

# Viviendas Colectivas Populares en el barrio porteño de La Boca

Secretaría de  
Integración Socio Urbana



Ministerio de  
Desarrollo Socia  
Argentina

## **Autoridades**

### **Victoria Tolosa Paz**

Ministra de Desarrollo Social

### **Fernanda Miño**

Secretaria de Integración Socio Urbana

### **Fernanda García Monticelli**

Subsecretaria de Gestión de Tierras y Servicios Barriales

### **Agustín Algorta**

Director de Acceso al Suelo Urbano

### **Mariana Aranovich**

Coordinadora RENABAP

# ÍNDICE

<b>Resumen Ejecutivo</b>	<b>4</b>
<b>Sobre la Secretaría de Integración Socio Urbana (SISU)</b>	<b>6</b>
<b>Presentación</b>	<b>7</b>
<b>Acerca del barrio La Boca</b>	<b>10</b>
<b>Metodología del relevamiento</b>	<b>13</b>
Definición operativa	13
Cantidad de encuestas y distribución	16
Instrumentos y tecnologías empleadas	16
<b>Principales resultados</b>	<b>20</b>
<b>Tipología</b>	<b>20</b>
<b>Seguridad en la tenencia</b>	<b>21</b>
<b>Precariedad habitacional</b>	<b>22</b>
<b>Acceso a servicios</b>	<b>25</b>
<b>Situación de hacinamiento</b>	<b>28</b>
<b>Control de Calidad</b>	<b>29</b>
<b>Consideraciones finales</b>	<b>32</b>
<b>Anexo: Cuestionario</b>	<b>33</b>

**Responsables del proyecto:** Juan Manuel D'Attoli y Victoria Ricciardi

**Especialista en datos georeferenciados:** Malena Elizabeth Jaramillo Espinosa

**Elaboración de cartografía:** Malena Vagnenkos y Martín Arata

**Análisis y redacción:** M. Rocío Novello

**Coordinación territorial:** Nahir Gerez y Alejandro Tallarico

**Colaboradores:** Florencia Abed Dickson, Jazmín Rodríguez Musso y Julián Rosas

**En colaboración con:**

FPDS - Frente Popular Darío Santillán

MTE - Movimiento de Trabajadores Excluidos

## Resumen Ejecutivo

El presente informe se propone analizar las condiciones de vida de las familias que habitan en una situación deficitaria particular, denominada como “Viviendas Colectivas Populares” (VCP) a partir de los resultados obtenidos en el relevamiento territorial desarrollado en el barrio La Boca, Ciudad Autónoma de Buenos Aires -CABA-, durante los meses de junio a noviembre de 2022, por la Secretaría de Integración Socio Urbana (SISU) de Nación con el acompañamiento de organizaciones sociales.

Las Viviendas Colectivas Populares son definidas como edificaciones subdivididas informalmente donde habitan en forma permanente tres o más grupos familiares, que presentan algún grado de inseguridad en la tenencia, condiciones de precariedad habitacional, déficit en el acceso a los servicios básicos y algún grado de hacinamiento. Comúnmente son conocidas como conventillos, inquilinatos, edificios ocupados/tomados, hoteles pensión u hoteles familiares.

El estudio, que en esta oportunidad ha desarrollado el ReNaBaP, es parte del interés por visibilizar las diversas formas en que los sectores populares acceden al suelo, la vivienda y a los servicios públicos, ampliando el conocimiento sobre las distintas situaciones habitacionales deficitarias que existen en el país.

A continuación, se comparten algunos de los principales resultados obtenidos:

- Se identificaron 389 Viviendas Colectivas Populares en el barrio La Boca de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en donde se estima que habitan 3.500 hogares.
- Sobre el total de VCP identificadas, en una segunda etapa, se logró diagnosticar al 70% de las edificaciones logrando así tener información precisa y detallada sobre 270 de ellas. Este proceso se realizó mediante una entrevista estructurada a través de un cuestionario aplicado con vecinas y vecinos referentes de las viviendas.
- El 86% de las VCP relevadas están expuestas a más de un indicador de problemas edilicios, como ser: presencia de humedad en techo y paredes; goteras; necesidad de mantenimiento en espacios comunes; falta de mantenimiento de conexiones internas de agua y saneamiento; instalación eléctrica informal y deficiente; cableado expuesto

y forzado; inundabilidad; presencia de plagas (cucarachas y/o ratas); escasa ventilación, subunidades funcionales sin ventanas.

- El 57% de las VCP relevadas presenta algún grado de hacinamiento.
- En cada VCP, en promedio, habitan nueve (9) hogares.
- En el 63% de las VCP sus habitantes alquilan con y sin contrato.
- En el 29% de las VCP sus habitantes enfrentan o enfrentaron alguna situación de desalojo.

## **Sobre la Secretaría de Integración Socio Urbana (SISU)**

La Secretaría de Integración Socio Urbana (SISU), dependiente del Ministerio de Desarrollo Social de la Nación, es la autoridad de aplicación de la ley 27.453 (2018) y el organismo encargado de llevar adelante una política planificada de mediano y largo plazo, para dar respuesta a un problema estructural de nuestro país: el déficit habitacional y las condiciones precarias en las que viven más de un millón de familias en 5.687 barrios populares, registrados en el Registro Nacional de Barrios Populares (ReNaBaP).

El ReNaBaP releva y reúne información sobre la (a) localización y delimitación geográfica; (b) composición sociodemográfica; (c) geografía e infraestructura barrial; y, (d) situación dominial y tenencia de la tierra de los barrios populares de Argentina desde el año 2016.

## Presentación

Basándonos en la exitosa experiencia del ReNaBaP, que comenzó con un relevamiento de barrios populares y, posteriormente, sirvió como base para la implementación de políticas de integración socio urbana, nos hemos propuesto replicar esta práctica en otro tipo de hábitat que enfrenta problemas similares pero con especificidades propias: las viviendas colectivas populares. Esta iniciativa surge a raíz de propuestas presentadas por diversas organizaciones sociales.

En este marco, el presente informe se propone analizar las condiciones de vida de las familias que habitan en una situación deficitaria particular, denominada como “Viviendas Colectivas Populares”, en adelante VCP. A partir de los resultados obtenidos del relevamiento territorial desarrollado en el barrio La Boca de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires -en adelante CABA- durante los meses de junio a noviembre de 2022 por la Secretaría de Integración Socio Urbana (SISU) de Nación, con el acompañamiento de las organizaciones sociales “Frente Popular Darío Santillán” y “Movimiento de Trabajadores Excluidos” (MTE), se identificaron y caracterizaron las VCP con el objetivo de aportar a la generación de insumos y proyectos de promoción de derechos en el proceso de integración socio urbana de los sectores populares.

El trabajo de identificación, definición y sistematización que se ha desarrollado en esta oportunidad responde a la necesidad de visibilizar las diversas formas en que los sectores populares acceden al suelo a la vivienda y a los servicios públicos, ampliando el conocimiento existente sobre las distintas situaciones habitacionales deficitarias que existen en el país. De esta forma, se avanzó en el desarrollo de una estrategia metodológica que permite abordar las especificidades de esta problemática, en vistas de extender su alcance a otras escalas territoriales.

Es importante tener presente que el déficit habitacional identificado con atributos como la falta de seguridad en la tenencia, el déficit en el acceso a los servicios básicos y la precariedad de la vivienda es producto de un proceso histórico caracterizado por la falta de políticas de suelo y vivienda que respondan de manera directa a las necesidades y posibilidades de acceso justo al suelo de los sectores populares. Dentro de este universo comprendido como “hábitat con elevados niveles de vulnerabilidad”, se reconoce la existencia de diferentes tipos de prácticas habitacionales tales como barrios populares, conjuntos habitacionales construidos



por el Estado que no fueron regularizados dominialmente ni cuentan con acceso formal a servicios básicos, viviendas colectivas populares (conventillos, edificios tomados, hoteles pensión/familiares que presentan precariedad y cuentan con huéspedes en estadía permanente), personas en situación de calle y en riesgo de situación de calle, entre otros.

Una de las principales limitaciones que condicionan la elaboración y ejecución de políticas públicas específicas reside en la ausencia de datos precisos acerca de la localización geográfica, composición sociodemográfica del sector de la población, nivel de acceso a la infraestructura, situación dominial y tenencia de la tierra.

A los efectos profundizar en su conocimiento y teniendo como antecedentes la realización del Relevamiento de Barrios Populares y la posterior creación del Registro Nacional de Barrios Populares (ReNaBaP) como experiencia inédita en su tipo, en esta oportunidad se pone a disposición tanto la metodología utilizada para identificar a un conjunto de situaciones habitacionales deficitarias concentradas en conventillos, inquilinatos y edificios ocupados, entre otros, como los resultados preliminares de su estudio.

SITUACIONES HABITACIONALES DEFICITARIAS	CATEGORIZACIÓN	INSTRUMENTOS DE RELEVAMIENTO
Barrios con acceso formal a 2 o más servicios básicos pero sin regularidad dominial	-	-
Conjuntos de viviendas sociales construidas por el Estado sin regularidad dominial ni acceso formal a servicios básicos	-	-
Conventillos, inquilinatos y edificios ocupados	<b>VIVIENDAS COLECTIVAS POPULARES</b>	<b>VCP</b>
Hoteles pensión / familiares		
Villas	<b>BARRIOS POPULARES</b>	<b>ReNaBaP</b>
Asentamientos		
Situación de calle	<b>PERSONAS EN SITUACIÓN DE CALLE</b>	<b>Ley 27.654 (!) Situación de calle y familias sin techo</b>

<sup>1</sup> La Ley 27.654 establece que el Ministerio de Desarrollo Social de la Nación debe realizar un relevamiento nacional de las personas en situación de calle y en riesgo a la situación de calle.

