



Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

**Defensoría** general

# Relevamiento de Hoteles de la Ciudad de Buenos Aires (I)



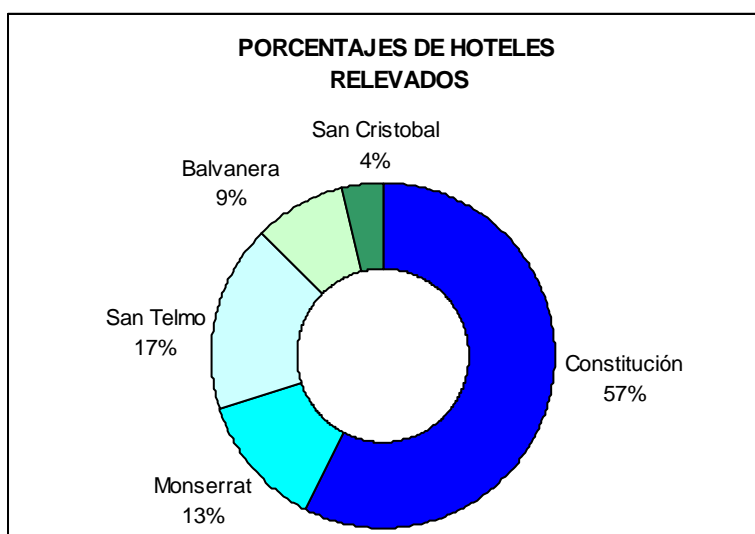
Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Defensoría general

## Oficina de Orientación al Habitante Noviembre 2009

En este trabajo se presentará el relevamiento de hoteles familiares y pensiones de los distintos barrios de la Ciudad de Buenos Aires realizado por la Oficina de Orientación al Habitante (OOH). Dicho trabajo estuvo a cargo del Lic. Maximiliano Erb y Emanuel Damoni. A este informe se le adjunta en formato CD un archivo Excel con la organización de los datos relevados por barrio.<sup>1</sup>

Dicho relevamiento tuvo inicio en el mes de octubre del 2009, habiendo transitado los barrios de Constitución, Monserrat, Balvanera, San Cristóbal y San Telmo. Este informe constará de una breve descripción de los principales lineamientos teóricos relacionados con la problemática habitacional a los efectos de contextualizarla y articularlos con los datos obtenidos; dando lugar a nuestras reflexiones, planteando posibles propuestas de intervención. A su vez se hará mención de los principales aspectos metodológicos que constituyeron este trabajo



HOTELES RELEVADOS	Total	POR BARRIO				
		Constitución	Monserrat	San Telmo	Balvanera	San Cristobal
Cantidad	127	73	16	22	11	5

A los efectos de este relevamiento se diseñó una entrevista semiestructurada presentada bajo la modalidad de cuestionario. El criterio de inclusión de sus preguntas obedeció a que de las mismas se podrían obtener datos consistentes y coherentes con los objetivos planteados anteriormente. No

<sup>1</sup> Ver instructivo para la búsqueda de datos.



Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

## Defensoría general

obstante, con posterioridad a la realización de la primera etapa del relevamiento se realizó un ajuste en el cuestionario, incorporándose nuevas preguntas de acuerdo a nuevos interrogantes que se desprendían de la experiencia de campo con el propósito de continuar profundizando en la temática de referencia. Asimismo esta reformulación se debió a la necesidad de ajustar el cuestionario conforme a la disponibilidad del entrevistado, ya que en muchas oportunidades se había observado cierta reticencia en ellos ante la formulación de determinadas preguntas.

Por otra parte, para la realización del relevamiento se planificó una zonificación de la Ciudad de Buenos Aires, donde cada zona abarcaba la extensión geográfica de cada barrio, dividiéndose a los efectos de una mejor organización en cuadrículas, las cuales fueron asignadas a cada equipo de trabajo.

El objetivo principal de este relevamiento ha sido la confección de una guía actualizada de hoteles de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, entendiendo que la misma es una herramienta de suma importancia para el personal de las Oficinas de Orientación al Habitante y las Defensorías en Primera Instancia.

En concordancia con este objetivo se relevarán aquellas zonas que presentan infraestructura hotelera destinada a población en situación de vulnerabilidad social. En primera instancia se han relevado los hoteles de los barrios de Constitución, Balvanera, San Telmo, Monserrat y San Cristóbal. Introduciéndose un corte a los efectos de elaborar este informe y estipulando para el futuro inmediato extender el mismo a otras zonas de influencia en la Ciudad de Buenos Aires.

