

ALQUILERES TUTELADOS[®]



UNA NUEVA SOLUCIÓN HABITACIONAL

Proyecto de Hábitat para la Humanidad[®] Argentina

Dirección: Ana Cutts

Equipo Oficina Nacional: Ariel Sosa, María Celina Malvazo

Consultores contratados: María Cecilia Castro Sanchez, Mariano Jegier

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	3
2. LA SITUACIÓN DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES	
2.1. El derecho a la vivienda digna	3
2.2. Los procesos sociales en la ciudad de Buenos Aires	4
2.3. El <i>boom inmobiliario</i> y el parque habitacional de la Ciudad de Buenos Aires	5
2.4. Las políticas del Estado	6
2.5. Por qué alquilar es una solución habitacional	6
3. LA PROPUESTA DE HÁBITAT PARA LA HUMANIDAD® ARGENTINA	
3.1. Introducción	7
3.2. Antecedentes	8
3.3. Propietarios	8
4. EL PROYECTO ALQUILERES TUTELADOS®	
4.1. Grupo meta: descripción de familias beneficiarias	9
4.2. Los propietarios	9
4.3. La operatoria	9
4.4. Contratos de locación y fianza	10
4.5. Los riesgos	10
5. VIABILIZACIÓN: TRABAJO DE CAMPO Y CONSIDERACIÓN DE INSTRUMENTOS LEGALES	10

1. INTRODUCCIÓN

Hábitat para la Humanidad® Argentina (HPHA) ya lleva cinco años ofreciendo soluciones habitacionales a familias en necesidad en las provincias de Buenos Aires y Santa Fe. Sin embargo, a la hora de considerar servir a familias que presenten dificultades de acceso a la vivienda dentro la Ciudad de Buenos Aires, HPHA es consciente de la complejidad y diversidad de la problemática en que están inmersas estas familias en situación de pobreza urbana. En consecuencia, a principios del 2007 se encargó un relevamiento de dichas problemáticas con el fin de comprender y contextualizar las diversas variables que afectan a toda el Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA), en busca de soluciones viables y pertinentes. Este estudio⁽¹⁾ identificó diferentes grupos meta, y posibles soluciones habitacionales y metodologías viables a abordar desde la organización.

Entre ellos, se encontraba el grupo meta de los "sin techo" de la zona sur de la Ciudad de Buenos Aires. Este grupo se compone de familias de bajos ingresos sin acceso a una vivienda ni propia ni alquilada. Típicamente son familias que viven en hogares de tránsito, en casas tomadas o en hoteles pensión. Dentro de este grupo, existe una diferencia marcada de ingresos: familias que no tienen ingresos (viviendo en casas tomadas, hogares de tránsito, o directamente en situación de calle), y familias que tienen ingresos suficientes para pagar un alquiler mínimo, y sin embargo viven en hoteles pensión con aranceles significativos, pero condiciones habitacionales deplorables.

Por otra parte, como tantos otros estudios urbanos realizados en el pasado, HPHA ha relevado y destaca la existencia de inmuebles en la zona sur de la Ciudad de Buenos Aires que están desocupados o subocupados: edificios vacíos o deteriorados en zonas urbanizadas. HPHA considera que la problemática de vivienda en la zona sur de la Ciudad no se limita a la producción de nuevas unidades, sino la recuperación de inmuebles existentes. El proyecto "Alquileres Tutelados®" busca ser un puente entre esta "oferta" de propiedades, y la enorme "demanda" por parte de familias viviendo en condiciones inaceptables.

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 la vivienda y una solución demandada, 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

la vivienda propia. Sin embargo, las familias marginalizadas de la Ciudad ni siquiera tienen acceso a esta solución. Así, HPHA a través de la implementación de esta propuesta de "Alquileres Tutelados®" busca dar una alternativa habitacional para intentar corregir esta exclusión y este impedimento de acceso a la vivienda rentada para los estratos sociales en mayor vulnerabilidad.

2. LA SITUACIÓN EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

El derecho a la vivienda digna

El hogar seguro es un derecho humano reconocido internacionalmente. Su importancia radica en que la vivienda no solo cumple la función básica de proporcionar un espacio para resguardarse, sino que se encuentra íntegramente relacionada a aspectos de seguridad, salud física y mental e inclusión en la comunidad. La vivienda también es el catalizador del desarrollo humano y comunitario que, junto a la ingerencia de los factores de necesidades básicas cumplidas (empleo, salud, etc.) proyectan la sostenibilidad de la sociedad. La ausencia de un hogar seguro afecta de



forma directa el proyecto de vida o el "sueño" que puede nutrir a una familia. En nuestra sociedad, la falta de una "dirección de domicilio digna" obliga a la marginalización y la permanencia en una vida del sector informal.