El presente documento contiene un primer apartado dedicado a precisar particularidades del hábitat del barrio La Boca que permiten comprender la situación de las Viviendas Colectivas Populares y sus residentes. En segundo lugar, se da a conocer la metodología de trabajo desarrollada en conjunto por la SISU y organizaciones sociales para la identificación y el registro de las VCP, en donde se incluyen las principales definiciones, categorías y clasificaciones utilizadas para estructurar el cuestionario, además de los procesos llevados adelante para el relevamiento y control de calidad de la información. En la tercera sección, se informan de manera preliminar los primeros resultados obtenidos a partir del trabajo de campo, por último se adelantan una serie de consideraciones finales.

## Acerca del barrio La Boca

La Boca es un barrio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina. Se encuentra situado en el límite sudeste de la ciudad (Comuna 4), lindero a las bocas del Riachuelo que desemboca en el Río de la Plata. De acuerdo a la información provista por el Gobierno de la CABA, la población total del barrio alcanzó las 45.000 personas según datos del censo 2010<sup>2</sup>.

**Mapa 1 - Ubicación Ciudad Autónoma de Buenos Aires**



**Mapa 2 - Delimitación del Barrio La Boca**



<sup>2</sup> Si bien aún no se cuenta con información detallada de la población correspondiente a cada barrio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, de acuerdo a los datos relevados por el Censo 2022, se registraron 230.945 habitantes en la Comuna 4.

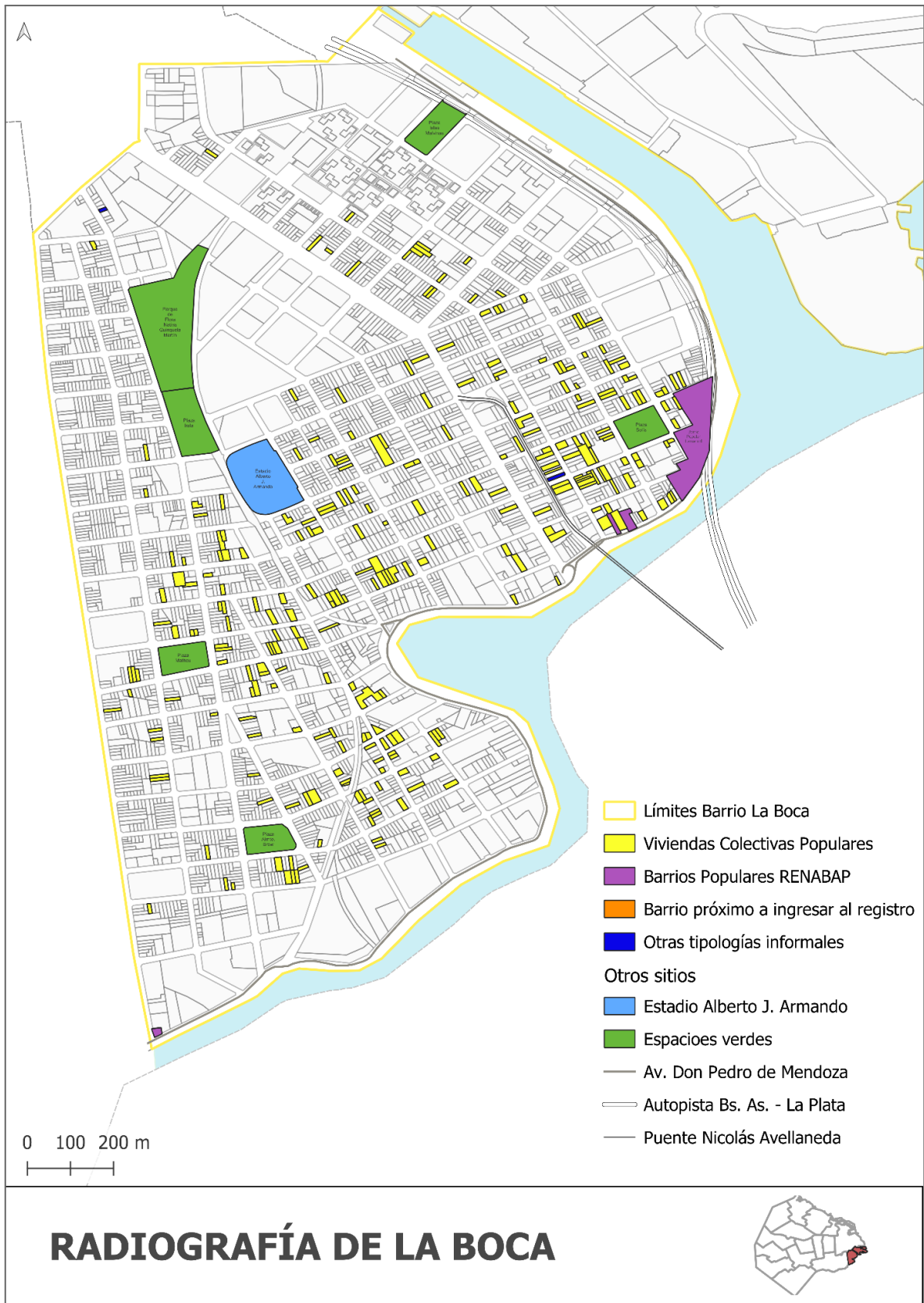
## **Radiografía de las problemáticas habitacionales del barrio La Boca**

Las múltiples problemáticas que atraviesan a las viviendas colectivas populares en el barrio La Boca, sin dudas, no agotan las diferentes necesidades habitacionales que afectan a los pobladores del barrio.

Por este motivo, aquí se presentan una tabla y una imagen que dan cuenta de todo el universo de hábitat popular deficitario registrado: Barrios Populares (villas y asentamientos), Viviendas Colectivas Populares y otras situaciones identificadas que no cumplen con los criterios de las definiciones anteriores.

Resulta destacable la alta concentración de situaciones de hábitat popular precario que se registran en las inmediaciones de la Plaza Solís, en una área que se podría delimitar entre Av. Suarez, el Puente Nicolás Avellaneda y la Av. Don Pedro de Mendoza. En dicha zona, bajo la autopista Buenos Aires - La Plata se ubica el Asentamiento Lamadrid, continuando por dicha avenida y especialmente en la intersección de calles Olavarría y Necochea existe un importante agrupamiento de VCP.

**Mapa 3 - Viviendas Colectivas Populares del Barrio La Boca**



## Metodología del relevamiento

El objetivo del relevamiento consistió en identificar y caracterizar las Viviendas Colectivas Populares del barrio La Boca, precisando la cantidad de edificaciones, su ubicación, la cantidad de hogares por vivienda y las condiciones de habitabilidad de las mismas.

### Definición operativa

La unidad de análisis corresponde a la unidad de edificación de uso de vivienda, en esta oportunidad denominada como Vivienda Colectiva Popular (VCP). La misma es definida como: edificaciones subdivididas informalmente, donde habitan en forma permanente tres o más grupos familiares, que presentan algún grado de inseguridad en la tenencia, condiciones de precariedad habitacional, déficits en el acceso a los servicios básicos y algún grado de hacinamiento. Comúnmente son conocidas como conventillos, inquilinatos, edificios ocupados/tomados, hoteles pensión u hoteles familiares.

Subtipo de VCP	Descripción
Conventillos	Viviendas originalmente unifamiliares, reestructuradas/reconvertidas a partir de la llegada de las grandes olas migratorias de fines del siglo XIX y principios del XX, con el objetivo de albergar a varias familias inquilinas mediante subdivisiones en ambientes más pequeños, donde el baño y/o la cocina son usualmente compartidos. Se ubican generalmente en las inmediaciones de los grandes centros urbanos.
Inquilinatos	Viviendas con características similares al conventillo aunque sin el componente histórico.
Edificios ocupados/tomados	Edificación que fue concebida originalmente con otro propósito (vivienda unifamiliar, fábrica, oficinas, hotel, edificio ferroviario, etc.) pero que en algún momento fue ocupado/tomado convirtiendo su uso en vivienda multifamiliar, ya que acoge varias viviendas o piezas que habitan de forma permanente.
Hoteles pensión u hoteles familiares	Existe alguien que gerencia el espacio. Fueron concebidos para que se habiten de forma transitoria pero en estos casos la mayoría de quienes allí habitan lo hacen de modo permanente. Se autodefine como hotel.

En este sentido, se aclara que la definición de VCP excluye tanto a los polígonos comprendidos actualmente en ReNaBaP como a los hoteles pensión o familiares en donde la mayoría de sus huéspedes se hospedan de modo temporario o transitorio. De igual forma, tampoco se consideran los conjuntos habitacionales o plan de viviendas sociales construidos en el marco de programas estatales.

A los efectos de brindar un marco conceptual exhaustivo, a continuación se precisan las definiciones correspondientes a hogares; inseguridad en la tenencia; hacinamiento; precariedad habitacional y desalojos forzosos.

### Hogar

De acuerdo al INDEC, se entiende como el conjunto de personas que, unidas o no por parentesco, viven bajo el mismo techo y se identifican como grupo familiar.

### Seguridad en la tenencia

Conjunto de relaciones con respecto a la vivienda y a la tierra, establecido en el derecho codificado o consuetudinario, o mediante acuerdos no oficiales o híbridos, que permite vivir en el propio hogar en condiciones de seguridad, paz y dignidad<sup>3</sup>.

