios medios y activos.
- Motivar a los propietarios que ven en la locación de sus inmuebles un negocio a alquilar a las familias de bajos recursos económicos.
- Incidir en las autoridades competentes para la formulación e implementación de políticas públicas encaminadas a fomentar el alquiler justo.

El alquiler tutelado consiste en generar el nexo entre propietarios y futuros inquilinos, asumiendo HPHA el carácter de gestor y garante y el monitoreo de la ejecución. La implementación de esta estrategia se plantea en tres etapas<sup>28</sup>:

### Primera etapa:

- Selección de beneficiarios: familias que cumplen las condiciones necesarias para ingresar en el proyecto: ingresos suficientes, deseo de mejorar su situación habitacional, compromiso con la misión de HPHA.
- Búsqueda de propietarios: HPHA ubica propietarios de inmuebles para alquilar en el mercado o fuera del mercado. Se realizaron reuniones con empresarios, Iglesias, Inmobiliarias y gobierno para dar a conocer la iniciativa. Hubo excelente recepción y se difundió la propuesta. Se buscó convencer a propietarios a alquilar por medio de HPHA, sus viviendas en alquiler; o bien animar a poner en alquiler un inmueble vacío de su propiedad. Un solo inmobiliario asumió la tarea de buscar propietarios con interés a sumarse a la propuesta. Sin embargo, a la hora de elegir entre una familia “del mercado” y una familia presentada por HPHA, seleccionaron a familias que presentaban las garantías que el mercado habitualmente requiere.
- Fue difícil encontrar a los dueños de inmuebles vacíos en la zona sur de la Ciudad, puesto que prefieren mantener “invisibles” la situación de desocupación del inmueble para evitar intrusiones.

### Segunda etapa:

- Contrato de alquiler: se celebra el contrato en el que HPHA afianzará las obligaciones asumidas por los contratantes.
- Condiciones contractuales: remplazo de la garantía inmobiliaria por un contrato de fianza, que asegura al propietario el pago del canon de alquiler, hasta llegar al término del mismo, habilitando a HPHA la opción de desalojo del beneficiario en caso de incumplimiento injustificado de sus obligaciones. Y, el aseguramiento de la devolución del inmueble al término contractual mediante un Convenio de desocupación.

**Tercera etapa:**

- Monitoreo del alquiler: HPHA realiza el seguimiento social de los beneficiarios, el control de los pagos y del estado del inmueble.
  - Término del contrato: al finalizar el tiempo de alquiler estipulado, se garantizará la devolución del inmueble por medio de la firma de un convenio de desocupación.
- HPHA ha definido el alcance de sus compromisos tanto con las familias interesadas en alquilar, como con los propietarios<sup>29</sup>:

**Con los propietarios HPHA se compromete a:**

- Una fianza como garantía de la locación (inmueble).
- Selección cuidadosa del inquilino para asegurar la voluntad y posibilidad de pago, garantizando el pago del alquiler.
- Seguimiento cercano durante todo el transcurso del contrato, para el cuidado del inmueble y el cumplimiento de las obligaciones del inquilino.
- Alejarse de un litigio por falta de pago.

**A las familias HPHA les brinda la oportunidad de acceder:**

- Al mercado de alquiler de propiedades adecuadas.
- A un proyecto social de desarrollo sostenible de una solución habitacional diferente.
- A un programa social e integral denominado “más que alquileres” que incluye capacitación para orientar a las familias antes durante y más allá del periodo de la tutela para su propio desarrollo sostenible.

En la ejecución del contrato: la falta de pago del canon de alquiler por parte del beneficiario, en cuyo caso HPHA se hace cargo de abonar al propietario el monto correspondiente, quedando a partir del segundo mes consecutivo de incumplimiento habilitado para iniciar acciones tendientes al desalojo, lo cual queda a criterio de HPHA.

En la finalización del contrato: si el beneficiario se resiste a entregar el inmueble, HPHA se hace responsable como fiador de las obligaciones emergentes del contrato hasta el momento de la efectiva restitución. En una situación como esta HPHA basado en el convenio de desocupación del inmueble que se firma junto a la suscripción del contrato, queda habilitada para ejecutar la opción de Desalojo Anticipado<sup>30</sup>. En este caso HPHA deberá pagar un equivalente a entre 6 y 8 mensualidades.

**a. Pasos para la definición de la metodología y diseño de instrumentos<sup>31</sup>:****PASO 1. UNA VISIÓN GENERAL SOBRE LOS ALQUILERES:**

1. Análisis de las implicaciones legales y la factibilidad del:
  - a. Contrato de fianza: que sustituye a la garantía inmobiliaria y en donde HPHA hará las veces de fiador que cubre y garantiza las obligaciones del inquilino y a la vez esto lo habilita a iniciar las acciones de desalojo necesarias en caso de incumplimiento.
  - b. Seguro de caución: permite asegurar el contrato y HPHA asume obligaciones y derechos.
  - c. Obligaciones y derechos: establecen las que corresponden a las familias, a los propietarios y HPHA.

---

28. HPHA. (—). *Alquileres tutelados. Una nueva solución habitacional. Buenos Aires, Argentina.*

29. *Idem.*

30. *El desalojo anticipado reduce de 3 a 6 meses el tiempo de duración del juicio de desalojo (HPHA, —:11).*

31. *Información referencial tomada del documento elaborado por HPHA “Alquileres Tutelados. Una nueva solución habitacional.” Buenos Aires, Argentina.*

## 52. HPHA

### 2. Análisis del funcionamiento de la fianza:

- a. Origen y funcionamiento: fue lanzado al mercado inmobiliario en 1993. Garantiza al propietario el cobro inmediato en el caso de incumplimiento. El cobro se realiza a los 5 días hábiles una vez entregado el aviso de incumplimiento.
- b. Marco jurídico: es un sistema de garantías para alquileres (locaciones), que está estipulado a través de un contrato de fianza, en el marco del Código Civil Argentino bajo el rubro de Fianzas y Garantías. Sirve para remplazar las garantías propietarias habitualmente requeridas.
- c. Tipos de alquileres: esta figura puede garantizar cualquier tipo de alquiler urbano para vivienda o comercio.

### 3. Análisis del convenio de desocupación:

- a. Marco legal: se debe firmar después de celebrarse el contrato de locación y estando el inquilino en ocupación del bien, como lo establece la ley 21.342, art. 47.
- b. Funcionamiento: una vez firmada la homologación del convenio, si el inquilino no cumple con la fecha de entrega pactada, se lo desaloja mediante el trámite de ejecución de sentencia.
- c. Práctica: se suelen firmar los dos documentos simultáneamente: el contrato de fianza y el convenio de desocupación, esto se puede hacer siempre y cuando se tenga el consentimiento del inquilino, caso contrario se estaría infringiendo la ley.
- d. Desalojo: es una de las preocupaciones más grandes de las partes. Se ampara en el Código procesal civil y comercial de la Nación Argentina.

### 4. Análisis de las ventajas para las partes:

- Para la familia: No tener que conseguir escritura para aval; no comparar garantías falsas; le reduce costos; evita problemas y no incomoda a familiares o terceros pidiendo favores.
- Para el propietario: tranquilidad porque el inquilino ha sido previamente evaluado; protección absoluta al quedar a cargo de HPHA las acciones correspondientes; recibir mensualmente su alquiler y no tener problemas con el inquilino.

## PASO 2. RELEVAMIENTO DE CAMPO:

HPHA enfatizó sobre la importancia de realizar visitas a la zona sur de la Ciudad de Buenos Aires, a los principales hoteles, visitando alrededor de 20, con similares características, pero al mismo tiempo con sus propias particularidades dependiendo de la ubicación de los mismos. La conclusión fue que todos están en condiciones precarias, el hacinamiento y la pobreza son parte de estos inmuebles.

El proyecto, al ofrecer la posibilidad de alquilar una vivienda adecuada a familias que no tienen acceso a la misma por no contar con los requisitos y garantías exigidos en el mercado, fija el alquiler al precio de mercado, sin solicitar la presentación de garantías propietarias, ni comprobantes de ingresos de relaciones formales de trabajo, pero la familia debe cumplir con los siguientes requisitos: ser residente argentino/a con DNI, debe preferentemente vivir o haber vivido más de 3 años en el área metropolitana de Buenos Aires (AMBA), preferentemente en las zonas de La Boca o Barracas, su vivienda actual debe ser un conventillo, pensión, hotel, inquilinato o alquiler informal, preferentemente referenciados por organizaciones asociadas, debe estar pagando un alquiler, o poder comprobar su capacidad de hacerlo, límite máximo de integrantes de la familia: 3 (para la unidad más pequeña), 5 (unidad grande), contar con ingresos que le permitan un ahorro mínimo una vez cubiertos los gastos declarados por la familia (con excepción del gasto de alquiler).

HPHA en esta estrategia también contempla la posibilidad de trabajar en propiedades deterioradas por años sin ocupación o dejadas fuera del mercado por motivos especulativos o falta de inversión para la recuperación. HPHA tendrá la flexibilidad para contemplar proyectos cuya recuperación de las condiciones de habitabilidad de inmuebles de desuso sea posible.

## 2.5. Reciclando Hogares “Estela de Esperanzas”

*“Proyectos pequeños que van haciendo cirugías puntuales en la ciudad, provocando cambios”.*

Ana Cutts. Junio 2016

Una de las estrategias de intervención en el Área Metropolitana de Buenos Aires, presentada por la Comisión Directiva de HPHA en el 2009, era Reciclando Hogares Urbanos. Luego de constatar la dificultad de persuadir a propietarios a alquilar sus inmuebles a familias sin las garantías y requisitos acostumbrados, HPHA se propone un primer piloto de esta metodología para poner en uso más unidades habitacionales en la Ciudad. El propósito estratégico de esta intervención señala “establecer las bases para la inclusión del alquiler como una posibilidad de acceso a la vivienda adecuada”.

Este proyecto permitiría a HPHA servir directamente a las familias más necesitadas, a partir de la focalización territorial del proyecto, el análisis de la viabilidad de la adquisición de un inmueble para la construcción de un edificio de departamentos para alquiler, que sería gestionado y administrado, inicialmente, por HPHA. También permitiría implementar el trabajo en redes para medir el nivel de asociación e interés de los actores para involucrarse en las estrategias de desarrollo comunitario urbano y desarrollo comunitario en altura.

En el 2009 se inicia el proyecto, y se plantea la construcción del edificio en 10 meses, con un costo de alrededor de USD 400.000. El resultado final una vez sorteados todos los obstáculos que enfrentaron y que se explica a lo largo del documento, es que la construcción misma tomó 3 años, con un presupuesto final de US\$ 841.339, que incluye la gestión, la compra de una propiedad, la construcción del edificio, la capacitación y el ingreso de las familias, y la administración de la propiedad.

En ese año HPHA adquiere el conventillo ubicado en Hernandarias 674, un inmueble que desde agosto de 2008 estaba deshabitado, las partes estructurales degradadas, con peligro de derrumbe, la fachada con inclinación hacia la calle, la misma que al pasar el tiempo iba en aumento, con los espacios vacíos que lo separaban de los conventillos vecinos llenos de basura. Estaba al cuidado de un casero, que evitaba que el inmueble sea invadido, tendencia existente en las propiedades vacías en la CABA.

Sin embargo y a pesar de la voluntad de HPHA, siempre consideraron que existían riesgos en la implementación de la propuesta, lo que les llevó a reflexionar y definirlos, dejando sentado entre los supuestos, que:

- Las organizaciones no se involucran lo suficiente o no priorizan el tema de alquileres justos.
- Las familias, acostumbradas a lo largo de generaciones al alquiler precario, descreen de su capacidad para acceder a una vivienda adecuada y definitiva.

## 54. HPHA

- En la implementación del proyecto urbano piloto HPHA experimento inseguridades, situaciones nuevas, imprevistos y un alto nivel de reformulaciones necesarias sobre la marcha.
- La demora en la terminación del edificio de Hernandarias 674, que por momentos les parecía indefinida, principalmente por falta de fondos, por trámites y trabas legales, permisos de construcción y los niveles de confianza de los diversos actores frente a la propuesta.

Si bien el conventillo fue adquirido en el 2009, por los trámites legales, la recaudación de recursos, incumplimiento de la constructora, demoras de las empresas de servicios de la ciudad, falta de experiencia de HPHA, entre otros, la construcción del edificio empezó en el 2012, lo que tuvo impacto financiero y social para HPHA, las familias y las instituciones. Esto se evidenció incluso en el diseño físico espacial del edificio, originalmente fue diseñado para 7 departamentos y área común, en 5 pisos. Dichos departamentos eran 4 de 1 dormitorio, y 2 en “dúplex” con 3 dormitorios y 1 mono ambiente en el 5to piso. En diciembre de 2014, después de sortear varias dificultades, HPHA finaliza la mayor parte de la construcción del edificio, con 9 departamentos en 5 pisos: 4 de 1 dormitorio, 4 de 2 dormitorios y 1 mono ambiente, cuyos acabados se han ido realizando paulatinamente.

En el 2015 el Edificio toma el nombre de “Estela de Esperanzas” reflejando el deseo de que el proyecto sea un camino que puedan transitar muchas familias el barrio. HPHA realizó un concurso de nombres para el edificio entre los participantes del proyecto (de la organización y externos). Al mismo tiempo, al artista Pedro Jiménez de Luján, se le encargó una escultura con dos postes de quebracho del conventillo original. Inspirado en el proyecto, Jiménez talló un barco llegando al puerto de La Boca, con una mano (de Argentina) recibiendo a los inmigrantes a nuestra tierra. A dicha escultura él lo llamó “Estela de Esperanzas”. En el concurso para definir el nombre del edificio, Estela de Esperanzas fue el nombre con mayor votación.



### 2.5.1. Metodología de Reciclando Hogares

“Reciclando Hogares” según HPHA pretende establecer las bases para la inclusión del alquiler como una posibilidad de acceso a la vivienda, de esta manera las familias acceden a una vivienda adecuada, tomando un primer paso a salir del círculo vicioso de la pobreza y la informalidad e ingresando al mercado formal del alquiler con la posibilidad de seguir alquilando o bien ahorrar para en el futuro adquirir una solución habitacional definitiva. (HPHA, ---. Doc. 11). Es importante señalar que HPHA desde el inicio concibió al alquiler como una solución habitacional, pero el peso del sueño de la casa propia instalada en la sociedad argentina hizo que se plantee el proyecto desde una concepción temporal, puesto que muchas familias argentinas no conciben el alquiler como una modalidad que puede ser permanente. A fin de lograr su implementación efectiva, el peso del imaginario social sobre propiedad privada y nueva incidió mucho en el diseño de la metodología.

En el marco de la metodología planteada por HPHA, las acciones que se deben ejecutar en proyectos de este tipo son:

- 1. Definir el enfoque: el alquiler como una forma de acceso a la vivienda adecuada en un entorno urbano consolidado.**
- 2. Analizar la capacidad institucional.**
- 3. Realizar trabajo en Asociación: lograr interlocutores válidos para instalar el proyecto, sean familias u organizaciones.**
- 4. Fomentar la participación: definir una metodología participativa del desarrollo comunitario urbano involucrando activamente a otros para la instalación y el sostenimiento del proyecto.**
- 5. Lograr el empoderamiento: Involucrar a familias que estén en los proyectos generados en instancias de participación activa y espacios comunitarios o de trabajo en asociación.**
- 6. Incidencia vecinal: Fomentar e involucrar en voluntariado a vecinos del entorno de Hernandarias 674 (HPHA, 2014.Doc. 2).**
- 7. Incidencia en políticas públicas: difundir, sensibilizar e influir en los tomadores de decisiones del Gobierno de la Ciudad para el diseño, formulación, modificación o cambio de las políticas públicas y la actitud de los propietarios privados.**

En el 2012 HPHA se propuso cumplir con los objetivos planteados al finalizar la implementación del proyecto Reciclando Hogares Estelas de Esperanzas.

#### Cuadro 10. Objetivos del proyecto Reciclando Hogares propuestos en el 2012

ACCIONES	ESTADO
La construcción de un edificio en Hernandarias 674, el barrio de La Boca, evidenciando la posibilidad de reutilizar el espacio urbano sub aprovechado.	Cumplido
Validar la herramienta de "Alquiler Justo," que es la que define el monto de alquiler que pagan las familias que habitan Hernandarias 674.	Cumplido
Facilitar espacios de decisión participativa para la convivencia de las familias que cohabitan Hernandarias 674.	En proceso
Capacitar al menos a 100 familias por año en la zona Sur de la CABA en temáticas de vivienda adecuada y alquileres tutelados.	En proceso permanente
Dar visibilidad al problema del acceso al alquiler formal y de las Ciudades Habitables.	En proceso permanente
Incidir en las normas y políticas que afectan el acceso al alquiler formal y las posibilidades de que los habitantes de Buenos Aires accedan a una Ciudad Habitable.	En proceso permanente

Fuente: Informe HPHA. Elaboración propia 2016.

Para la ejecución del proyecto se establecen dos niveles de decisión: a) el estratégico integrado por Asesores, Consultores y la Dirección Nacional, quienes manejan colectivamente el Panel de Proyectos, una herramienta que considera todos los aspectos que intervienen en el proyecto. Y, b) el operativo que está a cargo del líder del proyecto quien proporciona información actualizada y permanente al nivel estratégico, la Oficina de HPH LAC y a donantes que lo soliciten.

## 56. HPHA

En la implementación del proyecto se identifican al menos 5 fases, que se han ido modificando en el desarrollo de la propuesta, pero que permiten situar el proceso:

**Fase 1:** Concepción, diseño, negociación interna de HPHI, gestión del proyecto reciclando hogares, búsqueda de financiamiento, ejecución de estudios. En esta etapa se buscan aprovechar oportunidades inmobiliarias para la vivienda social, se selecciona un inmueble en venta en la zona sur de la Ciudad de Buenos Aires. Por medio de un concurso, se selecciona un proyecto de construcción o reciclado del edificio, produciendo unidades para el alquiler.

**Fase 2:** Construcción del proyecto (edificio), consta de la compra de conventillo, trámites legales (duración 2 años), demolición, construcción, ejecución de capacitaciones en el barrio, conformación de redes, selección de familias. En esta etapa se observa una tendencia al protagonismo de HPHA. En este momento se va perfilando el discurso sobre alquiler justo, con el enfoque de derecho a la ciudad. Se busca la participación de distintos actores para la instalación y validación de la estrategia.

**Fase 3:** Se inicia el alquiler de los departamentos, para la cual se fija el monto del alquiler a "nivel de mercado", HPHA calcula el valor de un alquiler justo (en función del costo del inmueble, mantenimiento y vida útil). Aún en estudio, HPHA contempla la posibilidad de que la diferencia entre el alquiler pagado, y el alquiler justo, se constituya en "acciones" de un departamento del edificio. Al inicio HPHA contempla la venta de los departamentos al público en general. La idea inicial es que, de esta manera, las familias que dejan el edificio se llevan su proporción de la venta de ese departamento, resultado de las acciones en las que fueron invirtiendo a lo largo del alquiler. Así cada familia sale del proyecto con antecedentes de un alquiler formal durante 4 años que le permite ingresar al mercado formal de alquiler y un ahorro de aproximadamente USD 5000 (proceso que aún no se ha llevado a cabo y está en revisión).

Además del alquiler justo, las familias participan durante sus años de alquiler de las diferentes capacitaciones, ya sea de HPHA o de otras organizaciones que atiendan problemáticas de inclusión social, como también, de la gestión del espacio socio cultural de la planta baja del edificio. Este espacio "común" se destina a actividades socio-culturales definidas por los propietarios, la propuesta es que sea gestionado por las familias de manera organizada, (esto está en etapa de diseño).

**Fase 4:** Ocupación del edificio, se plantea la conformación del consorcio integrado por las familias y HPHA, se definen normas para el uso del espacio socio-cultural, se establece el funcionamiento del acompañamiento social, incentivación al ahorro, ayuda mutua, participación y cumplimiento de responsabilidades. En esta etapa, al igual que lo largo del proyecto, HPHA realizó un proceso permanente de evaluación y reformulación según los riesgos que se iban identificando. En esta parte de la ejecución se define el alcance, el impacto y la incidencia que se quiere lograr en el tema de Alquileres Justos (lo que queremos lograr), y se plantea trabajar en el empoderamiento de grupos alternativos (socios, vecinos, familias).

**Fase 5:** En esta etapa se procura la disminución del protagonismo de HPHA. Se realiza acompañamiento explícito a las acciones de incidencia. Se define que es necesario e importante realizar una evaluación del proceso para definir la posibilidad de la construcción de otro edificio. Se plantea la implementación de una estrategia de salida, para lo cual se propone crear la Administración del inmueble a través de un modelo que contempla el contrato de copropiedad firmado y registrado ante la autoridad competente, quedando

de esta manera “a cargo” del edificio y de su administración, los propietarios. (Se contrata para la administración a una administradora de consorcios, pagada con las expensas, esto está en revisión).

HPHA desde el inicio plantea metodológicamente la importancia de ir midiendo los avances, para lo cual propone la construcción de indicadores de diferente tipo y nivel. Los indicadores de ahorro máximo de familia y la grilla de ponderación de vulnerabilidad habitacional, permitirían ubicar a las familias con mayor necesidad. El indicador de gastos administrativos e intereses aplicados al préstamo, para analizar la sostenibilidad financiera sin usura. El indicador de interacción de voluntarios con familias para considerar la participación de voluntarios, donantes y asociaciones enmarcados en la fe en acción. El indicador de costo de vivienda y capacitaciones para determinar cuáles son las soluciones habitacionales económicas e integrales. Y el indicador de empoderamiento de la familia se evaluará con el nivel de empoderamiento y apropiación del proyecto. A pesar que no está establecido con un indicador específico, desde el inicio de la intervención se proponían medir la incidencia en políticas públicas (HPHA, 2011).

Los enfoques de trabajo para la implementación del proyecto dan cuenta desde que concepción epistemológica se pretendía intervenir, HPHA planteó:

- Ciudades Habitables: El mismo se entiende por la accesibilidad, equidad y disfrute de los servicios que ofrece la ciudad o entornos urbanos densos<sup>32</sup> (salud, educación, espacio público, transporte, trabajo, ciudadanía, recreación). Acompañamos acciones de plena ejecución del derecho a una vivienda digna (Art 14 bis<sup>33</sup> C.N / Art 31<sup>34</sup> CCABA), dentro de un medio ambiente sano y apto para el desarrollo humano (Art 41<sup>35</sup> C.N).
- Desarrollo humano y comunitario en comunidades urbanas: Sabemos de la complejidad de estos entornos y por eso se trabaja con una mirada multidisciplinaria, en conjunto con el barrio. La participación de las familias en los diferentes niveles que trae este proyecto se lleva a cabo a través de capacitaciones, espacios de reflexión y toma de decisión. Creemos que el trabajo de HPHA debe empoderar en acción y conocimiento a las familias del barrio, para que ellas mismas sean partícipes de sus decisiones.
- Sostenibilidad Ambiental y Eficiencia Energética: desde la vivienda hasta el barrio, donde posibilite un desarrollo integral del ser humano es uno de pilares de esta propuesta, hacia una ciudad inclusiva y sostenible.

Para la implementación de este tipo de proyectos HPHA remarca la importancia de definir los siguientes aspectos:

---

32. *El derecho a la Ciudad. David Harvey*

33. *El Estado otorgará los beneficios de la seguridad social, que tendrá carácter de integral e irrenunciable. En especial, la ley establecerá: el seguro social obligatorio, que estará a cargo de entidades nacionales o provinciales con autonomía financiera y económica, administradas por los interesados con participación del Estado, sin que pueda existir superposición de aportes; jubilaciones y pensiones móviles; la protección integral de la familia; la defensa del bien de familia; la compensación económica familiar y el acceso a una vivienda digna.*

34. *La Ciudad reconoce el derecho a una vivienda digna y a un hábitat adecuado.*

35. *Todos los habitantes gozan del derecho a un ambiente sano, equilibrado, apto para el desarrollo humano y para que las actividades productivas satisfagan las necesidades presentes sin comprometer las de las generaciones futuras; y tienen el deber de preservarlo. El daño ambiental generará prioritariamente la obligación de recomponer, según lo establezca la ley. Las autoridades proveerán a la protección de este derecho, a la utilización racional de los recursos naturales, a la preservación del patrimonio natural y cultural y de la diversidad biológica, y a la información y educación ambientales.*

## 58. HPHA

**1.** Convocatoria: en la que se establece con quien asociarse para difundir las propuestas. HPHA propone realizarlo a través de asociaciones u otro sistema, los mismos que deben ser aprobados por nivel estratégico y presentado por el líder del proyecto.

**2.** Tipo de Solución: tener definidos los servicios que se ofertan a las familias, esto permite una relación transparente y minimiza las apreciaciones subjetivas de los usuarios o evita la tendencia de los empleados del proyecto de ofrecer cosas que no están contempladas. Entre sus estrategias diversas, en diferentes barrios, HPHA plantea dos opciones:

**A: Alquiler con opción a compra.** (Esta modalidad se utiliza en proyectos de construcción de viviendas con terreno en los asentamientos en vías de urbanización). En este caso, se firma con la familia un alquiler de 2 años y un acuerdo que especifique que, en caso de que la familia pague en tiempo y en forma durante el periodo acordado, se procederá a firmar una pre-hipoteca por la vivienda, incluyendo los pagos de estos dos años como pago inicial del préstamo. El préstamo será por el valor actualizado de la vivienda. No se cobran gastos adicionales del alquiler, pero tampoco se actualizan los pagos por inflación. En caso de que existan atrasos en los pagos, o morosidad, HPHA no está obligado a firmar hipoteca. En este caso, el comité de selección define si se finaliza el alquiler o se le otorga un nuevo período de 2 años de prueba de alquiler en condiciones similares al primer alquiler.

**B: Alquiler sin posibilidades de venta posterior.** (Esta modalidad es la que se aplica al proyecto Reciclando Hogares). En este caso, se alquila la vivienda por 2 años (o según lo establecido en el proyecto), sin posibilidad de considerar las cuotas como parte de pago. Es un período para conocer a la familia y ver el cuidado y mantenimiento que da a la vivienda. Se aplica el criterio de "alquiler justo" (punto 5). Luego del primer período de alquiler y en caso de que la familia haya pagado en tiempo y forma, el comité de selección evalúa la situación y preferencia de la familia ofreciendo: a) el cierre del alquiler con la devolución del depósito; b) la renovación por 2 años más.

**3.** Ayuda mutua: este es un enfoque de intervención de la red global de HPHI que consiste en motivar a las familias a colaborar. Las familias que se incorporan a un programa de alquiler con HPHA deberán comprometerse al menos por un año a participar de brigadas de construcción de HPHA junto a voluntarios de Aldea Global (programa de voluntariado de HPHI) y participar en la misión de HPHA por medio de las actividades de "familias voluntarias".

**4.** Selección de familias: este proceso se realiza en base a los parámetros definidos para caracterizar al grupo meta, siguiendo el proceso establecido y a través de un comité de aprobación de familias. (Ver punto 2.5.3. Pág. 65).

**5.** Alquiler Justo: es el principio alrededor del cual se ejecuta el proyecto, HPHA entiende que existe un valor razonable de alquiler de un inmueble que tiene relación con el costo de la unidad (vivienda) a alquilar, su antigüedad, el estado general del inmueble (como el particular de sus instalaciones, su localización y accesibilidad a medios de transporte, servicios públicos). El valor de la renta pretendida, en el caso de HPHA podrá variar entre el 4% y el 6% anual del valor de la unidad. (Forma de Calcular Alquiler Justo punto 14). A su vez, existe un alquiler "de mercado", que será definido por el Líder del Proyecto en función del promedio de al menos 3 tasaciones de inmobiliarias del barrio. En sus proyectos de alquiler con opción a compra, HPHA cobra el valor de alquiler justo. En Reciclando Hogares, debido a la importancia de que la familia inquilina pueda llevarse un historial de pago "de mercado" que le sirva para un futuro alquiler, se aplica el cobro de un alquiler de mercado, pero se contempla guardar la diferencia entre este valor y el del alquiler justo, como ahorro de la familia.

**Ejemplo:****Valor del alquiler justo: 488 pesos****Valor promedio de alquiler en el mercado = 600 pesos****Alquiler que se le cobrará a la familia: 600 pesos****Ahorro mensual: 111 pesos****Ahorro en 2 años: 2.666 pesos**

**6.** Pasos de un proyecto de alquiler: es importante definir los pasos que deben cumplirse para la implementación:

- Selección de familia
- Capacitación de la familia (Proyecto de Desarrollo Humano)
- Participación de la familia en brigadas
- Inspección de la vivienda cada 6 meses, para ver estado, mantenimiento y cuidado de la vivienda
- Evaluación del estado de pago 3 meses antes de finalizar el contrato para definir como se seguirá al término del alquiler

**7.** Aspectos de Desarrollo Humano y Comunitario: en los proyectos de alquiler en general que impulse HPHA se tomará en cuenta estos aspectos, basados en que las soluciones habitacionales no tienen un enfoque de vivienda, solo de infraestructura y espacio físico, sino que requiere una intervención social. Es decir, se les brindarán capacitaciones, empoderamiento y seguimiento. Esto deberá especificarse en cada proyecto y estar en sintonía con la metodología de Desarrollo Comunitario Urbano y Desarrollo Comunitario en Altura. Se sugiere que la capacitación tenga un componente especial de mantenimiento de la vivienda y de las buenas relaciones entre vecinos, lo cual varía respecto al mantenimiento según sea vivienda propia o unifamiliar. Este punto, si bien se reconoce como una debilidad en la implementación, también es asumido por HPHA como un reto.

**8.** Aspectos de Movilización Comunitaria: las familias deberán tener la misma vivencia de voluntariado que todas las demás familias de soluciones habitacionales implementadas por HPHA. (Ver punto 3 "ayuda mutua").

**9.** Desarrollo de Recursos: está relacionado con el financiamiento esperado, las estrategias a implementarse para lograr recursos y difundir los avances. Se debe explicar la situación real a los donantes, conseguir su aprobación sobre el destino de los recursos entregados para que familias accedan a una vivienda adecuada; especialmente en los casos en que se presenten incumplimientos o retrasos en el proyecto. Por ejemplo, cuando la eventualidad se deba al incumplimiento de los compromisos y responsabilidades de la familia inicialmente seleccionada, de los constructores, o de la institución.

**10.** Consideraciones Legales: en este tipo de proyectos los aspectos jurídicos son relevantes, se deberá realizar un estudio detallado, con especialistas en la materia sobre las obligaciones relacionadas con los alquileres. Analizar las potencialidades y los riesgos en la implementación de las dos opciones: a) Alquiler con opción a compra (ahorro) y b. Alquiler sin opción a compra. Además, se deben conocer los trámites legales y los tiempos que estos conllevan para la obtención de permisos de construcción, recaudación del pago del alquiler, etc.

**11.** Gestión de riesgos del proyecto: al ser HPHA una institución pionera en este tipo de soluciones habitacionales en la Ciudad de Buenos Aires, es importante realizar un

## 60. HPHA

análisis inicial sobre los potenciales riesgos del proyecto en aspectos: administrativos, económicos, financieros, espaciales, sociales, políticos, etc.

**12.** Cálculo del alquiler justo: establecer la forma o fórmula de cálculo del alquiler que las familias van a pagar, permite mantener una relación fluida con las familias interesadas, los donantes y el equipo ejecutor. HPHA propone realizar el cálculo bajo un listado de parámetros, sin embargo, es conveniente que estos deban estar definidos de manera específica. En la propuesta de HPHA el cálculo se lo hace a través de lo que denominan:

**A.** Incidencia directa: son las variables que forman el precio del alquiler, como:

Valor del inmueble: el avalúo de la vivienda.

Renta pretendida: 4% y el 6% (esta es la parte más importante. El mercado en su peor momento rondaba los 4% y actualmente ronda los 8% de renta anual).

**B.** Incidencia indirecta: son las variables que pueden o no aumentar el valor del alquiler, como:

*Antigüedad: "Nuevas/a estrenar" hasta 5 años, de 10 a 15 años "No tan nuevas."*

*Estado de la unidad: bueno, regular o malo.*

*Instalaciones: agua fría, agua caliente, electricidad, cloacas, servicios digitales, funcionando bien, regular o mal.*

*Localización: entorno aceptable, regular o malo.*

*Accesibilidad: cerca, no muy cerca o lejos.*

Debería aumentar hasta un 10% del valor del alquiler, si de los 5 factores 3 son "buenos". No debería aumentar si los factores "buenos" son menores a tres.

### **Ejemplo**

**Valor del Inmueble: \$80000 pesos**

**Renta: 6%**

**Alquiler Justo: \$400 pesos**

El valor del alquiler justo no contempla el mantenimiento de la unidad. El mantenimiento de la unidad hace al mantenimiento del valor de la unidad. Podríamos tomar como referencia que un inmueble comienza a necesitar un mayor mantenimiento luego de pasado el año 5. Hasta antes de los 5 años el mantenimiento podría considerarse en 1.5% del valor del inmueble. Pasados los 5 años debería aumentar en 1% cada 5 años. Por lo cual el alquiler Justo debería incluir algún tipo de mantenimiento del inmueble. En relación a la inflación se sugiere pactar en el contrato un aumento anual.

A partir de esta experiencia lo que se pretende es motivar a otros a replicar la propuesta sea a través de la construcción de edificios o reciclando propiedades. Sin embargo, hasta el momento no se ha logrado.

"En este último año hemos recibido dos propuestas que finalmente no se han concretado, vinculadas a nuestra experiencia de Reciclado. Por un lado, una voluntaria conoce una señora que tiene un galpón que no utiliza y con riesgo de que se lo ocupen y nos la presentó para ver la posibilidad de convertirlo en viviendas y replicar el proyecto de Reciclado, pero esta vez sin derrumbar lo actual sino reciclando un espacio inutilizado. Presentamos un proyecto y evaluamos los costos, pero finalmente la señora decidió alquilárselo a una pareja que le dará uso como vivienda y como taller. Esta pareja no tiene garantía y, según lo que me refirió, fue por incidencia de conocer nuestro proyecto que se "animó" a alquilárselos en esas condiciones" (N. Scarselletta, entrevista, 15/agosto/2016).