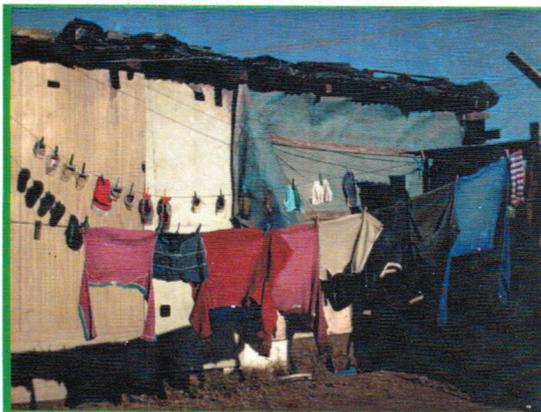
Para las Naciones Unidas, el derecho humano a una vivienda adecuada supone "disponer de un lugar donde poder abrigarse si se desea, espacio, seguridad, iluminación y ventilación adecuadas, infraestructura básicas y una situación adecuada en relación con el trabajo y los servicios básicos, todo ello a un costo razonable"⁽²⁾. Claramente,

¹ Relevamiento de Viabilidad para acciones de HPHA en el Área Metropolitana de Buenos Aires.

² Acceso a la vivienda, un derecho vulnerado en todo el país, en www.periodismosocial.org.ar

en nuestro país y en nuestra ciudad, este derecho humano está lejos de cumplirse. El panorama que se abre a nuestros ojos diariamente, nos enrostra personas viviendo en precarias casillas de chapas y cartón, casas tomadas por grupos de familias, crecimiento de las villas hacia arriba y a los lados, inquilinatos y hoteles que recuerdan los primeros años del siglo pasado, y cientos de personas viviendo en la calle. Además de las condiciones físicas, la falta de higiene, seguridad y privacidad, existe una marcada exclusión de estas poblaciones que, en general, la ciudad prefiere ocultar en hoteles de condiciones deplorables, detrás de fachadas de edificios antiguos seriamente deteriorados, o en las villas que crecen en espacios ocultos de la ciudad.

No es novedad afirmar que, en nuestro país, residir en una vivienda digna propia no esta al alcance de amplios sectores de la población. Tampoco son novedad las estadísticas de personas viviendo en casas precarias, o sin techo; ni las estadísticas de familias sin ingresos suficientes para pagar un alquiler o una cuota de un préstamo. Sin embargo, en la Ciudad de Buenos Aires se da un fenómeno adicional, característico de las grandes metrópolis: la existencia de inmuebles vacíos o subaprovechados en zonas donde existe la infraestructura y servicios básicos, y donde además existen familias que mensualmente desembolsan montos similares a los de un alquiler, para albergarse en condiciones infrahumanas. Es decir: para una población estimada en 18.000 personas, el obstáculo a la vivienda digna no es un factor económico ni estructural sino "social": la desconfianza asociada con una población marginalizada.



Los procesos sociales en la Ciudad de Buenos Aires

El escenario actual con relación a la vivienda en la Ciudad de Buenos Aires, debe ser entendida en el marco de un proceso social y un deterioro de la situación habitacional de larga data, que tiende a agravarse progresivamente.

Históricamente las poblaciones con mayores recursos de la Ciudad de Buenos Aires han adquirido "casas quinta" en el conurbano, donde recrearse los fines de semana. Con la mejoría de las autopistas, la comunicación virtual, y la inseguridad creciente, el fenómeno de los "country" fue reemplazando estas casas de fines de semana. Hoy existe una población creciente viviendo en estos barrios cerrados en el conurbano, con departamentos o casas en la Ciudad que ocupan el lugar de "segunda vivienda" o "dormi urbano". De ahí que la población diurna transitoria ha aumentado significativamente. Estas poblaciones tienden a ser familias "históricas" de la Ciudad de Buenos Aires e inmigrantes del hemisferio norte en posiciones gerenciales de las empresas internacionales.

En el otro extremo de la escala social, se encuentran las poblaciones de bajos ingresos. A lo largo del tiempo, pero con mayor auge en la década de los 90, Buenos Aires ha recibido "refugiados económicos" del interior del país y de los países limítrofes. Buscando ingresos para enviar a sus familias, estos inmigrantes se acomodaron en las diferentes soluciones habitacionales de la Ciudad. Por otra parte, estas familias han cubierto la demanda de mano de obra no especializada de la Ciudad (servicio doméstico, construcción, operarios, etc). Luego de la crisis del 2001, hubo un leve retorno de algunos de estos inmigrantes a sus países. Sin embargo, hoy existen familias de tercera generación "porteña" ya sin intención de alejarse de su ciudad de origen: Buenos Aires.