Hay distintas formas para garantizar una tenencia segura y duradera del suelo: título de propiedad individual, contrato de alquiler, comodato o permiso de uso, entre muchos otros. Más allá de la herramienta específica, es importante garantizar el reconocimiento del sistema legal, las autoridades públicas y la oponibilidad a terceros, de forma tal de asegurar la permanencia y eliminar el peligro de desalojos forzosos.

La seguridad en la tenencia es un concepto gradual y puede medirse tanto desde el punto de vista legal (de iure), desde la situación de hecho (de facto) o desde la percepción de las y los habitantes.

### Hacinamiento

De acuerdo a la definición del INDEC, el hacinamiento representa el cociente entre la cantidad total de personas del hogar y la cantidad total de habitaciones o piezas de las que dispone el mismo. En caso de que haya 3 o más personas por cuarto, se considera que existe hacinamiento crítico. A fines de realizar la presente investigación se procedió a definir parámetros específicos que se detallan en el cuerpo del informe.

### Precariedad Habitacional

Se refiere al déficit en la calidad de los materiales de la vivienda y, fundamentalmente, a cuestiones que constituyen un hábitat adecuado: la prestación de servicios, la ubicación geográfica y la calidad ambiental, la instalación de infraestructura adecuada e integración social, entre los aspectos más importantes a considerar.

<sup>3</sup> Conf. Raquel Rolnik, Relatora Especial de las Naciones Unidas sobre el Derecho a una Vivienda Adecuada - Informe temático "Principios rectores sobre la seguridad de la tenencia para los pobres de las zonas urbanas".

## Desalojos

El comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la ONU, establece que el desalojo forzoso es “el hecho de hacer salir a personas, familias y/o comunidades de los hogares y/o las tierras que ocupan, en forma permanente o provisional, sin ofrecerles medios apropiados de protección legal o de otra índole, ni permitirles su acceso a ellos”.

A partir de las definiciones operativas, y en base al trabajo previo con organizaciones y vecinos, se identificaron las siguientes variables e indicadores en pos de identificar aquellas edificaciones que correspondan con la categoría de Viviendas Colectivas Populares:

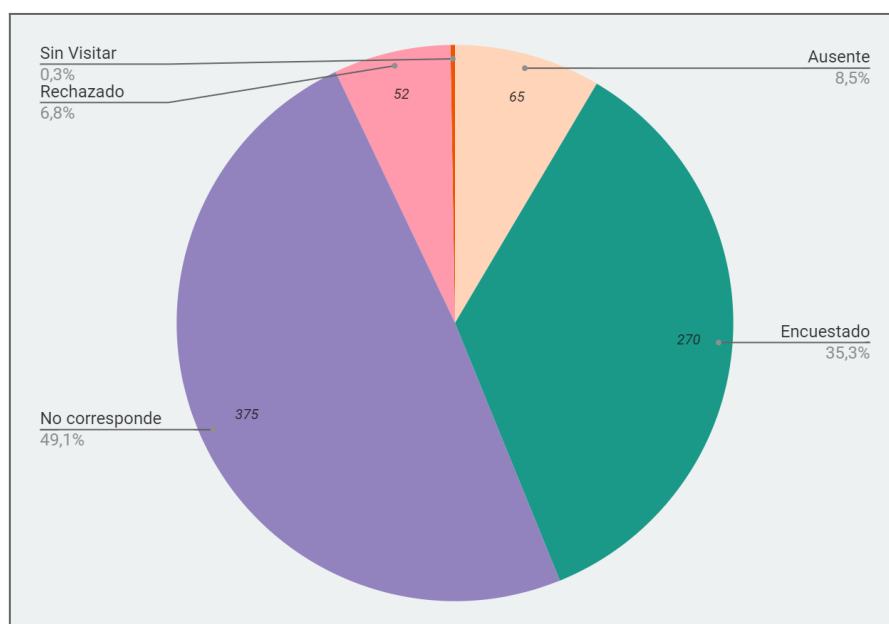
<b>Tipología</b>	Denominación con la que sus propios habitantes identifican el edificio (conventillo, inquilinato, etc.)
<b>Multifamiliar</b>	Presencia de tres o más hogares por vivienda
<b>Situación Dominial</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Forma de tenencia</li> <li>• Con o sin instrumento jurídico</li> </ul>
<b>Precariedad habitacional</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Presencia de humedad en techo y paredes / Goteras</li> <li>• Necesidad de mantenimiento en espacios comunes</li> <li>• Falta de mantenimiento de conexiones internas de agua y saneamiento</li> <li>• Instalación eléctrica informal y deficiente / Cableado expuesto y forzado</li> <li>• Inundabilidad</li> <li>• Presencia de plagas (cucarachas / ratas)</li> <li>• Poca ventilación, subunidades funcionales sin ventana</li> </ul> <p>De la simultaneidad de dos o más de dichos indicadores, se construyó un gráfico que permite observar la criticidad de situación en el caso de que coexistan varios de ellos (ver gráfico 5).</p>
<b>Acceso a los servicios básicos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Red de energía eléctrica</li> <li>• Red de agua corriente</li> <li>• Red cloacal</li> <li>• Red de gas natural</li> </ul>
<b>Nivel de hacinamiento</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tres o más personas habitando un único dormitorio.</li> <li>• Familias habitando un único dormitorio que a la vez también funciona como comedor y “sala de estar”.</li> <li>• Baño y cocina compartidos.</li> </ul>
<b>Temporalidad</b>	La mayoría de los habitantes residen de forma permanente. (Es declarativo).



## Cantidad de encuestas y distribución

La primera etapa del relevamiento implicó un rastrillaje calle por calle de todo el barrio La Boca, con el objetivo de identificar previamente aquellas edificaciones que cumplían con parte de la definición de Viviendas Colectivas Populares en base a la observación externa de las edificaciones. En esta instancia, se pre-identificaron 764 posibles VCP. A partir de la segunda etapa, se visitó y diagnosticó mediante una encuesta cada una de las posibles, lo cual permitió desestimar 375 viviendas por no corresponder a la definición operativa. Del total de 389 edificaciones identificadas positivamente como VCP, se logró encuestar al 70%, lo que equivale a 270 VCP. Por otra parte, se registraron 52 rechazos, 65 ausentes y 2 casos sin visitar.

**Gráfico 1 - Relevamiento de VCP**



## Instrumentos y tecnologías empleadas

La propuesta metodológica considera las condiciones físicas de habitabilidad de las VCP –en función del tipo de materiales de construcción predominantes en las viviendas y los tipos de servicios básicos a los que acceden– junto con la situación de tenencia y, se incorpora también, el rol que juega la composición de los hogares que la habitan –presencia o no de múltiples núcleos familiares y la adecuación entre la cantidad de hogares que residen por vivienda–.

Para la recolección de la información se utiliza una ficha estructurada (ver anexo) que permite registrar los datos generales de las VCP. Los tipos de datos levantados corresponden a:

- Dirección
- Cantidad de hogares
- Organización interna
- Acceso a la energía eléctrica
- Acceso al agua corriente
- Acceso a red cloacal
- Acceso al gas natural
- Situación edilicia
- Indicadores de hacinamiento
- Situación dominial y situación frente a desalojos

La encuesta a cada vivienda colectiva popular se realiza a través de una aplicación móvil para teléfonos celulares o tablets facilitando la posterior sistematización de los datos obtenidos. La misma, al tener contenida la ficha de relevamiento, permite registrar las respuestas brindadas por las personas encuestadas, la ubicación GPS del edificio registrada por el sistema, así como el audio de la misma. Este sistema también posibilita controlar el levantamiento de la información y hacer un seguimiento remoto del avance del trabajo de campo durante todo el proceso.

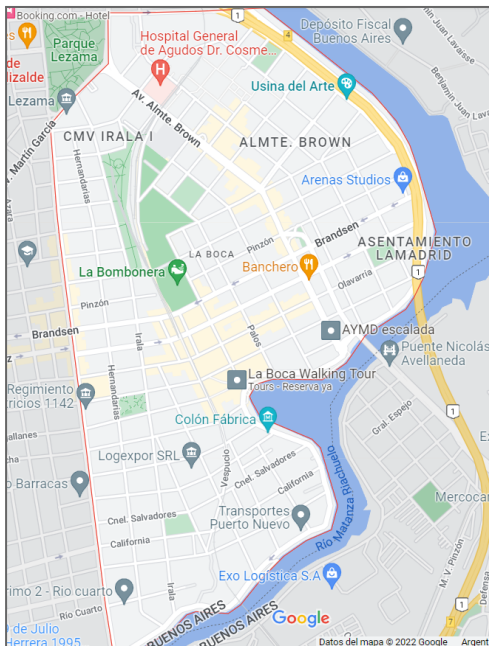
Este control se realiza a través de un equipo de relevadores, conformado por miembros de la Secretaría de Integración Socio Urbana y acompañado por promotores de las organizaciones sociales con anclaje territorial. Cada relevador/a es capacitado previamente para poder realizar las encuestas atendiendo a la metodología definida y usando de forma correcta los instrumentos de relevamiento.

Para llevar adelante la encuesta, se realizaron 21 jornadas de relevamiento durante los meses de junio a noviembre de 2022. De las mismas participaron 20 trabajadores de la SISU junto a 10 integrantes de organizaciones sociales. Asimismo, la ejecución del trabajo de campo se organizó en tres etapas, las cuales se detallan a continuación.