## 2.5.2. Desarrollo de capacidades: procesos de formación y capacitación

Los procesos de capacitación y formación con las familias son momentos claves para HPHA, porque contribuyen a minimizar los riesgos en la implementación del proyecto, bajo el supuesto de que familias bien informadas y formadas en temas de alquileres justos, aseguran en alguna medida el compromiso de éstas ante las responsabilidades que adquieren.

La capacitación consta de los siguientes niveles:

- *Talleres:* conducen a formar a las familias que viven alquilando en conventillos, inquilinatos y hoteles.
- *Tutela:* consiste en el acompañamiento a familias y al grupo de familias interesadas en el funcionamiento de un alquiler justo.
- *Cultura de pago:* se incentiva a través de procesos de formación a que las familias se motiven a ahorrar y a ser organizadas con el pago de las obligaciones adquiridas.
- *Trabajo en red:* se fomenta a las familias interesadas a conocer el trabajo, servicios y apoyo que brindan las diferentes instituciones, organizaciones y empresas en el territorio para que puedan solicitar apoyo.
- *Alquiler:* se capacita sobre los pasos, comportamientos y responsabilidades para alquilar.
- *Espacio socio cultural:* se incentiva a través de la reflexión el emprendimiento en iniciativas.
- *Asesoramiento:* con el apoyo de voluntarios se apoya en los temas de interés de las familias interesadas en alquilar y de los propietarios de los inmuebles.



## 62. HPHA

HPHA para este proyecto ha implementado un programa de formación y capacitación que se caracteriza por ser participativo y activo; planificado y metodológicamente diseñado, la reflexión parte de las experiencias de las familias, la historia del trabajo de HPHA y el personal técnico con el que cuenta.

En relación a la planificación de los talleres HPHA cumple los siguientes pasos:

- Elaborar la planificación
- Definir un cronograma de talleres
- Realizar la convocatoria resaltando lugar, fecha y hora del taller
- Preparar los materiales para cada taller

Se ejecutan dos niveles de capacitación:

- **Talleres a familias interesadas y postulantes** en tres temas, para lo cual han desarrollado guías metodología en cada tema y material pedagógico, en el que se hace énfasis en ideas fuerza de manera que el mensaje está definido, en los siguientes talleres:

- *vivienda adecuada y espacio de consulta del proyecto,*
- *alfabetización legal para alquiler,*
- *economía para la vivienda.*

- **Tutelas para familias de conventillos, hoteles e inquilinatos en el barrio**, que consiste en reuniones informativas y asesorías directas a familias interesadas por mejorar su situación de alquiler.

Los procesos de capacitación y formación implementados han sido beneficiosos tanto para las familias, como para HPHA, han permitido, por una parte, motivar a las familias a reflexionar sobre sus derechos y responsabilidades en cuanto a acceder a alquileres justos, y por otra, para que HPHA realice los ajustes pertinentes y oportunos en el proceso de implementación del proyecto.

Los procesos de capacitación y formación han efectuado el siguiente procedimiento:

**1. Campañas y convocatoria:** las campañas se realizan periódicamente, se reparten volantes como invitación para participar en los talleres. Esto se hace con el apoyo de voluntarios y bajo la coordinación del líder del proyecto de HPHA. Se organiza un día para pegar posters informativos en los postes de luz, se deja material en los centros de salud, en los negocios. Esta actividad generalmente se hace los sábados en el barrio.

**Hábitat para la Humanidad Argentina** Mucho más que casas

### ¿Querés alquilar?

**en condiciones adecuadas**

Ofrecemos oportunidades a familias con compromiso, participación y capacidad de asumir la responsabilidad necesaria.

Si estás viviendo en conventillo, pensión, hotel o inquilinato y querés vivir en mejores condiciones, pero no tenés con la garantía propia que el mercado exige... ¡te esperamos en nuestra oficina informativa!

**JUEVES 18 DE OCTUBRE - 18 A 19hs.**  
**OLAVARRÍA 661 - LA BOCA**  
**Colegio William Morris**

Para más información y/o consultas:  
Oficina: (011) 4760-0310  
Página web: www.hphd.org.ar  
Guión: 22-6735-0421

**Solución Habitacional - Proyecto Soluciones Urbanas**  
**Alquileres Tutelados: Hernandarias 674**  
Criterios Generales

**Situación de la Vivienda:**  
Debe estar ubicada en **piezas de Inquilinato, Conventillos o Hoteles-Pensión** dentro de la **zona sur de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires** (excluyendo La Boca y Almirante Brown).  
Preferir preferentemente **cierto historial de pago durante la mayor cantidad de años posibles.**  
**Se priorizarán familias con hijos/as menores.**

**Ubicación Geográfica:**  
República Argentina, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, **Barrío La Boca**

**Capacidad de pago. Monto Máximo del Alquiler y Tiempo Máximo de Contrato:**  
Entre **\$2800** hasta **\$3200** pesos mensuales para el pago de una alquiler fijo con gastos incluidos.  
El tiempo de alquiler será por **2 años** mínimo.

**Soluciones Habitacionales posibles (por orden de prioridad):**

1. Departamento de 2 dormitorios
2. Departamento de 1 dormitorio
3. Contacto con otros propietarios con referencias y sin garantías
4. Otros

**MUCHO MÁS QUE CASAS**

**Hábitat para la Humanidad Argentina**

**2. Talleres:** son espacios de consulta, reflexión y aprendizajes. Se planifica la ejecución de los tres talleres en dos horarios diferentes, uno se realiza los días sábados en la mañana y otro el día miércoles en la noche.

El primer taller sobre vivienda adecuada y consultas sobre el proyecto es el momento para despejar inquietudes, sobre quien es HPHA, de que trata el proyecto y que es una vivienda adecuada; se hace énfasis en el alquiler justo como una opción, se explica la metodología a aplicar, las responsabilidades, compromisos y alcance.

El segundo taller es sobre alfabetización legal sobre el alquiler, se trabaja en base a las experiencias de alquiler. Este taller muestra la relación entre deberes y responsabilidades de propietarios y arrendatarios. Se revisa los contenidos de un contrato de alquiler y sus partes, se da ejemplos. Las familias van contando lo que les ha sucedido, es un taller básicamente testimonial. Se hace énfasis en que es importante leer cuidadosamente lo que se firma y guardar la documentación debidamente.

“Un tema de abuso para las familias es firmar cosas que siempre le traen problemas, o tienen dificultades por perder la documentación, se recomienda guardar las cosas en un lugar seguro, una de las cosas que se trabajan en este taller es lo referente a la actitudes para ir a buscar un alquiler, como cuidar la presencia al ir a la inmobiliaria, , hablar tranquilo y saber que se quiere, el propietario elige al inquilino, si uno va desesperado a buscar alquiler, lo que va reflejando a la inmobiliaria, el propietario no va elegir” (N. Scarselletta, entrevista, 15/agosto/2016).

El tercer taller “economía para la vivienda”, busca que las familias identifiquen los gastos necesarios e innecesarios, posibilidades de inversión. Se trabaja sobre la planilla de presupuesto familiar, en la que se registra los ingresos y gastos en los que incurre la familia.

“... muchas familias logran comprender cuál es la lógica del alquiler, cómo llegar a tener esa plata, y cuando dicen me gustaría tener una casa, se les pregunta que estás haciendo para lograrlo, cuál es tú lógica de ahorro para lograr una casa, la importancia de siempre ahorrar y tener resuelto el tema de la vivienda, no hay cultura de ahorro, pero tratamos de motivarles a ahorrar”. (N. Scarselletta, entrevista, 15/agosto/2016).



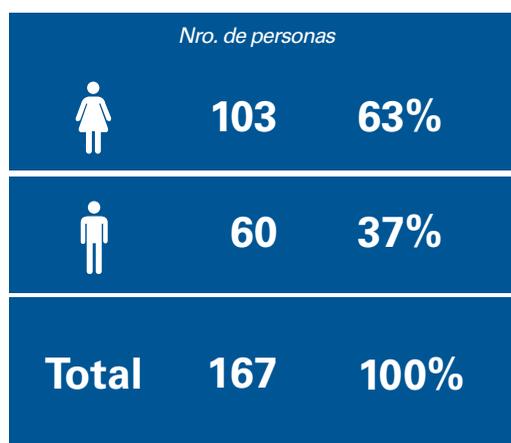
Fotos: Doc.3. Proyecto Estela de Esperanzas

## 64. HPHA

**3. Evaluación:** Al final de los talleres se aplica la ficha de evaluación que permite a HPHA ir ajustando la metodología en función de la opinión de las familias.

En los procesos de formación y capacitación implementados desde el inicio del proyecto han participado un sin número de familias. Entre el 2014 y 2015 se trabajó con procesos de formación con alrededor de 163 personas en un año, si realizamos una proyección de las familias capacitadas desde el inicio a la fecha, se tiene que alrededor de 1000 familias han pasado por los procesos de formación implementados por HPHA en relación al alquiler como una opción de vivienda. Parte de las familias interesadas en participar en el proceso, son quienes recibieron en la difusión boletas de información para participar, las mismas que presentaron en el momento de los talleres.

**Gráfico 6. Número de Participantes por género en los talleres**



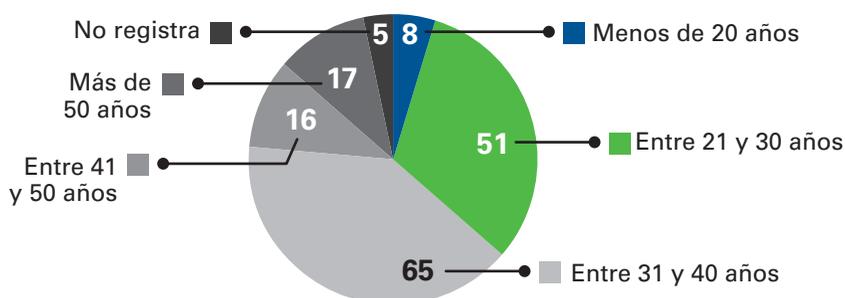
Fuente: HPHA 2016. Elaboración: propia

**Gráfico 7. Lugar de procedencia de los participantes en talleres**



Fuente: HPHA 2016. Elaboración: propia

**Gráfico 8. Edad de las y los participantes en talleres 2014-2015**



Fuente: Informe HPHA. Elaboración propia 2016.

### 2.5.3. Selección de Familias

La selección de las familias que van a participar en el proyecto es uno de los aspectos de mayor desarrollo y atención de HPHA. Esto ha requerido por parte de la organización, a partir de la definición del grupo meta "sin techo", la formulación de criterios de selección,

el diseño de herramientas de registro, el perfil del equipo que va a trabajar en el proceso y la conformación de un Consejo de aprobación de familias.

Los criterios más relevantes, que permiten la priorización de la selección de familias interesadas son dos: 1) Que estén viviendo en inquilinato, hoteles o conventillos, y 2) Que tengan capacidad de pago de un alquiler justo. Se prefiere a familias que vivan en el barrio de La Boca y que tengan hijos. No se descarta la atención a otras familias, ni con otras características, ni de otras zonas de la Ciudad, pero el proyecto si plantea una priorización.

El proceso de selección de las familias asume los siguientes pasos:

- **Campañas y difusión:** estas se realizan periódicamente.
- **Capacitación:** a familias interesadas, propietarios, instituciones, actores involucrados.
- **Visitas:** estas empiezan en el segundo taller como parte del proceso de capacitación, puesto que las preguntas que se realizan en la entrevista conducen a la reflexión tanto del entrevistado, como del entrevistador. Estas visitas no se hacen nunca antes del primer taller. La visita se agenda en acuerdo con cada familia, dura una hora, llenan todos los formularios (5) con las familias, se hace un registro fotográfico.
- **Análisis de información:** se procesa la información obtenida en los formularios, se revisan los ingresos y egresos de la economía familiar y su capacidad de pago. Esto ha provocado que muchas las familias busquen alternativas, como encontrar otro trabajo o solucionar de alguna manera sus problemas.  
*“si las familias calculan mal, luego no se puede pagar el alquiler, se hace el cálculo económico con ellas, si se ve que le alcanzan los ingresos, se presenta al Consejo, pero si se ve que no les alcanza, se da aviso a las familias que no se le va a presentar al Consejo, que no puede participar en el proceso porque los ingresos son insuficientes” (N. Scarselletta, entrevista, 15/agosto/2016).*
- **Documentación:** a las familias que cumplieron con los requisitos, se les requiere la documentación y la planilla de presupuesto, se compara con la información, con los resultados el equipo de HPHA procede a preparar una presentación al Consejo de aprobación de familias con la descripción de la situación socio económica y habitacional de cada una, acompañada con fotografías.
- **Cotización del valor de alquiler:** esto se hace en consulta con tres inmobiliarias, de la información obtenida se saca el valor promedio para el pago de la cuota mensual de alquiler. Se analiza los montos entregados, la ubicación, la superficie (metros cuadrados), facilidades de servicios, es un concurso de proveedores. Es un requisito para HPHA que el precio del alquiler sea equivalente al precio del mercado. Esto HPHA lo ha podido realizar por el apoyo voluntario de inmobiliarias que se han sensibilizado con el proyecto.
- **Presentación al Consejo:** el Consejo está constituido por la Directora Nacional, el Coordinador de Programas, el Líder del proyecto de HPHA y Asesor externo voluntario invitado, que es parte de alguna organización de referencia de HPHA. El líder del proyecto realiza una presentación al Consejo con toda la información de las familias, que da cuenta de su situación. Los aspectos que se revisan son: datos personales, composición familiar, situación económica, garantía, disponibilidad y voluntad, situación de la vivienda actual. Se pone a disposición del Comité los formularios y el informe interpretativo donde consta la “información extra” con los argumentos relacionados a porque darle la opción de un departamento para alquiler a esa familia y se señalan los riesgos posibles. Se deben tener al menos tres familias candidatas por cada departamento o vivienda privada

## 66. HPHA

con opción de alquiler. La deliberación toma alrededor de dos a tres horas para decidir que familias entran al proyecto.

• **Acta de acuerdos:** El consejo debate y decide, al final se suscribe un acta con las decisiones tomadas.

• **Comunicación a las familias:** a través de una llamada telefónica se comunica los resultados a todas las familias, indicándoles si quedaron o no seleccionadas. A las familias elegidas les surgen muchas preguntas, tienen inquietudes sobre temas tratados, por lo que esta instancia constituye otro espacio de formación y capacitación. Se organizan reuniones con las familias seleccionadas para acordar, entre otras cosas, las fechas de pago de los tres meses de ahorro previo que se les exige como condición, esto es el equivalente al pago del valor de dos meses de alquiler, un mes en concepto de depósito y un mes en concepto del primer alquiler. Esto lo pueden pagar hasta en tres cuotas, esto permite a las familias demostrar que tienen capacidad de cumplir con su alquiler. HPHA comprueba el compromiso de pago, si no pagan en las fechas acordadas la familia automáticamente sale del programa. Si cumple se procede a firmar el convenio de participación y se entrega la tarjeta de pago fácil. Después de la tercera cuota se pone una fecha donde se entrega la llave, la biblia y se puedan mudar, pero previo a esto se invita a una reunión de inquilinos.

• **Firma de contrato:** antes de mudarse la familia debe firmar el contrato de alquiler, esto, generalmente, HPHA lo realiza el día de la entrega de llaves, al que denominan festejo, este día se invita a los otros inquilinos, algún pariente de la familia que alquila. Se trata de que vengan los voluntarios, los colaboradores de inmobiliarias.

• **Tutela:** una vez que la familia se muda, HPHA agenda una serie de visitas de tutela al mes, con el objetivo de dar seguimiento a las familias. Esta es obligatoria, es una reunión con cada familia, personalizada, puede ser con toda la familia, siempre se trata que haya al menos dos personas, para evitar los problemas internos, se realizan al menos una vez por mes. Las familias deben asumir que esta es una etapa de transición, es temporal, por lo que HPHA presiona a que ahorren. Se ha dado el caso de una familia que entró a participar en un sistema, que retiene automáticamente el 20% de los ingresos, ahorran 1900 pesos por mes que para su nivel de vida es bastante. Otra familia ahorra en efectivo juntando el cambio, tienen una lata para ahorrar. Esto es parte de los procesos de formación y capacitación.

*"se está ajustando la metodología, antes era espacios en los que se escuchaba sobre todo lo referente a cómo está la familia, ahora se tienen objetivos concretos, están más planificadas y se agenda, por un lado, se escuchan las novedades de las familias y después se repasa la situación económica si tienen alguna novedad laboral, que pueden hacer para ahorrar" (N. Scarselletta, entrevista, 15/agosto/2016).*

Los instrumentos utilizados para el análisis de la situación socio-económicas, habitacional, voluntad de pago y participación son de dos tipos: unos para recolección de información (formularios) y otros para el procesamiento y análisis (informes). Estos instrumentos son adaptados de los formularios aplicados en el trabajo realizado por HPHA en estos años. Los formularios aplicados para recolectar información, que permita definir qué familia pasa a ser beneficiaria del proyecto, son:

**Formulario 1. Datos/Domicilio/disponibilidad:** se usa para realizar el paso uno, el de la postulación y entrevista personal. Es responsabilidad del líder de proyectos y puede o no ser delegado al asistente de proyectos o voluntarios sociales. Debe haber una copia por cada miembro de la familia que se postulan como solicitante de un crédito o servicio, quienes deben ser mayores de edad y vivir en la vivienda precaria actual.

**Formulario: 2. Situación de la vivienda:** se aplica para realizar la visita técnica. Es responsabilidad del líder de proyectos y puede o no ser delegado al asesor técnico o voluntario técnico. Se entrega una copia por familia/vivienda. Debe ser firmado al finalizar la visita por el técnico y la familia.

**Formulario: 3a. Composición familiar:** se utiliza para cumplir con el paso 3, visita familiar. Es responsabilidad del líder de proyectos, puede o no ser delegado al asistente de proyectos o voluntarios sociales. Debe haber una copia por familia/vivienda.

**Formulario: 3b. Economía:** se aplica en el paso 3, Visita familiar. Es responsabilidad del líder de proyectos y puede o no ser delegado al asistente de proyectos. Bajo ningún concepto puede delegarse en voluntarios. En todos los casos debe figurar un monto mínimo y máximo como lo indican los cuadros. Si el monto es fijo en casos de ingresos formales, subsidios, etc., se debe registrar.

**Formulario: 3c. Tenencia de la tierra/propiedad:** Visita familiar, se aplica con el anterior, pues también constituye parte del paso 3. Es responsabilidad del líder de proyectos, puede o no ser delegado al asistente de proyectos. Bajo ningún concepto puede delegarse en voluntarios. Debe haber una copia por familia/vivienda.

Los instrumentos para el análisis de información se basan en formatos de informes pre-establecidos, entre los que constan:

Informe interpretativo: Análisis del caso que constituye el paso 5 del proceso, es responsabilidad del líder del proceso y no se puede delegar bajo ningún concepto, su elaboración, ni a asistentes, ni a voluntarios. Debe haber una copia por familia.

Las familias deben presentar para el proceso de selección: fotocopias de documentos de todo el grupo familiar, recibos de alquiler si tienen, facturas de servicios, recibos de sueldos o cualquier documentación que acredite gastos e ingresos.

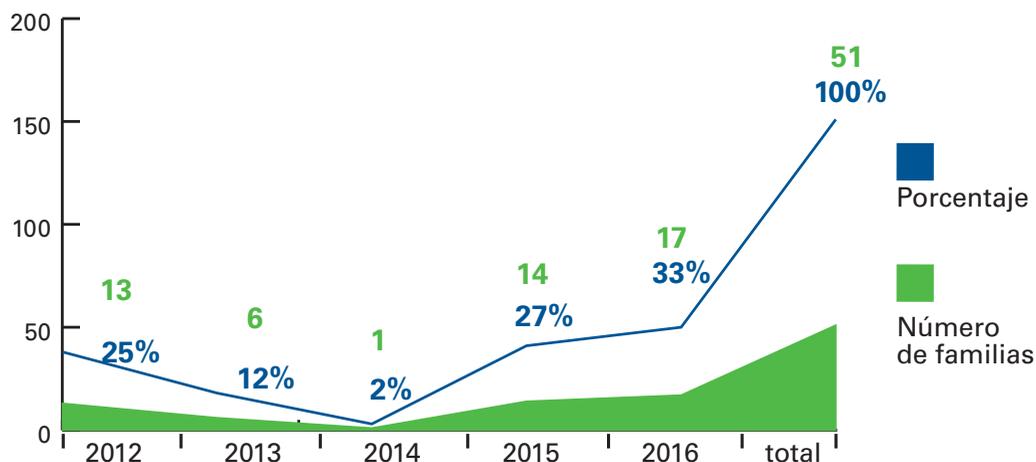
En el proceso de selección se identifican cuatro etapas que tienen relación con el estatus de la familia:

- familias interesadas quienes se acercan a averiguar sobre el proceso, quizás asisten a la charla informativa y participan en un taller;
- familias postulantes son quienes asisten a los tres talleres, a quienes se les hace las visitas en las que se levanta información mediante la aplicación de los formularios;
- familias para aprobación al Consejo son las que reúnen los dos requisitos principales: tienen capacidad de pago y viven en conventillos, hoteles, pensiones e inquilinatos de la zona sur de la ciudad, prioritariamente en el barrio de La Boca y tienen familias, son presentadas al consejo para su análisis;
- familias seleccionadas son quienes ha sido elegidas por el Consejo y son consideradas beneficiarias directas.

Desde el 2012 se han puesto a consideración del Consejo 51 familias<sup>36</sup>, quienes han cumplido con el proceso y los requisitos establecidos, demostrando su interés en participar en el proyecto, como se observa en el cuadro el mayor número de familias se encuentra en el primer año de inicio de la construcción del edificio del proyecto Reciclando Hogares y en los dos últimos años que coincide con la finalización de la construcción del edificio. El año 2013 y 2014 es evidente que se debilita este proceso porque HPHA se concentra en los trámites legales del proyecto y la construcción del edificio.

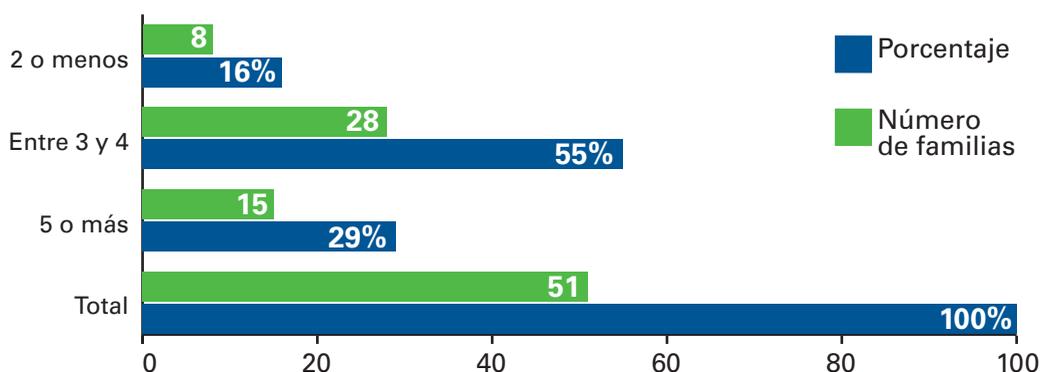
---

36. Fuente: HPHA. 2016. Natalia Scarselletta, Líder del Proyecto.

**Gráfico 9. N° Familias presentadas al Consejo de Aprobación por año**

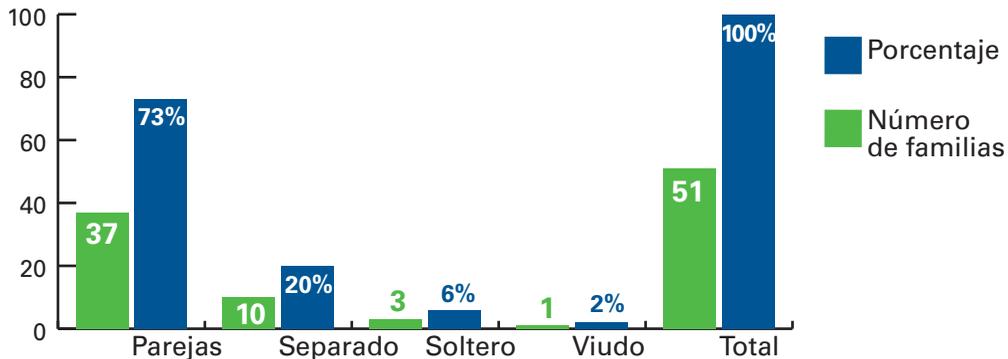
Fuente: HPHA 2016. Elaboración propia

Las 51 familias seleccionadas resultaron de la revisión de alrededor de 150 postulaciones, de haber pasado varios procesos de promoción, difusión, convocatoria y capacitación. Las familias están integradas en un 55% por entre 3 y 4 miembros, el 29% son familias numerosas están integradas por más de 5 miembros, llegando a tener familias de hasta 9 integrantes, aspecto que preocupa al equipo de HPHA porque son familias que requieren vivienda y han demostrado un alto interés en participar.

**Gráfico 10. N° Miembros por familias presentadas al Consejo de Aprobación**

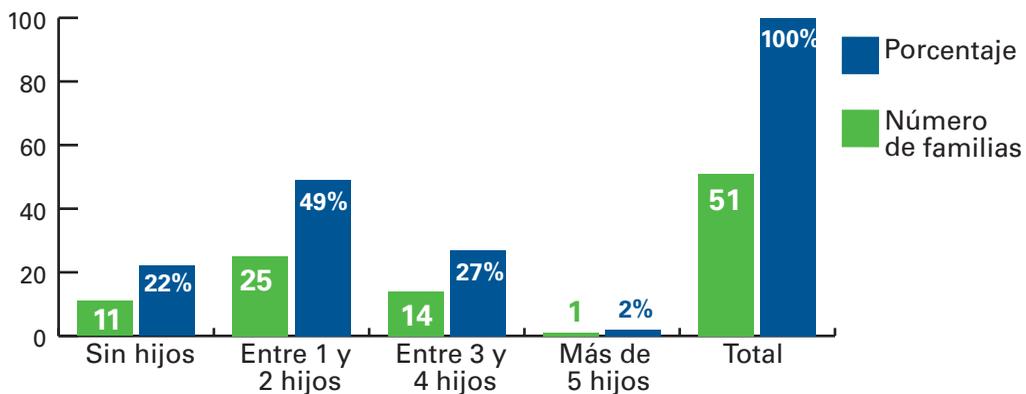
Fuente: HPHA 2016. Elaboración propia

Uno de los temas de análisis del equipo de HPHA ha sido la influencia del estado civil o estatus legal de las relaciones de pareja existentes o no en el acceso a alquiler, se observa que el 73% de las personas que postulan viven en pareja, lo que hace que se asuma la responsabilidad del alquiler por parte de los dos. Sin embargo, se resalta que no todas están legalmente casadas, incluso que viven con nuevas parejas, sin haber resuelto legalmente su relación matrimonial anterior. En el caso de alquiler al no existir patrimonio, generalmente ligado al paradigma de la vivienda propia y nueva, no afecta el estado de la relación legal o no de la pareja, pero, en algún momento esta situación podría afectar cuando la situación de alquiler cambie.

**Gráfico 11. N° Familias según relación de pareja presentadas al Consejo de Aprobación**

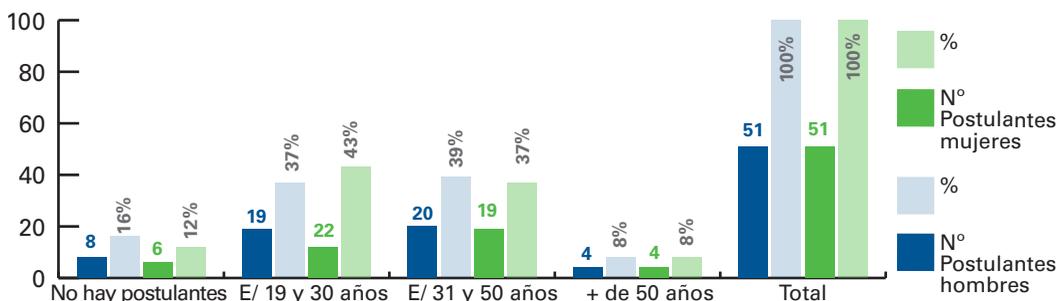
Fuente: HPHA 2016. Elaboración propia

Es importante observar que las familias presentadas al Consejo de aprobación, si tienen a su cargo hijos, sean propios de la pareja o no, cumpliendo de esta manera en un 78% por ciento con el criterio de priorizar familias con hijos y en 100% familias con personas a cargo, puesto que, si bien el 22% no identifica menores de edad, si reporta dependientes adultos mayores.

**Gráfico 12. N° Hijos por familia presentadas al Consejo de Aprobación**

Fuente: HPHA 2016. Elaboración propia

La metodología planteada por HPHA establece que los papeles y el trámite lo realicen dos postulantes por familia, de manera que exista una corresponsabilidad, en la mayoría de casos lo hacen las parejas, que constituyen el 73%. En relación a la edad de los postulantes hombres el 76% oscila entre los 19 y 50 años, en el caso de las mujeres el 80% está en este rango de edad, lo cual evidencia que mayoritariamente son familias jóvenes.

**Gráfico 13. Rango de edad de las y los postulantes presentados al Consejo de Aprobación**

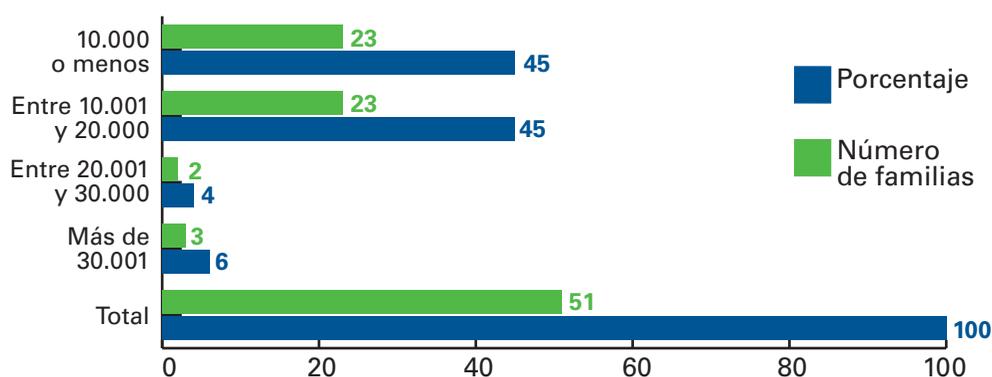
Fuente: HPHA 2016. Elaboración propia

## 70. HPHA

En relación a los ingresos, el 55% de familias cuenta con los recursos necesarios para asumir la responsabilidad de un alquiler, pero tienen dificultades de cumplir con los requisitos legales o las imposiciones de los propietarios, por lo que el proyecto Soluciones Urbanas – Alquileres justos, facilita el acceso al alquiler de una vivienda de calidad.

Los postulantes hombres trabajan por lo general de albañiles, taxistas o choferes, guardias de seguridad o porteros, repartidores, comercio y empleados formales. En el caso de las postulantes mujeres sus actividades económicas están ligadas con frecuencia a actividades domésticas como limpieza, cocina, cuidado de niños y belleza, muy pocas ligadas a empleos formales. El 20% de las mujeres que viven en pareja declaran que trabajan en los quehaceres domésticos de sus casas por el número y la edad de los hijos. Es importante señalar que el 25% de las familias reciben otros ingresos provenientes de subsidios del estado, acuerdos judiciales o pensiones por hijos. En la información analizada es evidente que el ingreso de las postulantes mujeres es en su mayoría menor al que declaran los postulantes hombres, evidenciando la vigencia de algunos patrones socialmente construidos.

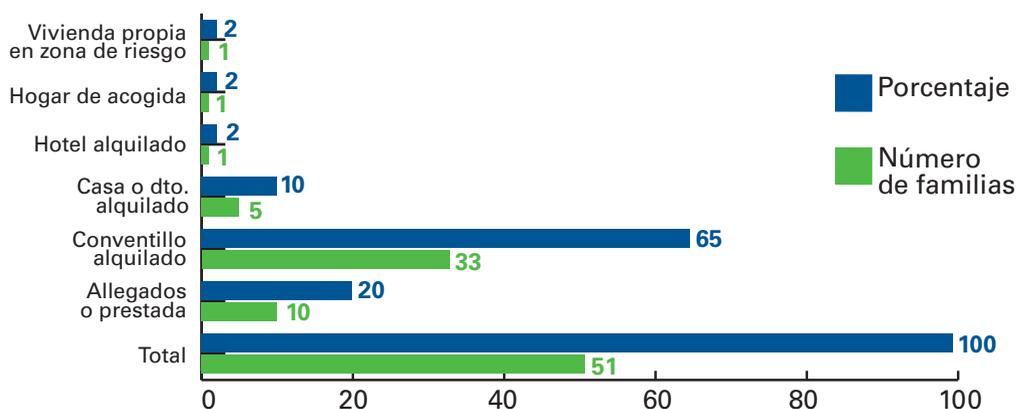
**Gráfico 14. Rango de ingresos familiares mensuales de las y los postulantes presentados al Consejo de Aprobación en pesos Argentinos**



Fuente: HPHA 2016. Elaboración propia

En cuanto a la situación habitacional se observa que el 65% de las familias provienen de alquilar en conventillos, el 20% ocupan viviendas prestadas o son allegados, es decir comparten la vivienda con otra familia.