Dentro del grupo de "familias de bajos ingresos" ó "en necesidad de vivienda" hay poblaciones con características muy diferentes entre sí. Entre ellas:

- Los recicladores que viven en la calle o en asentamientos precarios recientes
- Las poblaciones que viven hace décadas en villas o asentamientos precarios viejos
- Las familias que han ocupado viviendas o fábricas abandonadas
- Las personas solas (ancianos y niños) que viven en las plazas y estaciones de tren
- Las familias con alguna capacidad de pago que no encuentran otra solución que los hoteles pensión o inquilinatos.

El "boom inmobiliario" y el parque habitacional de la Ciudad de Buenos Aires

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.

Las características del parque habitacional son parecidas a las de las grandes ciudades del mundo: villas de emergencia, asentamientos, hoteles ilegales y/o inadecuados, inquilinatos y "casas tomadas". Por otra parte, la población en situación de calle ha aumentado significativamente desde la crisis del 2001, con la proliferación de los recicladores de basura que pernoctan en las calles de la ciudad – aún cuando un gran porcentaje "habita" en el conurbano.

Se puso de manifiesto esta situación en la declaración de emergencia habitacional de la Legislatura en Julio de 2004. Según estimaciones del Instituto de la Vivienda de la Ciudad (Año 2004), unas 86 mil familias porteñas sufrían problemas de vivienda. De ellos, 18.600 vivían en hoteles y pensiones; mientras la población de las villas de emergencia se duplicó en la década pasada. El mismo estudio indica que la ciudad de Buenos Aires presenta un escenario habitacional contradictorio, ya que junto con las más de 86.000 familias con situación habitacional deficitaria coexisten casi 127.000 viviendas que se encuentran desocupadas.

A partir de la caída del sistema económico en el 2001 y la devaluación subsiguiente, se ha vivido un crecimiento feroz en el mercado inmobiliario. Las "oportunidades" para quienes contaban con moneda extranjera pronto se transformaron en inversiones inmobiliarias importantes. En su enorme mayoría, dichas inversiones se han concentrado en edificios lujosos en la zona de Puerto Madero, y hacia el norte de la ciudad. La incorporación de más unidades habitacionales para familias de medianos a altos ingresos, tendería a generar – uno supondría – un vaciamiento paulatino del parque habitacional pre-existente. Muy por el contrario, en paralelo al boom inmobiliaria de viviendas lujosas hubo un boom inmobiliario de viviendas precarias, en su enorme mayoría en la zona sur de la ciudad. Este crecimiento silencioso de las villas, las casas y edificios tomados es poco conocido por la población porteña.

La nueva polarización inmobiliaria descrita anteriormente, agudiza la situación de viviendas vacías, abandonadas y deterioradas que quedan en la franja irresuelta entre los dos polos sociales.

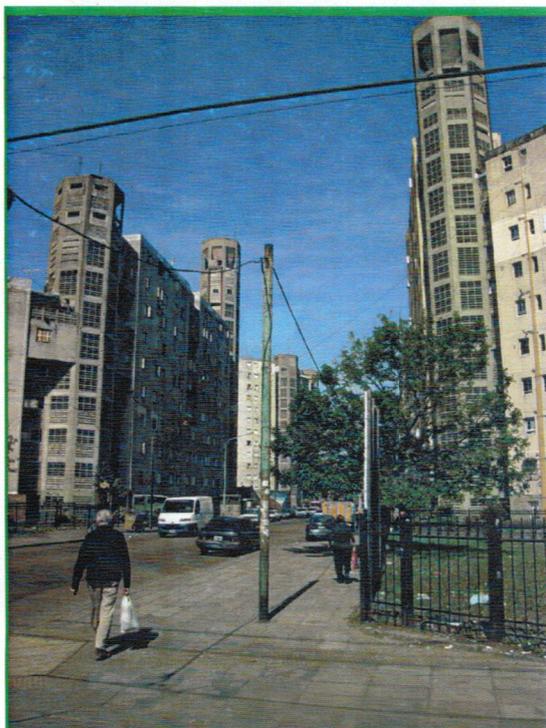
Como en toda ciudad, el porcentaje de familias que eligen el alquiler como solución habitacional es considerable. Según datos del Censo del INDEC del 2001, sobre 10.073.625 viviendas, 1.122.208 se encuentran alquiladas representando solo el 11,14 % del total. En la ciudad de Buenos Aires este porcentaje se duplicaría. Uno de cada dos hogares que alquila, pertenece a la clase media-media o media-alta. Solo a ellos les es más fácil conseguir un garante y acceder a un empleo formal. Para ellas 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 ó un depósito de varios alquileres adelantados (además de comisiones y gastos de inmobiliaria). Evidentemente, frente a esta situación, familias de bajos recursos quedan cada vez más excluidas del mercado de alquileres.



