

VIVIR EN LA VILLA NO ES GRATIS

Informe sobre la realidad de quienes alquilan en las villas de CABA.



Consejo de
**Organizaciones
Sociales**

Defensoría del Pueblo
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Informe de alquiler en villas

Consejo de Organizaciones Sociales

Roberto Baigorria

Informe

Joaquin Ferreyra Monge

Sofia Eugui Herrera

Nahuel Paez

Articulacion territorial

Baltasar Ramos

Diseño y edición

Iber Ismael Piovani



INTRODUCCION

A continuación, presentamos el informe de la Investigación Acción Participativa sobre la realidad de las personas inquilinas de las villas de CABA realizada durante el mes de marzo por el Consejo de Organizaciones Sociales (COS) perteneciente a la Defensoría del Pueblo de la CABA, junto al Movimiento Barrios de Pie y con el apoyo del ISEPCi (Instituto de Investigación Social Económica y de Política Ciudadana).

El relevamiento se realizó en seis villas de la Ciudad de Buenos Aires -Villa 31 y 31 bis de Retiro, Villa 21-24 de Barracas, Villa 1-11-14 de Bajo Flores, Villa 15 (más conocida como Ciudad Oculta), barrio Piletones de Villa Soldati y Villa 20 ubicada en el barrio de Villa Lugano- donde dicho movimiento tiene trabajo territorial, logrando un total de 674 personas encuestadas. Contó con la participación de alrededor de 60 vecinas y vecinos de los mismos barrios previamente capacitadas/os. Fueron ellxs quienes realizaron las primeras aproximaciones a la problemática, planteando la necesidad de visibilizar la realidad de las personas inquilinas de las villas de alguna manera, aportando datos concretos que sirvan para poner en debate cómo buscar soluciones a las múltiples vulnerabilidades que vive esta población.

El objetivo de este estudio, lejos de tener pretensiones de universalidad, es dar a conocer una problemática poco visualizada. Expondremos los resultados de una encuesta elaborada y llevada a cabo por las personas que viven en estos barrios, demostrando que las personas inquilinas en las villas suelen ser más vulnerables entre lxs vulnerables. Toda política pública que apunte a resolver alguna situación de vulneración de derechos tiene que partir de un conocimiento específico sobre esa realidad, y esperamos que este estudio sea un aporte en ese sentido.

Hablar de múltiples vulnerabilidades, refleja la concepción que adopta este trabajo sobre el concepto de pobreza, la cual entendemos que debe

ser abordada desde un enfoque multidimensional. El mismo, definido por el Observatorio de la Deuda Social de la UCA, conceptualiza que las mediciones de la pobreza deben centrarse en diferentes ejes, muchos de los cuales deben ser tenidos en cuenta a la hora de elaborar un análisis de la situación social vigente en el país. Los niveles básicos alimentarios, acceso a la salud, vivienda digna, contar con servicios públicos, disponer de recursos educativos y la necesidad de empleos estables y seguridad social, son los ejes que se toman en cuenta a la hora de abordar multidimensionalmente la pobreza.

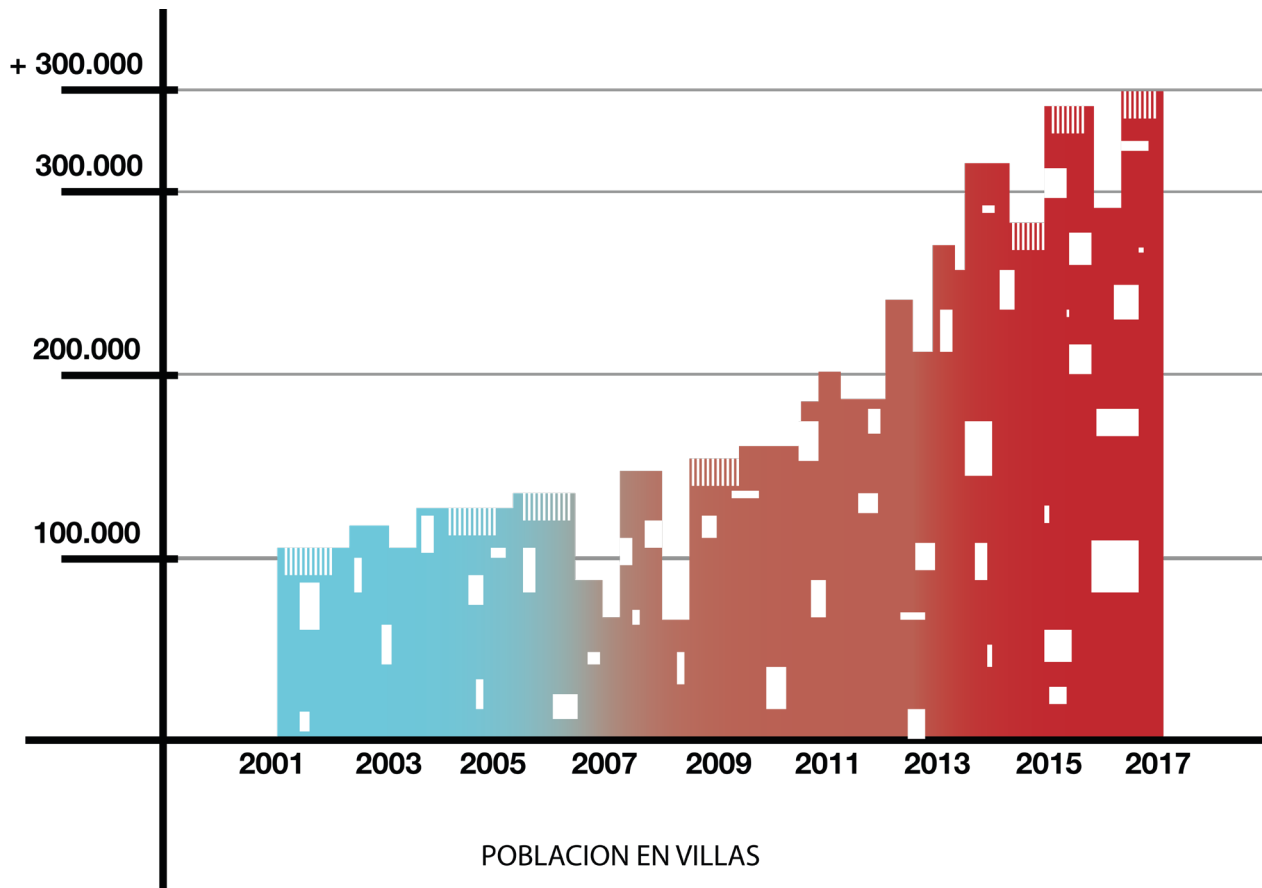
Por otro lado, servirá para desmitificar algunas afirmaciones del sentido común que podemos escuchar a diario, como por ejemplo: “en la villa se vive gratis”, “viven como quieren”, “eligen vivir allí porque son vagos” o afirmaciones similares.

Las problemáticas de las villas son fenómenos sociales complejos, muy ligadas a las variables vinculadas a la pobreza. El estudio y abordaje de las mismas, también es complejo, ya que dichos fenómenos adquieren particularidades bien propias que los distinguen del resto de las problemáticas urbanas.