### Etapa 1: Mapeo del área a relevar

En esta primera instancia, se generaron las planillas y planos de cada manzana del barrio a los efectos de organizar el rastillaje territorial.

**Mapa 4 - Barrio La Boca en Google Maps**



**Imagen 1 - VCP del barrio La Boca**



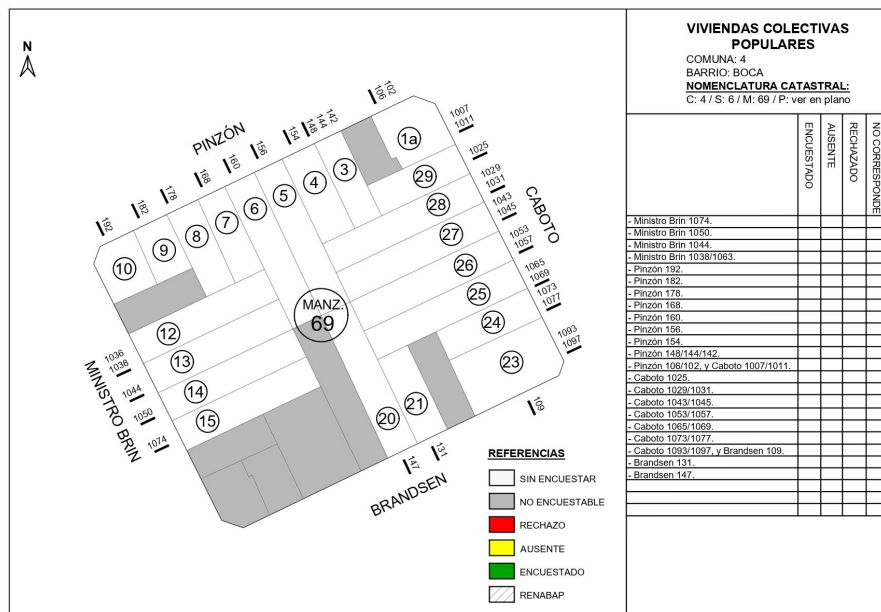
### Etapa 2: Relevamiento de direcciones de VCP

A partir de un rastillaje a pie, se recorrió manzana por manzana toda el área delimitada para pre identificar las VCP, según la definición y los criterios señalados, registrando calle y altura de cada una de las edificaciones a los efectos de alcanzar una estimación sobre la totalidad de VCP y sus respectivas ubicaciones.

**Imagen 2 - Relevamiento marcado por GPS de direcciones**



**Mapa 5 - Identificación de edificaciones por manzana**



**Etapa 3: Relevamiento de caracterización de VCP**

Se visitó cada VCP para entrevistar a uno/a o más vecinos/as referentes que puedan responder las preguntas de caracterización. Se completó una encuesta por cada VCP a través de una APP disponible en dispositivos móviles.

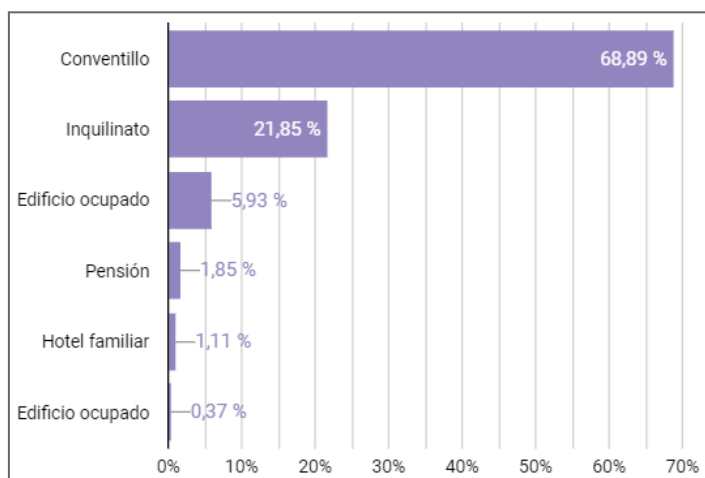
## Principales resultados

A continuación, se presentan los principales resultados obtenidos en el relevamiento de las 270 Viviendas Colectivas Populares que se desarrolló en el barrio La Boca, CABA, durante los meses de junio y noviembre de 2022<sup>4</sup>.

### Tipología

En aproximadamente el 69% de las VCP se identificó con la figura de “conventillo” mientras que la denominación “inquilinato” alcanzó el 22%. Por la particularidad del barrio relevado, se entiende que la caracterización predominante de las VCP como conventillo responde en gran medida a un proceso histórico-cultural propio de la zona, que se remonta hacia fines del siglo XIX, momento en donde se constituye como uno de las primeras estrategias habitacionales de los sectores populares<sup>5</sup>. En el siglo XX se observa la presencia de población migrante 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<sup>6</sup>.

Gráfico 2 - Tipología de VCP



En relación a la población, se observa que las 270 VCP relevadas representan a 2.281 hogares de estadía permanente y 101 de estadía temporaria, alcanzando un total de 2.382 hogares. Se estima que, en promedio, habitan alrededor de 9 hogares por vivienda. **En base a los datos obtenidos se logró proyectar una estimación de 3.500 hogares en el universo completo de las 389 VCP del barrio.**

<sup>4</sup> La fecha de corte de análisis corresponde al 18/08/2023.

<sup>5</sup> Véase: Grillo, Oscar (1988): Articulación entre sectores urbanos populares y el Estado local (El caso del barrio de La Boca), Buenos Aires, Centro Editor de América Latina

<sup>6</sup> Maldonado (2017). Soluciones urbanas para Buenos Aires, Alquileres Justos. Hábitat para la Humanidad, pp. 26

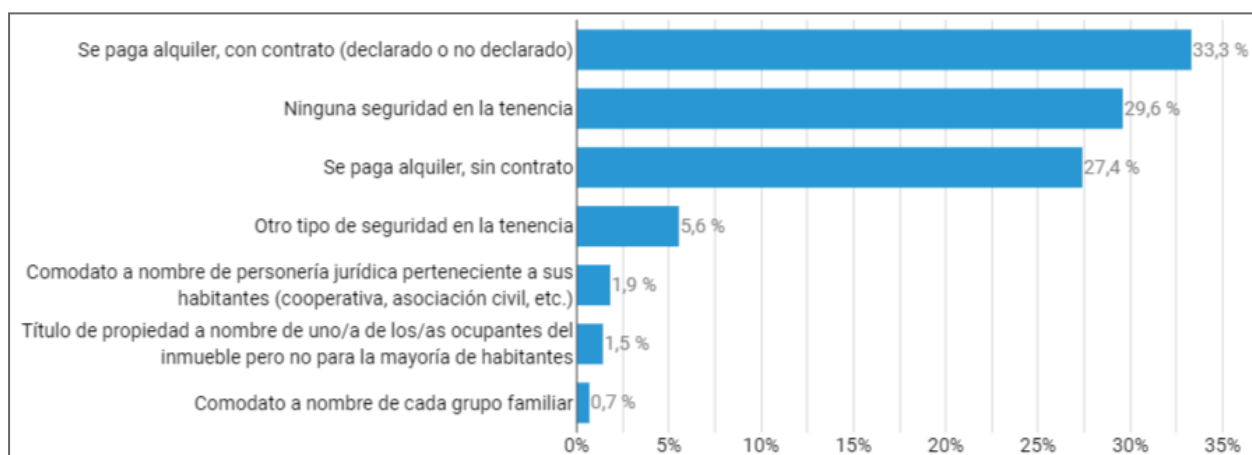
## Seguridad en la tenencia

El destino de las VCP es el de vivienda familiar de habitación permanente y del relevamiento surgen diversas formas de tenencia con distintos grados de protección.

El 63% de los casos relevados manifiesta ocupar el inmueble en carácter de inquilino/a. De ese total, sólo el 33,3% indica contar con un contrato de alquiler (declarado o no ante la AFIP)<sup>7</sup> mientras que el 29,6% señala que pagan alquiler pero no cuentan con un contrato formalmente suscripto. El grado de seguridad en la tenencia en este tipo de relaciones es muy variado dado que incluso cuando se hubiera firmado un contrato, se debe evaluar si fue celebrado válidamente, si el locador es efectivamente el titular registral del inmueble o se encuentra facultado para disponer del mismo, si las cláusulas pactadas se corresponden con lo previsto en la norma, etc. En los supuestos de acuerdos de palabra, la precariedad en la tenencia es aún más alta dado que no existe herramienta legal que reconozca y proteja la relación, exponiendo a las y los inquilinos a amenazas constantes de desalojos, aumentos desmedidos de precio, cambios arbitrarios en las condiciones estipuladas, etc.