Las políticas del Estado

A la fecha los diferentes gobiernos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires no han encontrado programas eficaces para revertir, ni frenar el avance de la emergencia habitacional. En cuanto a la producción de nuevas unidades, se aplican programas del Plan Federal de Viviendas y el Fondo Nacional de la Vivienda (FONAVI), cuyos beneficiarios generalmente incluyen familias con recibo de sueldo formal e ingresos medios (1500 pesos mensuales en blanco). Han tenido cierto grado de éxito programas de recupero de conventillos, y mejoras leves en viviendas de algunas villas.

En cuanto a la población que nos ocupa, las familias con ingresos informales viviendo en hoteles o alquileres inadecuados del sector informal, el Estado han tendido a ofrecer subsidios. Estos programas, diseñados para ser transitorios, se volvieron permanentes. Intentos de subsidiar directamente al hotel exigiendo mejoras en las instalaciones fracasaron por la corrupción de los funcionarios y dueños de hotel; intentos de pagar alquileres con garantía por parte del Estado no lograron la confianza de los propietarios. A menudo los subsidios, insuficientes para los valores de la Ciudad, funcionaron como cartas de destierro hacia el conurbano para los "beneficiarios".



Por qué alquilar es una solución habitacional

Perogrullo impuso la visión de que "Hay que comprar la casa, porque alquilando van avanzando los años, te quedas sin el dinero y no te queda nada, mientras que si lo compras, además de que llegará el día en que sea tuyo, estás invirtiendo en algo seguro pues el precio de la vivienda siempre está subiendo".

El economista, Hernando de Soto, sostiene que el problema de la vivienda se resolvería con solo darle la tierra (un capital) a cada familia ya que este "bien inmueble" permite el ingreso a la sociedad formal.

La ideología dominante en la sociedad sostiene que "alquilar es tirar el dinero" y sacraliza la propiedad privada, llevando a que en el imaginario social exista una asociación indisoluble entre el derecho a la vivienda y la propiedad de la misma.

Todos estos argumentos podrían poner en duda la posibilidad de que un alquiler sea considerado una "solución habitacional".

Sin embargo, existen otros argumentos (algunos de los mismos autores) que le dan importancia y valor al alquiler como una verdadera "solución habitacional". En primer lugar, siguiendo la misma cita de las Naciones Unidas sobre el derecho a la vivienda digna citada arriba, cabe remarcar que en ningún lado expresa que "el lugar donde abrigarse" sea propio sino "seguro".

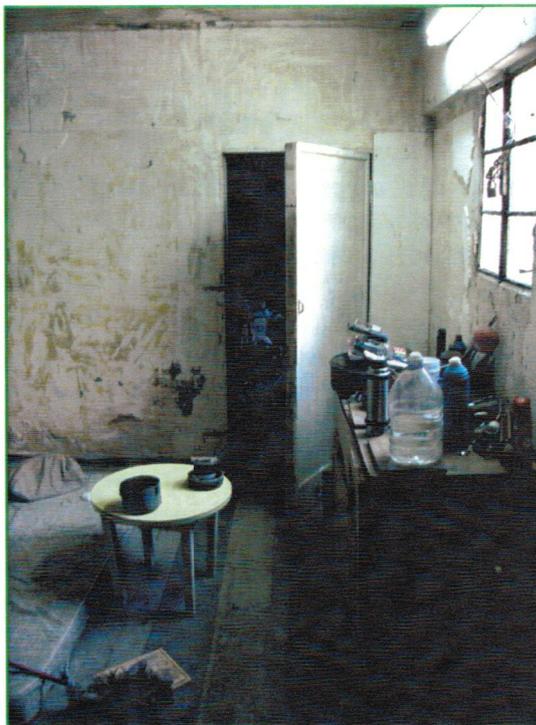
En segundo lugar, es la sociedad misma quien afirma que el alquiler es una solución habitacional ya que un porcentaje importante del sector de ingresos medios y altos la elige. Hay momentos en la vida donde es pertinente comprar, y momentos donde es pertinente alquilar. Ejemplos de un alquiler pertinente pueden ser la transitoriedad en la ciudad por diferentes motivos, el inicio de un proyecto de vida de familias jóvenes, la priorización de otra "inversión" como por ejemplo la educación o un bien relacionado a los ingresos (maquinaria, inventario, etc). Si bien la adquisición de una vivienda constituye un bien que se valoriza con el tiempo, las operaciones de intercambio (venta y compra) constituyen gastos considerables si se realizan en períodos cortos. Por otra parte, el argumento de la importancia de la vivienda "propia" necesita sostenerse en la existencia del mercado de préstamos, intereses y la especulación y usura del mercado inmobiliario.