Una variable de análisis puede ser el estudio del crecimiento poblacional en las villas. Según diversas fuentes, oficiales y no oficiales, podemos inferir que la población que reside en las villas de la CABA ronda las 300.000 personas. Para el 2013 la Subsecretaría de hábitat e inclusión publicaba que eran 275.000, al mismo tiempo que la ONG Techo hablaba de

286.000, denunciando un crecimiento de la población residente en las villas porteñas del 70% con respecto a 2010. Según el Informe de trabajo sobre las villas porteñas presentado por el Observatorio de la Deuda Social de la Universidad Católica Argentina (ODSA) y

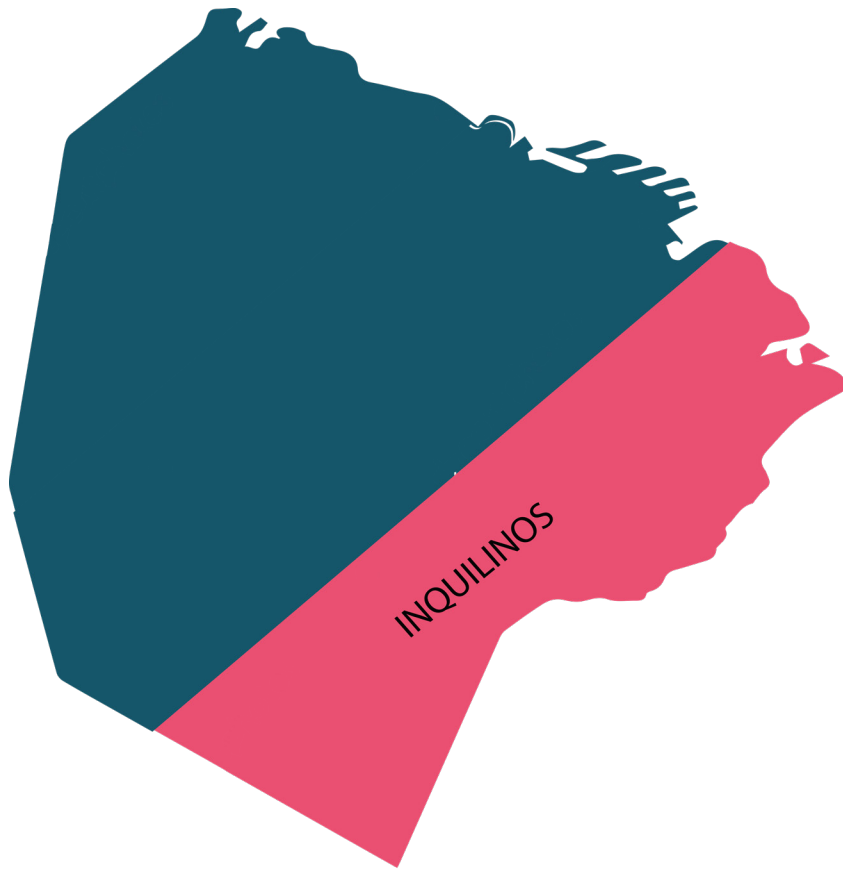
la Defensoría del Pueblo, para el 2017 la cantidad de personas viviendo en las villas porteñas ya ascendía al 8% del total de lxs residentes de la CABA.²



Con respecto a este crecimiento sostenido de la población residente en villas, gracias al conocimiento territorial, podemos inferir que en los últimos años se expresa más por un crecimiento en altura de las mismas, y en menor medida por la extensión territorial de las existentes. Esto favorece un proceso de “inquilinización”, donde un propietario de la planta baja o de los pisos inferiores, construye hacia arriba para alquilar los nuevos ambientes.

Según los datos que arroja el Censo 2010, alrededor del 30% de la población de la CABA es inquilina, porcentaje que ha ido en aumento. Por otro lado, en el mencionado Informe de trabajo sobre las villas porteñas de la UCA, se afirma que esta proporción de población inquilina se mantiene para las villas porteñas. Cabe destacar que ese estudio se realizó sobre tres de las seis villas que forman parte de este estudio (Piletones, Villa 20, Villa 31 y 31 bis).

²Salvia A. coord. (2017) “Informe de trabajo sobre las villas porteñas”. Observatorio de la Deuda Social Argentina - UCA, Defensoría del Pueblo de la CABA.



UN TERCIO DE LA CIUDAD ALQUILA

ASPECTOS METODOLÓGICOS

El proyecto de relevamiento de inquilinos y necesidades habitacionales en los barrios de bajos recursos se enmarca en los estudios denominados de “Investigación Acción Participativa”, en los cuales los mismos actores sociales son parte del proceso de construcción de información sobre la realidad que viven día a día. En esta iniciativa, vecinos (inquilinos de los barrios) participaron como sujetos activos, con el objetivo de generar conocimiento transformador y lo han hecho a través de organizaciones sociales con amplio alcance territorial y capacidad organizativa.

En tanto estudio de Investigación Acción Participativa, supone procedimientos y metodologías específicas: diagnóstico de la dificultad, debate colectivo, participación de los involucrados en la recolección y construcción del dato y consulta con profesionales que brindan rol de soporte y acompañamiento.

Por medio de la I.A.P. el proceso de construcción de conocimiento, es también un proceso de empoderamiento de los sujetos que colocan su propia realidad o la del contexto en que viven como objeto de estudio. Eso también es un

proceso de toma de conciencia sobre el nivel de injusticia que se vive en determinada situación social y la importancia de la participación del colectivo en la acción transformadora.

Es por esto que las nociones de proximidad y contextualización cobran especial relevancia. El uso del lenguaje, códigos y símbolos propios de la comunidad en cuestión, desde el proceso de formación de lxs vecinxs investigadorxs, hasta el abordaje mismo del objeto de estudio.

El muestreo realizado es no probabilístico con cuotas de control para asegurar una distribución que se asemeje sociodemográficamente a la población.

Si bien el muestreo es no probabilístico, la selección de entrevistados o unidad de recolección fue aleatoria por ruteo. El universo son personas de 18 años de edad o más, inquilinos, residentes en la Villa 1-11-14, 21-24, 20, 31 y 31 bis, "Ciudad Oculta" y Barrio "Los Piletones" de Villa Soldati, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La selección de los barrios donde se realiza el relevamiento responde a razones de representatividad y cobertura territorial. Se realizaron 674 encuestas semiestructuradas. La cantidad de casos de la muestra está fundada en razones cuantitativas (buscándose una base mínima de lectura para el análisis posterior de la información de totales y aperturas), así como en economía de recursos. La fecha de realización de campo fue marzo de 2018.

FICHA TÉCNICA

UNIVERSO: Población de 18 años o más, inquilina residente en barrios de bajos recursos de la Ciudad de Buenos Aires.

ÁMBITO: Barrios seleccionados de Ciudad de Buenos Aires (Villa 1-11-14, 21-24, 20, 31 y 31bis, Ciudad Oculta y Barrio "Los Piletones" de Soldati).

METODOLOGÍA: Muestreo aleatorio estratificado con cuotas por sexo, edad y barrio.

TÉCNICA DE RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN: Entrevistas personales con encuestadores militantes del movimiento Barrios de Pie.

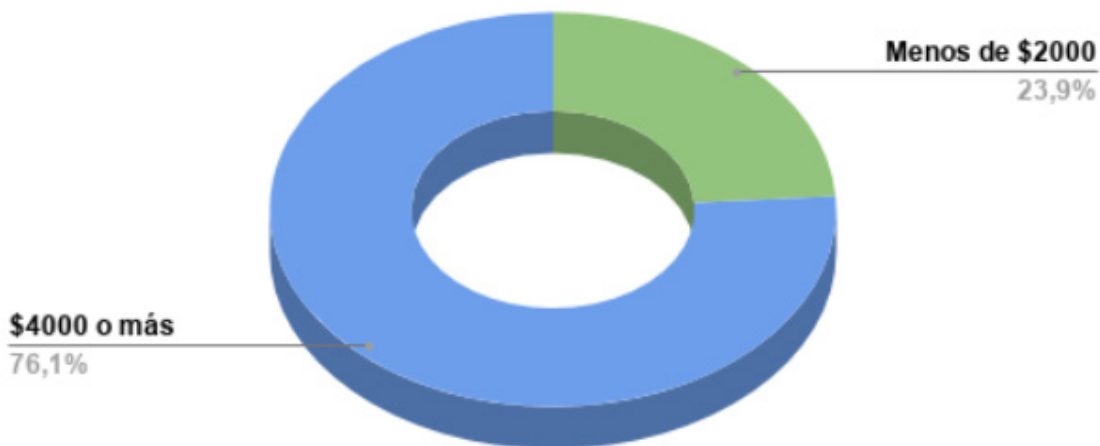
INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN: Cuestionario estructurado de preguntas cerradas, duración promedio: 15 minutos.

FECHA DE CAMPO: entre el 12 de marzo y el 27 de marzo.

TAMAÑO DE LA MUESTRA: 674 casos

ALQUILAR EN LAS VILLAS PORTEÑAS

Vivir en la villa no es gratis



Se verificó que en las villas relevadas las personas inquilinas pagan un alquiler de alrededor de \$4000 para el 77,6% de los casos, excediendo en algunos casos el valor de \$6000.

Este dato es muy significativo para analizar cómo se vive en las villas de la CABA y las problemáticas que pueden sufrir aquellas personas que deben afrontar el pago de un alquiler. Por un lado, en sintonía con uno de los objetivos de este estudio, muestra que para mucha gente, no es gratis vivir en una villa.