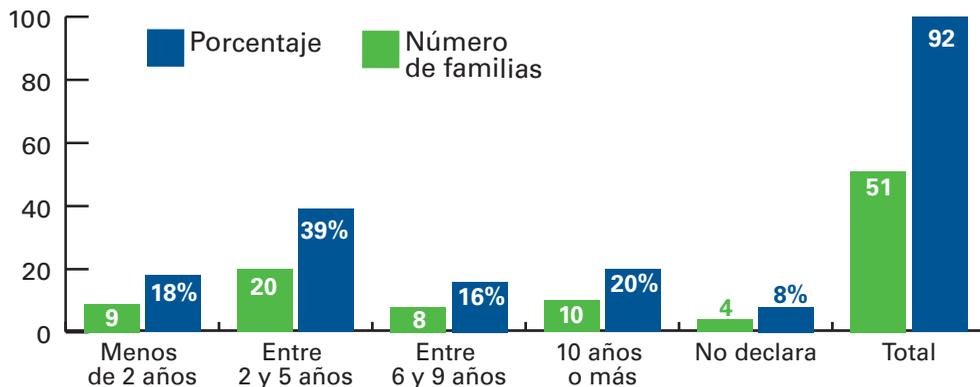
**Gráfico 15. Tipo de tenencia - postulantes presentados al Consejo de Aprobación**



Fuente: HPHA 2016. Elaboración propia

Las familias que se encuentran en una situación de alquiler informal, no cuentan con garantías de ningún tipo, ni han suscrito contratos, con algunas excepciones cuando lo han hecho por primera vez nunca más volvieron a renovar los contratos incluso muchas los han perdido. El 75% viven así entre 2 y 10 años.

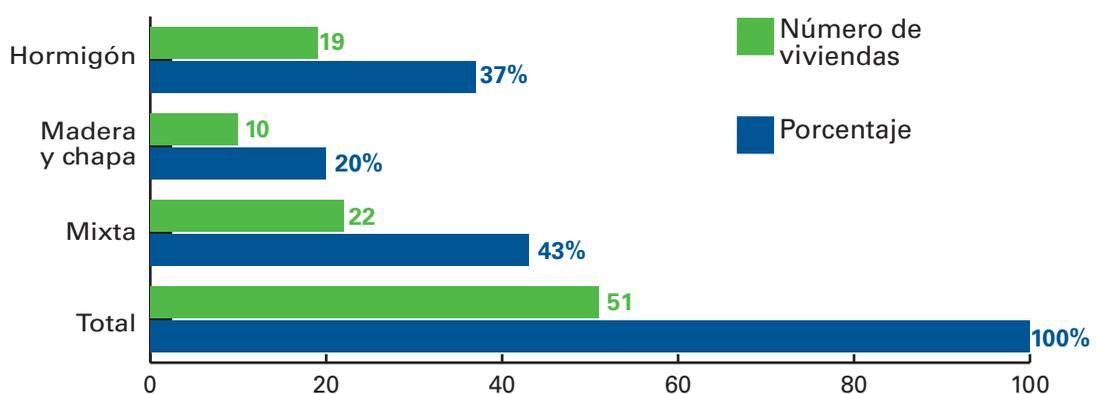
**Gráfico 16. Tiempo de alquiler - postulantes**



Fuente: HPHA 2016. Elaboración propia

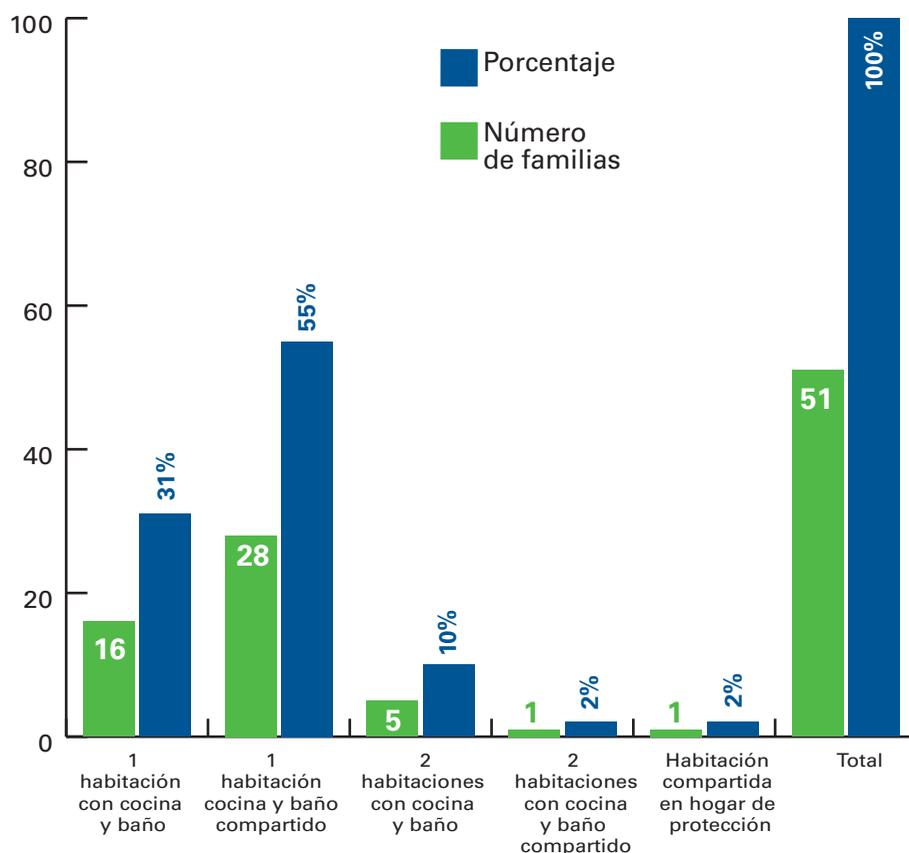
A la informalidad en el alquiler se une la calidad de la vivienda lo que agrava la situación de las familias, sobre todo de aquellas que viven en conventillos, que en el caso del proyecto constituyen el 65%. Se encuentran viviendas, sean casas, departamentos o cuartos, de tres tipos de materiales: 37% hormigón, el 20% madera y chapas, y 43% mixtas (concreto, madera y chapas). Si a esto se le agrega el número de ambientes que conforman las viviendas ocupadas por las familias que en un 84% están integradas por entre 3 y 9 miembros (Gráfico 10), observamos que las mismas alquilan viviendas de una habitación, el 31 % una habitación con cocina y baño y el 55% una habitación con cocina y baños compartidos, lo que agrava la situación de las familias, quienes cuando se les pregunta cuáles son los problemas más frecuentes afirman que son el hacinamiento, las malas relaciones familiares, la inseguridad, humedad, falta de ventilación e iluminación, filtraciones, maderas rotas, cañerías e instalaciones eléctricas en mal estado, basura, riesgo de inundaciones y desbordamiento del río.

**Gráfico 17. No. De Vivienda por tipo de material - postulantes presentados al Consejo de Aprobación**



Fuente: HPHA 2016. Elaboración propia

**Gráfico 18. No. Espacios por vivienda de postulantes presentados al Consejo de Aprobación**



Fuente: HPHA 2016. Elaboración propia

En relación a participación de las familias en las actividades del proyecto, ellas reconocen estar dispuestas, no solo porque es un requisito del proyecto, sino que a través de los talleres aprenden cosas importantes a la hora de alquilar. El 94% de familias han participado en los talleres y el 6% en talleres y brigadas. En su mayoría están dispuestas a participar por horas en reuniones, talleres, brigadas y actividades comunitarias, si estas se realizan entre semana en la tarde-noche o los sábados, básicamente porque estos horarios no se cruzan con sus trabajos. HPHA reconoce que no ha sido muy intenso el trabajo en relación a la participación de las familias en actividades más allá de los proyectos, pero a partir del 2017 este es un tema que se plantea fortalecer.

En Reciclando Hogares 8 familias van a alquilar los departamentos del edificio Estelas de Esperanza de HPHA, las mismas se han ido integrando progresivamente, dos se pasaron en diciembre 2014, tres en diciembre 2015 y una desde julio 2016. En el mes de agosto del presente año se seleccionaron a las dos familias que faltaban, quienes se estarían mudando a principios de diciembre 2016 a sus departamentos, con estas familias se completaría la capacidad de alquiler del edificio.

## 2.5.4. Desarrollo Comunitario Urbano y Desarrollo comunitario en altura

*¡UBUNTU! ¿Cómo uno de nosotros podría ser feliz si todos los otros estuviesen tristes?  
 UBUNTU SIGNIFICA: – “YO SOY PORQUE NOSOTROS SOMOS!”  
 África – HPHA 2015*

Desde el inicio del proyecto se introdujo la reflexión sobre la importancia de definir un enfoque de intervención en relación con el trabajo socio comunitario, planteando dos entradas: “desarrollo comunitario urbano” y “desarrollo comunitario en altura”.

El equipo de HPHA identificó desde el inicio del trabajo en una Ciudad, las diferencias en el relacionamiento de los vecinos. En los barrios más rurales, los vecinos se conocen y tienen un historial comunitario (muchas veces las familias “fundaron” el barrio juntos, por lo que el interés comunitario se da de forma más natural). En los asentamientos del conurbano se nota mayor individualismo y menos tendencia a juntarse comunitariamente. En la ciudad, es muy frecuente que un vecino no conozca la familia viviendo en la casa de al lado aún después de 10 o 20 años de vivir allí. Esta disociación llevó a pensar en el desarrollo comunitario más en términos del “edificio” primero – con los vecinos en forma vertical – y no de la forma más tradicional (horizontal).

El equipo reconoció que por las características del Barrio La Boca, definido dentro de la zona de intervención, no se podía trabajar en desarrollo comunitario desde la concepción clásica, caracterizada por acciones típicas como: generación de mesas de trabajo vecinal, participación comunitaria, movilización, organización, entre otros; por la tendencia a la fragmentación organizativa de la zona. En vista de que sus habitantes tenían un historial de desgaste, por la cantidad de instituciones que han intervenido en La Boca (un ejemplo de esto son las 16 instituciones que se identificaron al inicio del trabajo) pero en el transcurso del proyecto fueron ubicando alrededor de 80 entre organizaciones e instituciones, con quienes HPHA consideraba importante interactuar en algún momento. Esta dinámica les obligaría a buscar otras propuestas de trabajo en el barrio. Este amplio abanico de actores permitió realizar la convocatoria al proyecto, ubicar lugares para reuniones y sobre todo generar vínculos con la comunidad y visibilizar la intervención, por lo tanto, incidir en la percepción sobre alquileres justos.

“Desde el 2013 la intención fue estar en contacto con muchas de las numerosas organizaciones presentes en el barrio de La Boca, para articular con aquellas que tienen contacto con las familias más vulnerables como forma de facilitar la difusión y proceso de postulación al proyecto” (G. Forsthuber, entrevista 10/septiembre/2016).

## Cuadro 11. Listado de organizaciones e instituciones en el Barrio La Boca

NOMBRE / RUBRO / TIPO DE ORGANIZACIÓN	
<b>Forge, Foundation.</b> Fundación, trabaja con jóvenes con el objetivo de la inclusión laboral	<b>Fundación Para el Bienestar de la Gente.</b> Fundación en temas de niñez y adolescencia, alguna actividad con adultos, como tejido con madres del barrio.
<b>Fundación para el Bienestar de la Gente.</b> Fundación	<b>Escuela N. 11 "Antonio Bucich."</b> Instituto educativo
<b>Barceló, Fundación.</b> Fundación	<b>Ministerio de Educación - Sede comunal.</b> Autorización para ingresar a las escuelas y poder informar sobre el proyecto
<b>Vecinos del Parque Irala y Adyacencias.</b> ONG/Iglesia	<b>Taller de Arte y Antigüedades.</b> Taller
<b>Caritas La Boca.</b> Comisión	<b>Policía Metropolitana, comuna 4.</b> Policía
<b>Hecho en Buenos Aires.</b> Empresa social	<b>Edificio "Molino Ciudad" Casa Foa 2012, achaval comejo.</b> Proyecto edificio
<b>Vecinos de La Boca.</b> Asociación	<b>Taller de arte espacio educador de los barrios Sur.</b> Taller
<b>Cooperativa de trabajo Los pibes del playón.</b> Cooperativa, producen alfajores, servicios de viandas/catering y cajas de madera pintadas para la venta a turistas	<b>Escuela infantil Alpagatta, mo oficial.</b> Instituto educacional
<b>Red de turismo sostenible.</b> Proyecto	<b>Escuela República de Chile N. 13.</b> Instituto educacional
<b>Fundación por La Boca.</b> Fundación empresarial, integra diferentes empresas, actividades sociales como pintar edificios	<b>Iglesia Evangélica Rios de Vida. Fichero de culto N. 3622.</b> Iglesia
<b>Sede Comunal 4 - Sub Sede.</b> Estado - Buenos Aires – Descentralización	<b>Escuela Evangélica William C. Morris.</b> Instituto educacional
<b>Asociación civil "Unión de Madres."</b> Asociación Civil micro emprendimiento talleres/merendero	<b>Ligure e Socorros mutuos (fidei).</b> Asociación
<b>Ministerio Tutelar.</b> Estado - Buenos Aires - Poder Judicial, trayectoria e información en temas de vivienda	<b>Ateneo "El trapito."</b> Asociación Civil
<b>Programa historia bajo las baldosas.</b> Proyecto	<b>Colegio María Auxiliadora Don Bosco.</b> Instituto educacional
<b>Hogar de la Infancia de la Boca.</b> Institución privada, escuela	<b>Casona MCBA. Dir. Promoción y asistencia comunitaria. Subsecretaría en acción social.</b> Casa (Gobierno de la Ciudad)
<b>Corporación Buenos Aires Sur.</b> Estado - Buenos Aires - Poder Ejecutivo	<b>Cooperativa inmigrantes.</b> Cooperativa
<b>Resurgimiento de La Boca.</b> Movimiento Vecinal	<b>Comedor Pancita Llena.</b> Comedor
<b>Museo Conventillo Marja Grum.</b> Museo	<b>Sindicato Argentino de obreros navales y servicios de la industria naval.</b> Sindicato + centro para la 3 edad
<b>Los Pibes, Organización Social y Política.</b> Política y Social	<b>Benito Quinquela Martin.</b> Centro de jubilados
<b>Asociación Civil El trapito.</b> Asociación Civil, trabajan en temas con niños y adolescentes, con apoyo escolar, asistencia psicológica y con actividades relacionadas al tema de la identidad	<b>Asociación civil "Unión de Madres."</b> Asociación Civil/micro emprendimiento/talleres/merendero
<b>Padre Gröte / Un lugar azul y oro.</b> Biblioteca popular / Centro de jubilados / Comedor	<b>IUNA.</b> Instituto educacional
<b>Casa Rafael.</b> Fundación, resiliencia por medio de la educación por el arte, apoyo psicológico y psicosocial, con chicos de 5 a 18 años en situación de riesgo psicosocial	<b>Iglesia Nueva Apostólica.</b> Iglesia
<b>Asociación El Cacerolazo.</b> Asociación civil barrial	<b>Murga los De La Boca.</b> Asociación
<b>Comedor La Boca de Pie.</b> Comedor social	<b>Sindicato Fletero (CGT).</b> Sindicato + centro para la 3 edad
<b>Cooperativa El Puente.</b> Cooperativa	<b>El sueñero.</b> Centro cultural/talleres/biblioteca popular
<b>Centro Popular Norberto y Arrigo Todesca.</b> Organización barrial	<b>Asociación civil Casa Amarilla.</b> Proyecto construcción de viviendas, coimpulsado CIV Ciudad
<b>Vecinos por los Terrenos de Casa Amarilla.</b> Organización barrial	<b>Mate Bar y Centro Popular Todesca.</b> Bar/centro popular
<b>Fundación Alfredo Palacios.</b> Fundación	<b>Punto Rojo Resto-Bar Multiespacio.</b> Resto Bar/ espacio para arte
<b>Asociación Vecinal Catalinas Sur.</b> Organización, de fuerte pertenencia cultural, cuenta con un espacio comunitario y un teatro.	<b>Taller de Dora Bianchi.</b> Taller
<b>Mutual de Desalojados de La Boca, Barracas y San Telmo</b>	<b>Museo de Celia Chevalier.</b> Museo
<b>Centro Cultural para Adultos</b>	<b>Al escenario.</b> Arte/Bar
<b>Mayores Ave Fénix.</b> Actividades culturales	<b>Comedor y Club Social y Deportivo Esperanza de La Boca.</b> Comedor y Club Social y Deportivo
	<b>Defensoría del Pueblo.</b> Información sobre defensa de derechos humanos de los vecinos, algunos en relación a situación habitacional

En tal sentido, HPHA define que su enfoque de intervención en La Boca es el “desarrollo comunitario urbano”; que consistiría por un lado en generar vínculos para contribuir a los procesos que se desarrollan en el barrio, aportar al trabajo, temáticas e iniciativas de cuestiones que ya estén en funcionamiento a nivel comunitario en La Boca. Y por otro lado trabajar en visibilidad e incidencia con mirada distinta sobre el alquiler, generando la idea que el alquiler justo es una opción de acceso a vivienda y hacer incidencia en la política pública, en los distintos actores sobre el derecho de la población a acceder a un alquiler justo, influyendo en la importancia del cumplimiento de las responsabilidades, a través de capacitaciones, encuentros, asociaciones estratégicas, vínculos comunitarios y formulación de propuestas.

Una vez que se implementa la estrategia Reciclando Hogares, se decide trabajar en “desarrollo comunitario en altura”; lo que significaría establecer acciones encaminadas a la convivencia armónica entre las familias que habitaran el Edificio del proyecto Estela de Esperanzas. Se plantea fomentar la organización de los inquilinos para el uso y ocupación de las áreas comunes y los departamentos. Se elabora el reglamento de copropiedad y administración de obligatorio cumplimiento. En el mencionado documento consta: la conformación del consorcio (organización); ocupación de los espacios comunes que serán resueltos en la asamblea de Copropietarios; el detalle del uso exclusivo de las instalaciones de los departamentos y las obligaciones de mantenimiento; prohibiciones y obligaciones; distribución de las cargas; motivos para la liquidación del consorcio; sanciones para incumplimientos; parámetros para el funcionamiento del consorcio en relaciones a reuniones, votos, etc.

HPHA desde el inicio de la propuesta se plantea como elemento importante del proceso trabajar en temas de desarrollo comunitario. Sin embargo, reconoce que es un tema incipiente, el énfasis lo han puesto en la construcción del edificio y en la selección de familias. Sin dejar de reconocer la importancia de la participación en el Barrio, en la práctica se han implementado actividades relacionadas al Desarrollo Comunitario en Altura. Esto se observa en el detalle de la metodología elaborada para acompañar este proceso, Guía de Recursos para Alquilar y las Guías para Reunión de Inquilinos para mudanza, mantenimiento de espacios comunes, mantenimiento de la vivienda de alquiler, reglas de buena convivencia, resolución de conflictos; y lineamientos de seguridad vecinal, entre otras.

La Guía de recursos para alquilar fue elaborada por voluntarias del proyecto y consta de: requisitos para alquilar en el mercado formal; reforzar el rol del inquilino; claves para ser un buen vecino, resolución de conflictos; y planes de vivienda del gobierno.

Las Guías para reuniones de inquilinos, son preparadas por el equipo técnico de HPHA, contienen la planificación para tratar diferentes temas:

El taller para Mudanzas, prepara a las familias para cambiarse de vivienda, teniendo en cuenta diferentes aspectos. Incluye técnicas para la reflexión y dividen la reunión en diferentes momentos:

- 1) *Inician con un devocional*<sup>37</sup>;
- 2) *Presentación de participantes*;
- 3) *Reflexionan sobre el cuento “quien se ha llevado mi queso” esto permite analizar la reacción frente a los cambios*;
- 4) *Se realiza el inventario de muebles en base a la pregunta “¿Qué muebles tenemos?, ¿Qué muebles necesitamos?”*;
- 5) *Analizan a través del ejercicio “empezando a equipar el departamento” para lo cual se realiza un plano de la distribución del departamento que van alquilar y se utiliza muebles simulados para que las familias organicen*;
- 6) *Se remarca la importancia del cuidado de los electrodomésticos y planifican la mudanza.*

---

<sup>37</sup> *Es un tiempo de reflexión sobre los principios que rigen la fe Cristina.*

## 76. HPHA

**El taller para Mantenimiento de Espacios Comunes**, es considerado por HPHA uno de los más complejos, por las diversas opiniones de los inquilinos. Las reuniones tienen diferentes momentos de reflexión y establecimiento de acuerdos:

- 1) *Inician con un devocional;*
- 2) *Realizan una presentación de los participantes de los asistentes;*
- 3) *Reflexionan sobre la palabra COMPARTIR a partir de un acróstico;*
- 4) *Analizan las responsabilidades aplicando la técnica HACIENDO TAREAS para decidir los mecanismos para el cuidado de los espacios comunes;*
- 5) *Realizan un cronograma en el que se consta el nombre de la familia, día, horario y la tarea que se comprometen realizar;*
- 6) *Finalmente se remarcan los acuerdos y se cierra la jornada.*

**En el taller para Mantenimiento de la Vivienda de Alquiler**, establecen las diferencias de los hábitos en el cuidado y mantenimiento de una vivienda en un alquiler informal y un alquiler formal para mejorar las condiciones habitacionales. La reflexión tiene diferentes momentos:

- 1) *Inician con un devocional;*
- 2) *Se comparten las experiencias del mantenimiento del lugar donde viven o vivieron en base a preguntas como ¿qué inconvenientes tuvieron en la vivienda?, ¿cuándo surgieron, quien se hizo cargo?, ¿contrataron mano de obra o lo hizo la familia?, ¿preguntaron al dueño antes de asumir la tarea?;*
- 3) *Una vez contadas las experiencias, proceden a la lectura de un cuento “un día con sorpresas” para resolver las situaciones;*
- 4) *Ubican las situaciones que deben estar a cargo de los inquilinos y de los propietarios de las viviendas;*
- 5) *Se remarca el aprendizaje y se cierra la reunión.*

**El taller sobre reglas de convivencia**, tiene como objetivo establecer las normas de relacionamiento entre vecinos. Se trabaja en:

- 1) *Inician con el devocional;*
- 2) *Se analiza el concepto “compartir y bienestar común” en base a la técnica Ubuntu yo soy porque nosotros somos, que recoge las prácticas de los pueblos de África;*
- 3) *Se reflexiona sobre el concepto de “uso común” en base al ejercicio sopa de letras;*
- 4) *Se trabaja recuperando las prácticas de los espacios comunes que comparten o compartirían con los vecinos en los conventillos;*
- 5) *Se elaboran las normas de convivencia en base a un listado;*
- 6) *Se abre un espacio de preguntas, se señalan los acuerdos y se cierra el taller.*

El equipo de HPHA reconoce que la convivencia entre inquilinos es uno de los temas más sensibles en el trabajo, el contar con una herramienta que oriente la resolución de conflictos permitirá minimizar los problemas. El taller para la resolución de conflictos se trabaja de la siguiente manera:

- 1) *Inicia con un devocional;*
- 2) *Reflexiona sobre las situaciones cotidianas desde la experiencia de los participantes;*
- 3) *Representan diversas situaciones para lo cual se entregan diálogos;*
- 4) *Se analiza los puntos de conflictos y se definen soluciones;*
- 5) *Reflexiones generales y cierre de la reunión.*

Una vez que las familias se mudan, el equipo de HPHA realiza de forma periódica talleres sobre expensas, normas del edificio, mecanismos de mediación vecinal y solución de conflictos. Abordan también temas de seguridad vecinal para lo cual contemplan un plan de emergencias y la distribución a las familias de un listado con los números telefónicos de: bomberos (100) para atención a emergencias y accidentes; defensa civil (103) actúa ante

inundaciones, accidentes en la vía pública, derrame de sustancias tóxicas; SAME emergencias (107) tiene servicio gratuito de ambulancias y atención médica de urgencias que cubre toda la ciudad; la policía (101 y 911) y entrega la dirección del hospital de la zona.

Para HPHA el trabajo en DCU y el DCA son complementarios, la mayoría de actividades relacionadas con la aplicación de estos dos enfoques ha estado a cargo de voluntarios. HPHA reconoce que la implementación de estos enfoques es incipiente, que requiere mayor intencionalidad.

### 2.5.5. Proyecto Arquitectónico

La estrategia Reciclando Hogares Urbanos responde al problema de acceso a la vivienda en ciudades consolidadas como Buenos Aires, donde hay escases de terrenos libres para construir, pero existen muchos edificios, viviendas, ya sean privados o de los gobiernos, abandonados, subutilizados o inutilizados con posibilidades de ser reciclados o modificados, que en base a una evaluación técnica pueden ser intervenidos (reparados, restaurados, mejorados o demolidos), para re-incluir stock de viviendas al mercado de alquiler y ser parte de la oferta de vivienda de alquiler en Buenos Aires.

“... reciclar un edificio que se encuentra abandonado, sin uso o con uso parcial, que permita actuar sobre él mismo, para generar unidades de departamentos y ofrecer a las familias de bajos recursos una solución para acceder a un modo de vivir más digno” (A. Madero, entrevista 4/10/2016).

El conventillo Hernandarias 674 fue la primera propiedad adquirida por HPHA en el 2009, ubicada en el barrio de La Boca. Al no tener las condiciones para repararlo, fue desmantelado en enero de 2012, año en que comenzó la construcción del edificio. Tres años le tomó a HPHA la obtención de todos los permisos necesarios, desde la compra hasta el inicio de las obras, a pesar de que el proyecto fue declarado en septiembre de 2011 de “Interés Social” por La Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y de “Relevancia Social” por la Subsecretaría de Planificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

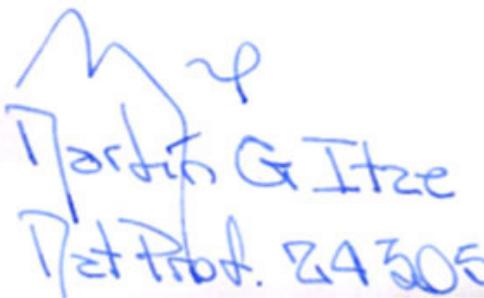
Las propiedades que se consideraron para comprar (año 2008):





**Acta de Inicio de Demolición – Hernandarias 674 - CABA**

En la ciudad de Buenos Aires, a los 6 días del mes de enero de 2012 se reúnen los Sres. *Carlos Andrés Maidana legal*, DNI N° *26.111.278*... en su carácter de *Apoderado General Administrativo* por parte del Comitente, el Arq. Martin Gaston Itze, DNI N° 25.316.210, en su carácter de Profesional a Cargo y Director de Obra, el Arq. Marcelo Gabriel Strugo Rivero, DNI N° 25.330.730, en su carácter de Contratista Principal, el Sr. Claudio Adrian Cordoba, DNI N° 26.905.685 en su carácter de Demoledor, con el objeto de dejar debida y formal constancia del inicio de las tareas de demolición conforme al Plano Municipal aprobado con fecha 02/08/2011 cuya Partida de Contribución Territorial es la N° 110.354 y demás documentos oportunamente presentados. En prueba de conformidad se firman cuatro ejemplares del mismo tenor y a un solo efecto.




Uno de los aspectos de mayor impacto negativo en el proyecto fue la demora en el inicio de las obras, haber contratado en el 2009 a la constructora e iniciar la obra en el 2012. Uno de los factores que influyó para esta situación fue el cambio de normativa para intervenir en edificios construidos antes de 1941. Al momento de comprar el inmueble este NO estaba catalogado como patrimonio histórico.

“La gestión de trámites fue también un tema complicado, en este caso porque se trataba de demoler primero para después construir. Y lo que se demolía era un conventillo, considerado algo así como patrimonio de la ciudad, por lo que representaban en una época de la ciudad, en un barrio tan típico y sensible como es La Boca. Así fue que los trámites originales tardaron más de dos años en lograr las aprobaciones. Normalmente se podría decir que en un año debieran estar aprobados los planos para comenzar la obra. En este momento, desde mediados del año pasado, el gobierno de la Ciudad ha implementado un sistema online, que puede hacer que los trámites se prolonguen. Depende también mucho, de la complejidad de la obra, de las características del edificio a reciclar, etc.” (A. Madero, entrevista 4/10/2016).

A esto se suma la inconveniente estrecha relación entre la dirección de Obra (diseño y supervisión) y la construcción lo que dificultó el debido asesoramiento imparcial de un Director de Obra con su cliente (HPHA). HPHA firmó un contrato con la constructora para la mano de obra, pero se reservó la tarea de compra de materiales, principalmente con la esperanza de lograr buenos descuentos o donaciones por su fin social. Esto dificultó, compaginar la entrega de materiales donados o comprados<sup>38</sup> con el cronograma de construcción, aspecto que causó conflicto con la constructora quien argumentaba que su equipo estaba paralizado por falta de materiales.

Aunque la Dirección de Obra había estimado 10 meses para la construcción de la obra gruesa (sin terminaciones), este período duró casi dos años. En los últimos meses la constructora limitó a una o dos personas en la obra lo que hacía sumamente lento los avances. A su vez, a pesar de ser una de las razones de seleccionar al equipo de Director de Obra y Constructor, estos pusieron trabas excesivas a la hora de incorporar voluntarios en las tareas de pintura y revoques internos. Por estas razones, aunque quedaba una lista larga de faltantes, HPHA solicita al Director de Obra la Entrega Final, y asume las terminaciones bajo la Dirección – ad honorem - de Alejandro Madero (arquitecto y Presidente de la Comisión Directiva). Esta etapa fue afectada por los limitados fondos, los mismos que eran cada vez más difíciles de obtener, por lo que fue una etapa que avanzó muy lentamente y los trabajos se fueron terminando al ritmo de las brigadas y de operarios contratados directamente.

Por tanto, si bien las estrategias propuestas por HPHA se basaron en estudios, se debe reconocer que estos se centraban en el análisis y experiencia en la problemática social de la ciudad, pero no se contaba con experiencia en las implicaciones técnicas y legales del proyecto. Por esta razón el equipo subcontrató la Dirección y Construcción de Obra, pero aún, así no calculó el tiempo que iba a tomar los imprevistos presentados.

### Cuadro 12. Hitos de proceso constructivo 2009 - 2015



Fuente: HPHA 2016. Elaboración propia

<sup>38</sup> HPHA se encargó de la compra de materiales con el único objetivo de buscar mejores precios o lograr donaciones.

## 80. HPHA

Más allá del tema administrativo y legal, es importante señalar que el diseño y la ejecución del proyecto arquitectónico tenían como principio “respetar” en la medida de lo posible el paisaje urbano del barrio La Boca, ligado a la arquitectura de los conventillos, cuyas construcciones se han caracterizado por ser bloques de más de una planta, con volúmenes cúbicos, construidos por adiciones progresivas, cubiertos con chapas onduladas (planchas de lata, cinc) de varios colores, con escaleras externas de madera, balcones o galerías, separados por estrechos patios. Las normas para la construcción de conventillos datan de 1871, hacen referencia al reglamento oficial sobre construcción, materiales, terminaciones interiores, ventilación y disposición de letrinas. El sistema constructivo de los conventillos no requiere mano de obra especializada, según Ramos este fue inventado por George Washington Snow, de procedencia norteamericana.

“consiste en una estructura de tirantes livianos de 2x4, separados 40cm entre sí, conformando un entramado plano que se une por sus bordes con pisos y techos. En general se lo revestía con tablas, aunque en el caso de La Boca lo más frecuente es la chapa de cinc ondulada colocada horizontalmente.” (Ramos, 1999)

Ramos hace referencia a la descripción que hizo el viajero francés Jules Huret, “... construidas con planchas pintarrajeadas de verde o de rosa vivo por sus mismos dueños y que se parecen a cabañas de gitanos o bohemios dispuestos a dejar el lugar en cuanto se precisó” (Ramos, 1999). Este tipo de construcciones, en sus orígenes, fue visto como temporal, porque eran personas ligadas a la economía del puerto. Sin embargo, se observa generaciones de familias han habitado como inquilinos de los llamados conventillos de La Boca.

HPHA ha puesto énfasis en el diseño del edificio, en la re-interpretación de los rasgos característicos de la arquitectura del barrio, (utilizando materiales referentes de la zona, como chapas acanaladas, mucho color, balcones con barandas metálicas) siempre y cuando no se ponga en juego la seguridad y el bienestar de las familias potenciales arrendatarias; también se ha puesto énfasis en que el proyecto Hernandarias 674 considere en el diseño los espacios y servicios necesarios. Se plantearon construir un edificio de formas simples, acotado por las restricciones del lugar, en cuanto a altura, profundidad, tamaño de terreno, fondo libre. Buscaron ofrecer distintas alternativas de departamentos, de uno y dos dormitorios, el tamaño de cada piso no permitió otro aprovechamiento. En la planta baja se propone un espacio verde como una ventana de luz, y una sala de uso social.

En el documento Memoria Descriptiva Hernandarias 674, producido por HPHA en el 2011, se establecen los aspectos y funciones que se debe considerar en el proyecto, incorporando un enfoque funcional, que tiene en cuenta los aspectos socio-culturales y económicos para la construcción del edificio, respecto a:

**a. Piel exterior:** hace referencia al recubrimiento del frente del edificio, para lo cual se contempla utilizar chapa acanalada. Se estudió la posibilidad de utilizar las mismas chapas recuperadas del conventillo en la nueva construcción.

**b. Uso de colores:** se debe conservar los colores típicos de La Boca, para lo cual se realizó un concurso para lograr un diseño con motivos representativos del barrio.

c. Herrería: tiene que ver con el diseño típico de los balcones, llamados “capillita”. Se propone recuperar el material existente y utilizarlo en la construcción nueva.

**d. Espacio socio cultural:** se debe construir, en la planta baja, un espacio de uso comunitario para reuniones, capacitaciones, exposiciones, para los arrendatarios, pero también abierto al barrio.

**e. Energías renovables:** se tuvo previsto la instalación de colectores solares para que abastezcan de forma centralizada agua caliente, esto incluía acompañamiento y capacitación. El uso de la energía del sol como fuente de calor permitiría importantes ahorros en el consumo de gas o electricidad en viviendas.

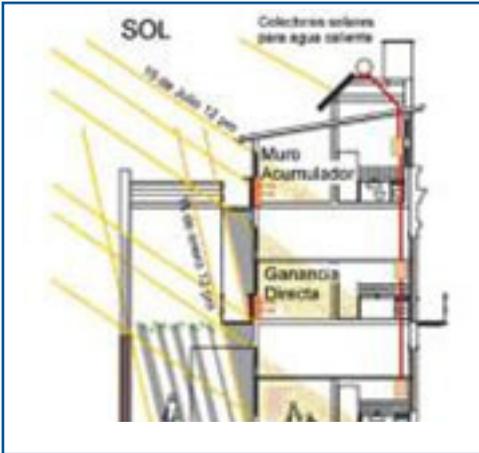


**f. Terraza verde:** tenía dos propósitos, primero, demostrar que este tipo de tecnología puede ser parte de edificios de vivienda social y segundo, contribuir con la absorción de la cubierta verde para evitar anegamientos por lluvia y saturación de la capacidad del

alcantarillado. El hecho de construir una terraza verde en un edificio de vivienda social, es un hecho único en la ciudad de Buenos Aires, no solo por el valor simbólico del mismo, sino por las ventajas que traería replicar este tipo de construcción.