Más allá de la cultura, y la ideología dominante, entonces, el alquiler es elegido por un porcentaje considerable de la población como solución habitacional. Sin embargo, las familias de bajos recursos hoy ni siquiera pueden considerar esta opción. Vale la pena recordar las características propias del mercado inmobiliario: la necesidad de una garantía (inmueble en Ciudad de Buenos Aires), suficientes ingresos comprobables, ahorro para pagar comisión, adelanto y depósito. Claramente estas condiciones excluyen a la gran mayoría de las familias que, teniendo ingresos medianos por trabajos informales, no cuentan con propiedades, recibos de sueldo ni ahorros.

En tercer lugar, siguiendo el razonamiento de Hernando de Soto acerca de la "capitalización" de los pobres, es importante destacar el "capital social" que otorga el alquiler a una familia marginalizada. Más allá de las mejores condiciones físicas inmediatas que adquiere en su vida diaria (higiene, espacio, privacidad, dignidad), obtiene "una dirección" que le permita sortear la exclusión y le permite un mejor acceso al mercado laboral y una carta de ingreso a la sociedad. HPHA sostendría que, en el mercado inmobiliario urbano, el acceso al alquiler formal y legal, cumple una función parecida a la legalización del terreno en zonas semi-rurales o rurales. En cierto sentido, el contrato de alquiler implica que la familia es "sujeto de crédito" o "de confianza": un activo social invaluable en el camino a la inclusión y al derecho a la ciudad.

Por último, abona lo dicho hasta aquí un informe de la Auditoría del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que lleva por título "Política Habitacional para los sectores de bajos recursos", entre cuyas recomendaciones encontramos las de fortalecer e incluir nuevos instrumentos financieros y modalidades operativas como: alquiler social, leasing, créditos mixtos, autogestión etc.⁽³⁾ A esto hay que sumar el proyecto de ley de Alquiler Social propuesto por la Defensoría del Pueblo de la Ciudad de Buenos Aires (cuya copia se agrega en el anexo normativo que acompaña a este informe) que, aún cuando se trate de un supuesto diferente al proyectado como Alquileres Tutelados® por cuanto se trata de subsidios para el arrendamiento de viviendas, supone que puede darse respuesta al déficit habitacional a través del alquiler.

En conclusión, no cabe duda que allanar el camino hacia el alquiler de inmuebles, ayudando a remover los obstáculos que el mercado coloca en el camino de las familias y acom-



pañándolas durante el proceso del alquiler para que puedan sortear con éxito el proceso, no solo es una Solución Habitacional sino que constituye un paso importante en el desarrollo sostenible de la vida de la familia.

3. LA PROPUESTA DE HÁBITAT PARA LA HUMANIDAD®

Introducción

Frente a la situación descrita, Hábitat para la Humanidad® Argentina, ofrecerá una solución de carácter inmediato para las familias con ingresos bajos que hoy viven en condiciones inadecuadas pagando hoteles o inquilinatos: Alquileres Tutelados®. Sin que esta solución sea la definitiva, HPHA busca corregir la exclusión de familias marginadas por su origen o su hábitat actual, y constituirse en el nexo entre estas familias y propietarios de inmuebles subocupados o desocupados. En este sentido, y a grandes rasgos, HPHA estaría actuando como agente generador de confianza, afianzando el contrato de locación y monitoreando su cumplimiento.

De este modo, el Alquiler Tutelado surge como una solu-

3 <http://www.agcba.gov.ar>

ción habitacional inmediata tendiente a elevar el nivel de vida de quienes, por diversas razones, no logran acceder a la locación de un inmueble y se ven empujados a vivir en condiciones de precariedad y hacinamiento en los hoteles familiares que se reparten a lo largo y ancho de la ciudad. Su impacto está en que permite sortear la coyuntura echando mano a recursos que ya están disponibles en la sociedad, garantizando en lo inmediato el acceso a una vivienda digna para los beneficiarios del programa.