Todas las estadísticas disponibles, de organismos gubernamentales, ongs, institutos privados, académicos, dan cuenta que la población en villa es la más vulnerable en términos socio-económicos, ambientales, acceso a servicios públicos, etc.. Esto

significa, que la gran mayoría de la población en villa vive en condiciones de pobreza, entendida ésta, como la conjunción de múltiples derechos vulnerados.

Tener que afrontar un alquiler ya de por sí, condiciona la disponibilidad de dinero para afrontar otros gastos como alimentación, vestimenta, transporte, medicamentos, etc. Ahora, si tenemos en cuenta que son familias que viven en condiciones de pobreza, podemos deducir que es un condicionante mucho mayor. Más adelante en este informe, ofreceremos un análisis de cuánto representa el alquiler en la canasta básica y total.

Con respecto a qué tipo de viviendas han manifestado alquilar las personas encuestadas, nuestro estudio arroja el 71,81% que respondió alquilar un cuarto o pieza y un 2,52% que manifestó alquilar una casilla. Los datos restantes indican que el 18,84% está

Se verificó que en las villas relevadas las personas inquilinas pagan un alquiler de alrededor de \$4000 para el 77,6% de los casos, excediendo en algunos casos el valor de \$6000.

Este dato es muy significativo para analizar cómo se vive en las villas de la CABA y las problemáticas que pueden sufrir aquellas personas que deben afrontar el pago de un alquiler. Por un lado, en sintonía con uno de los objetivos de este estudio, muestra que para mucha gente, no es gratis vivir en una villa.

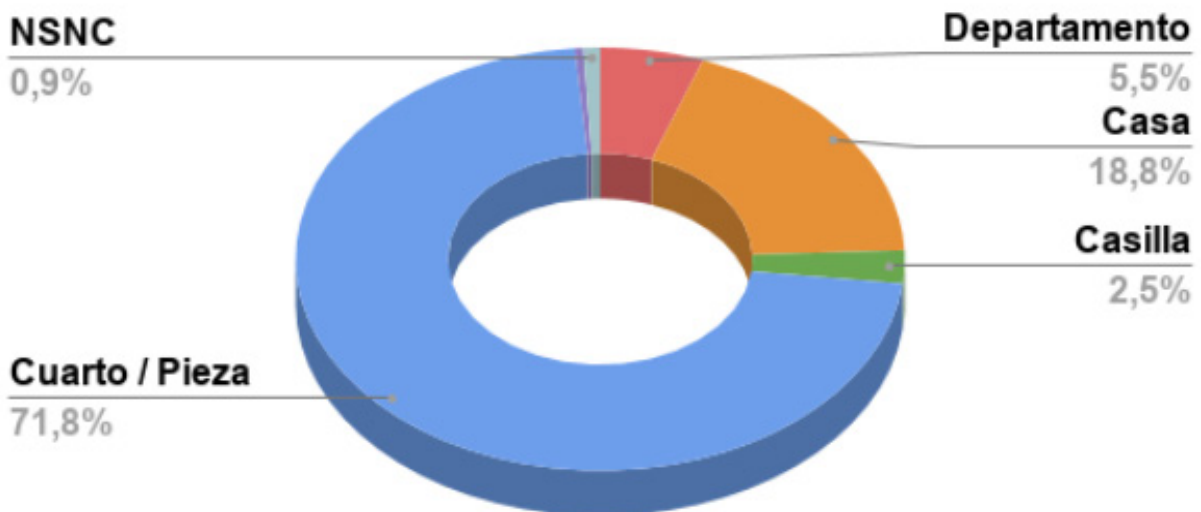
Todas las estadísticas disponibles, de organismos gubernamentales, ongs, institutos privados, académicos, dan cuenta que la población en villa es la más vulnerable en términos socio-económicos, ambientales, acceso a servicios públicos, etc.. Esto

significa, que la gran mayoría de la población en villa vive en condiciones de pobreza, entendida ésta, como la conjunción de múltiples derechos vulnerados.

Tener que afrontar un alquiler ya de por sí, condiciona la disponibilidad de dinero para afrontar otros gastos como alimentación, vestimenta, transporte, medicamentos, etc. Ahora, si tenemos en cuenta que son familias que viven en condiciones de pobreza, podemos deducir que es un condicionante mucho mayor. Más adelante en este informe, ofreceremos un análisis de cuánto representa el alquiler en la canasta básica y total.

Con respecto a qué tipo de viviendas han manifestado alquilar las personas encuestadas, nuestro estudio arroja el 71,81% que respondió alquilar un cuarto o pieza y un 2,52% que manifestó alquilar una casilla. Los datos restantes indican que el 18,84% está alquilando una casa, el 5,49% un departamento.

Tipo de Vivienda



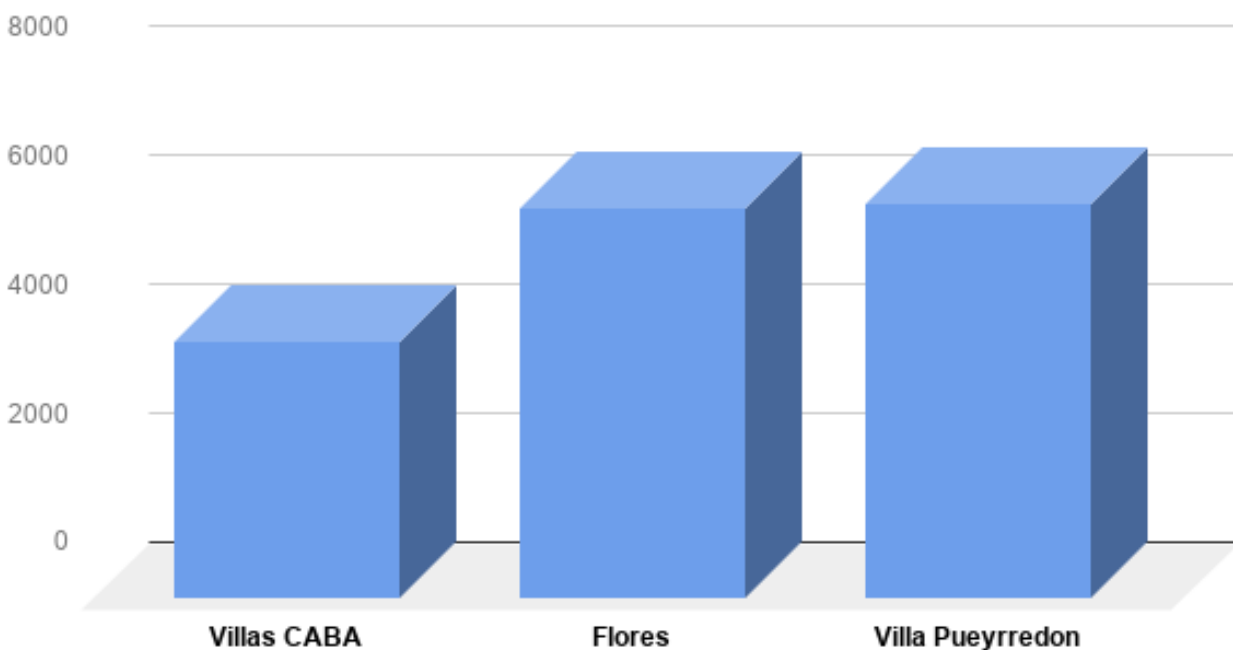
Tomando estos datos respecto del valor del alquiler y qué tipo de vivienda se está alquilando mayoritariamente, nos parece pertinente establecer una comparación con el alquiler en el resto de los barrios de la CABA.

La Dirección General de Estadística y Censos, dependiente del ministerio de Hacienda del GCABA, publicó en enero del corriente año, el documento titulado “Dinámica del mercado de alquiler de departamentos. 4to trimestre 2017.” El mismo, es un informe sobre los precios del alquiler

de departamentos de distinto tipo en la CABA, estableciendo comparaciones por barrio, variaciones interanuales y distribución de la oferta de alquileres.

Según el informe de la DGEyC, el alquiler de un monoambiente en Flores o Villa Pueyrredón (ambos, barrios urbanizados de CABA), ronda los de \$6.059 y \$6.145 respectivamente. Podemos observar así, que la diferencia con “la ciudad formal” es bastante menor de la que podríamos imaginar.