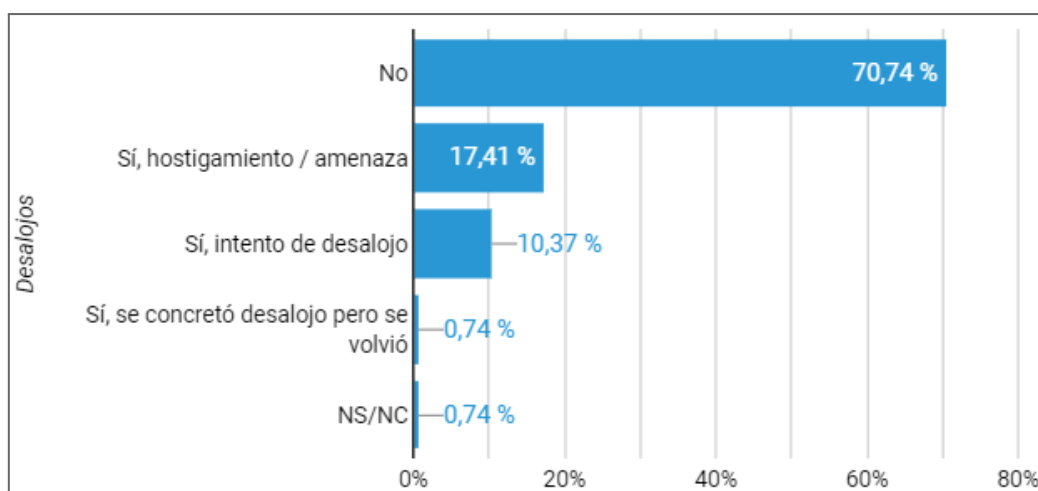
De igual forma, es posible observar que aproximadamente el 29% de las VCP encuestadas enfrentan o enfrentaron alguna situación de intento o amenaza de desalojo.

**Gráfico 3 - Seguridad en la tenencia**



<sup>7</sup> La Ley 27.551 establece que las y los locadores tienen la obligación de declarar el contrato de locación ante la AFIP. La parte locataria también se encuentra facultada a informar la existencia del mismo.

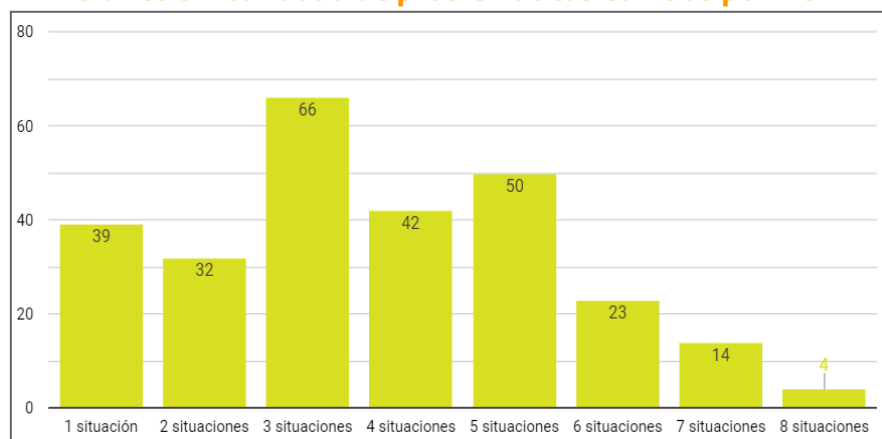
**Gráfico 4 - Desalojos**



### **Precariedad habitacional**

En el 100% de los casos relevados se observó la presencia de, al menos, una problemática edilicia y en 18 casos se observan situaciones de mayor complejidad debido al alto nivel de precariedad habitacional en el que se encuentran, en tanto concentran entre 7 y 8 problemáticas edilicias de forma simultánea.

**Gráfico 5 - Cantidad de problemáticas edilicias por VCP**

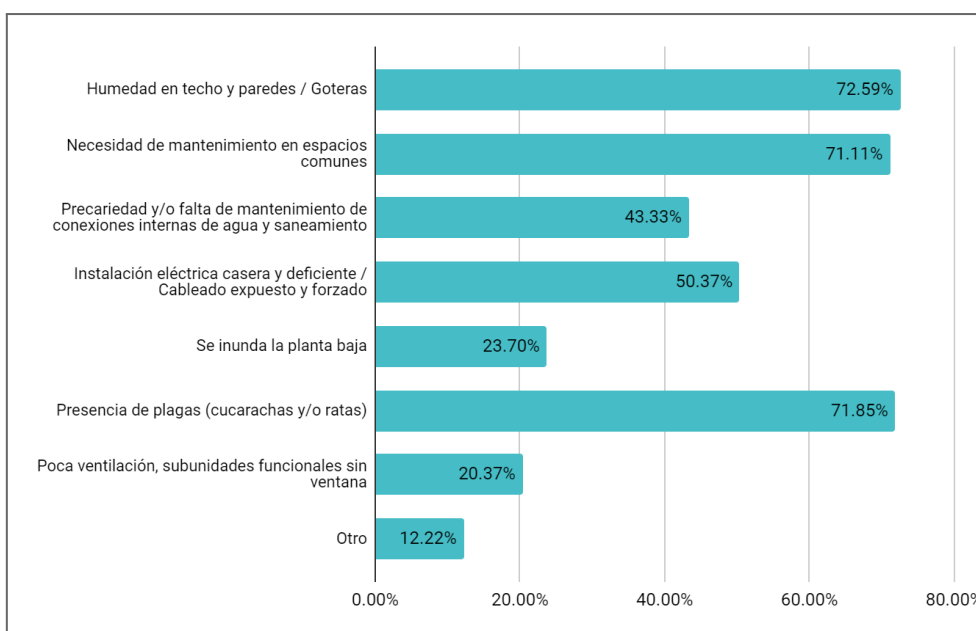


Entre las problemáticas más frecuentes, se destacan “humedad en techos y paredes y/o goteras”, presente en cerca del 73% de las VCP, luego lo siguen “presencia de plagas (cucarachas y/o ratas)”, en más del 72% y “necesidad de mantenimiento en espacios comunes”, en el 71%. En relación con este último aspecto, se identifica que el 75% de las VCP no poseen una instancia de coordinación u organización interna común, como por ejemplo un consorcio de vecinos y vecinas, cuestión que afecta la dinámica de uso y mantenimiento de la edificación.

### Imagen 3 - Problemáticas edilicias



### Gráfico 6 - Tipo de problemáticas edilicias



Al analizar la composición de los materiales predominantes en las VCP, se buscó determinar las características de los tres componentes constitutivos de una vivienda (piso, paredes y techo) desde una doble perspectiva: la resistencia del material y la presencia de elementos de terminación y aislamiento<sup>8</sup>. En relación al piso, sobresale que en el 86% de los casos, cuentan con un nivel de calidad suficiente, en tanto está compuesto por un elemento resistente, un

<sup>8</sup> Se toma como referencia el indicador CALMAT elaborado por el INDEC en el marco del censo 2001 (INDEC, 2003). Dicha metodología, también fue adoptada y ajustada por el Programa Mi Pieza. Véase: Mi pieza: Evaluación de Procesos y Resultados, 2022. Disponible en: [https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/2021/04/7353\\_-\\_sisu\\_-\\_informe\\_evaluacion\\_mi\\_pieza\\_dgise\\_2-06-23.pdf](https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/2021/04/7353_-_sisu_-_informe_evaluacion_mi_pieza_dgise_2-06-23.pdf)



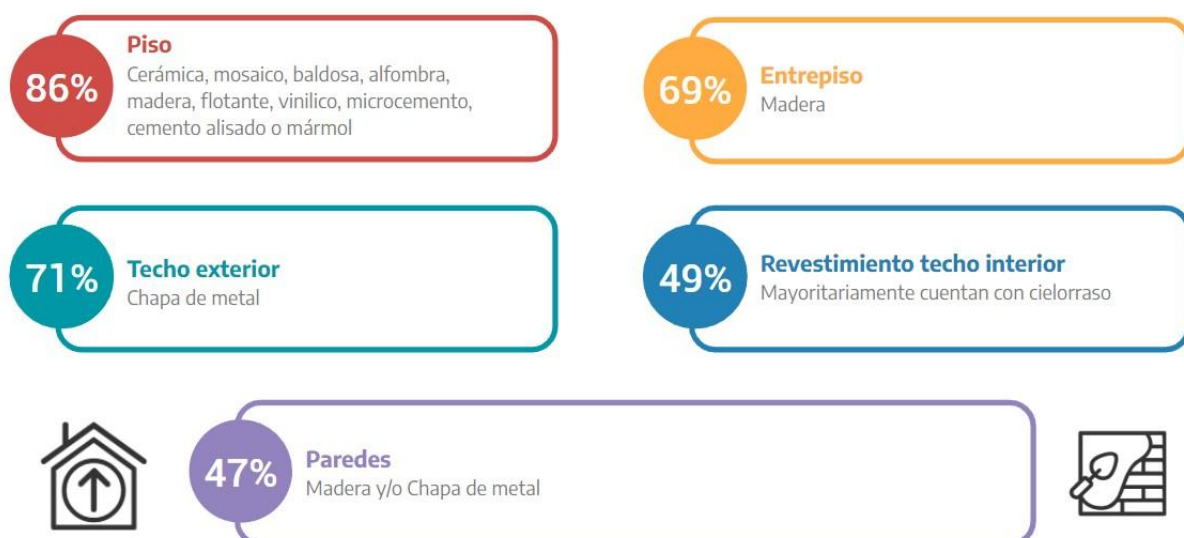
aislante hidrófugo y una terminación (al interior de esta categoría se consideran: cerámica, baldosa, mosaico, mármol, madera o alfombrado, además de cemento alisado).

En relación a la composición de las paredes, se observa que en el 47% de los casos, predominan materiales como madera y/o chapa de metal. Ambos tipos son considerados como “muy buenos respecto de la aislación hidrófuga, pero necesitan estar combinados con otros materiales para formar una pared resistente y aislante térmica”. En relación a este último aspecto, debe notarse que si bien se relevó el material de paredes exteriores, no se cuentan con datos sobre los materiales usados en interiores.

Al respecto de la composición del techo, en el 49% de las VCP fue posible identificar la presencia de cielorraso, por lo cual es factible de categorizarlas como calidad suficiente o techo completo, debido a que permite inferir la presencia de una estructura resistente, una cubierta y la terminación interior.