**g. Unidades funcionales:** el diseño de los departamentos tenía contemplar condiciones mínimas de confort.

**h. Destinatarios:** son familias residentes del barrio La Boca, que vivan alquilando hoteles, inquilinatos, pensiones.



Instalando colectores solares en Polideportivo en Barrio los Piletones.  
(Agencia de Protección Ambiental). Fuente: HPHA, 2014

HPHA convocó un concurso para el diseño del edificio abierto a las facultades de arquitectura de las universidades y a profesionales individuales, cuyas propuestas competían por la calidad en el diseño y el precio, el requisito fue respetar el entorno y el tipo de construc-

ción del barrio, adecuándolo a una construcción moderna. Se presentaron varias propuestas, pero la mayoría no contemplaron la participación de las familias en la definición del diseño, los espacios, la selección de materiales. Se preseleccionaron 5 de las que eligieron a los ganadores, el factor que incidió en la decisión fue básicamente el precio propuesto,

el compromiso con la misión y la propuesta metodológica presentada. HPHA trabajó con los ganadores para realizar algunos ajustes a la propuesta, incluir balcones al estilo de La Boca, así como incluir en el diseño un espacio externo para las familias recuperando la tradición del patio interior de los conventillos y una terraza transitable para tender la ropa.

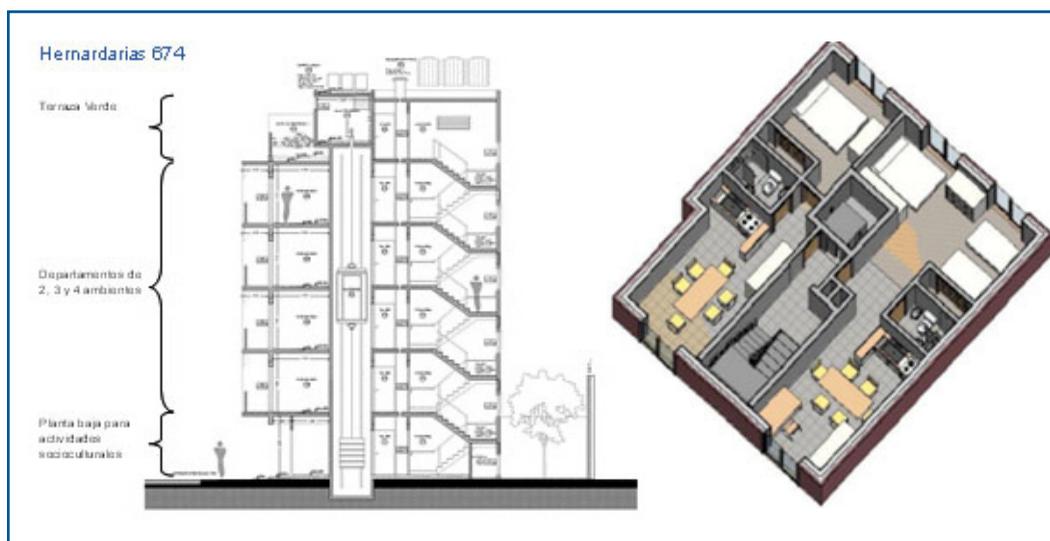


Los dos proyectos finalistas del concurso. Se seleccionó al equipo del Proyecto No. 1 (Itze-Strugo) pero el diseño final fue el resultado del trabajo en equipo con HPHA.

## 82. HPHA

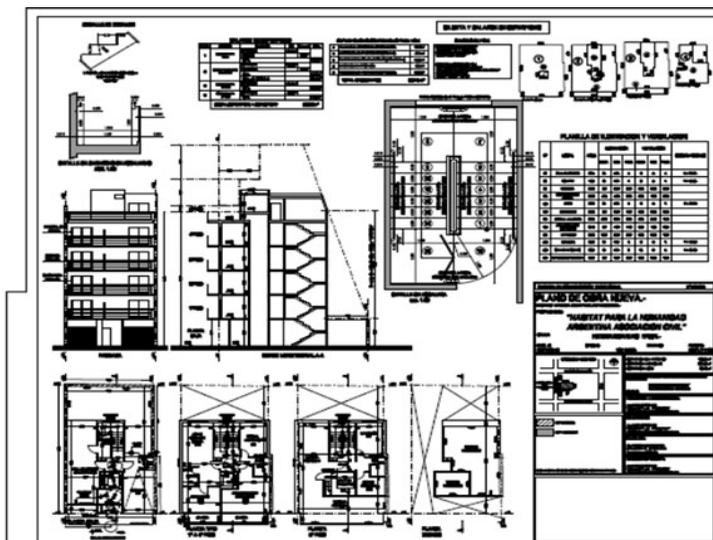
A decir de Madero, la construcción se extendió más del tiempo planificado, sin contar los tiempos de gestión previa, la primera familia se mudó a mediados del año 2014. (A. Madero, entrevista 4/10/2016). Durante el proceso constructivo HPHA realizó un permanente seguimiento, poniendo énfasis en el contrato de obra inicial, contrato de obra para terminaciones, presupuesto, pintura, seguridad, iluminación, materiales, finalización de la obra, equipamiento del edificio. A finales del 2013 e inicios del 2014 a cargo de HPHA se trabajó en aspectos como: revestimientos del baño con cerámicos, herrería (Balcones, barandas, portones, escalones), ventanas, chapa/fachada, correcciones y terminaciones de revoques, seguimiento a controles que hace la municipalidad, finalización de obra.

El edificio está implantado en un lote de 8,66m x 14m, tiene 498m<sup>2</sup> construidos, 7 departamentos, un local en planta baja, local para espacio socio-cultural o emprendimiento social, un pequeño jardín y espacio común. Departamentos de: 1 ambiente (mono-ambiente en la terraza, 34m<sup>2</sup>), 3 ambientes (cocina-comedor, dormitorio y 1 baño, 34m<sup>2</sup>), 4 de 3 ambientes (47m<sup>2</sup>), de 4 ambientes (cocina-comedor, dormitorio grande y dormitorio pequeño y 1 baño 67m<sup>2</sup>). En la azotea hay accesible un lavadero comunitario y cuentan con un lobby con Ascensor. El costo por m<sup>2</sup> incluyendo terreno es de U\$D 1200, el valor total de la construcción es de U\$D 620.000, a esto se debe sumar el costo de la compra del terreno del conventillo, la demolición y la gestión del proyecto, por lo que el costo del proyecto se calculó en US.762.857. Es importante señalar que el tiempo transcurrido entre el inicio y la finalización de la obra, más el momento económico y político del país en que se hizo la construcción, resultó una combinación poco favorable en cuanto al tema financiero y social.

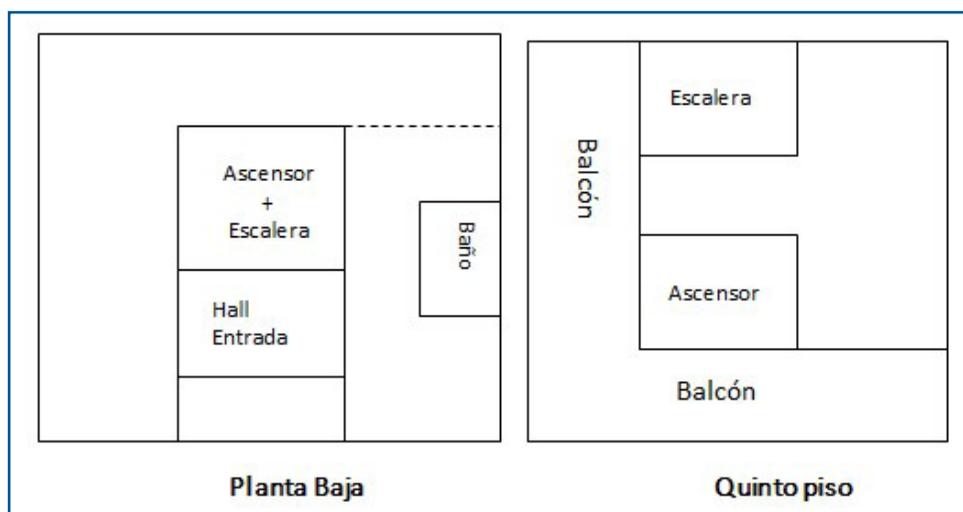


Fuente: HPHA ----. Doc. 15

En la planta baja se encuentra la entrada al edificio, el ascensor y la escalera, además de un pequeño baño y un espacio en "L" de uso común. Este espacio consta de un área cubierta y un área abierta/jardín. El área cubierta con suelo de hormigón cuyo posible uso será el guardar bicicletas, para lo que se analiza un posible apoyo del Gobierno de la Ciudad. En la pared se propone hacer un mural de las familias con el apoyo de un referente artístico. La idea es que sea un espacio dinámico, que pueda ser renovado por las familias y brigadas anualmente. En el quinto piso está el ascensor, la escalera un lavadero de uso común y un espacio destinado a tendido de ropa.



## 84. HPHA



Para HPHA un aspecto relevante fue la definición de los colores para pintar el edificio, para lo cual desarrolló un análisis en relación a la imagen, la combinación de colores y el significado, tomaron en cuenta el paisaje urbano y la estética tradicional del barrio La Boca. Este proceso tuvo los siguientes pasos:

En primer lugar, se analizan los colores típicos de La Boca, en base a una paleta de colores y la revisión histórica de los mismos.

“Los conventillos producto de las migraciones que surgen en el barrio La Boca a mediados del siglo XIX, ubicados cerca del puerto, caracterizados por ser construcciones con volúmenes cúbicos pintados con los sobrantes de las pinturas de los barcos, lleva a una generalización de este cromatismo espontáneo contribuyendo a una imagen barrial, que con el pasar de los años se convertiría en tradicional y hasta patrimonial. Reconoce que este proceso tuvo variaciones en el tiempo, que en la composición inicial de colores tuvo influencia del pintor Benito Quinquela Martín. Al calor del turismo masivo, la tendencia a una policromía abusiva, estridente e impostada” (Ramos, 1999)<sup>39</sup>.



### LOS COLORESTÍPICOS DE LA BOCA

En segundo lugar, se propone un trabajo de reinterpretación de los colores para incorporar en el diseño del Edificio reciclado.

---

39. *Arquitectura del habitar popular en Buenos Aires.*



## REINTERPRETANDO LOS COLORES DE LA BOCA EN EL EDIFICIO HERNANDARIAS



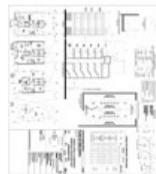
Fotos: HPHA.2----. Doc. 3. Proyecto Estela de Esperanzas

En tercer lugar, se trabaja con la gente de la zona para recoger su opinión sobre el diseño y los colores para el edificio, esto fue apoyado por voluntarios. Y, en cuarto lugar, se establece que las familias inquilinas serán responsables del mantenimiento del mismo. Actualmente esto lo están cumpliendo, HPHA cada dos meses participa en las reuniones que realizan las familias para distribuirse la limpieza de las áreas comunes, controla el uso de instalaciones, recordar las normas, dar seguimiento a los pagos, etc. Esto permite acompañar a las familias en términos de generar el paso a la formalidad a través de la adaptación al cumplimiento de reglas de un edificio compartido.

### Reciclando Hogares con acceso al Alquiler Justo: Una oportunidad



Reciclando Hogares  
L. Hernández 674,  
La Boca



Las reuniones se caracterizan por ser espacios de información y establecimiento de acuerdos, es un espacio de capacitación. Es importante destacar que las mujeres participan más. Las familias consideran este proceso como una oportunidad, no solo para acceder a una vivienda adecuada con un alquiler justo, sino por el aprendizaje.

HPHA reconoce importantes aprendizajes en relación al proceso constructivo, pero subraya sobre todo las cosas que deben ser modificadas para lograr un mejor funcionamiento de este tipo de intervenciones. Entre las que se señala: el tipo de contratación, se debe separar la contratación del diseño y construcción de la obra, de la supervisión de la misma; evitar la rotación del personal del proyecto, el cambio del personal responsable, ha llevado a perder la continuidad de las decisiones, se han hecho evidentes los vacíos de información en relación a la ejecución del contrato en etapas previas a las que cada nuevo personal se incorpora; contratar personal calificado para dirigir las diferentes tareas a desarrollar o contratar para la obra; contar con personal especializado en trámites municipales, gestión de proyectos e incidencia; y canalizar de mejor manera toda el aporte de HPH de otros países, el soporte de las empresas, escogiendo mejor el tipo de material en relación a la cantidad y calidad, lo que permitiría optimizar el tiempo invertido en la gestión de recursos y las donaciones en materiales y trabajo voluntario.

“El trabajo de las brigadas (innumerables) ha hecho posible llegar a las terminaciones, a pesar de que muchos de los trabajos necesarios, no podían ser realizados por las mismas por cuestiones de dificultad”. (A. Madero, entrevista 4/10/2016).

## 2.5.6. Estructura financiera del proyecto

### Equipo del proyecto

Para la implementación del proceso se conformaron diferentes equipos integrados por personal de HPHA y contrataciones externas, esto tenía relación con el momento que atravesaba el proyecto en cada una de las etapas. Han contado con profesionales de diferentes perfiles desde arquitectos, trabajadores sociales, licenciados en ciencias políticas, etc., lo que permitió realizar una combinación entre el acompañamiento social, con aspectos técnico constructivos durante el proceso de construcción.

En el 2007, HPHA contrató una consultoría para analizar la Viabilidad del trabajo de HPHA en el AMBA. , Estuvo integrada por un abogado con vínculos con el gobierno, una trabajadora social con vínculos en el municipio, una investigadora que venía por contacto con la academia y una arquitecta, quienes plantearon realizar una revisión bibliográfica de los estudios existentes, recabar información a partir de los vínculos con las diferentes instancias y finalmente elaborar una propuesta en base a la metodología tradicional de intervención de HPHA (crédito para autoconstrucción de vivienda con voluntarios y comités locales), considerando la existencia viviendas vacías. Esta experiencia funcionó parcialmente. “no se quería una propuesta académica que se quede en el diagnóstico y no se logre hacer propuestas, pero los consultores con un perfil más académico se quedaban en las generalidades” (A. Sosa, entrevista 21/junio/2016).

Sin embargo, ayudó a encaminar la reflexión y dar una lógica a lo que HPHA quería hacer, estos insumos fueron retomados por el equipo de HPHA que finalizó el documento. Es importante resaltar que los recursos invertidos para la contratación de la consultoría fueron escasos, lo que significó para parte de los profesionales involucrados una especie de voluntariado, sumado a la incipiente capacidad institucional de HPHA de dirigir este tipo de estudios.

A partir de esta primera experiencia, HPHA decide constituir un equipo con personal interno y dirigido directamente por la Directora Nacional, quienes trabajaron en la revisión de las entrevistas que realizaron los consultores; del diseño e implementación de herramientas de seguimiento y monitoreo, como el panel de control colocado en la pared

de las oficinas de HPHA, en el que se iban analizando los grupos metas: parejas jóvenes con hijos de los jardines maternos, las familias que viven en villas, etc., y del registro de datos, contactos para establecer oportunidades de intervención. El equipo de HPHA mantenía reuniones semanales a través de mesas de trabajo para el análisis de casos particulares.

A la hora de iniciar el proyecto Reciclando Hogares, HPHA se organizó internamente con una Mesa integrada por las diferentes áreas. Bajo el liderazgo de la Dirección Nacional, la Mesa incluía las áreas de Desarrollo de Recursos, Administración y Programas. Dentro del área de programas, Reciclando Hogares se estructuró como Proyecto. Por las características del mismo, se decidió que fuera liderado por la Directora directamente y con un arquitecto del equipo de Soluciones Habitacionales liderando la implementación. Para la etapa de demolición del conventillo y la construcción del edificio se contrató un director de obra y una constructora que hicieron toda la parte estructural del edificio, quedando las terminaciones a cargo de HPHA con staff contratado (dos medios tiempos de perfil social y por momentos un contratado técnico). Además, se contó con el apoyo de brigadas de voluntarios (en los que se incluyó a familias en proceso de postulación). Actualmente el proyecto es parte de la línea programática de Soluciones Urbanas, con una líder del proyecto parte del equipo de HPHA.

Si bien se ha contado con asesores externos y gestores, la mayor carga para el seguimiento del proyecto la ha tenido el personal de HPHA, especialmente Administración, Dirección y el equipo de Programas. Otro equipo de relevancia para el proyecto es el de gestión de recursos, integrado por entre dos y cuatro personas a lo largo de los años, quienes han invertido tiempo considerable en el proyecto, para recaudación, sensibilización y posicionamiento, relaciones interinstitucionales, ya que el mismo equipo se encarga de las demás actividades de la organización. El trabajo de incidencia lo hizo todo el equipo gerencial y la dirección.

Una primera conclusión del equipo es reconocer que la problemática a la que se enfrentaron era muy grande y que las decisiones de dónde y cuándo intervenir estaban influenciadas por las oportunidades que ofrecían los contactos y vínculos que se tenían en el territorio, privilegiando las zonas de mayor visibilidad, más que las zonas de mayor necesidad habitacional ubicadas por el estudio. La segunda, es que las consultorías contratadas deben tener el acompañamiento y la participación directa del equipo de HPHA, la metodología del estudio es uno de los primeros aspectos que se debe definir conjuntamente y finalmente que se destinen recursos necesarios para invertir en estudios y personal calificado, que serán la base de las intervenciones. Una tercera, es la importancia de la continuidad de los equipos, este factor es favorable para el desarrollo del proyecto. Cabe resaltar la estabilidad en la Dirección Ejecutiva, que ha permitido sortear las dificultades.

Actualmente HPHA está integrado por tres instancias: Comisión Directiva conformada por: Presidente, Secretaria, Tesorera, Vocales (2), Vocales Suplentes (2), Oyente representando a HPH LAC. Revisores Fiscales, lo conforman: Revisor fiscal y Revisor fiscal suplente. Y la Oficina Nacional (personal contratado): Directora Ejecutiva, Coordinadores Nacionales, Desarrollo de Recursos, Administración y Finanzas, Programas y Comunicaciones.

### Financiamiento <sup>40</sup>

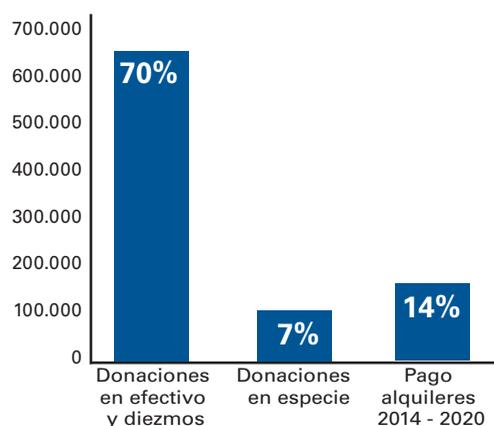
La estructura financiera de un proyecto sirve para planificar buscando el equilibrio entre liquidez y rentabilidad (social y financiera) y dar seguimiento a la ejecución. Es una herramienta de control, elaborada en los estudios previos a nivel técnico, legal, institucional e interés de la gente. Para el análisis de la estructura financiera del Proyecto Reciclando Hogares se considera los siguientes elementos: las inversiones para la implementación, los costos del proyecto, los ingresos derivados del alquiler o potencial venta de los departamentos. “En cuanto al financiamiento, se identificó que la ingeniería financiera era clave en el desarrollo del proyecto, el coordinador de Finanzas se involucró, pero aún creo que faltó un experto en esto...sobre todo por el tema del cálculo del alquiler y aspectos de sostenibilidad a largo plazo del proyecto” (M.C. Ledesma, entrevista 2/septiembre/2016).

La inversión estimada del proyecto al inicio del mismo fue de USD 400.000, pero la inversión real a la fecha alcanzó los US\$ 807.877. Los ingresos obtenidos por HPHA en donaciones en efectivo, diezmos y donaciones en especie para el proyecto producto de la gestión de recursos implementada desde el inicio asciende a US\$ 724.094, a esto se suman US\$ 115.611, monto proyectado a recaudar por pago de alquileres entre 2014 al 2020, lo que da un total de ingresos de US\$ 839.705 (Cuadro 13). Lo que permite afirmar que alrededor del 65% de lo recaudado para el proyecto es un aporte de la red global de HPHI (HPHLAC y HPH México), el 35% es aporte local.

**Cuadro 13. Ingresos 2009 – 2016 y proyectado recaudación alquileres al 2020**

DONACIONES DESIGNADAS Y PAGO POR ALQUILERES US\$						
Donaciones en efectivo y diezmos		Donaciones en especie			Pago de alquileres	
DONANTE	MONTO	DONANTE	RUBRO	MONTO	AÑO	MONTO
Pequeños donantes y diezmos	6,830	Bael	Artefactos eléctricos	10,000	2014 (Nov-Dic)	593
HPH LAC	300,000	Endemol (Programa Tu cara me suena)	Klaukol y pintura (valor aprox.)	10,000	2015	5,237
Premio Ashoka	10,000	Basf	Pintura	8,000	2016	13,165
Arcellor Mittal	94,603	Sherwin Williams	Pintura	5,000	2017	24,154
Diezmo México	250,000	Alejandro Madero	Dirección de Obra un año	14,444	2018	24,154
		Acindar	hierros en especie	15,217	2019	24,154
					2020	24,154
<b>SUBTOTAL</b>	<b>661.433</b>	<b>SUBTOTAL</b>		<b>62.661</b>	<b>SUBTOTAL</b>	<b>115.611</b>
<b>TOTAL: US\$ 839755</b>						

Fuente: Dirección Financiera de HPHA - Flavio Berceruelo a septiembre de 2016. Elaboración: propia

**Gráfico 19. Ingresos del proyecto 2009 – 2016**

Fuente: Dirección Financiera de HPHA - Flavio Ber-  
ceruelo a septiembre de 2016. Elaboración: propia

En relación a los costos del proyecto (2009 al 2016), los ingresos gestionados permitieron a HPHA cubrir los costos del proyecto que según el cuadro detallado es de US\$ 762.857, distribuidos en tres rubros: costos directos de construcción, servicios e impuestos y gastos de gestión, a este último rubro se suman los US\$ 45.020 por porcentaje de repago calculado sobre el diezmo (préstamo en base a la confianza con el compromiso de regresar el monto, para ser invertido en otro país) acordado entre HPHA y HPHM por el monto entregado para el proyecto, lo que significa que el costo total del proyecto hasta la fecha es de US\$ 807.877 (Cuadro 14).

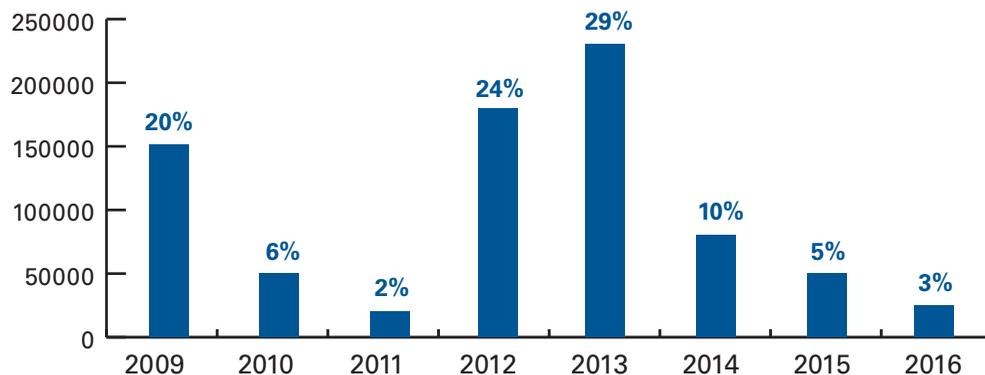
**Cuadro 14. Costos del proyecto 2009 – 2016**

RUBRO	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	SUB TOTAL
<b>Costos directos de Construcción</b>									
Compra terreno	68,903.42								68,903.42
Director de Obra	3,079.84	6,806.93		2,677.59	5,335.35	10,644.57			28,544.28
Constructora	65,288.81	26,081.33	1,218.12	166,780.16	192,586.21	30,308.36			482,262.99
Terminaciones						30,985.45	23,039.37	12,714.95	66,739.77
Impuestos a la construcción		4,432.79							4,432.79
Legales	6,297.40	130.02	1,049.96	5.09	633.56	3,092.04	6,935.76		18,143.83
Supervisión técnica HPHA	1,176.98		697.67	4,086.99	6,196.77		4,385.30	1,173.08	17,716.79
<b>SUBTOTAL</b>	<b>144746.45</b>	<b>37451.07</b>	<b>2965.75</b>	<b>173549.83</b>	<b>204751.89</b>	<b>75030.42</b>	<b>34360.43</b>	<b>13888.03</b>	<b>686743.87</b>
<b>Servicios e Impuestos</b>									
Servicios	40.67	131.08	284.87	357.74	383.63	113.22	625.45	262.27	2,198.93
Protección contra intrusión	1,001.79	924.61	832.98	593.92	306.75	811.58	614.4	1,355.92	5,086.03
Seguro ascensor e incendio							1,069.30		2,425.22
<b>SUBTOTAL</b>	<b>1042.46</b>	<b>1055.69</b>	<b>1117.85</b>	<b>951.66</b>	<b>690.38</b>	<b>924.8</b>	<b>2309.15</b>	<b>1618.19</b>	<b>9710.18</b>
<b>Gastos de gestión</b>									
Librería y otros		29.86	74.94						104.8
Sueldo Líder a cargo	10,400	10,400	10,400	10,400	10,400		5200	5200	62,400
Visibilidad				64.04	1,129.39				1,193.43
Brigadas					2476.68	228.27			2,704.95
<b>SUBTOTAL</b>	<b>10400</b>	<b>10429.86</b>	<b>10474.94</b>	<b>10464.04</b>	<b>14006.07</b>	<b>228.27</b>	<b>5200</b>	<b>5200</b>	<b>66403.18</b>
<b>TOTAL</b>	<b>10400</b>	<b>48936.62</b>	<b>14558.54</b>	<b>184965.53</b>	<b>219448.34</b>	<b>76183.49</b>	<b>41869.58</b>	<b>20706.22</b>	<b>762857.23</b>
<b>%</b>	<b>20.47</b>	<b>6.41</b>	<b>1.91</b>	<b>24.25</b>	<b>28.77</b>	<b>9.99</b>	<b>5.49</b>	<b>2.71</b>	<b>100</b>

Fuente: Dirección Ejecutiva de HPHA- a septiembre de 2016

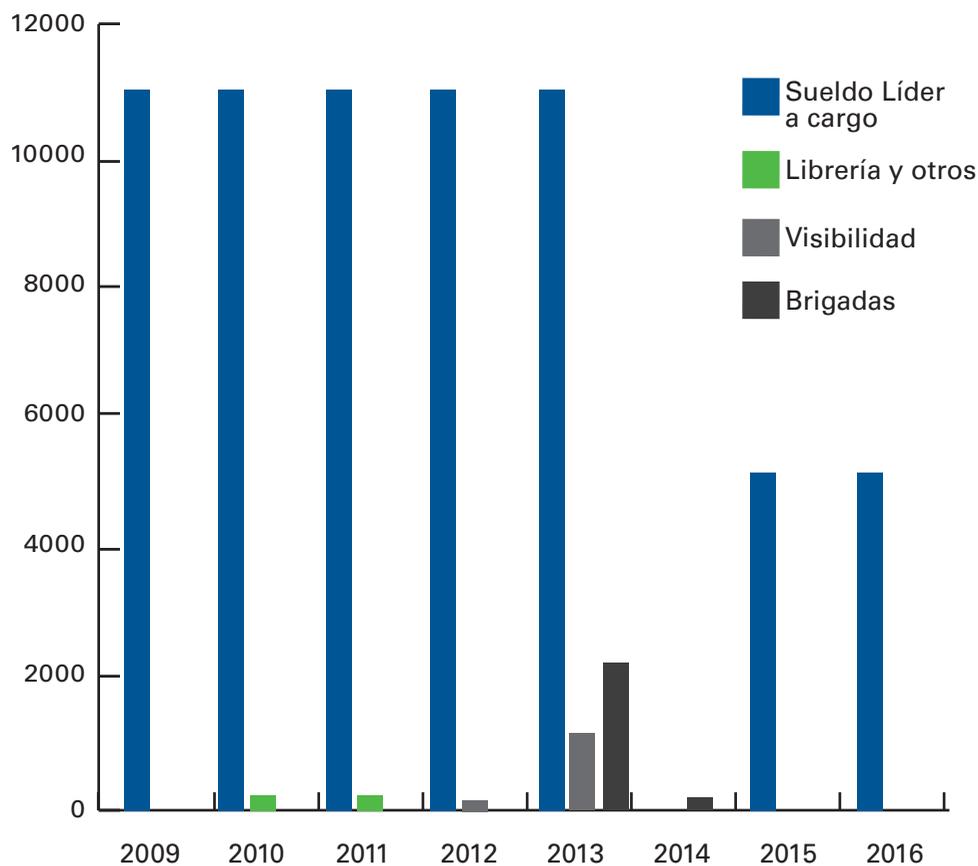
90. HPHA

Gráfico 20. Costos del proyecto 2009 – 2016

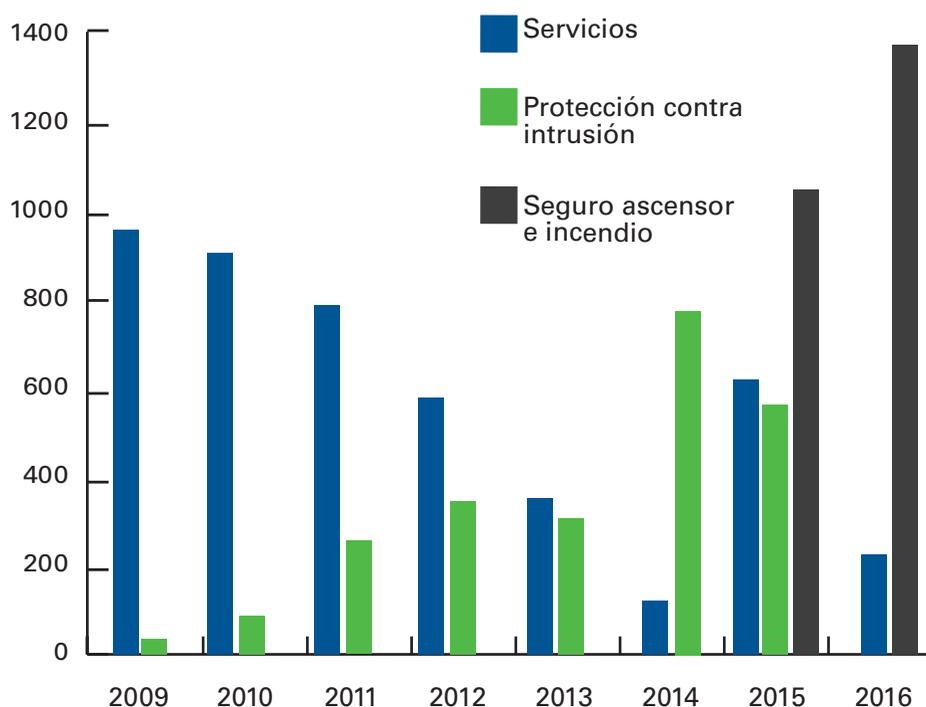


Fuente: Dirección Financiera de HPHA septiembre de 2016. Elaboración propia.

Gráfico 21. Gastos en gestión 2009 – 2016



Fuente: Dirección Financiera de HPHA septiembre de 2016. Elaboración propia.

**Gráfico 22. Costos de servicios e impuestos 2009 – 2016**

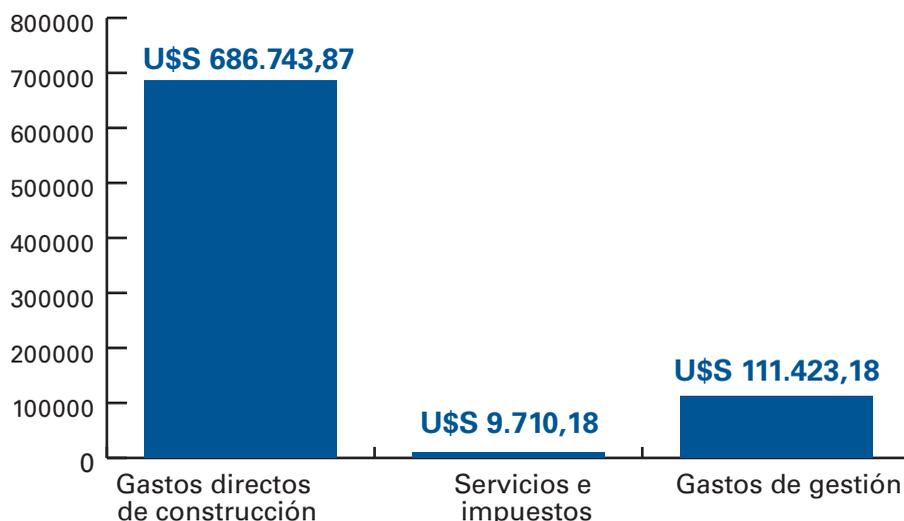
Fuente: Dirección Financiera de HPHA septiembre de 2016. Elaboración propia.