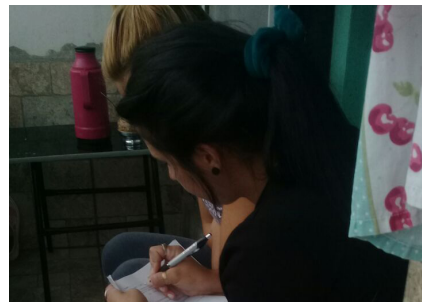
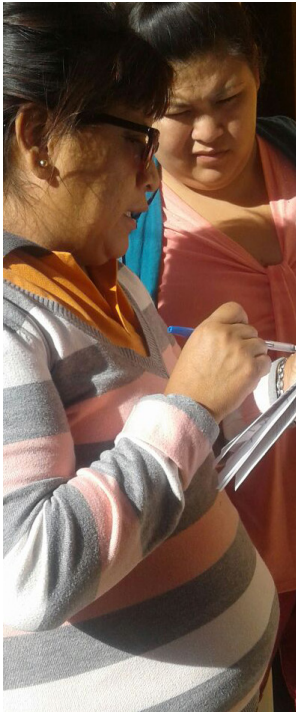
Comparación de los precios de los alquileres



Cabe destacar -y llamar la atención al respecto-, que el precio de las viviendas de 1 ambiente del sur de la ciudad no fueron relevadas en dicho estudio. Queda el interrogante del porqué de esta omisión, pero preocupa que pueda incurrir en una

invisibilización de la realidad de la población que vive en los barrios más vulnerables de la ciudad.



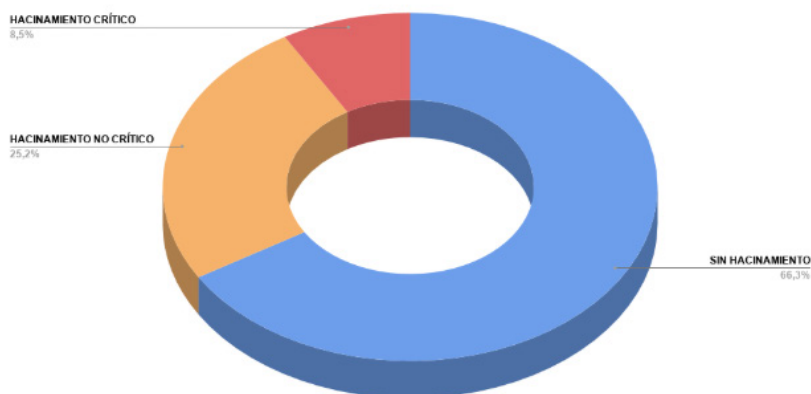
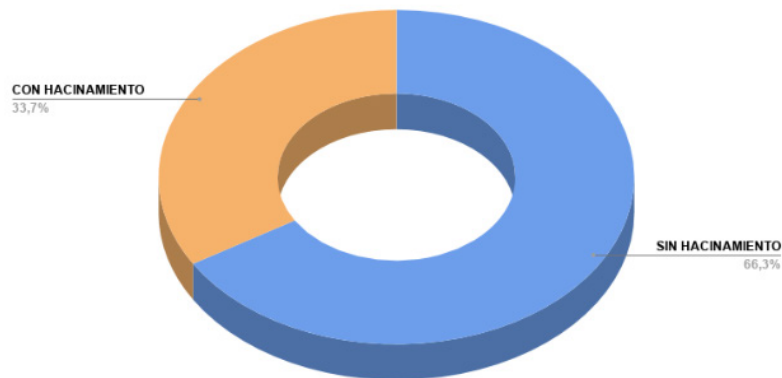


HACINAMIENTO

Otra variable de análisis que queremos presentar en este informe, es la situación de hacinamiento en la que viven muchas de las personas que alquilan en las villas relevadas. Este dato lo podemos obtener cruzando las respuestas sobre la cantidad de habitaciones que tiene la vivienda que se alquila con la cantidad de personas que viven en ella.

Primero, veamos de qué hablamos al referirnos a hacinamiento. Según la Dirección de Estadística y Censos de la CABA es una situación que se puede diferenciar en dos tipos:

- **Situación de hacinamiento:** expresa la importancia relativa de los hogares, o de la población en ellos, en los que hay dos o más personas por cuarto en la vivienda (hacinados). Incluye los hogares en situación de hacinamiento crítico.
- **Situación de Hacinamiento crítico:** expresa la importancia relativa de los hogares, o de la población en ellos, en los que hay más de tres personas por cuarto de la vivienda.



Tomando esta definición, el 33,68% del total de personas encuestadas vive en condiciones de hacinamiento. El 25,22% en condiciones de hacinamiento no crítico y 8,46% en condiciones de hacinamiento crítico.

La DGEyC también realizó un informe sobre las situaciones de hacinamiento en las villas de la CABA sobre la base de los datos arrojados por el

censo 2010. Si tomamos sólo los datos de las 6 villas en las que se realizó nuestro relevamiento, podemos observar como al 2010 del total de los hogares censados, un 37,41% vivía en condiciones de hacinamiento no crítico y un 12,54% en condiciones de hacinamiento crítico.

Hogares por condición y situación de hacinamiento según villa, asentamiento o Núcleo Habitacional Transitorio. Ciudad de Buenos Aires. Año 2010				
Villa, asentamiento o NHT	Condición y situación de hacinamiento			
	Total	Sin hacinamiento (menos de 2 personas por cuarto)	Con hacinamiento	
			Hacinamiento no crítico (2 a 3 personas por cuarto)	Hacinamiento crítico (más de 3 personas por cuarto)
Villa 31 y 31 bis	8.904	4.128	3.602	1.174
Villa 21-24	9.127	5.202	3.077	848
Villa 1_11_14	7.949	3.607	3.204	1.138
Villa 15	4.820	2.617	1.695	508
Villa 20	6.307	3.103	2.297	907
Villa Piletones	1.507	671	569	267
Total	38.614	19.328	14.444	4.842
%	100	50,05	37,41	12,54

Estos datos son complementarios a los fines de ilustrar las condiciones de vulnerabilidad en las que se vive en las villas porteñas y en particular, las condiciones de quienes alquilan en las villas. Las condiciones

de hacinamiento son un factor de vulneración del derecho a una vivienda y hábitat adecuados y dignos.

LAS PREOCUPACIONES DE LAS PERSONAS INQUILINAS DE LAS VILLAS

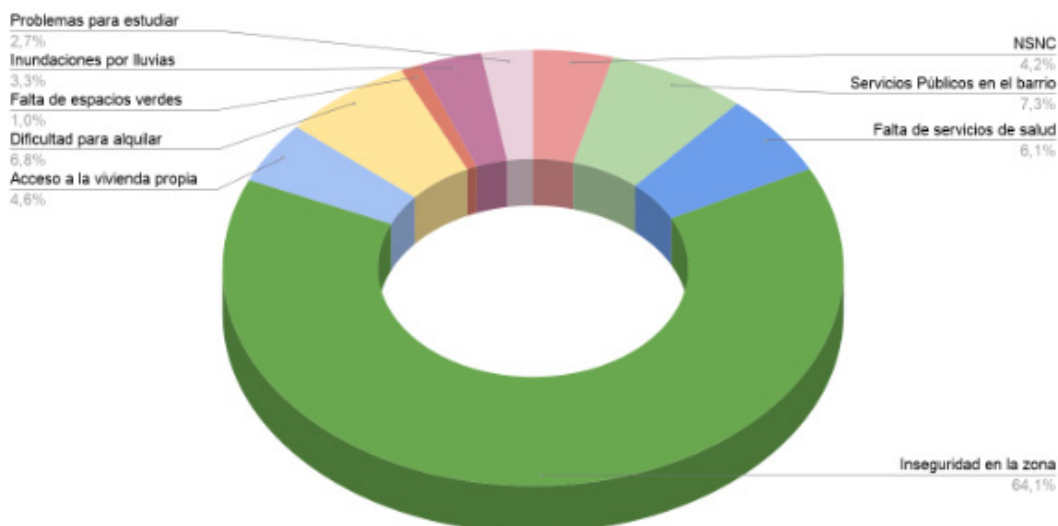
Las preocupaciones de las personas vinculadas a la zona en la que viven, representan un indicador sobre la percepción que tienen las mismas sobre la vulneración de derechos. Por eso nos parece un dato relevante a la hora de describir la vulnerabilidad de las personas inquilinas de las villas relevadas.