Antecedentes

Inicialmente HPHA buscó estudiar el concepto de "Alquileres Solidarios" existente en otros países. No obstante, consultadas diversas fuentes bibliográficas e informativas no se encontraron experiencias concretas que se parecieran a la propuesta de HPHA. Fundamentalmente, la diferencia del contexto bonaerense radica en los aspectos sociales de exclusión, la dinámica y los requerimientos de acceso al mercado de alquileres en la Ciudad.

Como ejemplo, en distintas comunidades españolas, el "alquiler solidario" consta de una subvención de contratos de alquiler por parte del mismo gobierno. Aunque esta claro que no tiene como fin facilitar el acercamiento de las partes como tampoco promover nuevos contratos, constituye un ejemplo del estado aceptando al alquiler como una solución habitacional. (En este mismo sentido operaría - de prosperar - el proyecto de ley presentado por la Defensoría del Pueblo de la Ciudad de Buenos Aires).

Más cerca de la idea de HPHA, se encuentra la acción emprendida por la Asociación Ur Bizia en el País Vasco. Esta parte de la observación de los problemas que se les presentan a los inmigrantes a la hora de alquilar una vivienda debido a los prejuicios racistas, para emprender una campaña de mediación entre arrendadores y arrendatarios que permita a aquellos acceder a una vivienda.

Estas experiencias son denominadas como "Alquileres Solidarios", por cuanto tienden a facilitar el acceso a la vivienda a colectivos relegados o garantizar que no se interrumpa el goce del derecho.

En cuanto a la propuesta de HPHA, se ha preferido el término de "Alquileres Tutelados®" por las siguientes razones:

- La propuesta busca encaminar a familias excluidas en un mercado de alquileres y/o de vivienda propia: es un proyecto de acompañamiento temporario que tiene por objetivo final el progreso por sus propios medios y activos

- Por otro lado, al ingresar a estas familias en un mercado de alquileres se entiende y se acepta que los propietarios ven en la locación de sus inmuebles un negocio. El término "solidaridad" es pasible de sugerir asistencialismo o caridad, que puede generar confusión, desconfianza y resistencia, complicando la búsqueda de propiedades.

Los propietarios

Como se ha mencionado anteriormente, HPHA busca ser un puente de confianza entre inquilinos y propietarios. Mucho se ha hablado de las familias de bajos ingresos. Sin embargo, existe también una problemática propia de los propietarios que lleva a la situación de inmuebles desaprovechados. En forma inversa a lo deseado, existen barrios o zonas urbanas que en vez de revalorizarse, han ido desvalorizándose. Por consiguiente, las familias que podrían cumplir con los requisitos, no desean alquilar en zonas deprimidas del sur de la Ciudad. A su vez, los propietarios de inmuebles en estas zonas temen bajar los requerimientos por la desconfianza a familias "pobres". Por supuesto que existe también el miedo a la ocupación ilegal en caso de tener una propiedad sin ocupar.

Aunque se ha mencionado los obstáculos para el acceso a un alquiler por parte de familias de bajos ingresos viviendo en hoteles pensión, vale la pena profundizar un poco las razones detrás de las exigencias que las excluyen del mercado de alquileres. Todo requisito responde a un razonamiento o problemática. En este caso, se podrían identificar los siguientes:

- El prejuicio que existe en cuanto a familias oriundos del interior o de países limítrofes
- La desconfianza generada por la falta de pago y las dificultades para desalojar a familias "carenciadas"
- La desconfianza en cuanto al mantenimiento del inmueble y el estado en que se devolverá - fruto de los antecedentes de vida en lugares hacinados o de "mal vivir".
- Los amigos y los familiares extendidos: la desconfianza de que, además de quien alquile, vendrán a vivir todos sus parientes y amigos "sin techo".

Cabe notar que dichos prejuicios y desconfianza se origina de casos reales, y en particular las dificultades legales vinculadas al desalojo de "ocupas". En la Ciudad de Buenos Aires durante la última década se han visto numerosos casos de piquetes en defensa de familias en riesgo de ser desalojados, y es de común conocimiento el impedimento para desalojar a personas "vulnerables" (ancianos, embarazadas,

discapacitados). Es importante destacar, sin embargo, que dichos casos que han generado la desconfianza y el miedo al alquiler, se relacionan en su gran mayoría a situación de ocupación ilegal, y no como resultado de un alquiler formal.

4. EL PROYECTO DE ALQUILERES TUTELADOS®

Grupo Meta: descripción de familias beneficiarias

HPHA define al grupo meta como un público susceptible de ser intervenido. Se trata de una descripción socio-económica general, y la idea es que en función de la necesidad de las familias y de la capacidad de pago del grupo meta preestablecido, se diseñan proyectos que logren responder a dicha necesidad como una solución adecuada. En este caso, el grupo meta esta compuesto por familias que viven en hogares transitorios como hoteles, inquilinatos, entre otros, de la zona sur de la Ciudad de Buenos Aires.