Si bien esta lectura de los materiales predominantes en los tres componentes constitutivos de una vivienda permite inferir que mayoritariamente las VCP presentan materiales resistentes en todos los componentes e incorpora parcialmente elementos de aislación y terminación, no significa que las mismas no cuenten con problemas de mantenimiento sobre la edificación.

### Gráfico 7 - Materiales predominantes de las VCP

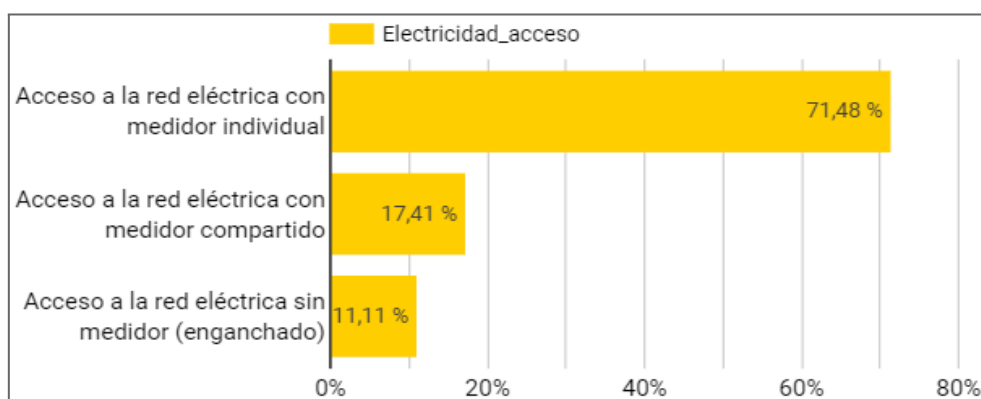


## Acceso a servicios

El emplazamiento de las viviendas colectivas populares en zonas céntricas del entramado urbano formal, permite que el acceso a los servicios básicos alcance un mayor nivel de cobertura formal que si se lo compara con los indicadores de otras situaciones habitacionales deficitarias, como ser barrios populares (villas y asentamientos).

No obstante, se observa que la calidad del acceso a dichos servicios depende en gran medida de las condiciones edilicias generales de la vivienda. El uso de la energía eléctrica, aparece como uno de los núcleos problemáticos a considerar prioritariamente: se identificó que el 28% de las VCP no cuentan con acceso a la red eléctrica con medidor individual, mientras el 49% da cuenta de la presencia de instalaciones eléctricas caseras y deficientes y/o cableado expuesto y forzado, incumpliendo los requerimientos necesarios para acceder a la electricidad de forma segura.

**Gráfico 8 - Acceso a la red de energía eléctrica**



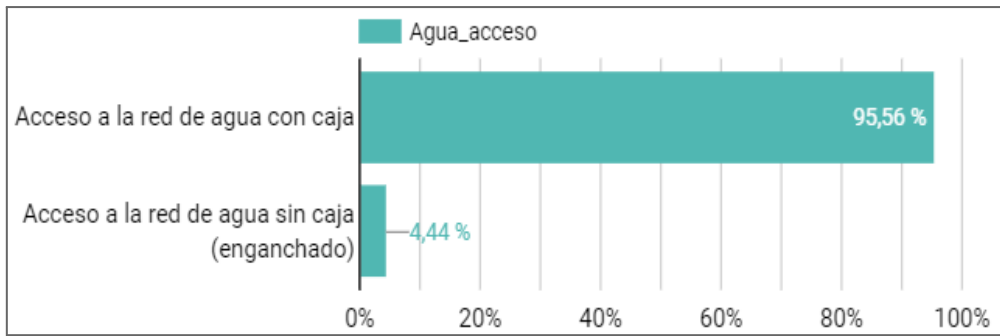
**49%**

**Problemática conexión eléctrica**

Instalación eléctrica casera y deficiente / Cableado expuesto y forzado

Asimismo, en el 42% de los casos se reconoció la falta de mantenimiento de conexiones internas de agua y saneamiento y el 4% de las VCP, donde habita el 5% de familias, no tiene acceso a la red de agua con caja de la prestataria.

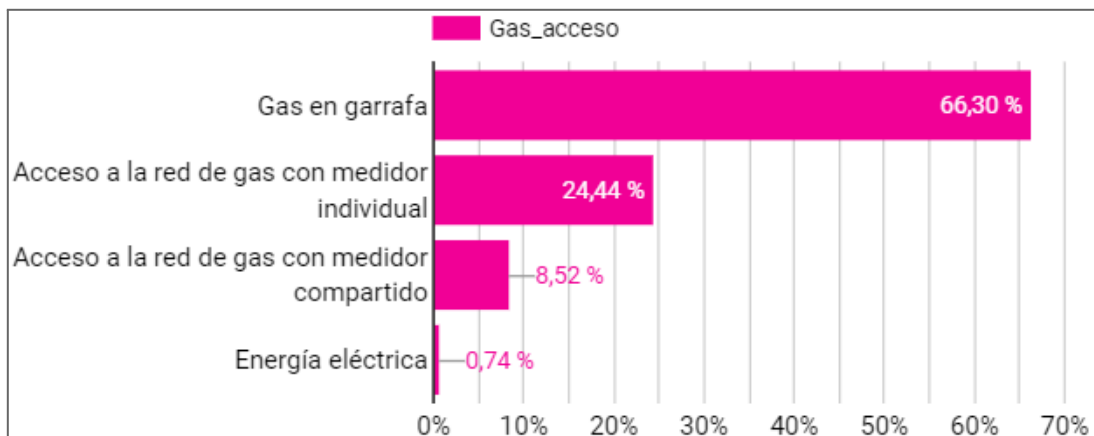
**Gráfico 9 - Acceso a la red de agua corriente**



**42%** **Problemática conexión sanitaria**  
Precariedad y/o falta de mantenimiento de conexiones internas de agua y saneamiento

Por otra parte, se constató que el 67% de las VCP no tienen acceso a la red de gas con medidor, afectando al, por lo menos, 73% de las familias. En este sentido, el bajo nivel de acceso a la red de gas natural refuerza el rol múltiple que asume el acceso a la energía eléctrica en las VCP, en donde responde tanto a necesidades de conexión a dispositivos eléctricos para la cocina y calefacción.

**Gráfico 10 - Acceso a la red de gas natural**



**Imagen 4 a 7 - Estado y formas de conexión internas de instalaciones de energía eléctrica, sanitarias, etc.**

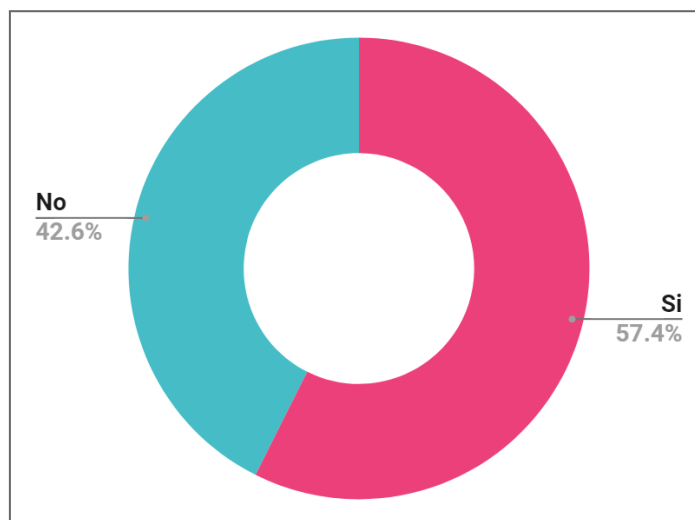


## Situación de hacinamiento

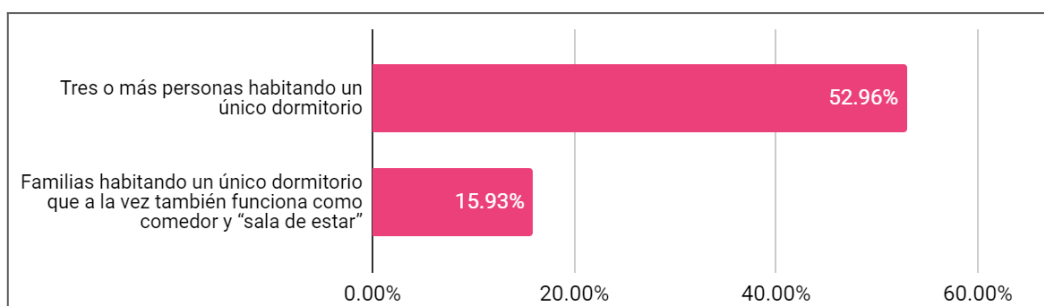
Al dato previamente enunciado respecto a que en promedio son 9 hogares los que habitan en una Vivienda Colectiva Popular, se le complementa la información elevada sobre el hacinamiento dentro de dichas unidades habitacionales. El 57% de las VCP está en situación de hacinamiento crítico.

El indicador de hacinamiento más frecuente es “tres o más personas habitando un único dormitorio”, presente en el 53% de las VCP.