**Cuadro 15. Costos del repago del diezmo HPH México 2014 – 2017**

CALCULO ÍNDICE DE REPAGO DEL DIEZMO HPHM		
RUBRO	US\$	OBSERVACIÓN
2014	21,000	Pagado
2015	62,800	Ahorrado esperando indicaciones de HPH México para pagar
2016	68,360	Monto de ahorro de HPHA para destinar a pago a HPHM
2017	142,860	Se proyecta pagar con la venta de un departamento
<b>SUBTOTAL</b>	<b>295.020</b>	Monto total a devolver Diezmo/Préstamo a HPH México
<b>DIEZMO</b>	<b>250.000</b>	Monto del diezmo recibido
<b>% REPAGO</b>	<b>45.020</b>	Monto de repago que se suma a los gastos de gestión

Fuente: Dirección Financiera de HPHA - Flavio Berceruelo a septiembre de 2016. Elaboración: propia

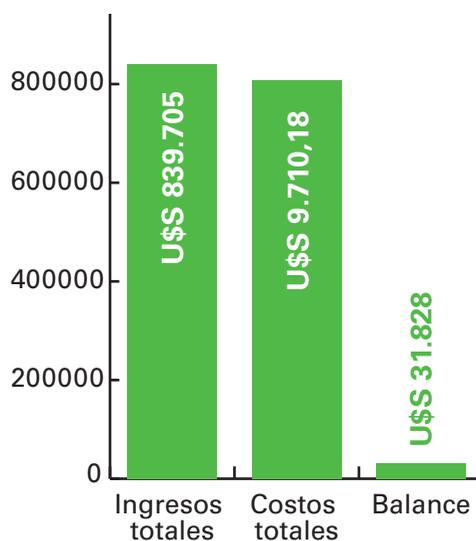
Es importante señalar que los costos incurridos en la implementación del proyecto guardan un adecuado, incluso óptimo, equilibrio en la distribución entre los rubros. Según datos proporcionados por la Dirección Financiera de HPHA, los costos directos de construcción constituyen el 85% de la inversión, los de servicios e impuestos el 1% y los gastos de gestión significan el 14%, lo cual permite establecer que los recursos fueron invertidos de manera adecuada, directamente en el proyecto. Sin embargo, es importante considerar todas las acciones de capacitación realizadas, las reuniones con las organizaciones sociales de las zonas, el trabajo de incidencia, materiales de difusión, viajes de motivación y gestión de recursos están considerados en los gastos de gestión.

**Gráfico 23. Costos totales del proyecto: U\$S 807.877**

Fuente: Dirección Financiera de HPHA - Flavio Berceruelo a septiembre de 2016. Elaboración: propia

Una vez realizado el análisis de los ingresos obtenidos para la implementación del proyecto, versus los costos incurridos, se observa un balance positivo a favor de HPHA, que se seguirá invirtiendo, pero también se observa que el cálculo de inversión al inicio del proyecto fue superado, inversión calculada US\$ 400.000, inversión realizada US\$807.877, en este resultado con seguridad debió influir por un lado la situación económica del país, con el constate incremento de la inflación en el tiempo de duración del proyecto, que superó lo planificado por las razones antes expuestas.

Los ingresos obtenidos por HPHA provienen de tres fuentes importantes (no solo por los montos recaudados, sino sobre todo por lo que representa en términos de cambio en la concepción y el comportamiento de quienes han contribuido con el proyecto), a saber: recaudación de fondos local e internacional con aporte de la red global de HPHI, otros donantes; y la contribución de las familias.

**Gráfico 24. Ingresos vs Costos totales del proyecto**

ente: Dirección Financiera de HPHA - Flavio Berceruelo a septiembre de 2016. Elaboración: propia

### Recaudación de fondos

En el 2009 se aseguraron los fondos iniciales para la construcción del primer edificio para alquiler de HPHA, con el aporte de HPH LAC, con una primera transferencia para compra del inmueble Hernandarias 674. Sin embargo, las trabas para la implementación, debido a la normativa y burocracia del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, obligaron a focalizar en acciones de visibilidad de la problemática del alquiler e incidencia en políticas públicas. Se logra impacto en el barrio de La Boca por la reutilización de un espacio urbano vacío que se destina para incidir en el tema de Alquileres Justos (HPHA, 2012:3. Doc. 4)<sup>41</sup>.

Un área estratégica para lograr el financiamiento del proyecto fue Desarrollo de Recursos, que desde el inicio implementó acciones para conseguir los fondos necesarios, una ventaja comparativa en HPHA es que el equipo responsable de esta área cuenta con un larga experiencia en el tema y está identificado con la misión y visión institucional, lo que les ha permitido ser efectivos en involucrar a diferentes instituciones, organizaciones y personas a través de donaciones en dinero, especies, mano de obra y abogacía. La principal fuente de ingresos fue las contribuciones realizadas por HPHI, HPHLAC y HPH México, las mismas que fueron gestionadas directamente por la Dirección Ejecutiva de HPHA.

Además, HPHA logró la participación y colaboración de: Acerlor Mittal International Foundation (dinero); Acindar Grupo Arcelor Mittal (el hierro y acero); BAEL (artefactos de iluminación); BASF (pintura); Balanz Capital (dinero); Betom Baires (descuento en la compra de materiales), D'Accord (accesorios de baño); Endemol "Tu Cara Me Suenan" (materiales); Ferrum FV (descuento en la compra de sanitarios); Guillelmi Tentori (descuento en compra y mantenimiento del ascensor); Graciela Adán y Asociados (apoyo en relaciones públicas y visibilidad); Hábitat para la Humanidad LAC (dinero); Hábitat para la Humanidad México (diezmo – préstamo blando); Habitat for Humanity of the Chesapeake (diezmos); Indian River Habitat for Humanity (diezmos); Lend Lease (asesoramiento en construcción sustentable); MarcMar/Surco (descuento y en proyecto y dirección de obra); Matyser (descuento en compra de materiales); Sherwin Williams (pintura); Whirlpool (electrodomésticos). Sin cuyo aporte no hubiese sido posible llevar adelante este proyecto, servir a las familias e incidir en la temática de alquileres justos.

### Cuadro 16. Hitos de Desarrollo de Recursos 2007 - 2015

2007	2008	2009
<ul style="list-style-type: none"> <li>• HPHLAC estudios</li> <li>• Arcelor Mitar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gestión con HPHLAC</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Acindar</li> <li>• Lend Lease</li> <li>• Gullelmi Tentori</li> <li>• HPHLAC compra de inmueble</li> </ul>
2010	2011	2012
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Whirlpool</li> <li>• HPHI of the Chesapeake por 3 años</li> <li>• HPHI Indian River</li> <li>• Graciela Adam y Asociados</li> <li>• HPHLAC</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ashoka</li> <li>• Balanz Capital</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• MarcM</li> <li>• Matyser</li> <li>• Betom Baires</li> <li>• HPH México</li> </ul>
2013	2014	2015
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Basf</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sherwin Williams</li> <li>• Endemol</li> <li>• Ferrum FV</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• BAEL</li> <li>• D'Accord</li> </ul>

Fuente: Dirección Financiera de HPHA - Flavio Berceruelo a septiembre de 2016. Elaboración: propia

41. Documento Soluciones Urbanas para Buenos Aires, HPHA, marzo 2012.

El esfuerzo de la gestión de Desarrollo de Recursos fue encaminado a animar a individuos, empresas, fundaciones, gobiernos locales e internacionales a colaborar con la misión institucional. El mensaje central para la gestión de recursos fue que la replicabilidad del proyecto no solo para HPHA y la red global de HPHI, sino por otros actores, que si se contribuye a impulsar esta propuesta se podrían ayudar a cientos de miles de familias a tener una oportunidad de un alquiler formal y adecuado.

Se planteaba en la sensibilización a los potenciales donantes que el problema de las familias no eran sus ingresos, para cumplir con el pago de un alquiler justo, sino de acceso al mercado de alquiler formal, esto se agrava con la subutilización de los inmuebles urbanos, motivando a los donantes a invertir para recuperar inmuebles y ponerlos en el mercado de alquiler. Por lo tanto, el proyecto es una propiedad inmobiliaria integrada al tejido urbano, sin diferenciación para familias que viven alquilando en condiciones precarias. Para este proceso el equipo de HPHA preparó material con los contenidos en esta línea, con la motivación de que el aporte constituye una inversión social.



Fuente: HPHA – Reciclando hogares. Doc. 14

se continuaron las conversaciones a nivel de Directores de los dos países y se estableció el interés mutuo en la temática de alquiler. Al ser un proyecto que plantea la recuperación de edificios subutilizados, con una mejor ubicación dentro de la ciudad, facilitando a que las familias de bajos recursos económicos o que alquilen vivienda precaria puedan acceder, a través de esta propuesta, a mejores condiciones de vivienda en alquiler por su localización entre otros factores.

HPH México contaba con recursos suficientes, que se encontraban en las arcas de HPHI y que no habían sido transferidos durante 4 años, por lo que se decidió crear un fondo de apoyo. Una vez suscrito un acuerdo de colaboración entre las dos organizaciones en mayo de 2012, se procedió a realizar la transferencia desde HPHI, directamente a HPHA, bajo la

HPHA reconoce que tuvieron que superar momentos de tensión entre la entrega de las donaciones y los ritmos de la obra, “la demora para iniciar la obra por todos los trámites legales y dar la cara a los donantes ha sido lo más difícil, en lo referente a la donación de los hierros se tardó tres años en pedir que se entregue” (M.C. Ledesma, entrevista 2/septiembre/2016).

En relación al diezmo entregado por HPH México, se podría afirmar que fue un rubro importante para HPHA, tanto por el monto, como por la confianza entregada, esto surge a partir de los espacios de intercambio que propicia HPHLAC entre los diferentes países de la región. HPH México cuenta con experiencia en dar apoyo a otros países de la red global de HPHI como: Paraguay y Chile, porque desde su concepción se debe tejer una red de solidaridad entre países impulsando las iniciativas propias.

En el 2011 HPHA tuvo un primer acercamiento a HPH México a través de presentar una propuesta en la reunión de directores,

figura de diezmo que constituye un financiamiento (una especie de préstamo blando), en el cual se tiene dos años de gracia a partir de concluir el proyecto, a partir del tercer año se inicia el pago con un índice adicional de repago, de manera que estos recursos alimenten el fondo y se continúe financiando a otros proyectos en otros países.

“Se estableció un convenio, HPHI tenía preocupación y prefirió abstenerse de participar, por si había diferencias, falta de pagos, puesto que no había registro de experiencias donde una organización nacional apoyará a otra organización nacional, por lo que HPHM definió crear un fondo solidario, que tiene como principio la confianza, bajo un convenio firmado por los apoderados legales. HPHA quiso dar como garantía el edificio para el repago, HPHM no se metió en ello, porque es un fondo de credibilidad, dar crédito, dar confianza; se gestionó ante la junta y se firmó un acuerdo, además se firmó el deslinde, una carta oficial deslindando de responsabilidades a HPHI” (G. Gutiérrez, entrevista 10/octubre/2016). Uno de los aspectos que motivó a HPH México a apoyar la iniciativa de HPHA, según lo afirma su Director Gustavo Gutiérrez, es que propuestas como las de HPHA son apuestas al aprendizaje desde la experiencia, que puede contribuir a que otros países incorporen prácticas en el tema de alquiler. En este marco, se firmó el acuerdo de colaboración entre las dos organizaciones con el propósito de que ambas incrementen significativamente el impacto de su ministerio en las vidas de aquellos en necesidad de vivienda adecuada y accesible. Los órganos de gobierno de ambas organizaciones comparten el espíritu cristiano de la colaboración fraterna y desinteresada, poniendo en el centro de este acuerdo la misión y las familias en necesidad.

“La relación entre ambas organizaciones se basa en un espíritu de mutua confianza en donde ambas partes buscan enriquecer el ministerio de cada una, reconociendo que trabajando en conjunto podemos ser testigos efectivos del poder y la proclamación de los propósitos y la soberanía de Dios.” (Acuerdo de colaboración HPHM - HPHA, 2012) HPH México con este acuerdo no solo entrega dinero, sino que se compromete a brindar asesoría financiera, social, tecnológica y HPHA se compromete a compartir los conocimientos y la experiencia del trabajo implementado en áreas urbanas tanto de Alquileres Tutelados, como de Reciclando Hogares, brindando capacitación e información, así como las experiencias de voluntariado local y desarrollo comunitario.

### **Contribución de las familias**

Un rubro importante en el financiamiento, no tanto por el monto, sino por el significado de responsabilidad que esto tiene, son los aportes de las familias, tanto para realizar el ahorro que les permitirá entregar el depósito a HPHA, así como para el cumplimiento del pago mensual del alquiler.

El monto del alquiler por departamento en el edificio varía dependiendo de la fecha en la que la familia se mudó. Al momento hay tres rangos. En el 2014, dos familias, una alquila un departamento de dos ambientes, por el que paga (Oct 2016) 2300 pesos (US\$ 153), porque el edificio todavía estaba en construcción; otra familia renta el departamento de tres ambientes a 2600 pesos (US\$ 173). En diciembre 2015 se pasaron a vivir tres familias, una familia ocupa un departamento de dos ambientes por el que paga 3000 pesos (US\$200), y otra familia paga 3500 pesos (US\$233), por uno de tres ambientes. En el 2016, una familia ha rentado el de dos ambientes, paga 3250 pesos (USD 216) y la familia que entrará en diciembre pagará 3950 pesos (US\$ 263). La inflación de la economía argentina, es la causa de que el valor del alquiler se actualice cada 6 meses o cada año. Se realiza un ajuste del 20% cada año a las familias que se mudaron en el 2014 y 2015 y un ajuste del 11,5% semestral a las familias que recién entraron, esto lo hace HPHA tomando como referencia las prácticas de las inmobiliarias.

## 96. HPHA

Otra responsabilidad de las familias es el pago de expensas en los departamentos de dos ambientes pagan 700 pesos y 1000 pesos (US\$45 a 65), los de tres ambientes. Iniciaron pagando 500 pesos (US\$35 al valor del dólar de su momento), por un departamento de tres ambientes. El costo mensual de la luz, el agua, el gas de los termo-tanques, los mata fuegos extinguidores, destape de la cloaca, compra de los productos de limpieza se distribuye entre todos los departamentos. La limpieza del edificio es responsabilidad de todos los vecinos, cada semana se encargan las familias de un piso de limpiar los espacios comunes de todo el edificio.

El pago del alquiler y las expensas se hace a través del mecanismo de dos credenciales, las mismas que tienen código de barras, estas son entregadas por la administración del edificio. Sirven para acudir a la ventanilla de cualquier kiosco que tenga el servicio de pago fácil (HPHA está inscrita en el sistema pago fácil) a realizar el pago mensual que le corresponde. HPHA al abrir la página de Pago Fácil con el código de la familia visualiza todos los pagos. Este sistema es simple y evita la contratación de un cobrador.

Una vez superados los retos, el equipo de HPHA afirma que “una de las experiencias más gratificantes para el equipo de HPHA ha sido poder invitar a los donantes a celebrar la Entrega de Llaves con la primera familia que se trasladó a vivir al edificio. Y, sobre todo, observar en el rostro de las familias una gran sonrisa en la que se entremezcla la alegría y la responsabilidad de esta nueva etapa en sus vidas” (M.C. Ledesma, entrevista 2/sep-tiembre/2016).

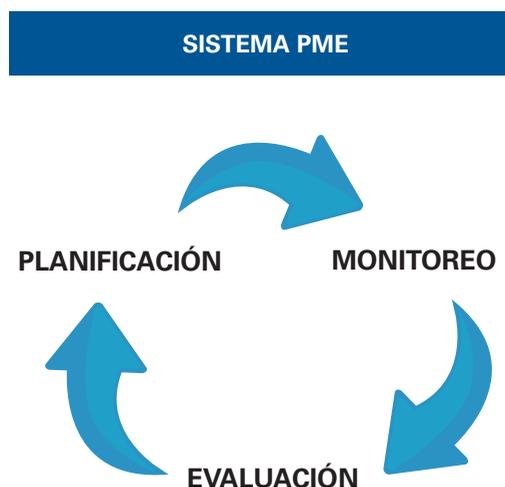
### 2.5.7. Sistema de Planificación, Evaluación y Monitoreo

HPHA durante toda su gestión institucional ha asumido la planificación, monitoreo y evaluación como una de sus prácticas, lo cual les ha permitido realizar los ajustes necesarios y situar los avances. El proyecto no es la excepción, ha desarrollado varios niveles de planificación, monitoreo y evaluación, para los cuales ha implementado una serie de herramientas que facilitan el trabajo.

HPHA realiza una planificación basada en el marco lógico, que le permite definir los objetivos, indicadores, medios de verificación y supuestos para medir el nivel de cumplimiento de lo planificado, esto se diseña con la participación de todo el equipo, está alineado al plan estratégico de HPHA y éste al plan estratégico global de HPHI. El nivel de cumplimiento del año 2012 es medio -alto. Sin embargo, al hacer la revisión observan que lo planificado fue ambicioso y que no se consideraron los factores externos que podrían afectar la ejecución del proyecto.

En relación al fin planteado en la planificación 2012 -Contribuir a que Buenos Aires sea una ciudad habitable, inclusiva y sostenible-, HPHA reconoce que el proyecto si bien es baja

**Gráfico 25. Sistema Planificación Monitoreo y Evaluación**



escala, es factible de ser replicado, básicamente en relación al concepto y metodología de acceso a alquiler justo, implementando otras formas de garantía, procesos de desarrollo de capacidades a las familias e incidencia en las políticas públicas. Si los gobiernos incorporan la metodología podría cambiarse la realidad de la vivienda precaria de alquiler, pues el proyecto aporte con ideas innovadoras y se introduce una problemática poco tratada y contribuye con una propuesta concreta.

Lo planeado permite evidenciar que en el propósito propuesto -lograr un aumento en la oferta de vivienda adecuada accesible al grupo meta- se cumpla al lograr la construcción del edificio Estela de Esperanzas y el acceso a alquileres de inmuebles privados. En cuanto al resultado -Implementar un modelo de vivienda social urbano, en La Boca, que brinde acceso al alquiler formal y sea inclusivo, sostenible y replicable- el alcance es parcial, si se analiza los tres factores incluidos en este, uno el acceso de las familias si se dio, la replicabilidad también es posible, lo que quedaría pendiente de verificar en el tiempo es la sostenibilidad. En cuanto a las diversas actividades propuestas para cumplir con el fin, el propósito y lograr los resultados se establecen diferentes niveles, pero en general se observa un alto grado de cumplimiento.

Otro nivel de planificación que HPHA lleva con mucho detalle son los procesos de formación y capacitación con las familias, lo cual se verifica en la metodología implementada, el nivel garantiza un proceso sostenido, secuencial y participativo importante. También la organización de agendas para asistir a reuniones da cuenta que HPHA es una organización en donde la improvisación no es parte de su cultura organizacional, lo que permite mejores resultados en su gestión.

En relación al monitoreo de los procesos, se observa que a nivel estratégico HPHA maneja el Panel de Proyectos (herramienta), que lo revisa un comité compuesto por Asesores, Consultores y la Dirección Nacional. En esta instancia, se monitorea semestralmente los indicadores, los supuestos, el impacto, la incidencia y se toman decisiones, que son revisadas con el equipo ampliado de la organización involucrado en la ejecución.

A nivel operativo el líder del proyecto realiza el monitoreo del cronograma, metas y presupuesto mensualmente e incluye al personal vinculado directamente en la operación. Trimestralmente el Líder del Proyecto y el Coordinador de Administración y Finanzas revisan el flujo de fondos del proyecto, brindando información actualizada a la Dirección Nacional de HPHA, a la Oficina de HPH LAC y a donantes que lo soliciten.

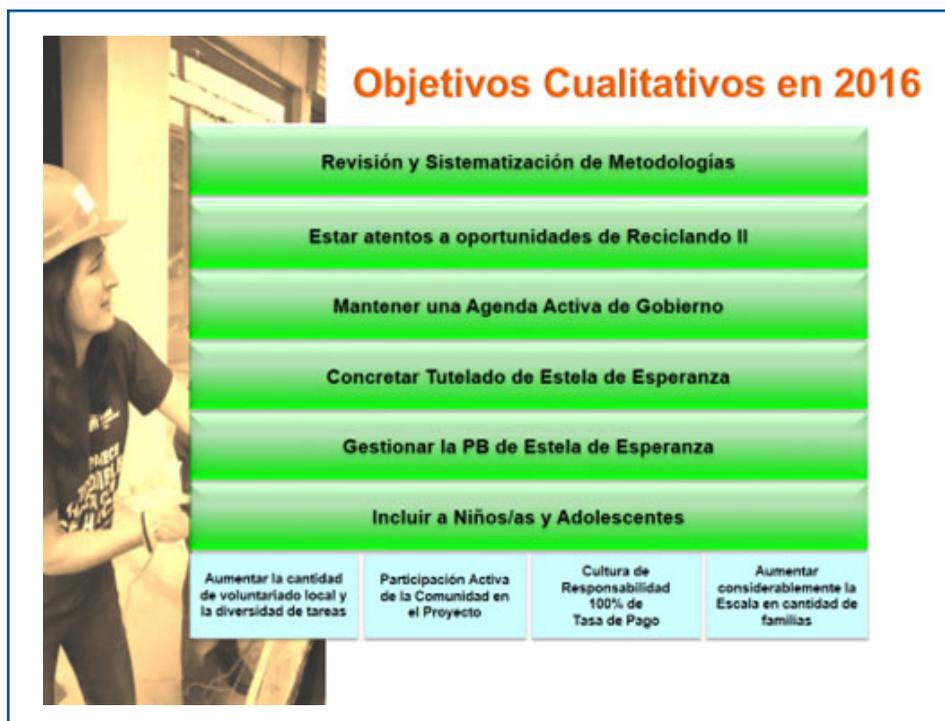
A su vez, cada componente del proyecto tiene un seguimiento detallado, cuya información se difunde a los usuarios, actores y donantes, lo cual se recoge en una sistematización semestral. En la medida que se requiera HPHA ha ido elaborando informes de monitoreo y evaluación específicos para los donantes. Todos los informes de monitoreo a nivel operativo y estratégico son sistematizados como un historial del proyecto, que sirva como herramienta para compartir experiencias y sacar lecciones aprendidas.

Además, HPHA implementó una mesa de coordinación de proyecto, integrada por el equipo técnico quienes se reúnen con frecuencia para analizar los avances o retrasos del proyecto, lo cual se registra en una ficha técnica considerando cinco estados: Pendiente, Realizado, No realizado, Sin novedad, En proceso, en relación a los aspectos constructivos (contrato de obra, presupuestos desglosados por rubros, materiales, seguridad, acompañamiento social a las familias, entre otros); aspectos legales (reglamentos de copropiedad, contrato de alquiler o locación, convenios de participación, compra venta); y aspectos administrativos financiero (flujo de fondos del proyecto).

## 98. HPHA

Al considerar el PME como un sistema, HPHA realiza evaluaciones permanentes, en el 2016 realizó un proceso de evaluación y planificación que permitió hacer una Proyección a futuro en relación al proyecto, planteándose trabajar en Reciclando Hogares para alquileres justos en: la revisión y sistematización de la metodología; explorar nuevas oportunidades para una segunda experiencia; mejoramiento de infraestructura donada por el gobierno de la ciudad; fortalecer la difusión del proceso; fortalecer el trabajo con el Gobierno Local; seguir fortaleciendo el trabajo en incidencia de programas de fomento del alquiler; funcionamiento de los espacio en Planta Baja del edificio y abrir el edificio a un emprendimiento social, cultural y asesoramiento a la comunidad de La Boca.

HPHA se proponen seguir insertándose en el espacio urbano de dos maneras complementarias: por medio de un edificio “testigo” de alquileres justos y a través de la incidencia en alquileres justos lograda a través de otros, en asociación con otros. Y seguir con el efecto “demostración”, es decir, a partir de la práctica dar testimonio de que es posible considerar la vivienda en alquiler como una solución al acceso, precio justo y en condiciones adecuadas, se a partir de la construcción de otro edificio o la reparación de inmuebles del estado o privados. Lograr que la sociedad en general se sensibilice a través de la difusión, comunicación y promoción. Insistir en el diseño e implementación de la política pública local sobre alquiler justo; e influir en el enfoque de Hábitat para la Humanidad Internacional para que incorpore el tema de alquiler justo como una opción de acceso a vivienda adecuada y la importancia de poner en evidencia la subutilización de inmuebles y suelo en las zonas urbanas. Finalmente, que las familias beneficiarias, del barrio y otras se comprometan con la causa.



## CAPITULO III.

# Posicionamiento, Incidencia y Replicabilidad

*En este capítulo se analiza el posicionamiento de la causa del alquiler justo logrado por HPHA a través de los medios de comunicación, por lo tanto, los niveles alcanzados de incidencia en política pública y en otros actores, así como también los aspectos de la experiencia que son replicables.*

*HPHA se planteó en el 2012 que al finalizar el proyecto piloto de Reciclando Hogares “contará con una experiencia de mejores prácticas en cuanto al armado de una metodología de trabajo en zonas urbanas y habrán logrando visibilidad e incidencia.” (HPHA, 2014. Doc. 2).*

MEMORIA Y PROYECTO  
DE UN CONVENTILLO:

Una mirada propositiva  
sobre los problemas  
habitacionales del Barrio  
de La Boca.



**Hábitat**  
para la Humanidad®  
Argentina

Mucho más que casas.



### 3.1. Posicionamiento de la causa “Alquiler Justo”

La incidencia busca influir para cambiar, transformar o modificar una situación determinada, que afecta la vida de la gente. Esta acción requiere que las organizaciones, personas, colectivos, etc., logren posesionarse, es decir ser reconocidas por su experticia y compromiso en una causa o tema.

La difusión del trabajo ha sido una estrategia utilizada desde el origen de la red global de HPHI, que ha permitido dos resultados: por un lado, posicionar la causa de la vivienda, cuyo enfoque se expresa en frases como “cambiando el mundo casa por casa”, “más que casas”, demostrando un interés en la gente a partir de una infraestructura concreta, que permite cambiar la vida de las familias. Y por otro, motivar la colaboración, participación e involucramiento de diversas instituciones, organizaciones, empresas, iglesias e individuos a nivel mundial, quienes con sus aportes contribuyen que HPHI cumpla su misión en diferentes países del mundo.

En el caso del programa “Soluciones Urbanas para Buenos Aires – Alquileres Justos”, la difusión en los medios ha sido una acción importante en el desarrollo del proyecto, para lograr el posicionamiento de la causa de Alquileres Justos. HPHA construyó mensajes claves que motivaron el interés en la temática, haciendo referencia a la dificultad de la población para acceder a un alquiler justo, a la importancia de impulsar proyectos en ese sentido, a los cambios de comportamiento que se requieren y a la necesidad de formular e implementar políticas públicas que permitan modificar esta situación.

“...buscamos con el mensaje evidenciar que los requisitos formales del mercado excluyen a gran parte de la población, que mucha gente sí está en condición de poder cumplir con un compromiso de alquiler mensual, sólo que no se les brinda la oportunidad de demostrarlo, se quiere demostrar que las familias pobres son sujetos de confianza, que se puede acompañar la transición entre la vivienda de alquiler informal, a una de alquiler formal.” (M.C. Ledesma, entrevista 2/septiembre/2016).

En base a estas ideas fuerza se elaboraron materiales, prepararon presentaciones y tomaron contacto con actores estratégicos y con medios de comunicación. En una ciudad de las dimensiones de Buenos Aires, el posicionamiento de la causa fue un reto para HPHA. A pesar de esto, se difundió el proyecto en programas de televisión, como: DDT conducido por el periodista Jorge Lanata en el año 2012 y Argentina vive para armar, que conduce la periodista María Laura Santillán en el año 2013. HPHA ha sido objeto de numerosas entrevistas radiales, publicaciones en medios gráficos nacionales y difusión en YouTube. Lograron reportajes en distintos medios escritos, electrónicos, audiovisuales y videos. Entre los más relevantes en orden cronológico están:

#### **1. Alquileres: un millonario promete milagros<sup>1</sup>. CLARIN.COM, 8 de febrero de 2009.**

“... Esta fundación busca ser tutora de familias para que puedan alquilar, ...con el programa bautizado “alquileres tutelados” buscan dar una solución a los que viven en hoteles, pensiones o inquilinatos y no pueden alquilar por falta de garantías o adelanto para el depósito... Los propietarios desconfían y ahí intervenimos nosotros como tutores para que puedan alquilar viviendas dignas, dice Cutts”

---

1. <http://edant.clarin.com/diario/2009/02/08/elpais/p-01854671.htm>

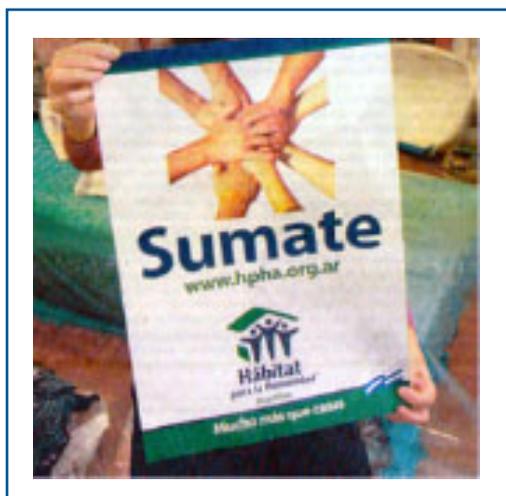
2. <http://www.julioraffo.com/index.php/actividad/10-2013a/163-la-legislatura-portena-distingue-a-habitat-para-la-humanidad-argentina-por-su-programa-alquileres-tutelados>

## 2. Ejercer un derecho. Visita del Ronald Terwilliger, filántropo y presidente de la ONG Hábitat para la Humanidad a Argentina. La Nación – Comunidad. 1 de Septiembre de 2009.

“Aprendo mucho; por ejemplo, que Hábitat debe ser flexible. Las culturas son muy diversas; hay que ser muy innovador para saber cómo ayudar a una familia. Cada ser humano debe tener la oportunidad de mejorar”; “...siempre estuvo convencido de algo: comida, ropa y techo son un derecho de todos los ciudadanos. En algunos países creen que este derecho es responsabilidad del gobierno. No conozco un gobierno con semejante compromiso con el tema ni con tantos recursos para hacerlo”; “...quiero influir sobre el tema. En los últimos años hice planes para ayudar a subir a los que no tuvieron tanta suerte como yo. Hay un versículo bíblico que lo dice claro: “A aquel a quien se haya dado mucho, mucho se le demandará. Al que mucho se le haya confiado, más se le pedirá”.

## 3. Sumate: confiemos en el otro y construyamos el país que soñamos. Buenos Aires Económicos, Responsabilidad Social. 9 de septiembre de 2009.

“... uno se queda con la idea romántica del conventillo de hace treinta años, pero los conventillos se construyeron como una solución habitacional para familias de bajos recursos en otro momento, no era la idea de que duraran para siempre. Y hoy en día las familias que viven en conventillos son como la de cualquiera de nosotros que quiere una vivienda digna. La idea de este proyecto es reciclar espacios urbanos, en este caso que no se puede reciclar lo vamos a demoler y construir tratando de respetar la idiosincrasia de La Boca... Creemos que muchos de los barrios de Buenos Aires tienen identidad propia y queremos respetar eso. Pero más que todo queremos también que la gente viva en condiciones dignas”.



## 4. La legislatura porteña distingue a Hábitat para la Humanidad Argentina por su programa “Alquileres Tutelados”<sup>2</sup>. Comunicado de la Legislatura. Categoría: 2013 Creado: 25 de abril de 2012.

“Es una herramienta para problemas habitacionales que afectan a 500.000 personas en la ciudad de Buenos Aires. El legislador porteño Julio Raffo (Proyecto Sur) entregó ayer el diploma de Declaración de Interés Social por la Legislatura al Proyecto “Alquileres Tutelados”, que la organización sin fines de lucro Hábitat para la Humanidad Argentina desarrolla en la zona sur de la ciudad de Buenos Aires”.

## 5. La Boca: del conventillo a una vivienda adecuada. Gente BA. 20 Agosto 2014

“Para aportar más unidades al mercado de alquileres y de aprovechar las oportunidades inmobiliarias en beneficio de los más vulnerables, HPHA adquirió el inmueble en Hernández 674, en el barrio de la Boca, en Ciudad de Buenos Aires. La construcción se inició en julio de 2012. El edificio de cuatro pisos (ocho departamentos) es para alquiler de familias que hoy pagan ese alquiler informal en conventillos”.

## 6. Programa para que familias humildes accedan a casa digna. Buendiaro.com. 23 de agosto de 2014.

“La ONG Hábitat para la Humanidad Argentina impulsa el programa “Alquileres Tutelados”, destinado a familias que no pueden acceder a un alquiler de mercado. Una solución novedosa para descomprimir el hacinamiento. Este mes y a través de su programa Alquileres

Tutelados, HPHA seleccionó a dos familias que viven hace más de veinte años en el barrio para mudarse al edificio de Hernandarias 674, y que puedan así dejar el conventillo, para vivir en una casa digna y adecuada”.

### **7. Alquileres tutelados: para pasar del conventillo al departamento. El Clarín – Arquitectura. 11 Diciembre de 2014.**

“La ONG Hábitat para la Humanidad Argentina recicló un antiguo inquilinato en La Boca, lo transformó en un edificio de 4 pisos y da garantía financiera a quienes rechaza el mercado inmobiliario formal. Detrás del pintoresco espectáculo de los colores y las chapas que tanto atrae a los turistas se esconde el drama: las familias que viven en los conventillos, inquilinatos y hoteles pensión de La Boca están atrapadas en una situación de la que les resulta difícil salir. Pagan alquileres de mercado por habitaciones pequeñas, en mal estado, con baño y cocina compartidos, sin permiso para recibir visitas. “No cumplen con los requisitos exigidos para alquilar, que incluye una propiedad en la ciudad como garantía, o tal vez tienen muchos hijos o simplemente son rechazados por ‘portación de cara”.



### **8. Vivienda: escuchar a las familias necesitadas. La Nación – Comunidad. 3 de enero de 2015.**

“Hábitat para la Humanidad Argentina afirma que las políticas habitacionales actuales tienden hacia dos puntas de una necesidad tan grande como diversa la vivienda completa o la entrega de materiales por emergencia habitacional. Esto parece ignorar la realidad de la vivienda en América Latina de las viviendas

autoconstruidas por la población... es necesario una legislación para las ciudades que evite el abandono de propiedades que han quedado en sucesión o deuda impositiva, así como las propiedades del estado abandonadas. Estos espacios urbanos atentan en contra del derecho a la ciudad, pero también potencian situaciones de informalidad urbana. Y en esta línea nuestra organización viene trabajando hace más de 5 años en la temática del alquiler justo y el reconocimiento del alquiler como una solución habitacional que hoy excluye a los sectores más vulnerables”.