De acuerdo al "Relevamiento de Viabilidad para acciones de Hábitat para la Humanidad® Argentina en el Área Metropolitana de Buenos Aires", los grupos que viven en hoteles y pensiones tienen edades que van de 18 a 60 años; con una población infanto juvenil del 40,36%. De esta población el 70% esta ocupado, y de ellos el 83% tiene un trabajo precario, lo que lo transforma en un grupo más vulnerable. Destaca el informe que este grupo meta tiene una alta capacidad de ahorro a pesar de la informalidad de sus ingresos. De lo dicho, y del relevamiento efectuado, podemos inferir que se trata de personas con ingresos que permiten un alquiler de 700 pesos, y que elegirían la opción de alquilar si pudieran cumplir los requisitos del mercado.

Vale destacar que se trata de personas que, si bien tienen ingresos superiores al grupo meta estándar de HPHA⁽⁴⁾, constituyen una problemática particular de la Ciudad y viven en condiciones inadecuadas. Esta última afirmación, se basa en la observación realizada en más de 40 hoteles de las zonas de Constitución, La Boca, Barracas, Palermo y Flores. En la gran mayoría de los casos, las familias alquilan una sola habitación en donde padres e hijos corren el riesgo de vivir en condiciones promiscuas, de hacinamiento e inadecuadas para la salud y desarrollo psicofísico de adultos y menores. En todos los casos, las condiciones de higiene y seguridad son altamente deficientes. A lo dicho debe sumarse que, por lo general, baño y cocina son com-

partidas con el resto de los hospedados en el hotel lo que repercute negativamente en la interacción e integración de las familias y hace imposible el desarrollo de vida íntima del núcleo familiar.

Los propietarios

HPHA buscará propiedades preferentemente en la zona sur de la Ciudad de Buenos Aires. Idealmente se buscará incorporar nuevas propiedades al actual mercado insuficiente de alquileres debido a la alta demanda de los sectores medios o medios altos de la población. Para ello se buscará generar la confianza en los propietarios quienes aún no se han animado a ver en el alquiler una posibilidad de renta de su inmueble.

Además, previendo que existen propiedades deterioradas por años sin ocupación o dejadas fuera del mercado por motivos especulativos o falta de inversión de recuperación, HPHA tendrá flexibilidad para contemplar proyectos conjuntos de recuperación y mejoramiento de las condiciones de habitabilidad de inmuebles en desuso.

La operatoria

El Alquiler Tutelado consiste en generar el nexo entre propietarios y futuros inquilinos, asumiendo HPHA el carácter de gestor y garante del contrato y la carga del monitoreo de la ejecución.

Esta operatoria puede ser dividida en tres etapas.

Primera Etapa

- HPHA seleccionará beneficiarios que cumplen con las condiciones necesarias para ingresar en un proyecto de alquiler tutelado (ingresos suficientes, deseo de mejorar su situación habitacional, compromiso con la misión de HPHA)
- HPHA buscará propietarios de inmuebles (en mercado o fuera de mercado)

De esta manera HPHA buscará constituirse en el nexo generador de confianza entre unos y otros, haciendo posible la celebración del contrato de locación del inmueble.

Segunda Etapa

Celebración del contrato, HPHA afianzará las obligaciones asumidas por los contratantes.

Tercera Etapa

Monitoreo de la locación mediante el seguimiento social de los beneficiarios, el control de los pagos y del estado del inmueble.

Por último, al llegar al término del contrato, se garantizará

⁴ Una de las características del grupo meta de HPHA: Familias que tienen una capacidad de pago menor a \$150 mensuales.

la devolución del inmueble por medio de la firma de un Convenio de Desocupación.

Para el propietario: HPHA ofrecerá una fianza como garantía de la locación, una selección cuidadosa del inquilino para asegurar la voluntad y posibilidad del pago, y un seguimiento cercano durante todo el transcurso del contrato. El propietario obtiene mediante esta operatoria, un inquilino seleccionado por parte de una organización idónea, el pago garantizado del canon locativo y el cuidado del inmueble por medio del monitoreo de la locación.

Para la Familia Beneficiaria: HPHA ofrecerá la oportunidad de acceder al mercado de alquileres de propiedades adecuadas, y a un proyecto social de desarrollo sostenible de una solución habitacional definitiva. Además del alquiler, HPHA ofrecerá un programa social e integral denominado "más que alquileres" que incluirá talleres de capacitación y proyección tendientes a encauzar y orientar a las familias antes, durante y más allá del período de la tutela en su propio desarrollo sostenible.