**Gráfico 11 - VCP con hacinamiento**

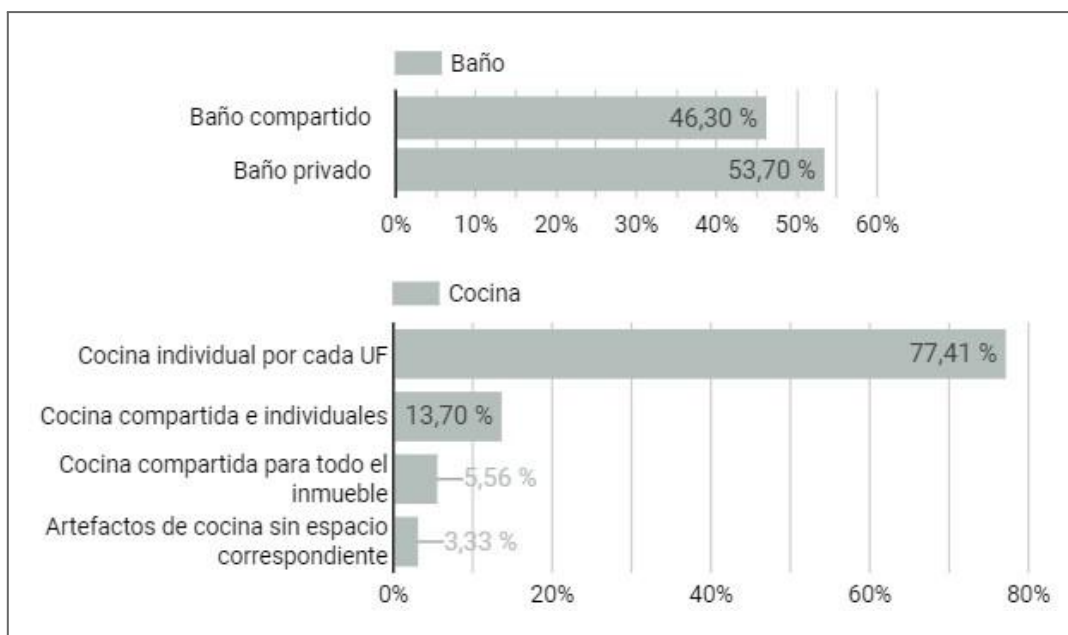


**Gráfico 12 - Indicadores de hacinamiento**



Si se observa el uso compartido de baños y cocinas, se destaca que el 46% de las VCP tiene al menos 1 baño compartido entre quienes habitan en más de una subunidad funcional y aproximadamente el 19% comparte la cocina.

### Gráficos 13 y 14 - Porcentaje de VCP con o sin baños y cocinas compartidos



### Control de Calidad

Luego de la encuesta de caracterización de VCP, con el objetivo de limpiar la base de datos obtenida, se procedió a hacer un control de calidad de la información el cual implicó visitar cierta cantidad de VCP que presentaban valores identificados como posibles errores durante el levantamiento de datos y corroborar si cumplían o no con los criterios de VCP.

Se seleccionó para visitar edificaciones que tuvieran las siguientes características:

- Aquellas que no presentaban indicadores de precariedad edilicia.
- Aquellas en donde se indicaba menos de 3 hogares permanentes.
- Aquellas en donde se indicaba que la mayoría o totalidad de hogares contaban con título de propiedad.
- Aquellas que luego de haber construido un índice de vulnerabilidad, teniendo en cuenta los múltiples factores relevados, obtuvieron un puntaje considerablemente bajo en relación a las otras VCP.

### **Entrevista a Jhonny**

(Trabajador de la economía popular, FPDS).

#### **EL ROL DE LA ECONOMÍA POPULAR COMO MOTOR DE LA ORGANIZACIÓN DEL BARRIO**

Desde el año 2010, empezamos a organizarnos para que el gobierno de la ciudad brinde algún tipo de asistencia a las familias. Eso terminó derivando en la creación de distintas cooperativas que son cuadrillas de barrido de veredas y mantenimiento del espacio público....

Lo tomamos como una herramienta a eso y nos permitió que los vecinos que no tienen la misma necesidad que nosotros en el barrio, nos vean con buenos ojos, como los comerciantes porque le brindas un servicio. Nosotros desde la organización siempre apostamos al trabajo y a los emprendimientos productivos. Desde acá, pudimos ayudar a los vecinos....

A nosotros nos surge naturalmente ayudar a los vecinos porque tenemos cuadrillas con carretillas. Y cuando pasa algo, hacemos nuestro trabajo qué es ayudarles a limpiar en los casos de incendio. Desde ese trabajo natural, estamos presentes en varios intentos de desalojos y nos quieren por eso, pero además, porque nos preocupamos por toda la gestión del barrio y nos gustaría la vivienda digna para todos en el barrio....

Entonces, nos pusimos a defenderlos de los desalojos y que por lo menos los vecinos y vecinas más allá de pertenecer a nuestra organización o no, que salgan lo más beneficiados posible, o lo mejor posible, de un contexto de desalojo....

Un desalojo te desorganiza la vida para los que lo sufrimos. Incluso para la mayoría de los vecinos que vivimos informalmente, hacinados. Las condiciones en las que estamos viviendo en los conventillos que quedaron son horribles....

#### **TRABAJAR CON OTROS PARA RESISTIR Y PARA MEJORAR EL BARRIO**

Nosotros a medida que fuimos buscando una solución para el trabajo sobre todo porque es una manera para sobrevivir y darle de comer a nuestra familia, también nos fuimos formando en cómo es el tema del negocio inmobiliario, de las políticas públicas, de los protocolos que tienen que cumplir al momento de desalojarte y que hasta el día de hoy que no lo cumplen....

Del 2000 para acá, siguió ese tipo de desalojo y hay una resistencia y está esta *Comisión de Vivienda* que no nos pertenece a nosotros, sino que es un grupo de vecinos y otras organizaciones. Ahí es donde nosotros intentamos solucionar con mucha solidaridad y pensando en lo humano, los problemas que aparecen pero entendiendo que es importante que participen los vecinos. Además, hacemos ferias, hacemos rifas para juntar fondos, apelamos a la solidaridad de quienes entienden que no se puede vivir así en un

conventillo....

Y hemos hecho cosas con la *Comisión de Vivienda* durante estos años que nos permitió, por lo menos, que los vecinos que fueron desalojados lo hagan en otras condiciones. Pero bueno, después está la lógica capitalista que donde para sobrevivir prima más el dinero, parece que para progresar no importa nada más, sino que tenes que conseguir plata. En eso está todo lo que hace que los vecinos estemos desunidos y que nos junte el espanto del desalojo....

### **PATRIMONIO CULTURAL: VIVIR EN COMUNIDAD Y CON SOLIDARIDAD**

Estamos todo el tiempo ayudando a personas, a vecinos nuevos, e intentando que tomen conciencia sobre esto que está pasando, que si no nos organizamos los pocos conventillos que quedan se van a caer por sí solos porque están en estado muy antiguo. Son parte de nuestra cultura, nuestro patrimonio. Yo creo que los conventillos tienen que ser declarados patrimonio cultural....

De hecho, con el avance del negocio inmobiliario, el individualismo, los desalojos, mucho de la cultura de vivir en un conventillo se fue perdiendo. Pero en los momentos más duros: ante un desalojo, ante un incendio, ante un derrumbe, como que aparece ahí de forma más manifiesta, lo mejor que hay en muchos vecinos, la solidaridad....

Necesitamos una área específica para recuperar los conventillos, para no perder esta parte de nuestra historia y de nuestra cultura. Queremos vivir dignamente pero queremos vivir en nuestro barrio. Nos gusta vivir acá porque nos gusta vivir en comunidad....

*Fragmentos de la entrevista realizada el día 6 de junio de 2023.*



## Consideraciones finales

Tres grandes lineamientos se desprenden del presente informe:

1. La experiencia del Registro Nacional de Barrios Populares (ReNaBaP) demostró que la correcta implementación de políticas públicas, inicialmente, requiere contar con un diagnóstico completo con datos georeferenciados, que permitan comprender la realidad que se desea transformar. A partir del relevamiento de Viviendas Colectivas Populares fue posible testear la metodología e instrumentos propuestos para obtener datos y analizar un tipo particular de situación habitacional deficitaria sobre la que no se contaba con suficiente información. A continuación, resulta necesario consolidar el relevamiento de las VCP como estrategia de diagnóstico y ampliar su escala para cubrir todo el Área Metropolitana de Buenos Aires y los principales centros urbanos del país a modo de visibilizar la problemática y generar información que permita diseñar políticas públicas a medida para garantizar la integración socio urbana de todo los sectores populares.
2. Mediante la identificación de las VCP es posible generar sub-categorías, construir tipologías de viviendas y a partir de allí, definir líneas concretas de intervención que contemplen el grado de complejidad de las diversas situaciones relevadas, tanto en su aspecto técnico-constructivo como social.
3. A pesar de las diferencias, la población que habita en VCP está expuesta a problemáticas similares a la de quienes habitan en barrios populares, lo que requerirá diseñar distintas estrategias de intervención para garantizar una habitabilidad adecuada, abarcando intervenciones vinculadas a seguridad en la tenencia, prohibición de desalojos, infraestructura y mejoramientos de vivienda.