Para las personas encuestadas, el tema de la vivienda es una de las preocupaciones principales. La primer preocupación, es la inseguridad en la zona en la que vive la persona encuestada, con un

64,09%. En segundo lugar, un 33,54% se inclinó por alguna de las variables relacionadas con la vivienda (dificultades para alquilar, acceso a la vivienda propia).

La inseguridad, es un tema que podríamos decir que hace muchos años ocupa los primeros lugares en las encuestas públicas y privadas sobre las preocupaciones de lxs porteños. Algunas últimas encuestas publicadas por medios masivos de comunicación la ubican en un segundo orden con un 20%³, otras más cerca del 15%⁴.

PRIORIDAD 1	Frecuencia	Porcentaje
NSNC	28	4,15%
Inseguridad en la zona en la que vive	432	64,09%
Servicios Públicos en el barrio (Agua, luz, gas, cloacas)	49	7,27%
Falta de servicios de salud (<u>salitas</u> , hospitales, ambulancias)	41	6,08%
Dificultad para alquilar (Requisitos, precios elevados)	46	6,82%
Dificultad para acceder a la vivienda propia	31	4,60%
Falta de espacios verdes	7	1,04%
Inundaciones por lluvias	22	3,26%
Problemas para estudiar (Escuelas, colegios)		2,67%
Total	674	100,00%



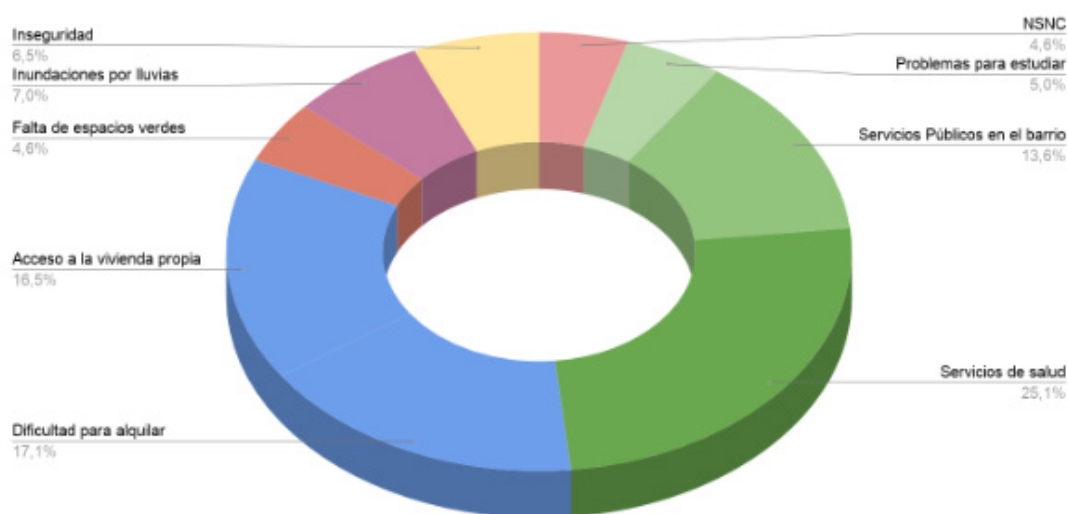
³<http://www.infogremiales.com.ar/la-desocupacion-esta-al-tope-de-las-preocupaciones-de-los-portenos/>

⁴https://realpolitik.com.ar/nota/31084/encuestas_el_gobierno_bajo_9_puntos_y_las_principales_preocupaciones_son_el_empleo_y_la_justicia/

No obstante, en un estudio realizado por el Centro de Estudios, Investigaciones y Opinión de la Unidad Política Institucional de la Defensoría del Pueblo titulado “Percepciones sobre el barrio”, se afirma que el 64% de lxs residentes en la ciudad opina que vive en una zona poco o nada segura. Esto no significa que la inseguridad sea la principal preocupación, pero sí podemos inferir que sigue ocupando los primeros lugares entre las preocupaciones de lxs porteños. Con esto queremos remarcar una semejanza entre las preocupaciones de las personas inquilinas de las villas relevadas y el resto de la ciudad.

Respecto de la preocupación por la vivienda, es un dato no menor a considerar que sea una de las principales preocupaciones de las personas inquilinas de las villas. En comparación con el resto de la CABA, en las encuestas mencionadas no aparece entre las principales preocupaciones, aunque según datos ofrecidos por la Defensoría del Pueblo de la CABA, el 45% de lxs vecinxs que se contactaron con el Programa de atención de inquilinxs de la Defensoría, manifestó temer perder su vivienda.

PRIORIDAD 2	Frecuencia	Porcentaje
NSNC	31	4,60%
Inseguridad en la zona en la que vive	44	6,53%
Servicios Públicos en el barrio (Agua, luz, gas, cloacas)	92	13,65%
Falta de servicios de salud (salitas, hospitales, ambulancias)	169	25,07%
Dificultad para alquilar (Requisitos, precios elevados)	115	17,06%
Dificultad para acceder a la vivienda propia	111	16,47%
Falta de espacios verdes	31	4,60%
Inundaciones por lluvias	47	6,97%
Problemas para estudiar (Escuelas, colegios)	34	5,04%
Total	674	100,00%



Por otro lado, la agrupación Inquilinos Agrupados publicó los resultados de una encuesta nacional realizada en febrero que retrata la realidad de las personas inquilinas de los principales centros urbanos. Allí se destaca que: “La principal preocupación de los inquilinos es el precio del alquiler. Esto se repite en la totalidad de provincias donde los inquilinos participaron. La falta de regulación genera desde hace 15 años, aumentos en el precio del alquiler muy por encima del salario y por encima de la inflación generando entonces la condición de inquilino para toda la vida. En segundo lugar, con el 60% se ubican los requisitos económicos para ingresar a un alquiler (entre 4 a 6 meses promedio). Y en tercer lugar con el 51% encontramos la comisión inmobiliaria.”⁷

Podríamos hacer múltiples hipótesis sobre las razones de la preocupación de las personas inquilinas de las villas, pero a continuación aportamos más datos complementarios que siguen graficando la situación de vulnerabilidad de este sector de la población en villas, que no vive gratis, que muchos lo hacen en condiciones de hacinamiento. Los datos presentados a continuación, pueden contextualizar la preocupación por temáticas en torno al acceso a la vivienda que manifestaron tener las personas inquilinas encuestadas.

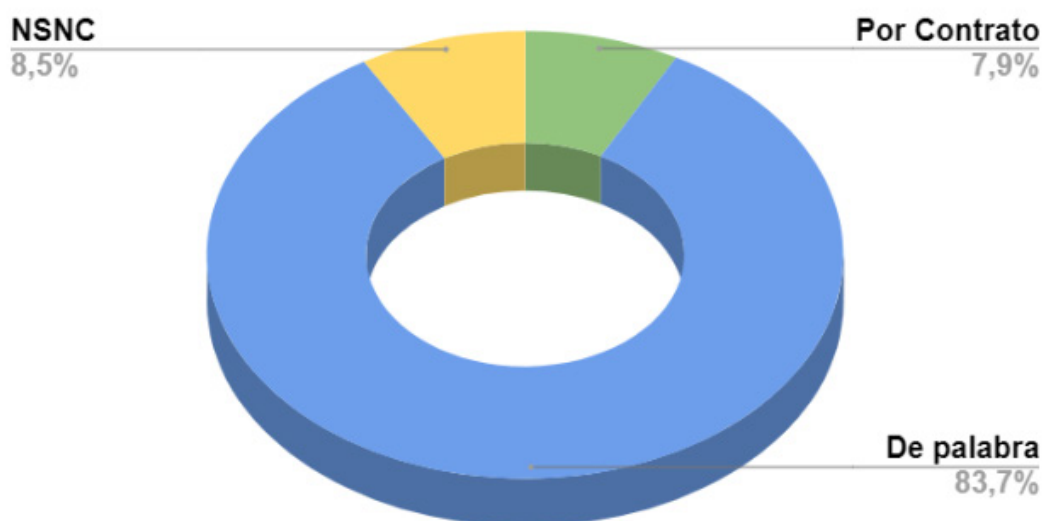
Defensoría, manifestó temer perder su vivienda.