No obstante, se desprenden otros objetivos tales como: indagar sobre las posibilidades que tienen las personas de conseguir algunos de los requisitos necesarios para la tramitación del subsidio habitacional – recibos y presupuestos- y sobre las condiciones generales de admisión de los hoteles, entre ellas, si aceptan niños, extranjeros, personas con subsidios o amparos habitacionales, personas con discapacidades, etc.

Introduciéndonos en la problemática habitacional, consideramos necesario hacer mención al concepto de ciudad. Por ella comprendemos no sólo una realidad física, sino un complejo conjunto de procesos sociales, económicos y políticos interrelacionados. La misma representa un espacio de luchas que se despliegan a su interior, donde conviven diferentes actores que inciden de manera heterogénea en la producción material y simbólica de la ciudad. En dicha interacción se definen las estrategias que buscan legitimar determinados patrones de asignación y ocupación del espacio.

En este contexto se observa un desfase entre el Derecho a la Vivienda formalmente garantizado por la Constitución de la Ciudad de Buenos Aires<sup>2</sup>, y la materialización de dicho derecho en la cotidianidad de las personas. Debido a que en la actualidad, parece imponerse por sobre el derecho a la vivienda, la preeminencia de la lógica del mercado desde la cual se regulan las condiciones de acceso y permanencia a la ciudad, configurando situaciones de desigualdad y exclusión social. De esta manera, asistimos a una “mercantilización de los derechos sociales”<sup>3</sup> que se ve reforzada por el accionar del Poder Ejecutivo de la Ciudad de Buenos Aires.

---

<sup>2</sup> Art. 31. “la Ciudad reconoce el derecho a una vivienda digna y a un hábitat adecuado. (...)”

<sup>3</sup> Nos referimos a la lógica que intenta convertir a los derechos sociales, tales como vivienda, educación, salud, etc. en meras mercancías disponibles en el mercado, para quienes puedan pagar por ellas.



Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

## Defensoría general

Esto se debe a que en materia de políticas públicas, ya sea por acción u omisión, no se observa por parte del mismo una garantía de acceso a la vivienda digna, sino que sus acciones tienden a traducirse en intervenciones subsidiarias que operan a modo de contención para atenuar el conflicto e invisibilizarlo. De esta forma, estas políticas de ajuste implican por definición una retirada de éste de cuestiones sociales y asistenciales, por un lado y por otro lado, de las políticas públicas que inciden en un sistema de accesibilidad metropolitana para los sectores más vulnerados.

Ante este panorama, los sectores populares despliegan diversas estrategias habitacionales de supervivencia entre las cuales- y a los efectos de este informe- se destaca el alquiler de habitaciones en hoteles familiares. En cuanto a esta situación, se considera necesario destacar las múltiples funciones que cumple la habitación alquilada, como único espacio de uso privado disponible para una familia. La misma cumple las funciones de: dormitorio, comedor, recibidor de visitas, cocina, etc. Constituyéndose de esta forma en *“espacios sin calidad para personas sin calidad, los cuales están destinados para funcionar y no para vivir en ellos”*<sup>4</sup> En este sentido, hemos observado que gran parte de la oferta de hoteles presenta deficientes condiciones edilicias, hacinamiento, falta de mantenimiento eléctrico y sanitario; situaciones que profundizan y complejizan aún más la problemática habitacional.

Esto refleja la existencia de representaciones sociales que categorizan a los sujetos asignándoles y permitiéndoles, de acuerdo a la categoría atribuida, distintos niveles de exigibilidad en torno a sus necesidades y a su calidad de vida. Tal circunstancia se visualiza en las condiciones de admisibilidad, en la arbitrariedad para determinar las tarifas y en las condiciones edilicias que presentan algunas instalaciones.

En relación al mantenimiento edilicio, se pudo observar que en la mayoría de los casos en donde los propietarios del hotel residen allí, los mismos se encuentran en mejores condiciones de mantenimiento.

Sin embargo la variación de los precios no se condice con los servicios y las condiciones edilicias que brindan los hoteles, ya que en este sentido no se encuentran diferencias ostensibles en cuanto al valor del alquiler entre aquellos hoteles que a simple vista se encuentran en mejor estado en relación a la infraestructura, con respecto a aquellos que presentan un alto grado de deterioro.