### **9. Hábitat Argentina ayuda a familias a dejar atrás los conventillos. habitat.org/lac/noticias. 29 de junio de 2015.**

“Detrás de las elegantes y coloridas fachadas de algunos edificios en la capital argentina de Buenos Aires, se esconde una difícil realidad: alrededor de 87.000 familias viven en inquilinatos, conventillos u hoteles pensión en condiciones altamente peligrosas, insalubres y de hacinamiento. En diciembre 2014, se inauguró el primer conventillo demolido y convertido en un edificio de apartamentos en el histórico barrio de La Boca. Llamado Estela de Esperanza”.

### **10. Reciclan viviendas a metros de La Bombonera para los excluidos del alquiler formal. elEconomistaAmérica.com 23 de septiembre de 2015.**

“La organización civil ‘Hábitat para la Humanidad Argentina’ logró rescatar un edificio completo en estado precario a metros del estadio de Boca Juniors, logró reciclarlo y ponerlo en condiciones para que sea habitado por familias sin acceso al alquiler formal. Ahora, lanzó el programa ‘Alquileres Tutelados’, destinado a familias que no pueden acceder al mercado formal de alquiler. Una solución sustentable para descomprimir el hacinamiento que ya fue premiada y busca ser replicada. Luego de años de perseverancia para conseguir los permisos, fue totalmente remodelada: hoy cuenta con estructuras sólidas, instalaciones de servicios seguros y un espacio cultural en planta baja. Además, la fachada fue diseñada de manera que respete la estética del histórico barrio, con sus motivos y colores. Representa una solución habitacional novedosa para descomprimir los edificios hacinados y poner en funcionamiento espacios urbanos caídos en desuso”.

## 11. Una solución esperanzadora para el acceso al alquiler formal. Red de Buenas Noticias.com. 11 de octubre de 2015.

“Luego de reciclar un edificio precario en mal uso, Hábitat para la Humanidad Argentina desarrolla el programa “Alquileres Tutelados”, destinado a familias que no pueden acceder al mercado formal de alquiler. Una solución sustentable para descomprimir el hacinamiento, que ya fue premiada y busca ser imitada. ...Luego de una investigación sobre la necesidad habitacional en el área metropolitana Buenos Aires, HPHA se centró en uno de los tantos grupos vulnerables: los que viven en condiciones inadecuadas de vivienda en conventillos, inquilinatos y hoteles pensión. En general, son familias lideradas por mujeres que prefieren este tipo de contención a la situación de villas o asentamientos. No pueden acceder a un alquiler de mercado, aun teniendo ingresos que pueden afrontar su valor. No solamente por falta de garantías propietarias, sino por cantidad de hijos o simplemente por ‘portación de rostro’. De esta manera, quedan excluidas del mercado formal. El entorno queda conformado por situaciones de hacinamiento, riesgo estructural y efectos de la salud en niños y ancianos”

### Videos:

#### 1. Subido a YouTube el 14 sept. 2009. Hábitat para la humanidad argentina en La Boca.

Muestra de un conventillo en La Boca, un proyecto de Hábitat para la Humanidad Argentina, realizado por Lis Anselmi para la Editorial San Pablo. En el que a través de una exposición de la situación original del conventillo motivan el interés de la gente, voluntarios y posibles donantes, llamando la atención sobre el tema. Esta muestra duró varias semanas.

#### 2. Subido a YouTube el 20 de abril de 2011. Reciclando Hogares Urbanos: Hábitat para la Humanidad Argentina.

En el que exponen la situación en la que viven las personas en los conventillos, inquilinatos y hoteles pensión, pagando el equivalente a un alquiler de mercado para una pieza en condiciones inaceptables, compartiendo baño y cocina con varias familias más. Al mismo tiempo inmuebles en la misma Ciudad que están desocupados o subocupados.

#### 3. Subido en YouTube el 20 de diciembre de 2013. Regalá+Ayudá Buenos Aires Design & Hábitat para la Humanidad Argentina.

Describe como el 23 y 24 de diciembre de 2013, Buenos Aires Design, en la campaña de los shoppings, donó \$1 a HPHA por cada ticket emitido. El monto recaudado, fue destinado al proyecto Alquileres Tutelados del barrio de La Boca.

Además, se diseñó material que recoge el contenido del proyecto como: afiches, hojas volantes, folletos, etc.

**Hábitat para la Humanidad Argentina** Mucho más que casas

**NUESTROS PROYECTOS** están compuestos por diferentes metodologías que no sólo le dan sustento como tal, sino que además le otorgan el enfoque necesario tanto en las soluciones habitacionales, como en el desarrollo humano y comunitario, de las familias beneficiarias.

**Reciclando Hogares Urbanos para Alquileres Tutelados**

**Qué es?**  
Es un proyecto que atiende la problemática de familias que alquilan espacios inadecuados de manera informal, ofreciendo garantías para el alquiler y recuperando espacios urbanos degradados mediante la construcción de unidades habitacionales.

**Cómo se realiza?**  
HPHA Argentina busca oportunidades para adquirir inmuebles a fin de transformarlos en unidades habitacionales e ingresarlos al mercado formal de alquileres. Existe la necesidad de mejorar las condiciones de la ciudad en general, reutilizando los espacios de "riesgo" en vivienda social adecuada por medio del alquiler.

Mediante donaciones, HPHA Argentina adquiere un inmueble y construye unidades habitacionales que son ofrecidas como solución a las familias que hoy alquilan informalmente. Además, con ese inmueble, HPHA Argentina otorga garantía propietaria a las familias por medio del sistema de "Alquileres Tutelados".

**Dónde se realiza?**  
Actualmente en el barrio de La Boca.

Emercalda 3430 | B1604DRH6 | Florida, Buenos Aires | Argentina  
Tel: Fax +54 11 4760 3810 | oficina.nacional@hpha.org.ar  
www.hpha.org.ar

Además, en septiembre de 2009, HPHA para difundir el proyecto montó una muestra en el barrio La Boca de la historia de lo que fue el conventillo adquirido para la construcción del edificio Estela de Esperanzas, como parte del Programa Reciclando hogares, en la que participaron alrededor de 300 personas, quienes observaron las precarias condiciones de habitabilidad en las que vivieron los inquilinos del conventillo.

## 3.2. Incidencia

### 3.2.1. En políticas públicas

El proyecto Soluciones Urbanas para Buenos Aires – Alquileres Justos de HPHA, además de servir de manera directa a familias a través del acceso a una vivienda en alquiler y desarrollar metodologías adecuadas, tuvo como uno de sus principales ejes incidir en la formulación, implementación y evaluación de las políticas públicas del GCBA y en otros actores, en relación al acceso a alquileres justos de vivienda.

“La incidencia en políticas públicas consiste en actividades confrontativas y cooperativas que implican interactuar con el gobierno y otras instituciones públicas. Las OSCs, por sí solas, no tienen autoridad para tomar decisiones de política pública, pues esto es facultad exclusiva de las autoridades de gobierno. Sin embargo, pueden proveer información, ejercer presión y buscar persuadir al público y a los tomadores de decisiones para influir activamente en la orientación, representación y efectividad de las políticas públicas” (Tapia Alvares y otros, 2010)<sup>3</sup>.

Además, HPHA buscó incidir en otros actores:

- a.** La red global de HPHI para motivarla a incorporar en sus prácticas el enfoque de vivienda de alquiler como una opción adecuada y poner en discusión la subutilización existente de vacíos urbanos en relación a la vivienda, para que destinen recursos económicos, talentos humanos, y asesoría técnica para abogar por la causa de alquileres justos;
- b.** Las familias, las organizaciones, instituciones públicas y privadas que se encuentran en La Boca para influir en la ruptura del paradigma de la vivienda nueva y propia, para posicionar en el imaginario social el alquiler justo como una opción;
- c.** En propietarios de inmuebles subutilizados para que inviertan y alquilen a familias que lo necesitan; y
- d.** En empresarios en general y específicamente en los inmobiliarios para que consideren trabajar con familias de sectores de bajos ingresos, dando facilidades para el acceso a un alquiler justo.

Como se anotó anteriormente los procesos de incidencia buscan influir en un asunto o situación determinada, causando un efecto para cambiar, modificar, mejorar o implementar conceptos y acciones en beneficio individual y colectivo. HPHA a través del Programa Soluciones Urbanas para Buenos Aires – Alquileres justos mantuvo reuniones, talleres, visitas de intercambio, preparación de contenidos, etc., para incidir en distintos aspectos, como: a. Incidencia política – posicionamiento del tema en la agenda pública; b. Incidencia programática con la implementación de programas y proyectos en el GCABA; y c. Incidencia jurídica con la formulación de marcos normativos en las distintas escalas de gobierno.

---

3. *Tapia Álvarez, Mónica; Campillo Carrete, Beatriz; Cruickshank Soria, Susana; Morales Sotomayor, Giovanna. (2010). Manual de Incidencia en políticas públicas. Alternativas y Capacidades AC. México. ISBN: 978-607-95273-8-9.*

### a. Incidencia política - Posicionamiento del tema en la agenda pública

Visibilizando la gravedad de la problemática, a través de proveer información de la dimensión y los impactos negativos en la vida de las familias, motivando la reflexión y concientización. HPHA actualmente es reconocida por ser pionera en el tema de reciclaje de inmuebles desocupados o subutilizados, destinados a alquileres justos. Según, Forsthuber “es un tema que no estaba en la agenda pública, que se fue instalando poco a poco por la persistencia de HPHA” (G. Forsthuber, entrevista 10/septiembre/2016).

HPHA logró posesionar el tema a partir del debate, reflexión, difusión y procesos de formación con la red global de HPHI, con familias del barrio La Boca, con instituciones, empresas, medios de comunicación y sobre todo con funcionarios de Gobierno de la Ciudad sobre la compleja problemática del alquiler en conventillos, hoteles, pensiones en las zonas urbanas de Buenos Aires y las posibles alternativas para enfrentar la precaria situación que viven las familias.

A partir de la implementación de lo que HPHA llama el “efecto de mostrativo” de un proyecto concreto diferente y nuevo, que consiste, a través de la experiencia práctica, en dar testimonio de que es posible trabajar con familias vulnerables. HPHA ha posicionado el tema del alquiler justo, estableciendo la diferencia con otras propuestas por las características de las familias a las que se orienta el programa. Se considera nuevo porque no existe en el mercado de alquiler una opción de este tipo, que favorece el acceso a una nueva forma de vivir, digna y adecuada, de acuerdo a las posibilidades de las familias, logrando cambiarles la vida, por lo que es vital el respaldo de las autoridades locales y nacionales a este tipo de iniciativa.

HPHA fue posicionándose en el tema, esto se ratificó con los reconocimientos logrados por su propuesta, en:

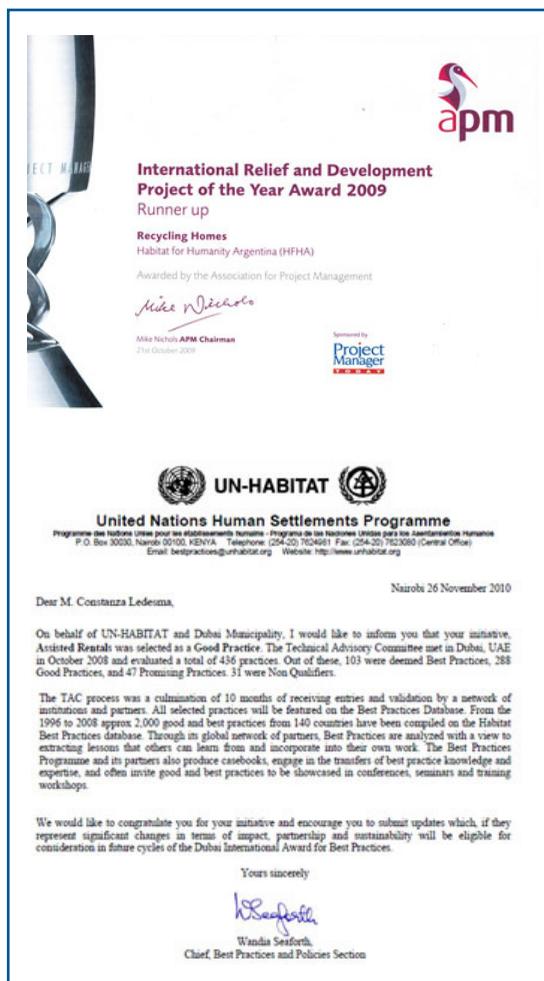
**2009:** Association of Project Managers (Reino Unido): International Relief and Development Project of the Year Award

**2010:** UN Habitat, Dubai mencionado como una “Buena Práctica”

**2010:** el programa formó parte de los temas de estudio del “Internacional Honours Program”, como parte del programa “Cities in the 21st Century”, que visita cinco países, siendo HPHA propuesto por la Fundación Ciudad, como caso de estudio, junto con el Instituto del Conurbano de la Universidad de General Sarmiento.

**2011:** el proyecto fue reconocido con el premio “Ashoka Changemaker: Viviendas Urbanas Sustentables: colaborando para crear ciudades inclusivas Winner del “Sustainable Cities” Challenge”

**2011:** el proyecto fue presentado en el 3er Foro de Vivienda de Asia Pacífico, por invitación de Hábitat para la Humanidad Internacional y la Federación Internacional de Sociedades de la Cruz Roja y la Media Luna Roja en Bangkok en Septiembre.



**106.** HPHA

**2011:** Declaración de Relevancia Social por la legislatura de la ciudad autónoma de Buenos Aires, como proyecto de interés social para la ciudad.

**2011:** HPHA presentó el programa de Alquileres Tutelados a la Comisión de Vivienda de la legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, lo cual conllevó a que sea declarado de interés municipal por parte de la comisión de vivienda. El proyecto fue declarado de "Relevancia Social", por la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

**2011:** Ciudades Inclusivas: HUD (Housing and Urban Development department of the United States of America).

Otro resultado obtenido es que el GCBA ha valorado el trabajo sobre alquileres tutelados que viene realizando HPHA; tomando conciencia que el tema de alquileres informales es un problema presente en toda la ciudad; considerando que el paso del alquiler informal al formal y la adaptación de las familias a un nuevo entorno, que exige cumplir normas y pago de servicios, etc., constituye un cambio significativo.



**LEGISLATURA DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES**

*Declárase de Interés Social de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires el proyecto "Alquileres Tutelados" que lleva a cabo "Habitat para la Humanidad Argentina", organización sin fines de lucro, en la zona sur de la Ciudad.*

8 de septiembre de 2011

**DECLARACIÓN 29/2011**

Buenos Aires, 8 de septiembre de 2011

Declárase de Interés Social el proyecto "Alquileres Tutelados" que lleva a cabo "Habitat para la Humanidad Argentina", organización sin fines de lucro, en la zona sur de la Ciudad.

OSCAR MOSCARIELLO  
PABLO SCHILLAR

**Sustainable Urban Housing in the Americas: Collaborating for Livable and Inclusive Cities**

**Subject:** Sustainable Urban Housing in the Americas: Collaborating for Livable and Inclusive Cities

**Date:** Wednesday, July 20, 2011

**Time:** 10-11:30AM

**Location:** Auditorium Suite A, U.S. Department of Housing and Urban Development, 451 7<sup>th</sup> St SW, Washington, DC 20410

**b. Incidencia programática: implementación de programas y proyectos**

"Hoy en día el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires tiene proyectos relacionados con el alquiler, hemos sido convocados para apoyar el diseño de un programa y contratados por el gobierno para dictar los talleres a las familias que se postulan a su programa. Estamos fuertemente posicionados en el sector y frente al gobierno en cuanto a este tema" (G. Forsthuber, entrevista 10/septiembre/2016).

En relación a los aspectos programáticos de la política pública, el proyecto Soluciones Urbanas para Buenos Aires – Alquileres justos de HPHA, tuvo incidencia en la formulación del programa “Alquilar Se Puede” ASP impulsado por el GCBA en el 2014, el mismo que inició su implementación en marzo de 2015 cuando el Jefe de GCBA lanza el Programa diseñado e implementado por el Instituto de la Vivienda, el mismo que surge porque el GCBA ve el alquiler como una opción de la política de vivienda, al constatar en las estadísticas y la realidad que en la Ciudad de Buenos Aires existen muchas familias que alquilan y tienen dificultades para hacerlo, por lo que el objetivo del programa, una vez que se comprende las barreras que existen para que las familias alquilen, sobre todo en relación a la garantía propietaria y los gastos que esto implica, es romper esas barreras.

“..Hábitat contribuyó estrechamente en mesas de trabajo con el Gobierno de la Ciudad para el diseño del programa, cuando tuvimos muchos cuellos de botella nos sentábamos con Hábitat para que nos ayudaran a destrabar los cuellos de botella, siempre hubo buena disposición de Hábitat para acompañar el proceso tanto con los funcionarios, como con las familias, contar con Hábitat fue bueno porque acompañó estrechamente a las familias para que pudieran desenvolverse mejor en el momento de buscar alquiler,” (N. Hernández Bastos, entrevista 3/noviembre/2016).

“Alquilar Se Puede” incentiva el alquiler tutelado, el GCBA tutela a cada familia durante 24 meses (dos años), este parámetro se estableció en base al tiempo de duración estipulado para los contratos de alquiler formal en la ciudad. Entre los beneficios a los que acceden las familias del programa están: una Garantía bancaria otorgada por el Banco Ciudad, reemplazando de este modo, la antigua garantía propietaria; un Préstamo personal a tasa subsidiada para que la familia cubra la entrada o el depósito y la comisión inmobiliaria entregado por el Banco Ciudad, monto que debe ser pagado al Banco en 23 meses; la Inclusión de aquellos beneficiarios que poseen ingresos informales a partir de un mecanismo de ahorro previo, que consiste en que las personas interesadas deben abrir una cuenta en el Banco de la Ciudad para ahorrar mensualmente, demostrando de esta manera que pueden pagar un alquiler, el valor del aporte no podía sobre pasar el 75% del valor del alquiler, solo tenía que ahorrar la parte del valor que le tocaba pagar, de esta manera ingresaban a la banca formal. Para la apertura de la cuenta no necesitan cumplir con los requisitos formales, era suficiente con el registro al programa ASP, y para los casos de familias con menores ingresos, familias entre el primero y segundo quintil, también se estableció un subsidio parcial de la cuota de alquiler.

Para participar en el programa ASP, según Hernández<sup>4</sup> responsable del inicio del mismo, las familias debieron cumplir el siguiente proceso: a. inscripción, inicialmente el primer año e abrieron inscripción cada cuatrimestre, en la implementación se observó que la necesidad de alquilar requería una respuesta más rápida, la gente quiere alquilar hoy, por lo que necesita una solución hoy, si no se da la solución buscan otra alternativa, ante lo cual las inscripciones se fueron abriendo mensualmente, luego quincenal, hasta llegar a hacerlo semanalmente; b. análisis de las inscripciones, se analizan los ingresos (si es formal, presenta el certificado de la empresa o institución; si es informal, vendedor ambulante, debe presentar una declaración jurada o los contratos de alquileres anteriores y el pago de los mismos, así no tenía que hacer ahorro previo), el ahorro previo cuando corresponde, la composición familiar, se prioriza a las familias con miembros con discapacidad, que tengan hijos menores de edad, se revisa la situación del postulante en el

---

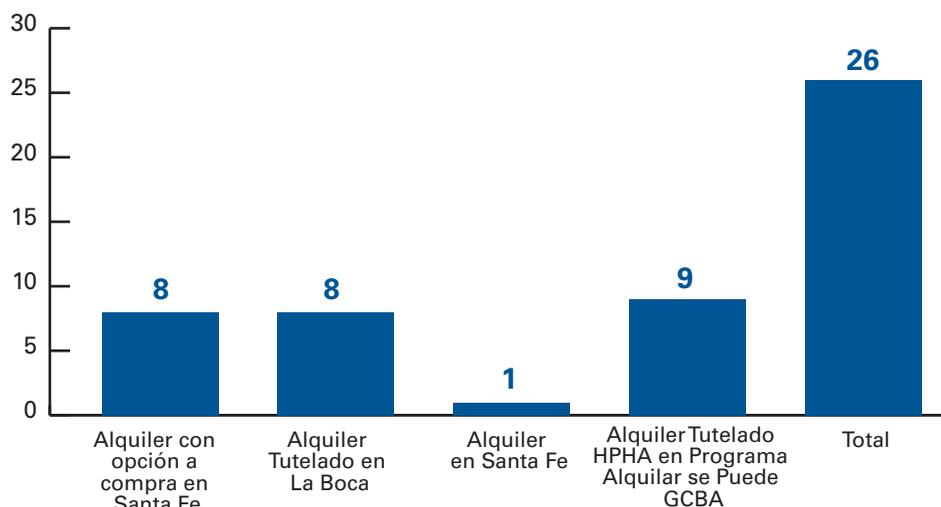
4. *Nathaly Hernández Bastos responsable inicial del programa Alquilar Se Puede, actualmente trabaja en el Ministerio del Interior.*

sistema financiero; c. comunicación, a través de correo electrónico se les comunica que han sido seleccionados o no; d. trámite, si han sido seleccionados se les otorga la garantía financiera, y si adicionalmente tienen el subsidio parcial para la cuota del alquiler deben acercarse al Banco de la Ciudad y presentar la documentación requerida; e. alquiler, la persona una vez que ha sido favorecida, procede a buscar el inmueble para alquilar, la oferta ha sido uno de los aspectos más complejos del proceso, puesto que muchos de los propietarios y las inmobiliarias no confían en las garantías bancarias. (N. Hernández Bastos, entrevista 3/noviembre/2016).

“... sobre los ingresos no registrados hay todo un tema, pero se trató de solventarlo buscando alternativas, a todas las personas, a todo este público que no tenía ingresos certificados formal o informalmente, se les dio la opción del alquiler social, mudamos 50 familias a casa amarilla proyecto de vivienda social del GCBA, a las familias que les costaba encontrar arriendo se les hizo el alquiler social, la idea final era que éstas personas cumplidos los dos años de haber pagado, demostraran capacidad de pago. (N. Hernández Bastos, entrevista 3/noviembre/2016).

En el caso de incumplimiento con las obligaciones del alquiler, el Banco inicia el desalojo y paga al propietario. Estos mecanismos buscan facilitar el alquiler mediante el acceso al mercado formal. Otro de los beneficios importante que ofrece el Programa, es que las familias participen en Talleres de Capacitación dictados por HPHA, diseñados para aquellas familias que reciben el subsidio y que provienen del mercado informal de vivienda.

**Gráfico 26 Familias que lograron el alquiler tutelado en propiedades privadas**



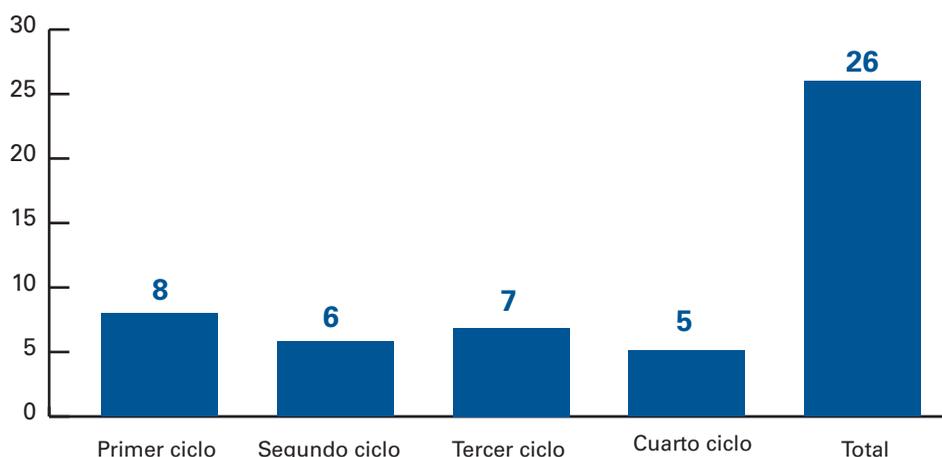
Fuente: HPHA 2016. Elaboración propia

En el convenio suscrito entre HPHA y el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, durante el 2015, en el marco del Programa “Alquilar Se Puede”, se acordó que HPHA se encargaría de capacitar a trescientas familias beneficiarias a través de ciclos de talleres; elaborar un diagnóstico de cada familia que incluya la situación de ingresos, capacidad de ahorro, percepciones de estabilidad laboral y familiar, actitudes para alquilar y compromiso con la iniciativa; y dar seguimiento posterior a la firma del contrato de alquiler de cuarenta familias escogidas al azar durante los primeros seis meses de alquiler.

El objetivo principal del ciclo de talleres de capacitación, es brindar a las familias herramientas y conocimientos necesarios para acceder y sostenerse en el mercado formal de alquileres. Entre los objetivos específicos se plantea: conocer las condiciones de vivienda adecuada, los derechos y obligaciones de los inquilinos y la importancia de la planificación económica familiar. En el marco de este programa HPHA realizó cuatro ciclos de talleres sobre tres temas: Acceso al Hábitat y la Vivienda Adecuada, Alfabetización Legal en Alquileres y Economía para la Vivienda en Alquiler.

El grupo meta de familias para capacitar fue la población procedente de conventillos, inquilinatos u hoteles-pensión provenientes del mercado informal y en condiciones de vulnerabilidad habitacional, que aplicaron al subsidio IVC y a las garantías. Los participantes de los talleres tenían entre 23 y 48 años, se declaraban solteros a pesar de tener pareja, otros decían que vivían en concubinato, casados y muy pocos divorciados. En cuanto a su situación habitacional manifestaban vivir alquilando un mono ambiente compartido; por lo tanto, el hacinamiento y las condiciones de la vivienda eran precarias. A diferencia del alquiler tutelado entregado por HPHA en donde había extranjeros y nacionales, en el programa del GCBA todas las familias eran argentinas. La implementación de estos procesos fue posible por el reconocimiento que le GCBA hizo de la metodología desarrollada por HPHA en el proyecto.

**Gráfico 27. N° de familias que participaron en los talleres. Programa Alquilar se Puede GCBA 2015**



Fuente: HPHA 2016. Elaboración propia

En relación a la participación en los talleres, HPHA señala algunas dificultades, tales como: a. los participantes tuvieron dificultad de llegar a tiempo porque el horario coincidía con la hora de salida laboral; b. falta de claridad en la convocatoria; c. algunos asistentes no cumplían las características del grupo meta; d. coordinación entre los tiempos de la capacitación y el otorgamiento de garantías. Los talleres fueron obligatorios, pero las familias a las que se les rechazó la garantía bancaria dejaron participar, e. cambios en la Dirección de la Gerencia General del IVC.

Entre los aspectos valorados sobre los talleres implementados por HPHA, según los participantes, están: a. es un espacio de encuentro y socialización, intercambio de información con respecto a departamentos, dueños o inmobiliarias que aceptan la garantía del

Banco Ciudad, b. se aprende a analizar un contrato de locación-fianza que deben firmar como beneficiarios del Programa “Alquilar Se Puede” en conjunto con el propietario y el Banco Ciudad, c. la posibilidad de compartir experiencias con respecto a la búsqueda de inmuebles, los obstáculos que enfrentaron (la problemática del transporte y el tiempo destinado a los viajes; las dificultades de convivencia; falta de espacio; las discusiones por los usos comunes de la casa; problemas de humedad, falta de ventilación e iluminación); y d. cómo se presentan en las inmobiliarias, hacia dónde y en qué sitios se orienta la búsqueda, etc.

Producto de los talleres los participantes establecieron dos estrategias de comunicación para compartir información, crearon un grupo de WhatsApp y armaron un grupo a través de correo electrónico, por medio del cual intercambiaron datos sobre departamentos en alquiler e inmobiliarias que aceptan la Garantía Bancaria. Esto permite afirmar que uno de los principales problemas que enfrentan las familias es la falta de información por el poco tiempo con el que cuentan para realizar una búsqueda adecuada o porque no saben dónde ubicar información.

HPHA reconoce que el programa “Alquilar Se Puede” enfrentó dificultades, así como también obtuvo logros. Al ser un proyecto impulsado por el GCBA las dinámicas del sector público influyen de manera directa en la ejecución de este tipo de iniciativas. Según señala Scarselletta<sup>5</sup> “el proyecto tuvo y tiene muchos inconvenientes para la implementación pero sigue vigente” (N. Scarselletta, entrevista 15/agosto/2016). Es necesario señalar que a pesar de los problemas enfrentados e incipientes resultados alcanzados, el hecho de que las autoridades locales implementen políticas públicas en este tema, en sí mismo hecho importante, el reto es continuar y fortalecer.

Según el informe elaborado por HPHA en el 2016 sobre este proceso en base a la información proporcionada por las familias participantes, se reconoce como principales aciertos del Programa “Alquilar Se Puede”: a. contar con un programa desde el GCBA; b. la adecuada atención que recibieron los beneficiarios por parte de los distintos sectores del IVC y del Banco Ciudad; c. el monto fijado por el GCBA para alquilar adecuado a los valores de mercado; y d. valorizar positivamente el subsidio recibido para acceder al alquiler de vivienda.

Entre los obstáculos que se observan están: a. la dificultad de conseguir inmobiliarias o propietarios que acepten la Garantía del Banco Ciudad; b. las inmobiliarias referenciadas por el IVC en su mayoría desconocían el Programa o no aceptaban dicha garantía; c. el requisito que el pago del canon locativo se realice a través de transferencia bancaria del Banco de la Ciudad, dado que muchos propietarios rechazan dicha modalidad de pago; d. los aumentos semestrales que ponen como condición algunos propietarios, no concordando con el contrato de locación que establece que el valor del alquiler se fija al inicio del contrato por determinado monto el primer año y otro monto en el segundo año; e. el Programa responde significativamente a la problemática habitacional de sectores de clase media baja, que por diversas circunstancias no cuentan con garantía propietaria, pero no logra incluir a los sectores con mayor vulnerabilidad socio-habitacional.

Entre las críticas más frecuentes al proceso están: la rotación del personal del programa ASP, el no abordaje de las causas estructurales del acceso a vivienda, y que no buscó

---

5. Líder de proyecto Soluciones Urbanas, trabaja en HPHA desde octubre 2015. (Entrevista 15 agosto 2016)

regular el mercado de alquiler. "... una crítica fue que el programa era una cortina de humo al problema, pañitos de agua fría para tapar un problema, la gente pide casas y les dan viviendas en alquiler, pero había que verlo como una solución transitoria, mucha de esta crítica ha sido porque no se conoce a profundidad el programa, todavía hay mucho por mejorar, también había que impulsar una ley de alquileres y había que impulsar otras cosas para que el programa se desarrolle, era una buena iniciativa para trabajar en el tema del alquiler..., con "Alquilar Se Puede" se puso en discusión en el discurso público el motivar a trabajar en alquiler, que no es la tradicional política de vivienda de la llave en mano y el crédito hipotecario, llevan a pensar en soluciones habitacionales diferentes..." (N. Hernández Bastos, entrevista 3/noviembre/2016).

Es importante señalar que para algunos actores claves, interesados en la temática al programa impulsado por el GCBA expresaron sus observaciones al mismo, "...es interesante la idea inicial, pero en la implementación que tuvo el proyecto se fue perdiendo, tuvo muy poco impacto, porque exige como requisito ser trabajador formal registrado, que tenga todos los derechos, a la conclusión que se llega es que se vuelven a reproducir las practicas formales, los requisitos de ingreso al programa son expulsivos..., las políticas alternativas surgen de las organizaciones sociales, del alquiler social que propone HPHA, las cooperativas, que propone el MOI, los Pibes, el PTV, son alternativas que muestran resultados con un grado de apropiación, el estado hace caso omiso a esas experiencias..., la experiencia de la Boca es invaluable, los de Hábitat encontraron un camino a explotar, lo que sí sé es que "Alquiler Se Puede" no es una política orientada al alquiler social, hace falta urgente una política de vivienda social, tendría que ser otro programa. HPHA tiene la capacidad suficiente para exigir al gobierno de la ciudad que se implemente una política como lo hicieron ellos, porque ellos tienen los resultados". (C. Zapata, entrevista 2/noviembre/2016).

Esta última constatación llevó a HPHA a plantear alternativas para llegar a los sectores vulnerables, implicaba establecer una articulación más fuerte con distintas áreas del GCBA que intervienen en los diferentes lugares donde se encuentra la población meta, tejer mayor relación con organizaciones de la sociedad civil, a fin de realizar una convocatoria personalizada y tutelada en el Programa "Alquilar Se Puede"; flexibilizando los requisitos de ingreso, y acompañando a las familias en todo el transcurso del Programa. Por otro lado, HPHA a partir de la implementación de esta experiencia, reafirma que uno de los mayores obstáculos es la desregulación del mercado inmobiliario, dado que aun cuando las familias cuentan con la garantía bancaria se les hace difícil lograr la firma del contrato de alquiler, por lo tanto, es necesario que el GCBA intervenga en el sector inmobiliario.

Actualmente, producto del trabajo realizado por HPHA durante estos años, el GCBA le propuso trabajar conjuntamente en temas de convivencia en sus complejos habitacionales y en edificios donde viven familias con tenencia irregular o alquileres informales, puesto que a su criterio, para que las autoridades implementen procesos de regularización es necesario que las familias adopten normas y asuman las obligaciones tributarias correspondientes, aspectos que las autoridades no han resuelto.

Adicionalmente, el GCBA planteó a HPHA intervenir en un galpón cubierto de 3000 m<sup>2</sup> de su propiedad, para ser acondicionado para vivienda de alquiler. "...estamos trabajando muy cercanamente con distintas dependencias del GCBA para poder realizar una experiencia piloto de reacondicionamiento de propiedades fiscales para ofrecer en alquiler tutelado". (G. Forsthuber, entrevista 10/septiembre/2016).