CONDICIONES PARA ALQUILAR

En la CABA para poder alquilar usualmente se solicitan cuatro requisitos: dar conformidad al contrato de alquiler, abonar un mes de depósito, aportar una escritura de propiedad en forma de garantía y una certificación de los ingresos de la persona inquilina. Hasta hace poco, para los alquileres efectuados a través de una inmobiliaria, también se abonaba la comisión de la misma y en muchos casos había cargos extra por los informes a presentar. Luego de la sanción de la modificación a la ley 2340 que regula la actividad de los corredores inmobiliarios, estos pagos quedan eliminados ya que la comisión la debe pagar la parte propietaria del inmueble y se estableció la gratuidad de los informes.

Cuando indagamos las condiciones para acceder a un alquiler en las villas relevadas nos encontramos con una realidad muy distinta. En primer lugar, la amplísima mayoría de los alquileres se realizan a través de acuerdos de palabra. Un 83,68% afirmó que alquiló a través de esta modalidad. Son muchas las preguntas que podemos hacer producto de esta informalidad: ¿qué garantías tienen las personas inquilinas de no ser desalojadas en cualquier momento?, ¿qué garantías tienen las personas propietarias de que cumplido el plazo acordado los inquilinos abandonen la propiedad?, si esto deviene en conflicto, ¿cómo se dirime?, ¿acceden las personas inquilinas a los procesos de urbanización e integración socio-urbana?.

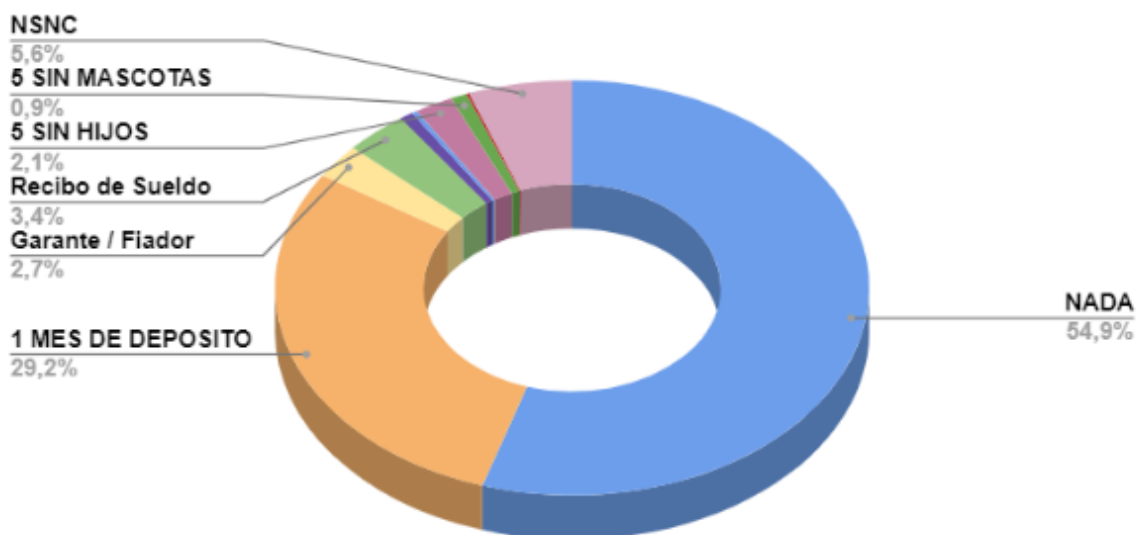
⁷<http://www.inquilinosagrupados.com.ar/wp-content/uploads/2018/02/Encuesta-a-inquilinos-2018-PDF.pdf>



Con respecto a las otras condiciones para alquilar, el 54,09% indicó que no tuvieron ningún requerimiento, al 29,23% se les pidió un mes de depósito, al 3,41% la presentación del recibo de

suelo y a un 2,67% un garante fiador. Estos datos refuerzan la total diferencia con el resto de la ciudad.

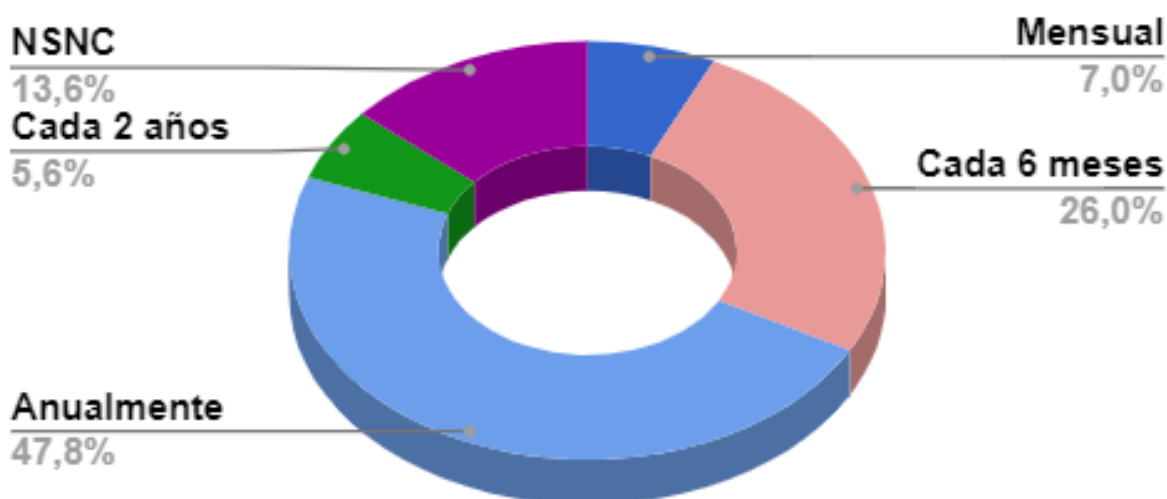
Requisitos para poder alquilar



Otro dato que aporta el estudio es que en casi el 7% de los casos, el aumento del valor del alquiler se realiza mensualmente. Esto también

representa una complicación relevante en la planificación económica de estas personas.

Cada cuánto aumenta el alquiler



ACCESO A SERVICIOS PÚBLICOS

El relevamiento también ofrece datos alarmantes en cuanto al acceso a diferentes servicios públicos, entendidos como una de las variables del enfoque multidimensional de la pobreza. El 87,54% manifestó no tener gas de red, con lo cual obtienen gas mediante conexión por garrafa. Un 18,24% de las personas encuestadas aún no tienen cloaca y el 8,9% no tiene acceso a agua corriente. Con respecto a la provisión de luz las respuestas indicaron lo

siguiente: sí: 28,49%; sí pero sin factura: 12,31%; no: 58,46%. Respecto de este último dato debemos considerar que comprende las personas que tienen acceso a tendidos eléctricos irregulares, ya que se advierte que la amplia mayoría de las personas tiene electricidad en su vivienda. Entonces podemos afirmar que el 70,77% de los casos accede a la electricidad de manera informal.

SITUACIÓN SOCIOECONÓMICA DE LOS SECTORES VULNERABLES DE LA CABA

Los sectores más necesitados utilizan una parte mayoritaria (o total) de sus ingresos para consumos básicos. En otras palabras, utilizan sus ingresos nada más que para la subsistencia. Algunas personas solamente acceden a ingresos que les permiten alimentarse, otras tal vez puedan alquilar una vivienda y mantenerla mínimamente, y hay otras que tienen que optar por una u otra. Tal es así que quienes poco tienen/ganan, destinan todos sus ingresos a vivir de “la mejor forma posible” dada su economía. Es decir, en condiciones de pobreza para al menos el 18% de la población de la Ciudad.

La medición de la pobreza y la indigencia realizada por la Dirección General de Estadística y Censos (DGEyC) en la Ciudad de Buenos Aires se realiza a partir de la valorización de la Canasta Básica

Alimentaria (CBA) y la Canasta Básica Total (CBT). La primera está compuesta por un conjunto de alimentos y productos alimenticios que forman parte de la estructura o patrón de consumo de la población, en cantidades que satisfacen los requerimientos energéticos, adecuándose en el mayor grado posible a las recomendaciones de ingesta de nutrientes, al menor costo posible. La segunda está compuesta por la CBA y por otros bienes y servicios correspondientes también a los patrones de consumo de la población, entre los que se encuentran: alquiler, expensas, servicios, educación, transporte público, comunicaciones, limpieza, indumentaria, salud, etc.