## Anexo: Cuestionario

CUESTIONARIO PARA RELEVAMIENTO DE VIVIENDAS COLECTIVAS POPULARES			
<b>Ubicación</b>			
Barrio porteño:		Comuna:	
Nombre de la Vivienda Colectiva Popular:			
Dirección puerta 1		Calle:	Altura:
Dirección puerta 2		Calle:	Altura:
Otra dirección:		Calle:	Altura:
Entre calles:			
Nomenclatura catastral:			
Otra nomenclatura catastral:			
Punto GPS:			
<b>Antigüedad del lugar</b>			
<i>Complete con números</i>			<b>Año</b>
¿Desde qué año existe el lugar en su carácter de vivienda colectiva popular?			
<b>Núcleos familiares</b>			
<i>Información declarativa. Complete con números.</i>			
Estadía permanente		Estadía temporaria	
<b>Organización interna</b>			
<i>Respuesta múltiple.</i>			
. Ninguna			
. Consorcio de vecinos/as			
. Figura de alguien que gerencie/administre el lugar			¿Quién gerencia/administra?
. Pertenecen a alguna organización / movimiento popular / ONG			Especificar grupo:
. Otra	Especificar, otra forma de organización:		
<b>Energía Eléctrica</b>			
<b>¿Tienen acceso a la red de energía eléctrica?</b>			
<i>Respuesta única. Indique la situación mayoritaria.</i>			
. No tienen conexión a la red			
<b>¿Cómo resuelve la falta de acceso a la red de energía eléctrica?</b>			
. Generador eléctrico a combustión			
. Velas, linternas, lámparas de kerosene o similar			
. Energía solar			
. Si			
<b>¿Cuentan con medidor?</b>			

	. No	
	. Si, medidor individual	
	. Si, medidor compartido	
	<b>¿Se paga por el servicio?</b>	
	. No	
	. Si	
. No se pudo seguir encuestando		
<b>Agua corriente</b>		
<b>¿Tienen acceso a la red de agua corriente?</b>		
<i>Respuesta única. Indique la situación mayoritaria.</i>		
. No tienen conexión a la red		
	<b>¿Cómo resuelven la falta de acceso a la red de agua corriente?</b>	
	. Bomba de agua de pozo domiciliaria	
	. Bomba de agua de pozo comunitaria	
	. Canilla comunitaria	
	. Camión cisterna	
	. Acarreo de baldes/recipientes	
	. Vertiente, arroyo, río o canal	
	. Cosecha/recolección de agua de lluvia	
. Si		
	<b>¿Cuentan con caja?</b>	
	. No	
	. Si	
	<b>¿Se paga por el servicio?</b>	
	. No	
	. Si, pago individual	
	. Si, pago compartido	
. No se pudo seguir encuestando		
<b>Efluentes cloacales</b>		
<b>¿Tienen acceso a la red cloacal?</b>		
<i>Respuesta única. Indique la situación mayoritaria.</i>		
. No tienen conexión a la red		
	<b>¿Cómo resuelven la falta de acceso a la red cloacal?</b>	
	. Pozo ciego (con o sin cámara séptica)	
	. Baño seco	
	. Desagüe a intemperie o cuerpo de agua	
. Si		
. No se pudo seguir encuestando		

<b>Gas natural</b>	
<b>¿Tienen acceso a la red de gas natural?</b>	
<i>Respuesta única. Indique la situación mayoritaria.</i>	
. No tiene conexión a la red	
	<b>¿Cómo resuelve la falta de acceso a la red de gas natural?</b>
	. Gas en garrafa
	. Energía eléctrica
	. Leña o carbón
. Si	
	<b>¿Cuentan con medidor?</b>
	. No
	. Si, medidor individual
	. Si, medidor compartido
	<b>¿Se paga por el servicio?</b>
	. No
	. Si
. No se pudo seguir encuestando	
<b>Tipología</b>	
<i>Respuesta múltiple. Indique la situación mayoritaria.</i>	
. Conventillo	
. Inquilinato	
. Edificio ocupado	
. Pensión	
. Hotel familiar	
. No se pudo seguir encuestando	
<b>¿Cuál es el material predominante de los pisos?</b>	
<i>Respuesta única. Indique la situación mayoritaria.</i>	
. Cerámica, mosaico, baldosa, alfombra, madera, flotante, vinílico, microcemento, cemento alisado o mármol	
. Carpeta, contrapiso o ladrillo fijo	
. Tierra o ladrillo suelto (alfombra sobre tierra, madera sobre tierra, etc.)	
. Otro material	Especificar:
. No se pudo seguir encuestando	
<b>¿Cuál es el material predominante de los entrepisos?</b>	
<i>Respuesta única. Indique la situación mayoritaria.</i>	
. Acero	
. Hormigón (vigas y losas)	
. Madera	

. Otro material	Especificar:	
. No se pudo seguir encuestando		
<b>¿Cuál es el material predominante de la cubierta exterior del techo?</b>		
<i>Respuesta única. Indique la situación mayoritaria.</i>		
. Baldosa, membrana, pintura asfáltica, pizarra o teja		
. Losa o carpeta a la vista (sin revestir)		
. Chapa de metal		
. Otro material	Especificar:	
. No se pudo seguir encuestando		
<b>El techo ¿tiene revestimiento interior o cielorraso?</b>		
<i>Respuesta única. Indique la situación mayoritaria.</i>		
. Si, mayoritariamente		
. Si, minoritariamente		
. No		
. Ns/Nc		
. No se pudo seguir encuestando		
<b>¿Cuál es el material predominante de las paredes?</b>		
<i>Respuesta única. Indique la situación mayoritaria.</i>		
. Ladrillo, piedra, bloque de H° o tabique de H° con revestimiento/revoque		
. Ladrillo, piedra, bloque de H° o tabique de H° sin revestimiento/revoque		
. Madera		
. Chapa de metal		
. Otro material	Especificar:	
. No se pudo seguir encuestando		
<b>Situación edilicia general</b>		
<i>Respuesta múltiple. Indique la situación mayoritaria.</i>		
. Ninguno		
. Humedad en techo y paredes / Goteras		
. Necesidad de mantenimiento en espacios comunes		
. Precariedad y/o falta de mantenimiento de conexiones internas de agua y saneamiento		
. Instalación eléctrica casera y deficiente / Cableado expuesto y forzado		
. Se inunda la planta baja		
. Presencia de plagas (cucarachas y ratas)		
. Poca ventilación, subunidades funcionales sin ventana		
. Otro	Especificar:	
. No se pudo seguir encuestando		

<b>Indicadores de hacinamiento</b>	
<b>¿Qué situaciones se presentan?</b>	
<i>Respuesta múltiple. Indique la situación mayoritaria.</i>	
. Ningún indicador de hacinamiento	
. Tres o más personas habitando un único dormitorio	
. Familias habitando un único dormitorio que a la vez también funciona como comedor y "sala de estar"	
. Otro	Especificar:
. No se pudo seguir encuestando	
<b>Baño/s compartidos</b>	
<i>Complete con números</i>	
¿Con cuántos baños compartidos cuenta el lugar?	
¿Cuántos hogares utilizan los baños compartidos?	
<b>Cocina</b>	
<i>Complete con números</i>	
. Cocina compartida para todo el inmueble	
. Cocina compartida e individuales	
. Cocina individual por cada UF	
. Artefactos de cocina sin espacio correspondiente	
. No se puedo seguir encuestando	
<b>Seguridad en la tenencia</b>	
<i>Respuesta única. Indique la situación mayoritaria.</i>	
. Ni propietario/a, ni inquilino/a	
. Se paga un alquiler, sin contrato	Tipo de pago: diario, semanal, mensual, otro (especificar):
. Se paga un alquiler, con contrato (declarado o no declarado)	
. Comodato a nombre de personería jurídica perteneciente a sus habitantes (cooperativa, asociación civil, etc.)	
. Comodato a nombre de cada grupo familiar	
. Título de propiedad a nombre de personería jurídica perteneciente a sus habitantes (cooperativa, asociación civil, etc.)	
. Título de propiedad a nombre de uno/a de los/as ocupantes del inmueble pero no para la mayoría de habitantes	
. Otro	Especificar:
. No se puedo seguir encuestando	
<b>Describir historia sobre la tenencia:</b>	

<b>Titular dominial del inmueble:</b>		<b>Si</b>	<b>No</b>
¿Conoce los datos de la persona física o jurídica que se identifica como titular dominial del inmueble?			
Nombre:	DNI / CUIT / CUIL:		
Teléfono:	E-mail:		
<b>Situación frente a desalojos</b>			
<b>¿Sufrieron hostigamiento, amenaza o intento de desalojo?</b>			
<i>Respuesta única.</i>			
. No			
. Si, hostigamiento/amenaza			
. Si, intento de desalojo			
. Si, se concretó desalojo pero se volvió a ocupar			
	<b>¿Las acciones sucedieron en el pasado o son recientes?</b>		
	. Pasado y no continuó		
	. Reciente y persistente		
	<b>¿De parte de quién fue la amenaza o intento?</b>		
	. Estado (policía / gendarmería / fiscalía)		
	¿Está al tanto si fue notificado judicialmente?		
	. Si, fue notificado		
	. No, fue sin notificar		
	. Ns/Nc		
	. Vecinos/as de la zona		
	. Un privado (el supuesto dueño/a, apoderado/a o representante del dueño/a del inmueble)		
	. Otro	Especificar:	
<b>Describir motivo y situación de la amenaza o intento:</b>			
. Ns/Nc			
. No se puedo seguir encuestando			
<b>Contacto de vecino/a referente/a</b>			
Nombre y apellido:		Nombre y apellido:	
Teléfono:		Teléfono:	
<b>Contacto de relevador/a 1</b>			
Nombre y apellido:		Nombre y apellido:	
Teléfono:		Teléfono:	

<b>Modo de relevamiento</b>	
<i>Respuesta única.</i>	
. Pudo ingresar al lugar para realizar la entrevista pudiendo verificar visualmente las características del lugar.	
. No pudo ingresar y se encuestó desde la puerta	
. No se pudo seguir encuestando	
<b>Comentarios</b>	





Secretaría de  
Integración Socio Urbana



Ministerio de  
Desarrollo Socia  
Argentina