### **c. Incidencia jurídica: formulación de normativa**

Es necesario reconocer que los movimientos sociales de ocupantes e inquilinos son históricos en Argentina. A partir de diferentes experiencias de desalojo y ocupación desde 1991 se constituye el MOI, una organización que propone formas alternativas y contrapuestas al sistema dominante en relación al acceso a vivienda y al hábitat; incorporando aspectos como: autogestión, cooperativismo, ayuda mutua, y propiedad colectiva<sup>6</sup>; han logrado importantes avances en distintos niveles, desde el enfoque de derechos. En el marco del día mundial de Hábitat en el mes de octubre del presente año, el MOI está promoviendo llevar al Congreso de la Nación el Proyecto de Nacionalización de la LEY 341<sup>7</sup> para la Producción Social Autogestionaria del Hábitat, para reconocer la producción autogestionaria de la vivienda y el hábitat, que recoge las diversas experiencias socio-urbanas, con sus potencialidades y límites, pero que constituye una opción para las familias. En el caso de HPHA a partir de la implementación del proyecto Soluciones Urbanas para Buenos Aires – Alquileres justos, en sus dos estrategias: Alquileres Tutelados y Reciclando Hogares, se puede identificar aportes con soluciones concretas. Sin embargo su contribución a los cambios en la normativa es incipiente, básicamente porque al inicio no contaba con experticias, ni talento humano que trabaje en esta línea, aspecto que poco a poco ha ido cambiando, actualmente cuentan con la suficiente experiencia, pero continúa la limitación del número de personas en el equipo para atender esta y otras múltiples actividades. A pesar de la situación de HPHA se identifican aportes producto de su gestión en este campo.

1. El GCBA establece la normativa interna, a finales del 2014, que le permite otorgar garantías similares a las otorgadas por HPHA y destinar recursos para apoyar a familias que no cuentan con la cuota inicial o tienen dificultades de cumplir con requisitos para acceder a alquileres justos.
2. Se formula un proyecto de ley para regular el monto de alquiler, el mismo no contempla modificar la forma de garantía, pero es un avance que se considere esta regulación, ante lo cual HPHA se propone insistir en reformar el tema de la garantía, que se identifica como uno de los principales obstáculos para las familias.
3. En marzo de 2014 se propone un proyecto de ley para usar terrenos abandonados<sup>8</sup>, esta iniciativa es impulsada por el diputado Mario Caputo, quien previamente tomó contacto con HPHA. Esta propuesta se aplicaría en la provincia de Buenos Aires, para que inmuebles urbanos y rurales en estado de abandono con más de cinco años sean incorporados al patrimonio de los municipios y que estos puedan utilizarlos para construir viviendas sociales. “El proyecto presentado establece que las Municipalidades podrán declarar la vacancia en caso de que predomine un estado de incertidumbre sobre la situación de abandono o vacancia de bienes inmuebles que se encuentren en sus jurisdicciones. Y así, lo improductivo se puede volver útil y más personas pueden acceder a un techo con ayuda gubernamental”. (2014).

---

6. <http://moi.org.ar/historia/>

7. Ley 341 que sirven a las organizaciones políticas y sociales de marco de referencia para impulsar una norma similar pero a nivel Nacional. <http://fmriachuelo.com.ar/blog/2016/09/11/nacionalizacion-de-la-ley-341-de-los-rincones-del-pueblo-al-congreso-nacional/>

8. <http://www.buendiario.com/proponen-donar-terrenos-abandonados-para-construir-casas/>

9. La ACIJ conoce el trabajo de HPHA, han estado presente en reuniones sobre el tema del alquiler.

10. Expediente N° A22062016/0 “Asociación Civil por la Igualdad y la Justicia y otros c/ Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de la CABA s/ amparo.” Ciudad de Buenos Aires, 30 de agosto de 2016.

11. <http://www.cucicba.com.ar/noticia/910/>

Además, se identificó una acción que se suma a estas propuesta, tanto del MOI, como de HPHA, que es el trabajo que la Asociación Civil por la Igualdad y la Justicia (ACIJ)<sup>9</sup> y la Agrupación Inquilinos Agrupados, quienes en agosto de 2016 iniciaron una acción de amparo contra el Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de la Ciudad de Buenos Aires<sup>10</sup>, a fin de que se declare nula la Resolución N° 350/2016 dictada por el Colegio Único de Corredores Inmobiliarios sobre los honorarios de las inmobiliarias, entre otras cosas.

La Ley local 2.340, que crea el Colegio Único de Corredores Inmobiliarios (CUCICBA) y regula el ejercicio del corretaje inmobiliario o intermediación en la negociación inmobiliaria en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, establece que, para los casos de locación de inmuebles destinados a vivienda única, el monto máximo de la comisión a cobrar al inquilino, será el equivalente al cuatro, quince centésimos por ciento (4,15%) del valor total del respectivo contrato (artículo 57).

El CUCICBA el 27 de enero de 2016 emitió la Resolución No. 350<sup>11</sup> que determinó las tarifas a cobrar en concepto de honorarios de los corredores inmobiliarios por los trabajos que realicen a cargo de los cocontratantes. Esta Resolución en su artículo 1° (modificatorio del artículo 1 de la Resolución n° 300 -BOCABA 3890 del 12/04/2012-) reza: "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".

A falta de estipulación expresa convenida por escrito, en los alquileres con destino a vivienda, la Resolución sugiere un arancel de entre un mes a dos meses de alquiler, lo que equivale a un máximo por arriba de los siete puntos porcentuales.

Es importante reconocer que todavía hay mucho que hacer para que la población que vive en condiciones precarias en conventillos, hoteles, pensiones, en la calle o que son allegados, puedan tener acceso a una vivienda de alquiler en mejores condiciones económicas, habitacionales y sociales; la articulación de esfuerzos es necesaria. El trabajo en incidencia jurídica permite beneficiar a un mayor número de familias, logrando así un mayor impacto del proyecto a partir de una experiencia concreta.

### **3.2.2. Incidencia en otros actores**

#### **a. En la red global de Hábitat para la Humanidad**

HPHI plantea a partir del 2007, producto de profundos debates internos, la definición del PDI (promoción, defensa e incidencia política) como una herramienta para trabajar en acciones que van más allá de la defensa de la causa que promueve el acceso a vivienda propia para las familias en necesidad. El PDI recoge las distintas experiencias trabajadas desde las oficinas nacionales alrededor del mundo y prácticas de otras instituciones u organizaciones que trabajan en temas de incidencia en el sentido más amplio.

A decir de Nelson, Vicepresidente para América Latina y el Caribe, "HPLAC no ha formalizado una posición sobre el tema del alquiler, porque lo que ha habido es una historia, una posición más a favor de la propiedad privada por el tema de la estabilidad de la familia, crear un capital inmobiliario para la familia, para que aumenta su valor en el tiempo, esta ha sido la preferencia, esto tiene que ver con el contexto de la organización que nació en los Estados Unidos" (T. Nelson, entrevista 9/septiembre/2016).

En este marco HPHI reconoce que HPHA, un país innovador, fue de los primeros en asumir el debate sobre la importancia de plantear soluciones urbanas e implementar acciones concretas sobre alquileres justos en contextos urbanos consolidados, históricos, patrimoniales, en ciudades de grandes dimensiones como la Ciudad de Buenos Aires, tanto por su población, como por su extensión territorial. "...si bien el apoyo al proyecto ha sido puntual por parte de la Oficina del Área, el hecho de que HPHA esté promoviendo éste tema se ve con buenos ojos; atender las necesidades específicas de las familias e incidir en el gobierno, en los sistemas que regulan el alquiler, ayuda a Hábitat a ganar experiencia y a reconocer que el tema de vivienda es tan amplio, que se debe buscar otras formas de acceso a vivienda" (T. Nelson, entrevista 9/septiembre/2016).

El que HPHA incursione en la temática de Alquileres Justos fue un gran paso al interior de la red global de HPHLAC, puesto que el alquiler no era considerado como una estrategia programática, por lo que la información sobre la trayectoria, resultados y proyección que manejaba al HPHLAC era limitada, "es bajo el nivel de información, esto se debe a que hay países priorizados y a que este era un tema muy alejado de la tradición de HPH, es un tema que tienen sus particularidades legales y requiere un tratamiento diferente" (E. Solera, entrevista 01/septiembre/2016).

Es en el Foro Urbano realizado en Medellín el 2014 que HPHLAC aborda la reflexión sobre esta temática, "...se valora mucho la idea, el tema es pertinente como solución urbana, se requiere trabajar en el equilibrio financiero que estructure el modelo, tiene potencial si está vinculado al sector privado, es necesario revisar el potencial para que sea escalable, esto tiene que ver con la regulación para atraer la inversión y mantener el componente social, para que sea social y financieramente rentable, analizar como jugar a favor de la gente con las reglas del mercado existentes" (M. Ramírez, entrevista 21/octubre/2016). HPHLAC en el 2014 decide priorizar el trabajo en Brasil y Colombia, entregando acompañamiento técnico y financiero, para impulsar proyectos en zonas urbanas como: mejoramiento de vivienda, intervención en barrios y optimizar la cadena de valor en estos sectores. Esta priorización es producto de un profundo análisis a decir de Ramírez, quien señala que fueron tres los criterios que pesaron en la decisión, son países que: 1. tienen potencial por su escala y posibilidades de desarrollar recursos; 2. tienen estructuras institucionales más flexibles y abiertas a asumir nuevos retos; y 3. tienen mayor oportunidad de implementar proyectos urbanos especiales para lo cual existe interés de potenciales donantes. (M. Ramírez, entrevista 21/octubre/2016).

Por otra parte se reconoce que el rol de HPHI es colaborar en visibilizar el trabajo que realizan las organizaciones nacionales miembros de la red global, porque a veces esto es débil y no se da a conocer lo suficiente. En el caso de HPHA es evidente la contribución a la región por la importancia de la temática, el proyecto es visionario, es social y técnicamente pertinente, la pregunta es cómo, a partir de esta experiencia, se puede generar una economía de escala, sin dejar de tener en cuenta que en este caso particular el proyecto en su desarrollo ha sido impactado por la inflación, el evitar pagar extra por realizar trámites para la construcción, la creación de la comisión de protección de patrimonio y la crisis económica de Argentina.

Sin embargo, HPHI señala que, si bien la contribución existe y a partir de un caso piloto se convence a otros sobre la importancia del tema, a decir de Zanelli "una de las mayores preocupaciones es la sostenibilidad del proyecto, los altos costos de inversión y la posibilidad de réplica del mismo" (M.L. Zanelli, entrevista 21/octubre/2016). Además, HPHI tiene interés en conocer cómo ha incidido la construcción del edificio en el valor del suelo de la zona, quien se ha beneficiado con esta intervención, aspecto que según HPHA va

más allá de su intervención, puesto que en la zona el GCBA ha realizado intervenciones urbanas de importancia como el mejoramiento de la Av. Patricios que es una de las vías de interconexión urbana y ha impulsado proyectos de renovación urbana en el Barrio La Boca.

La recomendación realizada por HPHI, a decir de Zanelli, es “analizar la posibilidad de expandir las acciones del proyecto en el territorio, establecer negociaciones con el sector privado a partir de la experiencia optimizando costos, que HPHA se convenza de que puede ser socio importante en una mesa intersectorial para continuar con el trabajo, analizar la posibilidad de trabajar con la diversidad de actores sin dejar sus principios, el reto es crecer como organización, se deben aprovechar los aprendizajes y las oportunidades de crecimiento” (M.L. Zanelli, entrevista 21/octubre/2016).

Uno de los actores fundamentales para el desarrollo del proyecto fue Hábitat para la Humanidad México, quien a partir de los espacios de intercambio generados por HPHLAC, conoció la propuesta de HPHA, lo que les llevó a apoyar financieramente el desarrollo de la misma, no solo por lo importante de la temática, sino también por llevar a la práctica el hecho de confiar en otros. “...contribuir a fortalecer el trabajo de HPHA es una manera de poner en acción las obras, la fe sin obras es muerta, el apoyo entregado a HPHA va más allá de lo económico, se basa en la confianza, dar crédito es creer en el otro, además el aprendizaje de HPHA puede ser compartido para seguir sirviendo a más familias” (G. Gutiérrez, entrevista 20/octubre/2016).

Esta es una manera en la que HPHA influye en las demás organizaciones nacionales miembros de la red global de HPHI, ampliando el impacto del proyecto, tanto por compartir esta experiencia como un referente, así como por que las Organizaciones Nacionales expongan las iniciativas que desarrollan en el fomento del alquiler como una opción de acceso a vivienda adecuada.

## b. Voluntarios

HPHA desde sus orígenes ha promovido el involucramiento voluntario de la gente alrededor del mundo para llevar adelante su misión, esto responde a la filosofía institucional enmarcada en



Fuente: HPHA - 2016

la teología del Martillo, sustento fundacional del trabajo de HPHI. El proyecto logró la participación de la gente a través de brigadas, que son grupos de voluntarios que apoyan por un periodo de tiempo y en actividades concretas, las mismas que incluyen: trabajo en la construcción, donaciones y oraciones. También contaron con voluntarios individuales interesados en acompañar y colaborar en tareas específicas asignadas por HPHA.

**116.** HPHA

Se contó con alrededor de 18 brigadas provenientes de instituciones, iglesias, organizaciones y universidades. Alrededor de 11 brigadas por el día de la juventud como parte de las actividades de Aldea Global un programa de HPHI. Por ejemplo, en el 2013 colaboraron las siguientes brigadas:

**Cuadro 18. Brigadas Aldea Global 2013**

ORIGEN	BRIGADA	NÚMERO VOLUNTARIOS	AÑO
Internacional	Aldea Global Hugh Robinson (La Boca)	7	2013
Local	Brigada local-voluntarios La Boca, posterior al día de la juventud	9	2013
Local	Jornada Día Mundial de la Juventud (La Boca)	10	2013
Internacional	Holly Carter	13	2013
Internacional	Galicia	13	2013

Además, participaron voluntarios de la brigada de Aldea Global que colaboraron e hicieron lectura de cuentos en el barrio La Boca, en esta actividad participaron niños del barrio que asisten regularmente al merendero de la cooperativa e hijos de quienes trabajan en la misma. Es importante destacar que la experiencia de HPHA recibiendo brigadas ha sido en su mayoría positiva, es importante anotar que esto requiere de una movilización activa del equipo de HPHA, sin embargo es una estrategia importante porque permite sensibilizar sobre la temática a diferentes actores. Además, es importante señalar que la gestión del voluntariado cuenta con un procedimiento establecido por HPHA.



Fuente: HPHA - 2016

En el caso de brigadas en el proyecto se pueden considerar como recurrentes algunas observaciones: costo alto en las medidas de seguridad pedida por la constructora (compra de zapatos de punta de acero, cobro por la charla de seguridad del ingeniero, porcentajes de honorarios agregados por fajas y arreglos) y tensión entre el personal local que construye, generalmente albañiles y voluntarios que realizan por primera vez el trabajo de construcción.

Se lograron sortear los obstáculos con la constructora para que los voluntarios trabajen en el edificio, pero se hizo evidente la diferencia entre las brigadas que van a construir casas individuales y aquellas que participaron en la construcción del edificio, la participación de familias y brigadas fue posible en mayor cantidad y calidad en la etapa de terminaciones del edificio. Además, se encontraron situaciones complejas, hay grupos difíciles, a veces los líderes de brigadas no cumplen a cabalidad su rol, lo que exige mayor tiempo de involucramiento del equipo de HPHA, por lo que es necesario que las brigadas tengan una mejor definición de roles.

**VOLUNTARIAD  
O EN EQUIPOS****PERFIL  
Equipo de Tareas Financieras  
"Reciclando Hogares Urbanos"**

HPHA promueve el voluntariado especializado, en relación a las necesidades de su proyecto, lo cual les permite optimizar recursos y lograr sus objetivos, en estos años promovió el involucramiento de voluntarios en el área financiera.

Además, promueve un programa de voluntariado local, que busca que los estudiantes o profesionales tengan la oportunidad de vincularse a la realidad de las familias de la Boca e ir generando solidaridad y, con su colaboración, lograr que las familias que viven en conventillos, hoteles o inquilinatos mejoren sus condiciones de vida. Actualmente cuentan con 18 voluntarios registrados, de edades comprendidas entre los 21 a 50 años, que son de carreras de trabajo social, diseño de interiores, arquitectura, a quienes se les convoca para diversas actividades, como campañas, asesoría directa, vista a familias, etc.

Los voluntarios manifiestan al finalizar su experiencia que quieren seguir participando, que están interesados en el tema, en un primer momento por su carrera y luego básicamente por continuar apoyando a las familias y al trabajo que HPHA realiza. "es interesante ser voluntario, permite tener más vínculo con la sociedad y la familia, no ser individualista sino ser más apegado a la sociedad; aprender a vivir, es interesante el convivir entre organización social como Hábitat y gobierno, ver cómo trabaja la organización y el gobierno para que las familias puedan mejorar su condición. Hábitat está bastante bien, es una organización de rápida adaptación e innovación constante, porque se busca qué hacer, como mejorar las cosas" (A. Palencia, entrevista 3/11/2016).

"ser voluntaria me amplió el conocimiento, porque tenía ganas de trabajar codo a codo con el problema de la vivienda, la Boca era oro para mí porque puede ampliar el conocimiento, permitió apoyar mucho el trabajo, generar motivación para la participación de otros voluntarios, y generar opinión desde otro punto de vista, tenemos problemáticas parecidas, pero también diferentes. Es importante seguir fortaleciendo el voluntariado, pero con claras asignaciones. (A. Pages Serrat, entrevista 3/11/2016).

"este voluntariado me aportó a lo humano, más allá que uno va con todo lo que puede ofrecer desde su profesión, porque uno va mirando como las familias viven, en la parte técnica sirvió para desarrollar el ojo arquitectónico, el ojo que busca desde ver las fallencias, ver como poder ayudar, que se puede rescatar de las viviendas en los conventillos si las familias no son seleccionadas, a veces terminábamos aconsejando a las familias, -si podes no tengas estas conexiones acá-, en lo humano cuando me decían que se seleccionó a la familia me llenaba de alegría, cuando eran familias que estaban más terrible, la práctica permite el acercamiento a la realidad. Realmente creo que se necesitan más organizaciones que se ocupen de esto, que no estén interesados en un fin económico sino en la gente, todavía tienen que seguir remando el tema con el gobierno de la ciudad, tendrían que lograr que se comunique más lo que se ha hecho, muchos no saben esto." (R. Bocca, entrevista 3/11/2016).

### c. Incidencia en familias

“En el barrio las familias se van enterando cada vez más del proyecto y en muchos casos se postulan o comienzan el proceso y ese mismo empuje inicial hace que emprendan una búsqueda más optimista de alquiler nuevo y adecuado. En algunos casos han logrado alquilar a partir de darse ánimos con el proyecto de HPHA” (N. Scarselletta, entrevista 15/agosto/2016).

El trabajo de HPHA ha incidido en la vida de las familias, no solamente por el cambio físico de la vivienda alquilada, sino sobre todo por la apropiación y los aprendizajes obtenidos por las familias durante el proceso. El proyecto contribuye a decir de las familias a cambiar la vida, lo que evidencia que el alquiler justo es una opción de acceso a vivienda adecuada.

La incidencia en las familias se logra en varios aspectos muy visibles: a. En el cambio de actitud, mayor motivación de las familias en la búsqueda de soluciones habitacionales de mejores condiciones, permitiendo cualificar la inversión de su dinero para alquiler o con la ocupación responsable de los departamentos en el edificio de HPHA; b. acceso a garantía, que es el principal problema que enfrentan las familias para acceder a un alquiler formal, y c. adquirir conocimientos sobre el alquiler en cuanto a contratos, responsabilidades, pago de expensas y cuota mensual, el saber hacer análisis de las finanzas para manejar mejor la economía familiar.

A continuación se presentan el testimonio de algunas familias que han estado involucradas en el proceso, que expresan lo que ha significado para ellas el acceso a un alquiler adecuado:

“...cuando recibí la noticia que quedamos seleccionados, me re-emocioné, nos cambió completamente la vida, la mudanza fue difícil, pero la ubicación es excelente tengo cerca la parada, el parque, la plaza que es hermosa..., se aprendió en las capacitaciones que se hizo a ver lo que uno gasta día a día, a ver que al final del mes se gasta un montón de plata en cosas que no necesitaba, como comprar maquillajes, cigarrillos, se fueron suprimiendo esos gastos y que se puedo aprender a gastar mejor..., se aprendió a revisar los contratos, a vivir en algunos lugares que tienen ciertas normas, a ver que en los contratos estaba estipulado como se podía usar los espacios comunes y las entradas, que no es permitido, es bueno saber, también conocer que es lo que tienen que pagar o no cuando uno alquila, ...sinceramente no esperaba encontrarme con algo así, cuando me enteré puse todo de mi para que se diera, cuando me dieron el sí fue algo único, una sensación que no se puede explicar, la felicidad con mi familia, me cambió la vida, dormir acá fue completamente diferente, no se quiso volver más, acá se respira otro clima, la tranquilidad de estar en su casa, allá ruido música, el lio de la gente, la gente donde estábamos le gusta el descontrol, acá es una tranquilidad total el ruido es el viento..., hoy puedo estar tranquila en mi casa, la oportunidad nos cambió la vida, poder vivir bien, tener baño, agua caliente, tener cocina con horno, es buenísimo tener tu casa y sentirte bien” (M.G. Céspedes, entrevista 2/noviembre/2016).

“la verdad todo fue bueno, la palabra es fuerte, pero si cambia la vida, para mí es que nos cambió todo, me cambió un montón de cosas, más a mi nena, porque tiene su pieza sola puede traer amigas, ahora es otra cosa, antes no era seguro ni bueno, ahora es otra cosas, fue el cambio más grande, ha mejorado la salud, mi hijo es asmático y vivía con crisis de asma, donde vivíamos era muy viejo y mucha humedad, eso que era todo material, eran maderas antiguas podridas, mi hijo superó las alergias, ahora tengo ventanales enormes, ventilación” (A. Barreto, entrevista 2/noviembre/2016).

“...el departamento actual está mucho mejor, está a una cuadra de la avenida principal, tiene taxi, estación de trenes, cuando salimos para cualquier lado se tiene todo los transportes disponibles cercanos, antes vivíamos en Rocha y Garibaldi en La Boca también, hay todas las diferencias, principalmente tener un baño propio, una cocina propia, antes todo esto se compartía, antes pagaba lo mismo que ahora, pero la diferencia es grande, era mucho más chico, no tenía cocina, ni baño, ahora se tiene cada uno una habitación, la verdad que es completo, la experiencia fue única, mi señora está muy contenta, los chicos también están súper cómodos, están recontentos, tienen su cama, su espacio para jugar con sus juguetes, un lugar donde ordenar su ropa, antes tenían un pedacito para dormir y una mesita chiquita para comer..., estamos aprendiendo a ser más vecinos, compartir las cosas, a sentarnos a charlar, a administrarnos más en los gastos, antes éramos muy derrochadores, éramos de mal gastar la plata, los de Hábitat hicieron hincapié allí y nos ayudaron en ese sentido, ahora llegamos mejor con el sueldo a final del mes, ahorramos, antes pedíamos prestado, aprendimos a manejarnos con un registro de gastos, ahora tenemos una cuenta de ahorros..., es un beneficio para la familia, no solo por el hecho de la casa para alquilar, sino que están ayudando a la familia, orientándoles en la economía, ayuda emocional, a ser mejores vecinos, a ser mejores en la familia..., tenemos dos años de contrato, estamos tratando de ahorrar plata para comprar la casa y tener algo propio, sino estamos preparados para alquilar en otros lados...” (R.D. Basulto, entrevista 2/noviembre/2016).

Por otro lado, HPHA motivó la participación de las familias vecinas al proyecto y en general del barrio, quienes por un lado fueron invitados a las charlas impartidas por HPHA, asistieron a la muestra realizada sobre la historia del conventillo y colaboraron en los trabajos de terminaciones del edificio. HPHA visitó a cada una de las familias vecinas y tomó contacto con los dueños de negocios colindantes, lo que generó una actitud positiva frente al proyecto. HPHA se propone, una vez finalizado el edificio y ocupado por todas las familias, fortalecer el trabajo de Desarrollo Comunitario Urbano, involucrándose y apoyando las iniciativas existentes en el barrio.

#### **d. Incidencia en inmobiliarias y propietarios privados**

Un cambio importante en relación a Alquileres Tutelados desde cuando inició el trabajo de HPHA a la fecha, es que actualmente en la Ciudad de Buenos Aires existen empresas y bancos que otorgan garantías financieras, aspecto que tiene que ser asumido por las inmobiliarias para su trabajo, pues se constituye en una opción para muchas familias, a pesar de los altos costos de transacción que esto exige. Para HPHA “...esa opción en el mercado podría hacer que más propietarios e inmobiliarias acepten una garantía financiera como la que ofrecía HPHA hace muchos años, cuando las garantías de mercado prácticamente no existían y había mucha desconfianza” (N. Scarselletta, entrevista 15/agosto/2016).

Este proceso ha permitido poner en la discusión el rol de las inmobiliarias en relación a promover un alquiler justo, si bien se reconoce a éste como un tema incipiente y novedoso, es evidente que existen pocas organizaciones que abordan esta problemática a pesar de la dimensión y complejidad, pues la mayoría están concentradas en promover acciones, normas y movilizaciones en torno a la vivienda nueva y propia. HPHA es una de las pocas organizaciones que plantea una alternativa concreta respecto al tema del alquiler como una opción de acceso a vivienda, con el reciclaje de las vivienda deshabitadas o subutilizadas y motivando a propietarios privados a poner en el mercado de alquiler sus viviendas. A través de otorgar garantías financieras y la construcción de un edificio de su propiedad para alquilar directamente a las familia.

HPHA involucró a tres inmobiliarias, de manera voluntaria, en el proyecto con el objetivo de sensibilizarlas sobre la problemática. Se consultó como realizan la cotización del valor de alquiler, ellas compartieron que entre los aspectos que analizan están: la ubicación, los metros cuadrados, facilidades de servicios, procedencia de la familia, con la información obtenida establecieron el valor de la cuota mensual de alquiler en el edificio; es un requisito para HPHA que el precio del alquiler sea equivalente al precio del mercado formal.

HPHA a pesar de los avances, reconoce que hay mucho que hacer para lograr todavía animar a que las los propietarios privados se interesen y las inmobiliarias trabajen en estos temas, reconozcan y apliquen otras opciones que promuevan inmuebles para alquiler. A decir de Scarselletta “lo que queda es evaluar ¿por qué?, si existe o no la gente que tenga esta mirada, este interés, si estamos o no difundiendo bien el proyecto, por qué no, si hay crédito para realizar modificaciones a un inmueble, por qué no es interesante para muchos...” (N. Scarselletta, entrevista 15/agosto/2016).

### **3.3. Replicabilidad del proyecto**

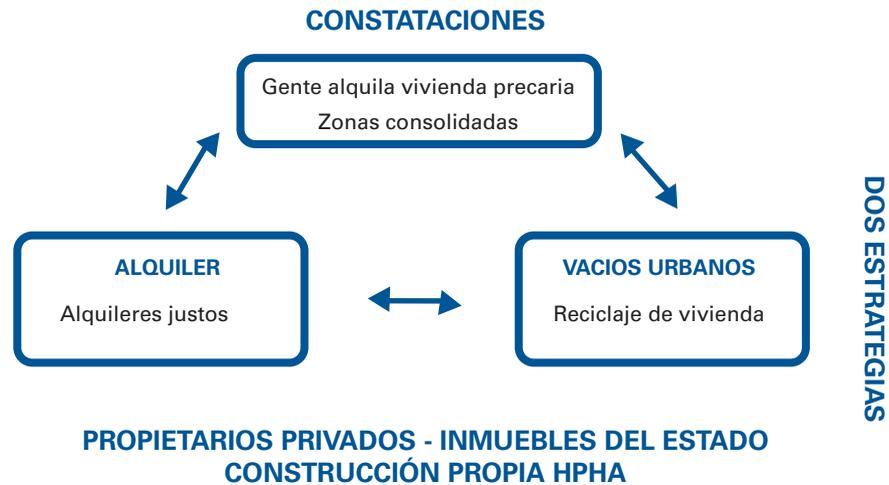
Los proyectos impulsados por las organizaciones sociales, no gubernamentales, movimientos sociales, tienen como principal preocupación el alcance y la replicabilidad, estas intervenciones son asumidas como proyectos pilotos. En un mundo cuya tendencia es el resultado financiero “costo-beneficio, tiempo-cobertura”, muchos “expertos” quieren que los proyectos sociales sean analizados desde estas mismas lógicas, sin diferenciar que estos temas tienen que ver con los cambios de comportamiento, pautas culturales y concepciones de la vida. Son procesos de largo aliento.

Entonces, la preocupación de los llamados inversores sociales está más en los temas financieros que en el impacto social y político de la acción. Sin embargo, es necesario reconocer que como este proyecto plantea el involucramiento del sector privado, además del sector público, es necesario incorporar los aspectos financieros al análisis. “...el desafío es la recuperación de la inversión y la replicabilidad del modelo, establecer un modelo de negocios que permita la réplica, que sea atractivo para los dueños de los edificios y otros desarrolladores privados” (M. Ramírez, entrevista 21/octubre/2016).

La primera ruptura necesaria para analizar la replicabilidad de un proyecto es reconocer que estos no se constituyen en MODELOS en sí mismos, en un molde o una receta, si no que son experiencias que se comparten como referencias para quienes desean realizar una intervención en la temática de alquileres justos, debiendo considerar aspectos culturales, económicos, sociales, políticos del lugar. En este sentido HPHA plantea este documento como una herramienta para compartir la experiencia y motivar a otros a sumir este reto desde sus propias realidades.

“Es interesante contar con un documento sobre la experiencia de Argentina, pero el mayor interés es conocer el impacto catalítico que tiene el proyecto y la posibilidad de réplica para otros propietarios, municipios y familias” (T. Nelson, entrevista 9/septiembre/2016).

Entonces el proyecto Soluciones Urbanas para Buenos Aires – Alquileres justos, comparte sus aprendizajes, para que se pueda replicar, entendiendo que la replicabilidad busca tener referentes que permitan a la gente crecer con el aprendizaje realizado, más que hacer una repetición sin juicio de inventario. El proyecto identifica tres áreas de trabajo, cuya combinación permitió una intervención integral:

**Gráfico 28. Esquema del proyecto Soluciones Urbanas para Buenos Aires**

Fuente: HPHA – 2016. Elaboración propia. Información presentada a HPHLAC en el marco Hábitat III, 19/08/2016

La mejor manera de replicar es que la difusión de la experiencia esté a cargo de quienes la llevaron adelante, reconociendo lo significativo que ha sido para quienes participan en el proceso. La difusión debe trabajarse analizando los actores a los que va dirigido, es decir distinguir la variedad y diversidad de la audiencia, para que en el momento de compartir se ponga énfasis en los aspectos de interés. En el programa de HPHA se identifican las áreas de mayor aprendizaje que se pueden compartir:

**Cuadro 17. Áreas de mayor aprendizaje del proyecto Soluciones Urbanas para Buenos Aires**

ATENCIÓN A FAMILIAS	METODOLOGÍA	FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL	INCIDENCIA
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Capacitación</li> <li>• Hábitos para vivir en propiedad horizontal</li> <li>• Desarrollo de capacidades</li> <li>• Construcción del edificio</li> <li>• Implementación de garantía alternativa</li> <li>• Alquiler justo</li> <li>• Fomento del ahorro</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Convocatoria</li> <li>• Formación</li> <li>• Elaboración de guías y manuales</li> <li>• Selección de familias</li> <li>• Acompañamiento o tutela</li> <li>• Desarrollo de recursos financieros</li> <li>• Difusión</li> <li>• Sistema P-M-E</li> <li>• Definición de un proceso, articulación o integración sistemática de actores, etc.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gestión de la temática</li> <li>• Lectura de oportunidades políticas</li> <li>• Combinación de aspectos sociales, financieros y constructivos</li> <li>• Adaptación a los cambios</li> <li>• Relaciones con otros actores</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Política: posicionamiento en la agenda pública</li> <li>• Programática: programas y proyectos</li> <li>• Jurídica: formulación e implementación de normativa</li> <li>• Incidencia institucional, posicionamiento al interno de la red global</li> <li>• Impacto en las condiciones de vida de las familias.</li> </ul>

Fuente: HPHA – 2016. Elaboración propia. Información presentada a HPHLAC en el marco Hábitat III, 19/08/2016

En el caso de HPHA se identifican cinco áreas que se considera deben compartirse con actores interesados en el tema de Alquiler, cuatro constituyen las de mayor fortaleza y una requiere más desarrollo de experticias y propuestas. La replicabilidad de la experiencia pone énfasis en:

### 1. Replicar el concepto y los sentidos-enfoques del programa:

- el alquiler justo debe ser asumido como una opción de acceso a vivienda, no necesariamente tiene que ser concebido como una etapa de transición a una vivienda propia, esta es una decisión de las familias;
- trabajar con el enfoque de alquiler justo, no de alquiler social, lo justo implica mirar desde una perspectiva de equidad y de derechos;
- desarrollar las propuestas en base a la confianza, recuperando ésta como un valor tanto para las familias que necesitan una vivienda de alquiler, como para los propietarios de viviendas deshabitadas o subutilizadas en las zonas urbanas las pongan en el mercado de alquiler, esto contribuye al acceso a vivienda de alquiler con mejor ubicación al estar en las zonas consolidadas de la ciudad;
- Las acciones concretas tienen más fuerza que las palabras, por lo que el concepto de efecto demostrativo utilizado por HPHA al implementar el proyecto busca compartir la propuesta, visibilizar el proceso, motivar a una interacción de actores y desarrollar una metodología pertinente, lo que permite a partir de la práctica motivar a otros a asumir este tipo de retos.
- Gestión flexible y toma de decisiones oportunas, capacidad de enfrentar cambios.  
"Habría que ver si este proyecto se puede seguir haciendo, hay mucha gente que necesita, sería bueno seguir haciendo esto para más familias..., en Hábitat te dan una esperanza de que es posible, porque a veces personas como yo que trabajo y hago las cosas bien a veces no encontramos salida, esta es una esperanza para vivir mejor y opción transicional por 4 años, pero de la cual hemos aprendido mucho, es una oportunidad, una manera de decir que no todo está perdido, nadie te va alquilar sin garantía y Hábitat lo hace, confía en nosotros" (M.G. Céspedes, entrevista 2/noviembre/2016).