Valuación CBA y CBT Marzo 2018:

CBA	CBT
8.810,71	18.082,01

Dichas canastas indican a que valor se encuentran la Línea de indigencia y la Línea de pobreza, respectivamente, otorgándole así, un rol determinante a los precios y su evolución. Por un lado porque al variar los precios, varían las canastas y por ende las líneas de pobreza e indigencia; y por otro, porque en particular en la Ciudad de Buenos

Aires, la evolución de los precios correspondientes a los bienes y servicios de las canastas ha sido más acelerada, es decir, los precios de las canastas han aumentado más que el nivel general de precios, que abarca otros bienes y servicios no incluidos en estas. Los cuales, podríamos decir, corresponden a otros tipos de consumos no alimentarios.

Variación acumulada a marzo 2018:

CBA	CBT	Nivel general de precios
8,42%	7,16%	6,5%

Con esto último, nos interesa hacer especial hincapié en que si los precios de los productos de las canastas básicas aumentan más que los precios en general, esto indica que quienes empeoran más su situación son aquellas personas que ya antes se encontraban en peores condiciones. Es decir, no sólo ya eran consideradas pobres o indigentes y esto las situaba en una condición de vulnerabilidad y emergencia. Sino que, además, en lo que va del año fueron quienes más empeoraron su situación en proporción a la variación general de los precios. Dicho esto, podemos ver que aquellos/as que se ven obligados/as por sus ingresos a acotar su consumo a lo indispensable, encima son los/as más perjudicados/as frente a la evolución de los precios en aumento.

Tomemos el caso ejemplo de una persona jefa de un hogar compuesto por 2 adultxs y 2 niñxs (Hogar Tipo 1), beneficiaria del salario social complementario que actualmente cobra \$4.750 por ser trabajadora

de la Economía Popular. Esta persona realiza una actividad económica cooperativa familiar, de la que obtiene \$1.000 semanales trabajando de lunes a viernes vendiendo empanadas a quienes trabajan en el Microcentro de la Ciudad. Suponiendo que esos son sus ingresos totales, esta persona al final del mes no logra superar siquiera la línea de indigencia para un Hogar Tipo 1. Esto quiere decir, no sólo que su consumo no llega a cubrir los gastos necesarios de una familia para alimentarse sino que en caso de que no sean propietarios (que es también lo más probable dada la situación de pobreza) tienen que elegir entre comer o alquilar. Dicho de otra manera, dejar de comer para alquilar o comer las “cantidades recomendadas” al menor costo posible, y vivir sin techo.

LA POBREZA EN LA CIUDAD

Actualmente en la Ciudad de Buenos Aires hay más de medio millón de pobres de los cuales más del 20% no accede al monto básico indispensable para alimentarse. Cabe mencionar, que la medición de esta situación se realiza considerando a estas familias como si la mayoría fueran propietarias de las viviendas. Sobre esto ahondaremos más adelante.

Además, otras 240.000 personas se encuentran en situación de “no pobres vulnerables”, según la DGEyC. Esta última categoría mencionada es utilizada por la DGEyC para aquellas personas que alcanzan a cubrir la CBT pero no la Canasta Total (CT). La cual le agrega a la CBT bienes y servicios tales como: salud, indumentaria, equipamiento del hogar, limpieza y bienes y servicios para el cuidado personal.

Si contamos entonces tanto a las personas indigentes, las pobres y las no-pobres vulnerables, entonces son alrededor de 800.000 personas que viven en

condiciones indignas en la Ciudad de Buenos Aires.

A la hora de hablar de pobreza, se vuelve oportuno (re)pensar de qué hablamos cuando hablamos de personas pobres, o peor, indigentes. Incluso sin temor a la hora de decir, de nombrar, de mencionar a lxs pobres y/o a lxs indigentes. Justamente porque es la realidad que se vive y el punto de partida para la transformación de estos hechos es su reconocimiento y no su marginación de la escena.

Por lo pronto, la Dirección de Estadística de la Ciudad y también el INDEC, como Instituto Nacional de Estadística, ofrecen mediciones de la pobreza y la indigencia asociadas exclusivamente a lo monetario, lo cual deja afuera muchos otros niveles de análisis que reflejan también la situación de vulnerabilidad en la que se encuentran las personas, teniendo -o no- determinado ingreso, que puede superar -como no- el valor de las canastas

⁷<http://www.inquilinosagrupados.com.ar/wp-content/uploads/2018/02/Encuesta-a-inquilinos-2018-PDF.pdf>

que indican las líneas de pobreza e indigencia.

Como una primera cuestión podemos señalar que la cantidad de pobres en la CABA no puede pensarse nada más a partir de la valuación de las canastas básicas que se hace mes a mes. Si bien a los fines estadísticos este método nos ofrece nociones relevantes, éstas son cada vez más frágiles cuando se observa que la situación de pobreza se encuentra determinada también por accesos a la salud, vivienda y educación, acceso a agua potable,

situación de urbanización de zona donde se vive, etc. Y además, dada la evolución de los precios se verifica una enorme variabilidad que en algunos casos ha llegado a aumentar alrededor de 4 puntos porcentuales de un semestre a otro para luego volver a disminuir. Esto es, alrededor de 114.000 personas pasaron a ser pobres de diciembre 2016 a junio 2017 y luego alrededor de 127.000 dejaron de ser consideradas pobres según la misma estadística para diciembre 2017. Este es el caso de las estadísticas al respecto publicadas por el INDEC⁸:

2do semestre 2016	1er semestre 2017	2do semestre 2017
9,5%	13,4%	9,0%

En este sentido, la DGEyC de la CABA, mide las canastas de los hogares para determinar quiénes se encuentran en situación de pobreza y quiénes no. Aquí, un dato no menor es que la CBT incluye el alquiler en su composición pero para el cálculo de los niveles de pobreza, se considera a la mayoría de los hogares

como hogares propietarios de vivienda. Es decir que 4 de los 5 hogares Tipo figuran como propietarios de vivienda y en el caso único donde no figura de ese modo, el valor del alquiler queda en aprox \$2.800.