El "costo" de esta oportunidad para las familias beneficiarias, es un pago adicional al alquiler que recibe el beneficiario, que pagará a HPHA, a modo de "ahorro previo" para la propia familia. De cumplirse las condiciones de la locación, la familia beneficiaria se retira del proyecto con un ahorro suficiente para acceder a otro alquiler sin necesidad de la tutela, o bien ingresar en un proyecto de vivienda propia.

Dicho ahorro previo, constituirá un fondo rotativo, destinado a facilitar el acceso a un alquiler a otras familias, bajo las mismas condiciones.

Contratos de locación y fianza

En cuanto a las condiciones contractuales, las mismas están vinculadas, especialmente, con el reemplazo de la garantía inmobiliaria por un Contrato de Fianza, y el aseguramiento de la devolución del inmueble al término contractual mediante un Convenio de Desocupación. Mediante el contrato de Fianza se asegura al propietario el pago del canon locativo por hasta llegar al término del mismo, habilitando a HPHA la opción de desalojo del beneficiario que se niega en forma injustificada al pago de sus obligaciones.

Entendemos que la operatoria es evidentemente beneficiosa para el propietario del inmueble quien, además de ver segura la renta de su capital, ve alejarse la posibilidad de un litigio por falta de pago.

Los riesgos

Es innegable que, al constituirse como fiador de un contrato de locación, HPHA está tomando un riesgo. A saber:

Riesgos durante la ejecución del contrato: Los mismos están vinculados con la falta de pago del canon locativo por parte del beneficiario. En este caso, corresponde que HPHA, se haga cargo de abonar al locador el importe correspondiente, quedando habilitada a partir del segundo mes consecutivo de incumplimiento, la opción de iniciar las acciones tendientes al desalojo del beneficiario, la que quedará a criterio de HPHA.

Riesgos a la finalización del contrato: Una vez finalizado el término contractual, puede ocurrir que el beneficiario se resista a entregar el inmueble, lo que haría responsable a HPHA en su carácter de fiador de las obligaciones emergentes del contrato hasta el momento de la efectiva restitución. Si bien la capacitación social y el monitoreo, en su caso la intermediación de HPHA de concientización y reorientación de la familia, que son propios de la operatoria reducen este riesgo, previendo la posibilidad de que se de una situación de este tipo, se firmará junto al Contrato de Locación un Convenio de Desocupación del inmueble, lo que habilita la opción por el Desalojo Anticipado (opción que reduce de 3 a 6 meses el tiempo de duración del juicio de desalojo).

De lo dicho, se desprende que el riesgo que asume HPHA es el de pagar un equivalente a entre 6 y 8 mensualidades.

5. VIABILIZACIÓN: TRABAJO DE CAMPO Y CONSIDERACIÓN DE INSTRUMENTOS LEGALES

Durante los últimos meses del 2007, se han comprobado las paupérrimas condiciones de habitabilidad de los hoteles y pensiones. Por otra parte, también se ha observado la permeabilidad de algunos propietarios (tanto del mercado formal como informal) ante la modalidad de contratación Alquileres Tutelados, que implica el reemplazo de la garantía inmobiliaria por la Garantía de Fianza.

Por lo demás, se ha constatado la viabilidad de un proyecto de alto impacto, de fácil y económica implementación y de bajo riesgo que, como ya se ha dicho, puede constituir una salida transitoria e inmediata a la situación de vulnerabilidad en que se encuentran numerosas familias.

Alquileres Tutelados®

Hábitat para la Humanidad® Argentina

Todos los derechos reservados. Se prohíbe modificar, reproducir, distribuir, transmitir, exhibir, publicar, vender, locar, incorporar a un sistema informático, otorgar licencias, crear trabajos derivados de o utilizar cualquier parte o en su totalidad de "Alquileres Tutelados®", sin la autorización previa y escrita de Hábitat para la Humanidad® Argentina.

La Misión

Hábitat para la Humanidad® Argentina, inspirada en las enseñanzas de Jesucristo, trabaja en asociación con personas de toda diversidad para desarrollar comunidades de Argentina, logrando soluciones habitacionales con gente en necesidad, que permitan que cada familia tenga una vivienda digna y experimente el amor de Dios, viviendo y creciendo en todo lo que Él propone.



Habitat para la Humanidad® Argentina Asociación Civil

Oficina Local Buenos Aires

Para más información de este proyecto ingrese en:

www.hpha.org.ar