No obstante, sí se encuentran diferencias en cuanto a los requisitos de admisibilidad. Los hoteles en mejores condiciones han manifestado, en diversas entrevistas, mayores exigencias para la accesibilidad y permanencia de los inquilinos, argumentando, desde su percepción, que de esta manera prevalecerá un ambiente de mayor *“tranquilidad y familiaridad”*.

Estos requisitos varían desde: la no aceptación de niños, el pedido de un recibo de sueldo o teléfono laboral, la no aceptación de extranjeros, la exclusión de personas que reciben subsidios o amparos habitacionales o, directamente, tal como expuso un entrevistado *“por portación de cara”*<sup>5</sup> Esto último se transforma en una variable más a considerar a la hora de fijar una tarifa.

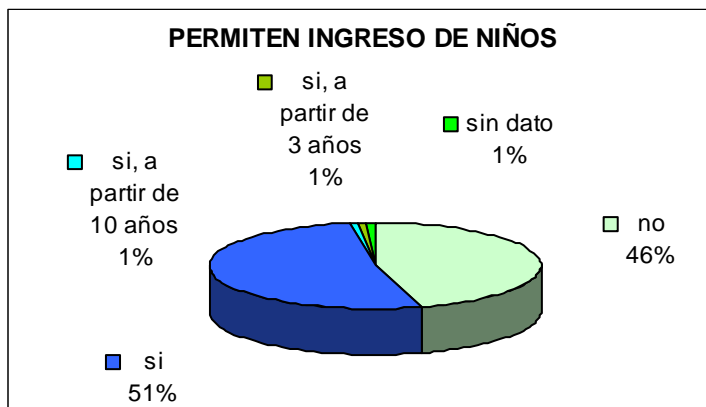
---

<sup>4</sup> Le Corbusier. “Principios de urbanismo. La Carta de Atenas”. Barcelona, Ariel, 1973 en Vacatello, Liliana: “Una aproximación diagnóstica de la problemática habitacional de los hoteles y pensiones ubicados en los barrios de Balvanera y Recoleta”. Buenos Aires, 2001

<sup>5</sup> Verbalización obtenida de una entrevista durante el relevamiento en la zona de Congreso

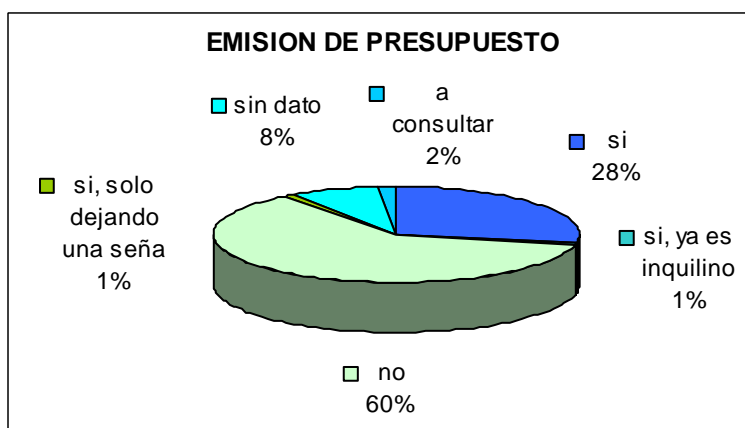


Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires  
**Defensoría general**



ACEPTAN NIÑOS	Total	POR BARRIO				
		Constitución	Montserrat	San Telmo	Balvanera	San Cristóbal
No	58	26	9	13	5	5
Si	66	47	7	6	6	0
si, a partir de 10 años	1	0	0	1	0	0
si, a partir de 3 años	1	0	0	1	0	0
sin dato	1	0	0	1	0	0

En este sentido, han sido notorios la cantidad de casos en que los hoteleros manifestaron negación a suministrar presupuestos por escrito. Si bien esto se relaciona con lo dicho anteriormente, sobre la arbitrariedad de los precios, creemos que en algunos casos es muy posible que se constituya en una estrategia de los hoteleros para impedir que se aloje en el hotel población que recibe subsidio habitacional.