Hogares tipo



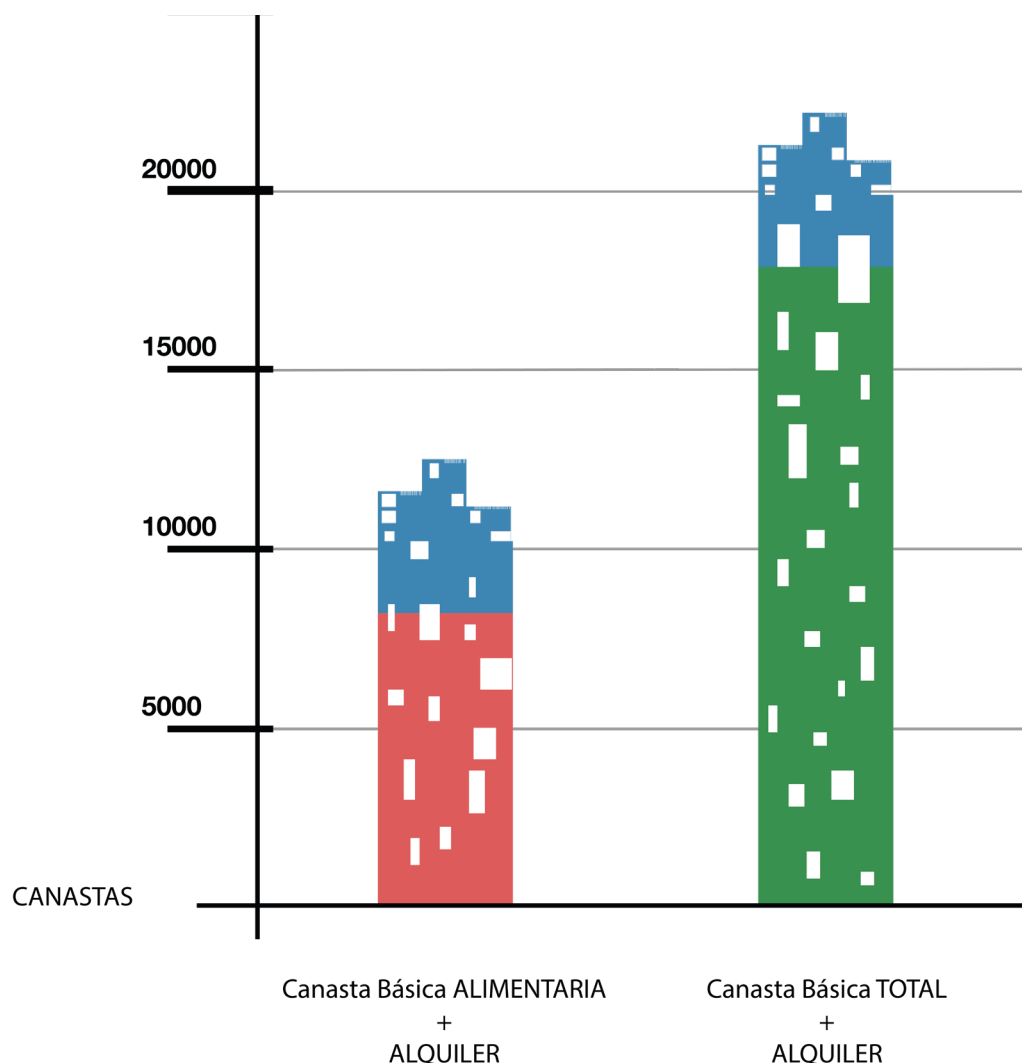
Fuente DGEyC

⁸<http://www.inquilinosagrupados.com.ar/wp-content/uploads/2018/02/Encuesta-a-inquilinos-2018-PDF.pdf>

LA INCIDENCIA DEL ALQUILER EN LA CANASTA FAMILIAR

De acuerdo a lo relevado en la Encuesta de Alquileres en Villas, el 77,6% de las personas que alquilan en las villas pagan, por lo menos, alrededor de \$4.000, llegando en algunos casos

a más de \$6.000. Dicho monto representa al menos un 22% más del valor de la Canasta Básica Total y un abultado 45% más del valor de la CBA.



Teniendo en cuenta lo anteriormente mencionado e incorporando al análisis la gran porción de personas inquilinas en las villas de CABA podríamos decir que para más del 30% de la población que vive en villas, la CBT se acerca a un valor de casi \$22.100 como monto mínimo para no encontrarse debajo de la línea de pobreza. Por otra parte, aquellxs que de acuerdo a sus ingresos se encuentran en condiciones de indigencia, se ven precipitadxs a optar entre comer o alquilar.

Debemos tener en cuenta también que las familias que perciben el Salario Social Complementario (SSC) y/o la Asignación Universal por Hijo (AUH) pertenecen a los sectores más vulnerables y de hecho, son receptoras de estas asignaciones por su condición socioeconómica de indigencia, de pobreza o como trabajador/a de la Economía

Popular. Las familias Hogar Tipo 1, que perciban el SSC (\$4.750) y dos AUH (2 x \$1.493) deberán reunir aparte de estas asignaciones, casi \$15.000 más para escapar de la línea de pobreza.

Para aquella porción de los sectores vulnerables que son además inquilinxs en las villas, el alquiler de \$4.000 representa el 84% del total del SSC (\$4.750). Del mismo modo, para una familia con dos hijos a la que también le corresponden dos AUH además del SSC -es decir, \$2.986 + \$4.750 a marzo 2018-, el alquiler representa el 52% del total. A su vez, esta suma de SSC y dos AUH (\$7.736), no cubre ni siquiera el valor mínimo necesario para superar la línea de indigencia ubicada en \$ 8.810.



CONCLUSIONES

Por medio de este informe, pudimos demostrar que alquilar en la villa no es gratis y representa un agravante a la vulnerabilidad en la que viven estas personas.

Así mismo, la realización de este proyecto nos permitió conocer mejor la situación y dar cuenta que el costo de alquilar en una villa puede ser similar al costo de alquilar en algunas zonas urbanizadas de la CABA, pero claro, en condiciones diametralmente peores. La problemática del hacinamiento, del acceso irregular o insuficiente a los servicios públicos, sumado al costo de la “canasta villera” que deben afrontar personas de muy bajos recursos, grafican una situación de múltiples vulnerabilidades que requieren la atención del Estado.

La realidad de las personas inquilinas de las villas es una problemática poco o nada visibilizada, que tiene sus complejidades y que demanda la creación de dispositivos particulares para poder ser abordada. Por ejemplo, es sabida la dificultad que tienen estas personas para poder acceder a los censos de urbanización, producto de las dinámicas propias de estos barrios. Con acierto, se han colocado puestos censales en las afueras de algunos barrios para que las personas inquilinas puedan concurrir. Producto

de la intensa participación vecinal, en el censo de la villa 20 se ha logrado particularizar a la población inquilina, que según los resultados representa el 30%. Queda el interrogante sobre si este dispositivo llegó a impactar a la totalidad de lxs inquilinxs, pero implica un avance y un ejemplo para otros procesos.

Entendemos que no podemos hacer mejor síntesis que el propio relato de las personas que afrontan esta problemática. En una nota publicada en el diario Página 12, se publica el relato de Nahuel, que tiene 30 años y vivió toda su vida en la Villa 20, asegura que “el Estado está ausente. Los vecinos que alquilan en las villas están totalmente desamparados y quedan a merced de los dueños de la vivienda. Los precios son según el parecer del dueño y si tenés hijos no te quieren alquilar y menos si son familias numerosas. No hay casi diferencia de precio en los alquileres con los de afuera de la villa, lo única diferencia es que en la villa no piden garantes, ni adelanto, pero vivís a merced de los dueños y si un día te quieren echar te echan.”¹⁰

En el documento sobre la Situación de los Inquilinos de las villas de CABA en el marco de los procesos de integración socio-urbana, elaborado de forma

¹⁰<https://www.pagina12.com.ar/110754-la-norma-es-el-desamparo>

conjunta por la Dirección de Vivienda y Hábitat, Subsecretaría de Derechos Sociales; la Dirección de Villas, Subsecretaría de Descentralización; y la Unidad de Atención a Inquilinos de la Defensoría del Pueblo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, se afirma que “La situación de los inquilinos en las villas es mucho más grave que la de la Ciudad formal, dado que, ante la ausencia de instrumentos legales que los protejan, no encuentra la intervención del Estado y se ubican en una relación directa y desventajosa con los propietarios de las viviendas. Las condiciones edilicias suelen ser de extrema precariedad y existe una inseguridad jurídica que los coloca en situación de incertidumbre y en una total desprotección contra los desalojos, las amenazas y el hostigamiento.”¹¹

Queremos enfatizar que estamos describiendo y analizando una problemática muy particular y

compleja, inserta hacia adentro de las villas, que se explica por la dinámica propia de estos barrios. Si sumamos el hecho que una de las complejidades es la dificultad que se puede encontrar al momento de realizar un relevamiento sobre esta población, se explica la importancia de que sean las organizaciones sociales con trabajo en estos barrios las protagonistas del estudio y el acierto del enfoque metodológico.

Ponemos a disposición este informe de la Defensoría del Pueblo, de las Organizaciones Sociales, para afrontar colectivamente un proceso de construcción de alternativas y propuestas de integración urbana que contemplen esta problemática para ser realmente inclusivas, en el sentido de las propuestas que concluyen el informe mencionado en el párrafo anterior:

1. Inquilinos y propietarios tienen el mismo derecho a una vivienda digna .
2. La problemática del alquiler informal debe trabajarse en el marco de la integración socio-urbana y con la participación vecinal.
3. La heterogeneidad de situaciones en la tenencia y el tipo de uso que se da a las viviendas por parte de propietarios e inquilinos debe ser contemplado en el tipo de solución habitacional que se ofrezca.
4. Debe contemplarse la instauración de un registro de inquilinos.

Por último queremos sumar a este listado, la necesidad de implementar en el corto plazo (mientras se elaboran las soluciones habitacionales definitivas), mecanismos de ayuda económica para

que el hecho de afrontar un alquiler no represente una variable de precarización de las condiciones de vida de estas personas que como ya afirmamos en este trabajo, presentan múltiples vulnerabilidades.

¹¹<http://www.defensoria.org.ar/wp-content/uploads/2017/08/La-situaci%C3%B3n-de-los-inquilinos.pdf>

VIVIR EN LA VILLA NO ES GRATIS



Consejo de
**Organizaciones
Sociales**