### 2. Replicar la metodología en:

- Los contenidos con los que se ha diseñado la metodología ponen énfasis en las relaciones, en la igualdad de oportunidades y en la equidad en el acceso, el sentido del bien común. Enfoques que se reflejan en técnicas empleadas para su trabajo, como:

*¡UBUNTU! ¿Cómo uno de nosotros podría ser feliz si todos los otros estuviesen tristes?*

*UBUNTU SIGNIFICA: – "YO SOY PORQUE NOSOTROS SOMOS!"*

*África – HPHA 2015*

- Los instrumentos y herramientas diseñados e implementados para: el proceso de selección de familias, aplicación de formularios para levantar información, funcionamiento del comité de aprobación de familias; contenido de los talleres desarrollados (vivienda adecuada y espacio de consulta del proyecto, alfabetización legal para alquiler, economía para la vivienda); las guías implementadas (Mudanzas; Mantenimiento de Espacios Comunes; Mantenimiento de la Vivienda de Alquiler; y Reglas de convivencia); y el tutelaje con las familias en donde se incentiva el ahorro, la organización familiar y comunitaria, cumplimiento de responsabilidades y propuesta de planes futuros.

“Estoy viviendo aquí desde diciembre 2015, ...nunca viví en un departamento, en donde vivía no pagaba muchas cosas, esta experiencia fue buena, porque estoy aprendiendo con Hábitat a cumplir responsabilidades y cumplir reglamentos, el vivir en conventillos es diferente, esto es otra cosa es otra calidad de vida, aprendí que hay diferencia de vivir en un departamento que en un conventillo, antes en los conventillos era lindo ahora son deteriorados y ya no es humana la vivienda que tienen..., he aprendido en las reuniones mensuales, que es un consorcio, un inquilino, un propietario, ser buena vecina, dialogar más, si el otro necesita una ayuda siempre estar, ser solidario el uno con el otro, de eso se trata Hábitat. (A. Barreto, entrevista 2/noviembre/2016).

### **3. Replicar las acciones que permitieron el desarrollo y fortalecimiento de capacidades:**

- Estudio del tema que llevó a HPHA a desarrollar entre sus capacidades el manejo del tema de alquiler, motivando a otros a involucrarse.
- Identificar las oportunidades políticas para implementar acciones o influir en la toma de decisiones, a través del establecimiento de relaciones estratégicas con diversos actores.
- Equilibrar los aspectos sociales, financieros y constructivos en la intervención, de manera que tengan igual margen de atención y desarrollo.
- Los procesos de formación y reflexión implementados han logrado desarrollar capacidades en las familias para la búsqueda de alquileres justos.
- Compartir la experiencia con el GCBA, realizando un traspaso de la metodología.
- Trabajar procesos de incidencia y cambio del paradigma de vivienda propia, nueva y unifamiliar.

### **4. Replicar las acciones de incidencia:**

- Aprendizajes de negociación y acción a partir de una experiencia concreta.
- Revalorizar la práctica para motivar a incorporar la temática de alquiler justo como un tema de abordaje prioritario en la política pública.
- Implementación de programas integrales que contemplen la realidad de la gente de la ciudad, que no se exijan requisitos que no cumple la mayor parte de la población o que dejen fuera de la opción a mucha gente.
- Reconocer las prácticas existentes de la sociedad civil, desde la gente para aprender de esos procesos, comprender las lógicas e incorporarlas en la política pública.
- Diferenciar los niveles de incidencia e identificar la diversidad de actores
- Implementar estrategias de difusión de los aprendizajes.

### **5. Replicar los aprendizajes en temas financieros y técnico-constructivos, este es uno de los aspectos que requieren más desarrollo:**

- Estar preparados para conducir y acompañar estudios, diagnósticos o reflexiones realizadas por personal contratado, más aún si están en calidad de voluntarios, para evitar que dichos estudios no los termine asumiendo HPHA.
- Evitar contratar la obra sin tener la seguridad de la fecha de inicio.
- Mantenerse firme en la convicción de que no se pagará dinero por debajo de la mesa para agilizar los trámites y que eso puede impactar financieramente al proyecto, pero que deja mensajes importantes en relación a la ética.
- Contemplar en los tiempos del proyecto el surgimiento de instancias del gobierno, normativas o cambios en las reglas de la función pública que no estaban contempladas y que retrasan el proyecto.
- Se debe contar con personal capacitado para dirigir los aspectos técnicos, el mismo que debe ser parte del equipo de planta. Hay aspectos técnicos constructivos y financieros que no pueden estar en manos de voluntarios ni de personal externo.
- Tener presente que si los proyectos demoran en su ejecución, mayor será el impacto negativo en el aspecto social y financiero del mismo.

- Elaborar una estructura financiera del proyecto que contemple los imprevistos, el contexto económico del país y la realidad institucional.
- Buscar estructuras de financiamiento mixtos: donación/préstamo – público/privado/ONG. Los proyectos de Reciclado de espacios urbanos pueden no ser “rentables” para un desarrollador privado (como el ejemplo de Hernandarias), por lo que se requiere un componente de subsidio/donación.

**Gráfico 29. Esferas potenciales de aprendizaje Proyecto Soluciones Urbanas para Buenos Aires**



Fuente: HPHA – 2016. Elaboración propia, Información presentada a HPHLAC en el marco Hábitat III, 19/20/2016

Se sugiere a los actores interesados en realizar una réplica del proyecto, seguir algunos pasos para establecer la viabilidad de la misma:

- Estudiar a detalle la experiencia – referente
- Revisar los procesos seguidos y los resultados obtenidos
- Evaluar si existe interés y condiciones para implementar
- Realizar el análisis de la viabilidad técnica, social, cultural, financiera y ambiental.
- Analizar comparativamente los factores relacionados con la ubicación de la experiencia original y la ubicación del lugar donde se pretende aplicar.
- Formular una propuesta que combine los conocimientos recibidos y la realidad local

En relación al tiempo, preocupación frecuente en las intervenciones sociales, es importante señalar que cuando intentamos forzar réplicas como modelos, se puede caer en acciones disfuncionales, induciendo a un crecimiento rápido, en contraposición al crecimiento orgánico de los proyectos, que tienen que ver con el proceso de aprendizaje propio, entender que son etapas que van avanzando gradualmente, más aún cuando las acciones involucran a actores externos y abordan problemáticas complejas y de vieja data.

Se puede hacer que las frutas maduren más rápido, pero el sabor no será el mismo que cuando dejamos que la fruta tome su tiempo, si bien podemos crear condiciones para que esto se lleve de la mejor manera, no podemos forzar a su maduración o crecimiento.

Lo anterior nos lleva a reflexionar sobre la sostenibilidad de este tipo de acciones, asumiendo que: “La sostenibilidad se puede definir como el grado en que los efectos positivos derivados de la intervención continúan una vez se ha retirado la ayuda externa”<sup>12</sup>.

En este marco es importante reflexionar sobre la sostenibilidad institucional (compromiso de todas las instancias involucradas), técnica (tecnología transferida), social (las familias asumen como propio el proceso) y financiera (obtención de recursos para cubrir los costos de la operación) del proyecto. Se deben analizar otras acciones potenciales vinculadas a la intervención realizada por HPHA, reconociendo que la experiencia tiene potencial y abre una serie de oportunidades.

Continuar incidiendo en la política pública y generar condiciones para lograr alquileres justos es una tarea importante, porque esto produce cambios en una serie de obstáculos para que las familias accedan a un alquiler de vivienda adecuada, obteniendo mayor impacto.

En síntesis, el proyecto soluciones urbanas para Buenos Aires - Alquileres justos, se puede resumir en el siguiente gráfico.

**Gráfico 30. Síntesis del Proyecto Soluciones Urbanas para Buenos Aires - Alquileres Justos**

RECICLANDO HOGARES URBANOS PARA ALQUILERES JUSTOS				
REALIDAD	OBSTÁCULOS	POTENCIALIDAD	PROPUESTAS MIXTAS	
<b>SOCIAL</b> Familias viviendo en estructuras precarias, hacinadas y de alto riesgo, pagando un alquiler informal	<b>ALTA INVERSIÓN</b> No son viables para ONG'S	<b>MOVILIZACIÓN DE RECURSOS</b>	<b>ONG</b> Selección, acompañamiento y empoderamiento de familias en transición de la precariedad al alquiler justo.	
<b>DE LOS PROPIETARIOS</b> No alquilan sus inmuebles por miedo a: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Que las familias no cuiden el inmueble.</li> <li>• Que las familias no podrán pagar el alquiler.</li> <li>• Que no se podrán desalojar por ser “vulnerables.”</li> </ul>	<b>BAJA RENTABILIDAD</b> No son atractivos a desarrolladores	<b>INCIDENCIA</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En políticas públicas</li> <li>• En la opinión pública sobre alquileres justos</li> </ul>	<b>PROPIETARIOS</b> Poner sus inmuebles en uso, que les genera ingreso, y ofrece oportunidades.	
	<b>BAJA ESCALA</b> No son atractivos a gobiernos	<b>VISIBILIZAR</b> La problemática que viven familias en alquileres precarios		<b>PARTICIPACIÓN</b> Involucramiento de las familias en el proceso.
<b>FÍSICA</b> Más demanda de alquiler que oferta		<b>REPLICA</b> Del desarrollo metodológico: conceptos, enfoques e instrumentos.	<b>GOBIERNO / BANCO</b> Oferta de subsidio/crédito a propietarios privados.	
En busca de estrategias que logren:				
<b>MEJORAR LA SITUACIÓN</b> de las familias que alquilan	<b>SUELO URBANO SEGURO</b> Reducir el alquiler precario, insalubre y riesgoso	<b>CIUDADES INCLUSIVAS</b> Con oportunidades de alquilar para todos	<b>CIUDADES SOSTENIBLES</b> Que reduce el conflicto y estallidos sociales por vivienda	<b>CIUDADES SALUDABLES</b> Reduciendo espacios vacíos insalubres, o alquilando en hacinamiento.

12. Euro-solar. (----). Manual técnico de replicabilidad sobre proyectos de energías renovables y desarrollo rural. [https://ec.europa.eu/europeaid/sites/devco/files/technical-\\_handbook-\\_eurosolar-20141001\\_es.pdf](https://ec.europa.eu/europeaid/sites/devco/files/technical-_handbook-_eurosolar-20141001_es.pdf)

# Conclusiones

EL ANÁLISIS DEL PROYECTO PERMITE ESTABLECER CONCLUSIONES EN ASPECTOS METODOLÓGICOS, DE INCIDENCIA, DE FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL Y FINANCIEROS. A CONTINUACIÓN SE PRESENTA, DESDE LOS ASPECTOS MÁS GENERALES A LOS ESPECÍFICOS, LAS MÁS RELEVANTES DEL PROCESO:

- 1.** La vivienda en muchos países de la región se ha constituido en un derecho humano consagrado en las constituciones, leyes y tratados internacionales bajo supuestos estándares como: adecuada, digna, progresiva, accesible, igualitaria y focalizada en los grupos más vulnerables, pero en su mayoría enfocado en la vivienda propia y nueva, dejando de manera marginal el alquiler. Comprender que el problema habitacional es complejo, estructural e histórico y sin considerar el tejido urbano. Los programas de vivienda hasta la actualidad aparentemente han atendido a la demanda social existente, pero han beneficiado más a los propietarios, constructores e inversores que a las familias que habitan viviendas precarias, en condiciones inadecuadas.
- 2.** El acceso a vivienda en la mayoría de países de la región se ha concentrado en promover acciones, normas y movilizaciones en torno a la vivienda nueva y propia. HPHA es una de las pocas organizaciones que plantea una alternativa concreta respecto al tema del alquiler como una opción de acceso a vivienda, con el reciclaje de las vivienda deshabitadas o subutilizadas y motivando a propietarios privados a poner en el mercado de alquiler sus viviendas. A través de otorgar garantías financieras y la construcción de un edificio de su propiedad para alquiler directamente a las familias.
- 3.** El alquiler justo debe ser asumido como una opción de acceso a vivienda y no necesariamente concebido como una etapa de transición a una vivienda propia, esta es una decisión de las familias
- 4.** Soluciones Urbanas para Buenos Aires – Alquileres Justos, evidencia la importancia de la implementación de proyectos piloto que aporten al abordaje de la problemática del alquiler en zonas urbanas consolidadas, que contribuyan a la incidencia política, programática y jurídica y permitan otras maneras de hacer que las familias que viven en conventillos, hoteles o pensiones accedan a vivienda de alquiler justo a través de dos estrategias: Alquiler tutelado de inmuebles de propietarios privados o públicos y Reciclando hogares con la construcción de edificios o mejoramientos para alquiler.
- 5.** Es necesario entender mejor el tema de la vivienda de alquiler en relación a las prácticas, tanto de familias que necesitan alquilar como de propietarios y la visión de la política pública; en todos los casos el impacto que esta tiene en el acceso a vivienda y el funcionamiento del mercado de alquiler.
- 6.** La implementación de proyectos de este tipo deben considerar algunos principios determinantes e innegociables como: no provocar la expulsión de la población, no generar especulación e incidir en diferentes niveles y actores para que la mayor cantidad de familias logren ser beneficiadas. El hecho de que las autoridades locales implementen políticas públicas en este tema es en sí mismo hecho importante, el reto para HPHA es continuar y fortalecer estas acciones.

- 7.** La ingeniería financiera del proyecto fue siempre un desafío para HPHA, dado que una de las mayores preocupaciones en este tipo de intervenciones es la sostenibilidad, replicabilidad y la escala del proyecto, más aún si se pretende combinar la atención a familias vulnerables y reutilizar vivienda vacía, deshabitada o subutilizada en las zonas urbanas consolidadas patrimoniales para alquiler, por lo que es vital realizar el análisis de viabilidad financiera a detalle.
- 8.** La inversión estimada o realizada no debe ser analizada solo desde los parámetros de costo beneficio económico, sino sobre todo considerando los impactos positivos del proyecto como: el desarrollo de capacidad institucional, la incidencia lograda en distintos niveles de gobierno, la metodología diseñada para la intervención, capacitación para el fortalecimiento de las capacidades de las familias interesadas. Tener cuidado que para lograr equilibrio financiero se contemple la posibilidad de construir proyectos de vivienda (departamentos) por volumen, ubicados a las afueras de la ciudad, cayendo en el trabajo de la economía de escala, que si bien puede solucionar el aspecto financiero y la sostenibilidad del proyecto, no necesariamente permite el cumplimiento del objetivo planteado originalmente por HPHA, que tiene relación con el derecho a la ciudad.
- 9.** El desarrollo metodológico a través de los contenidos propuestos en los instrumentos, guías, manuales diseñados por HPHA para la implementación del proyecto evidencia la riqueza propuesta y permite entender la incidencia lograda.
- 10.** Si bien la participación es un eje fundamental del proyecto, que se vio reflejado en las distintas actividades impulsadas en el transcurso de la ejecución del proyecto, se deben tener en cuenta los procedimientos y tiempos que se requieren para lograr el aporte de las familias, cumplir con los trámites legales en ocasiones complejos e imprevistos, tanto para la obtención de permisos de obra necesarios, como para la demolición, la construcción y la habilitación final.
- 11.** Uno de los principales problemas que enfrentan las familias es la falta de información por el poco tiempo con el que cuentan para realizar una búsqueda adecuada de una vivienda en alquiler o porque no saben dónde ubicar información.
- 12.** La capacidad de flexibilidad o adaptación que HPHA tuvo en el desarrollo de la intervención, demostrando capacidad de reprogramar, buscar soluciones, pedir colaboración, no solo permitió un aprendizaje y fortalecimiento institucional, sino que sobre todo permite servir a familias, poner en la agenda pública la discusión de la problemática del alquiler en zonas urbanas y posicionar como una opción de acceso a vivienda.

# Recomendaciones

FRENTE A LA COMPLEJIDAD Y DIMENSIÓN DE LA PROBLEMÁTICA DEL ALQUILER, SE UBICAN IMPORTANTES RESULTADOS, PERO TODAVÍA HPHA TIENE RETOS POR DELANTE, POR LO QUE SE RECOMIENDA:

## LA INCIDENCIA

*debe ser un proceso planeado, pero se debe considerar que esta se produce por el adecuado equilibrio entre lo programático, financiero, capacidad de gestión y la correlación de fuerzas de los distintos actores.*

---

## FORTALECER

*el enfoque de alquiler justo y no de alquiler social, lo que permite a HPHA no caer en una denominación que provoque la estigmatización del proyecto, que recae sobre la gente que vive allí, pues ha sido la tendencia en la región al implementar la política de la vivienda social.*

---

## INSISTIR

*en el trabajo de formación, sensibilización e incidencia en diferentes niveles y con diferentes actores, para que se tome conciencia de la naturaleza política del problema de viviendas deshabitadas y la relación con el alquiler justo.*

## DISMINUIR

*la asimetría en la información sobre posibilidades de alquiler que enfrentan las familias, sea: por la falta de información, debido al poco tiempo que disponen para realizar una búsqueda adecuada de vivienda de alquiler, o porque no saben dónde ubicar información al respecto. Esto lleva a estudiar la viabilidad de implementar un proyecto de creación de una inmobiliaria para este sector de la población.*

---

## CONTINUAR

*trabajando para poner en el mercado de alquiler justo, vivienda subutilizada sea de propietarios privados o del sector público a través del reciclaje de edificios y mejoramiento de vivienda o ampliación que puedan poner en alquiler para familias vulnerables, implementando otras condiciones y requisitos de alquiler, tomando en cuenta que el exceso de vivienda deshabitada genera altos costos para los gobiernos, pérdida de ingresos para los propietarios privados y falta de oportunidad para las familias, es decir afecta a la sociedad en su conjunto.*

## **ASUMIR**

*el reto de trabajar en la incidencia política, programática y jurídica para modificar, cambiar e influir en la formulación e implementación de la política pública, para lograr alquileres justos, esto pasa también porque HPHA evalúe la capacidad institucional, el contexto actual y las potenciales oportunidades.*

---

## **USAR**

*el presente estudio para reunirse con expertos, familias, colegas de la red global de HPHI y otros actores para desarrollar una propuesta que permita formular la estructura financiera del proyecto a partir de los aprendizajes, establecer otras líneas de acción, en pro de consolidar soluciones urbanas para zonas consolidadas y patrimoniales.*

## **HPHI**

*podría evaluar la dimensión del problema de la vivienda deshabitada, alquiler y familias que alquilan lugares precarios en cada país para ubicar oportunidades de incidencia y acciones concretas.*

---

## **ELABORAR**

*un compendio sobre la metodología diseñada y aplicada para la implementación del proyecto, esto a manera de guía que permita a quienes estén interesados en el tema utilizar los diversos instrumentos como referencia.*

# Anexo

1. El conventillo se abre al público.
2. Espacio ambientado para la muestra al público, como habitación de conventillo.
3. Equipo de HPHA preparando Hernandarias 674 para la apertura al público.
4. Visitan la muestra tres mujeres que habitaron el Conventillo hace 40 años.
5. Haciendo las fundaciones con hierros donados por Acindar.
- 6 y 7. Durante las fundaciones se ven las napas altas de La Boca.





8

8. El edificio a medio construir. Atrás, el Estadio de Boca Juniors.



9

9. Vista detrás de las fachadas.



10

10. Elementos encontrados debajo de la estructura del Conventillo por la Fundación Bajo Baldosa.



11



12

11. Directora y Comisión Directiva en edificio a medio construir (de izq. A der.: Ana Cutts, Patricia Caviezel, Cecilia Mariluz y Alejandro Madero).

12. Equipo de Hábitat Argentina celebra la palada inicial.



13



14

13. Entrevista del Diario La Nación en el Conventillo.

14. Voluntarios dando a conocer el proyecto en el Barrio La Boca.



- 15. Voluntarios colaboran con terminaciones del edificio
- 16. Voluntarios transforman cemento en jardín
- 17. Acto de compra de Hernandarias 674 en la escribanía junto a la dueña y equipo de HPHA.
- 18. Talleres de Economía para el Hogar de futuros inquilinos.
- 19. Inauguración estela de esperanzas
- 20. Talleres en Estela de Esperanza. Diciembre 2016.
- 21. Material de talleres de Economía para el Hogar.





22. Irma recibe las llaves.

23. Irma en estela de esperanzas- foto de Xinhua, Martin Zabala.

24. Espacio verde de Estela de Esperanzas.

25. Espacio Socio – Cultural del Edificio.

26. Lavadero equipado con donación de Whirlpool.

27. Firma del alquiler de una de las dos últimas familias que se mudaron al edificio. Octubre 2016.



## Bibliografía

- Asociación Civil por la Igualdad y la Justicia (ACIJ). (2016). Colección es nuestra la Ciudad. Buenos Aires, Argentina.
- Ameth, Emmanuel. (2016). Recuperado el 27 de agosto de 2016 de <http://scl.io/FyMcJI2p#gs.Dve3Awc>
- Bohórquez, C. (2001). Revista de Filosofía, Bases para una historia de las ideas Filosóficas en el Zulia. Ed. Astro Data. Maracaibo, Venezuela.
- Blanco, Andrés; Fretes Cibilis, Vicente; Muñoz. (2014). Se busca una vivienda en alquiler. Opciones de política en América Latina y el Caribe. Banco Interamericano de Desarrollo – BID. Nueva York. Recuperado de <https://soundcloud.com/minutope-dia/comprar-o-alquilar-vivienda>
- Comité Preparatorio de Hábitat III. (2014). Informe Progresos logrados hasta la fecha en la aplicación del documento final de la segunda Conferencia de Naciones Unidas sobre los Asentamiento Humanos (Hábitat II) y determinación de los problemas nuevos y emergentes del desarrollo urbano sostenible. Nueva York: Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible.
- Cutts, Ana. (2015). Informe social de la primera etapa de implementación de talleres de Hábitat para la Humanidad Argentina Asociación Civil (HPHA), para beneficiarios del subsidio del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires en el Programa Alquiler se puede.
- Cravino, Maria Cristina (---). El ciclo de las villas y el mercado inmobiliario informal” en: <http://www.vocesenelfenix.com/content/el-ciclo-de-las-villas-y-el-mercado-inmobiliario-informal-0>
- Decreto Supremo que aprueba el Reglamento del Decreto Legislativo N° 017-2015-VIVIENDA, que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda. Perú.
- Déficit habitacional en la Argentina, un problema con solución. Recuperado el 20 de julio de 2016 de <http://www.cronista.com/realestate/Deficit-habitacional-en-la-Argentina-un-problema-con-solucion-20130221-0002.html>.
- Euro-solar. (---). Manual técnico de replicabilidad sobre proyectos de energías renovables y desarrollo rural. Recuperado el 29 de octubre de 2016. [https://ec.europa.eu/europeaid/sites/devco/files/technical\\_handbook-\\_eurosolar-20141001\\_es.pdf](https://ec.europa.eu/europeaid/sites/devco/files/technical_handbook-_eurosolar-20141001_es.pdf)
- Exposición realizada por Acosta, María Elena. (2016). Hacia Alquileres Justos en América Latina: desde la experiencia de Argentina. Hábitat III. Quito, Ecuador.
- Fondo Indígena. (2008). Espiritualidad, conocimiento e historia de los Pueblos Indígenas de Abya yala. ISBN 978-99905-892-3-8 .La Paz, Bolivia.
- Gonzalbo Aizpuru, Pilar. (2016). Entrevista sobre –Los espacios de la vida cotidiana– realizada por el Colegio de México, en el marco del Curso en línea Historia de la Vida Cotidiana.
- Herzer, Hilda; Di Virgilio, Mercedes; y otro. (2008). EL PROCESO DE RENOVACIÓN URBANA EN LA BOCA. Recuperado en de junio de 2016 de <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/2719243.pdf>
- HPHA. (---). Presentación: Proyecto Soluciones Urbanas. Más que casas. Buenos Aires, Argentina. Doc. 3
- HPHA. (2007). Relevamiento de viabilidad para acciones de Hábitat para la Humanidad Argentina en el Área Metropolitana de Buenos Aires. Informe final. Equipo Interdisciplinario de Investigación Barrea, Adriana; Carrizo, María Fernanda; Martínez, Rodrigo; Silva, María Rosa. Buenos Aires, Argentina.
- HPHA. (2008). Sondeo de Alquileres Tutelados conformado por un equipo de asesores legales para proponer la forma de operativizar la solución. Buenos Aires, Argentina.
- HPHA. (2015). Presentación “Propuesta final de colores”. Buenos Aires, Argentina. Ana Cutts. Doc. 12
- HPHA. (2014). Desarrollo Comunitario – La Boca. Buenos Aires, Argentina. Doc. 2
- HPHA. (---). Memoria “Soluciones Urbanas para Buenos Aires”. Buenos Aires, Argentina. Doc. 11
- HPHA. (2011). “Memoria descriptiva Hernandarias 674”. Buenos Aires, Argentina. Doc. 16
- HPHA. (2011). Alquileres justos. Buenos Aires – Argentina. Doc. 17
- HPHA. (2012). Soluciones Urbanas para Buenos Aires. Ficha técnica del proyecto. Buenos Aires, Argentina. Doc. 4
- HPHA. (2011). Alquileres tutelados. Una nueva solución habitacional. Ana Cutts. Equipo Oficina Nacional Ariel Sosa, María Celina Malvazo. Consultores Contratados M. C. C. Sánchez, Mariano Jegier. Buenos Aires, Argentina.
- HPHA. (2012). Soluciones Urbanas para Buenos Aires: Alquileres Tutelados y Reciclando Hogares. Desarrollo de Recursos.
- Información sobre HPHLAC. Recuperado el 19 de junio de 2016 de <http://www.habitat.org/lac>
- Información sobre HPHA. Recuperado el 19 de junio de 2016 de <http://www.hpha.org.ar/>
- LEY N° 23.091 de locaciones urbanas. Argentina.
- Ley reformatoria a la codificación de la ley de inquilinato. Asamblea Nacional. Ecuador 2013.
- Loreto López, Rosalva. (---). “La casa la vivienda y el espacio doméstico en la Puebla de los Ángeles del siglo XVIII” Instituto de Ciencias Sociales y Humanidades. Universidad Autónoma de Puebla. México.
- Olguín, Ignacio. (2015). Informe: Déficit habitacional en la Argentina. Recuperado 12 de julio de 2016 de <http://www.infobae.com/2015/06/05/1733496-informe-deficit-habitacional-la-argentina/>.
- Pobreza Urbana en Argentina. (2016). Recupe-

rado el 12 de julio de 2016. <https://noticias.terra.com.ar/ciencia/pobreza-urbana-en-argentina-sube-al-345-su-maximo-en-7-anos-segun-informe,2641c1c46b2b085705f2e1b6a3130017v36nn0l4.html>

- Ramos, Jorge. (1999). Arquitectura del habitar popular en Buenos Aires: el conventillo”. Seminario de crítica. Instituto de Arte Americano e Investigaciones Estéticas. Buenos Aires, Argentina.
- Rebollo, Noelia. (2013). La Boca Buenos Aires. Recuperado el 25 de junio de 2016 de <https://weatherthecityheroes.wordpress.com/2013/02/01/la-boca-buenos-aires/>.
- Sistematización de Experiencias. (2013). Recuperado el 8 de junio de 2016 de <http://es.slideshare.net/yiramilena1/sistematizacion-de-experiencias-26043882>.
- Universidad Católica de Argentina. (2016). Informe sobre Pobreza urbana en Argentina. Recuperado el 12 de julio de 2016. <https://noticias.terra.com.ar/ciencia/pobreza-urbana-en-argentina-sube-al-345-su-maximo-en-7-anos-segun-informe,2641c1c46b2b085705f2e1b6a3130017v36nn0l4.html>.
- Viola, Antonio. (----).La situación del sector de vivienda en la República de Argentina. Cámara Argentina de la Construcción. COLECCIÓN. AÑO VII N° 1. Recuperado 20 de julio de 2016 de <http://www.uca.edu.ar/uca/common/grupo82/files/viola.pdf>

## Entrevistas:

- Ana Cutts. Directora Nacional de HPHA. Entrevista 8/junio/2016.
- Ana Cutts. Directora Nacional de HPHA. Entrevista 21/junio/2016.
- Alejandro Madero. Arquitecto. Presidente de HPHA colabora 6 años. Entrevista 4/10/2016.
- Alex Palencia. Voluntario. Guatemala. Administración de empresa. Vinculo América Solidaria. Entrevista 3/11/2016.
- Ariadna Pages Serrat, Trabajadora social, Cataluña. Entrevista 3/11/2016.
- Ariel Sosa. Coordinador de Programas HPHA. Entrevista 21/junio/2016.
- Andrea Barreto. Arrendataria edificio Estela de Esperanza. Entrevista 2/noviembre/2016.
- Cecilia Zapata. Investigadora del Instituto Gino Germani de la Universidad Nacional y del Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología. Entrevista 2/noviembre/2016.
- Eric Solera. Gerente de Desarrollo Comunitario. Hábitat para la Humanidad Internacional para América Latina y el Caribe. Oficina Costa Rica. Entrevista 01/septiembre/2016.
- Gustavo Gutiérrez. Director Nacional. Hábitat para

- la Humanidad México. Entrevista 10/octubre/2016.
- Gustavo Gutiérrez. Director Nacional. Hábitat para la Humanidad México. Entrevista 20/octubre/2016.
- Guido Forsthuber. Responsable de Fortalecimiento Organizacional, en HPHA desde Abril 2013. Entrevista 10/septiembre/2016.
- María Constanza Ledesma. Coordinadora de Desarrollo de Recursos, 13 años trabajando en HPHA. Entrevista 2/septiembre/2016.
- María Gabriela Cespedes. Arrendataria edificio HPHA. Entrevista 2/noviembre/2016.
- María Luisa Zanelli. Advocacy. Advocacy/Partnership Outreach Manager. Habitat for Humanity International Latin America and the Caribbean Region. Entrevista 21/octubre/2016.
- Mónica Ramírez. Directora de Vivienda y Asentamientos Humanos. Hábitat para la Humanidad Internacional, América Latina y el Caribe. Entrevista 21/octubre/2016.
- Nathaly Hernández Bastos. Responsable inicial del programa Alquiler Se Puede. Actualmente trabaja en el Ministerio del Interior. Argentina. Entrevista 3/noviembre/ 2016
- Natalia Scarselletta. Licenciada en Ciencia Política. Líder de proyecto Soluciones Urbanas. Trabaja en HPHA desde octubre 2015. Entrevista 15/agosto/2016.
- Ricardo Dario Basulto. Arrendataria edificio HPHA. Entrevista 2/noviembre/2016.
- Romina Bocca. Ministerio del Trabajo de la Nación. Arquitecta. Argentina. Entrevista 3/11/2016.
- Torre Nelson. Vicepresidente de Hábitat para la Humanidad Internacional para América Latina y el Caribe en Costa Rica. Entrevista 9/septiembre/2016.

## Videos:

- Editorial San Pablo: <https://www.youtube.com/watch?v=nx3T9-Lpu3w>
- Hábitat para la humanidad argentina en La Boca. <https://youtu.be/nx3T9-Lpu3w>
- Reciclando Hogares Urbanos: Hábitat para la Humanidad Argentina. <https://youtu.be/sL5PtshLS1w>
- Regalá+Ayudá Buenos Aires Design & Hábitat para la Humanidad Argentina Campaña de los Shoppings:<https://www.youtube.com/watch?v=ZAnguBgL6WI>

## Prensa:

- Distinción de legislatura porteña: <http://www.julioraffo.com/index.php/actividad/10-2013a/163-la-legislatura-portena-distingue-a-habitat-para-la-humanidad-argentina-por-su-programa-alquileres-tutelados>
- Hábitat internacional: Hábitat Argentina ayuda a familias a dejar atrás los conventillos <http://www.ha->

bitat.org/lac/ noticias/alquileres.tutelados. Argentina.  
aspx

- El Clarín. (2009). Alquileres: un millonario promete milagros <http://edant.clarin.com/diario/2009/02/08/elpais/p-01854671.htm>
- El Clarín, 2009 en ocasión de la visita del entonces presidente de HPH, Ron Terwilleger: <http://edant.clarin.com/diario/2009/02/08/elpais/p-01854671.htm>
- El Clarín (201). [http://arq.clarin.com/arquitectura/familias-vivian-conventillos-alquilan-departamentos\\_0\\_1264673890.html](http://arq.clarin.com/arquitectura/familias-vivian-conventillos-alquilan-departamentos_0_1264673890.html)
- La Boca: del conventillo a una vivienda adecuada <http://www.genteba.com.ar/index.php/sociedad/item/71450-la-boca-del-conventillo-a-una-vivienda-adecuada>
- Programa para que familias humildes accedan a casa digna. <http://www.buendiario.com/programa-para-que-familias-humildes-accedan-a-casa-digna/>
- Reciclan viviendas a metros de La Bombonera para los excluidos del alquiler formal
- <http://www.economistaamerica.com.ar/sociedad-eAm-argentina/noticias/7022347/09/15/Reciclan-viviendas-a-metros-de-La-Bombonera-para-los-excluidos-del-alquiler-formal.html>
- Revista la Nación, 2009: <http://www.lanacion.com.ar/1173521-ejercer-un-derecho>
- Una solución esperanzadora para el acceso al alquiler formal. <http://reddebuenasnoticias.com/una-solucion-esperanzadora-para-el-acceso-al-alquiler-formal/>

## Anexos

Fotografías



Publicación:

**Hábitat para la Humanidad Argentina**

Título:

**Aquileres Justos. Soluciones Urbanas para Buenos Aires.**

Autora:

**María Elena Acosta Maldonado**

**Socióloga, Master en Ciencias Sociales con mención en  
Desarrollo Local y Territorial, Doctorante en Estudios  
Culturales: Memoria, Identidad, Territorio y Lenguaje  
malenaacostam@yahoo.com**

Primera edición:

**Digital - Marzo de 2017**

Diseño y diagramación:

**DG.RG - Romina Cardoso**

**[www.rominacardoso.com.ar](http://www.rominacardoso.com.ar)**

Edición:

**Hábitat para la Humanidad Argentina**



Oficina Nacional:  
Esmeralda 3430 (B1604DHH), Florida,  
Provincia de Buenos Aires, Argentina.  
Tel. (+54 11) 4760-5810 ó  
4859-0154