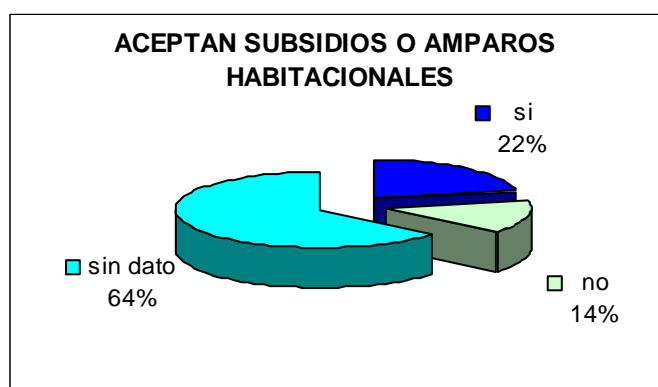
Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

## Defensoría general

REALIZAN PRESUPUESTO	Total	POR BARRIO				
		Constitución	Montserrat	San Telmo	Balvanera	San Cristobal
Si	34	19	1	8	4	2
si, si se lo requiere	1	1	0	0	0	0
si, ya es inquilino	1	1	0	0	0	0
No	78	46	11	11	7	3
si, solo dejando una seña	1	1	0	0	0	0
sin dato	10	5	4	1	0	0
a consultar	2	0	0	2	0	0

De las entrevistas realizadas destacamos que el 14% de los propietarios o encargados manifestaron su negativa a la hora de albergar personas que reciben un subsidio habitacional, argumentando el bajo monto del subsidio el cual no alcanza para cubrir el costo de las habitaciones, como así también los retrasos en el pago. En este sentido, el Gobierno de la Ciudad otorga un monto fijo, estipulado en cuotas, las cuales no se expiden regularmente, presentándose retrasos en el mismo que en situaciones asciende al mes de demora.

También ha sido sobresaliente que el 64% restante se negó a responder o evadió dicha pregunta mostrando una actitud reticente. Esto último, sumado a la gran cantidad de los hoteles que directamente no otorgan presupuestos, da cuenta de los obstáculos que poseen las personas que tramitan subsidios o amparos habitacionales. En este sentido, del total de hoteles relevados, sólo el 22% nos han manifestado que aceptan personas en dichas situaciones.



ACEPTAN AMPAROS	Total	POR BARRIO				
		Constitución	Montserrat	San Telmo	Balvanera	San Cristóbal
si	28	9	8	7	2	2
no	18	11	1	4	2	0
sin dato	81	53	7	11	7	3

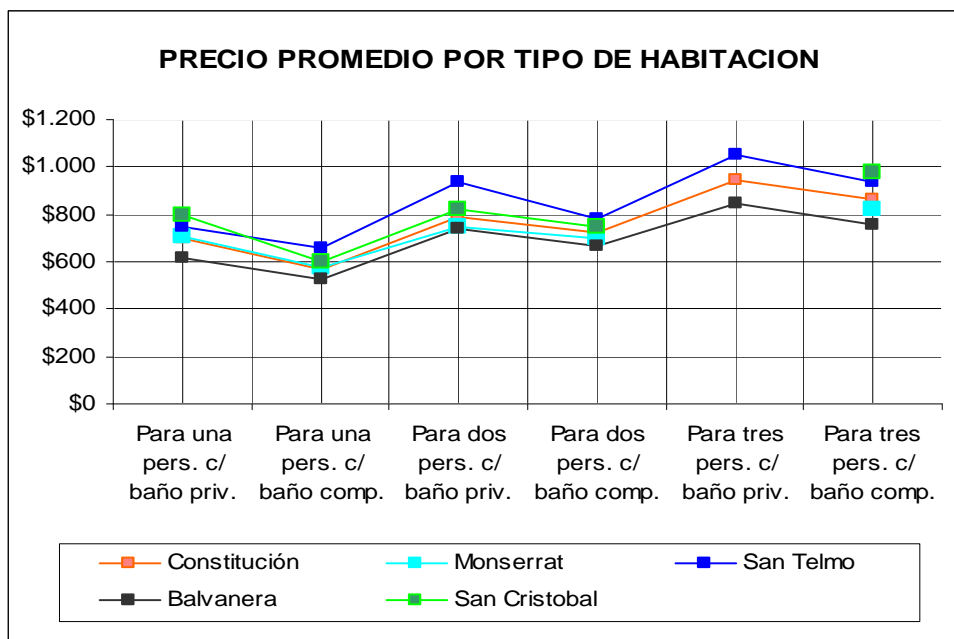
La información ofrecida en este relevamiento nos orienta también en cuanto a los precios vigentes, a continuación mostramos gráficamente los valores relevados de acuerdo a cada barrio.



Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

## Defensoría general

PRECIO PROMEDIO	PROM. GENERAL	PROMEDIO POR BARRIO				
		Constitución	Montserrat	San Telmo	Balvanera	San Cristóbal
Para una pers. c/ baño priv.	<b>\$714</b>	\$700	\$708	\$745	\$618	\$800
Para una pers. c/ baño comp.	<b>\$586</b>	\$570	\$575	\$661	\$522	\$600
Para dos pers. c/ baño priv.	<b>\$807</b>	\$789	\$750	\$940	\$738	\$820
Para dos pers. c/ baño comp.	<b>\$722</b>	\$727	\$698	\$777	\$662	\$745
Para tres pers. c/ baño priv.	<b>\$949</b>	\$948		\$1.048	\$850	
Para tres pers. c/ baño comp.	<b>\$871</b>	\$860	\$826	\$938	\$758	\$975



Los promedios más altos se corresponden a los del barrio de San Telmo, encontrándose los valores más bajos para el barrio de Balvanera. En la franja media, encontramos los precios promedios para los barrios de Constitución, Monserrat y San Cristóbal. Además, es importante destacar que a estos valores, en la mayoría de los hoteles, se les suma un adicional por el consumo de luz de cada habitación.

De esta forma, se pudo observar que el monto del subsidio no se encuentra actualizado, ya que resulta insuficiente para poder sustentar el alquiler de la habitación. Esta situación se agrava por la modalidad



Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

## Defensoría general

actual de subsidio con valor único prefijado, sin considerar la composición y la cantidad de integrantes que conviven del grupo familiar, profundizándose las condiciones de hacinamiento.

Por lo tanto creemos que la cantidad de miembros por familia debe ser una variable a tener en cuenta en el momento de definir el monto del subsidio, ya que en algunos casos puede requerirse más de una habitación dada la cantidad de integrantes por familia y por las dimensiones que generalmente presentan las habitaciones en estas dependencias.

Por lo comentado anteriormente y considerando que el otorgamiento del amparo habitacional es una medida paliativa, necesaria pero en la que no se agota la situación general de vulnerabilidad de las personas; creemos necesario destacar la importancia de la realización de un seguimiento integral para dicha población. A fin de poder llevar a cabo una intervención interdisciplinaria y una articulación interinstitucional contemplando las diferentes problemáticas por las cuales atraviesa la familia o la persona.

Consideramos que el seguimiento integral al cual hacemos mención, deberá partir del reconocimiento de que las posibilidades de acceder a la vivienda se encuentran directamente relacionadas con la inserción en el ámbito laboral –el desempleo y la inserción precaria- informal limita aún más dicho acceso-. Esto se convierte en un impedimento a la hora de alquilar una casa o departamento ya que no pueden cumplir con los requisitos formales que se exigen como abonar el depósito previo, etc. Sumado a ello la fragilidad de los lazos sociales obstaculiza la obtención de una garantía, etc.

Es relevante destacar, que la mayoría de las actividades laborales que realiza la población residente en hoteles se caracterizan por ser: changas de corta durabilidad e intermitentes, ventas de productos en la vía pública, con ingresos que varían en lo cotidiano. Es en este marco de informalidad, signado por la incertidumbre e inestabilidad económica que no es posible una planificación a mediano-largo plazo.

Dentro de las características de la población se puede reconocer un importante porcentaje de inmigrantes de países limítrofes (Paraguay, Perú, Chile, Uruguay, República Dominicana), por lo cual, en muchos casos no cuentan con la documentación argentina. Esto se constituye en un obstáculo a la hora de obtener recursos, quedando expuestos a una mayor vulnerabilidad social.

En síntesis la problemática habitacional es consecuencia directa de la precariedad laboral, situación que se ve retroalimentada por la fragilidad de los lazos sociales. Al mismo tiempo, desde el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires no se implementan políticas eficaces y a largo plazo a fin de abordarla de manera integral, sino que se tratan de políticas tendientes a invisibilizar la problemática.