

---

**UNIVERSIDAD NACIONAL DE ROSARIO**

**Centro de Estudios Interdisciplinarios**

**Programa de Infraestructura Regional para la Integración**

**Carrera de posgrado: “Especialización en Política y Gestión de las Infraestructuras”**

# **TRABAJO FINAL**

Título: “Proceso de inquilinización en la ciudad de Rosario: tensiones y disputas en el acceso a la vivienda en alquiler”

Autor: María Cecilia Dib

Director: Guillermo Tella

Año de presentación 2025

## ÍNDICE

<b>RESUMEN</b> .....	4
<b>TABLA DE SIGLAS Y ACRÓNIMOS</b> .....	5
<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	6
<b>ANTECEDENTES</b> .....	8
<b>Experiencias previas en políticas públicas e instrumentos de gestión</b> .....	8
Antecedentes internacionales .....	8
Antecedentes nacionales .....	11
Marco normativo relevante .....	14
<b>Investigaciones empíricas existentes</b> .....	16
<b>MARCO TEÓRICO CONCEPTUAL</b> .....	17
<b>Lógicas en tensión: Estado, mercado y necesidad en el acceso a la vivienda en alquiler</b> .....	17
La lógica del Estado: la vivienda en alquiler como una realidad desatendida .....	18
La lógica del mercado: el mercado de alquiler como un escenario cada vez más excluyente .....	18
La lógica de la necesidad: el alquiler informal como una respuesta a la exclusión .....	19
<b>Hacia una política de vivienda en alquiler: algunos caminos posibles ante una agenda urgente</b> .....	22
Vivienda como derecho vs. vivienda como mercancía .....	22
Hacia una política integral y diversificada .....	23
<b>Escalas de la inquilinización: de las tendencias en Argentina a las dinámicas locales en Rosario</b> .....	24
Inquilinización en Argentina: de la especulación financiera a la especulación inmobiliaria .....	24
Inquilinización en Rosario: características de un entramado complejo .....	28
<b>DISEÑO METODOLÓGICO</b> .....	32
<b>Tipo de estudio</b> .....	32
<b>Técnicas e instrumentos</b> .....	33
La encuesta como técnica cuantitativa .....	33
El cuestionario como instrumento .....	33
La entrevista como técnica cualitativa .....	34
La guía de pautas como instrumento .....	35
<b>DIAGNÓSTICO Y ANÁLISIS</b> .....	36

<b>La lógica del mercado: oferta y precio de alquileres en Rosario</b> .....	36
Caracterización de la oferta.....	36
Dinámica de precios ofertados .....	37
Relación alquileres y salarios .....	37
<b>La lógica de la necesidad: cuantificaciones de un fenómeno en crecimiento</b> .....	38
Caracterización de la población inquilina en Rosario.....	38
Distribución espacial y vulnerabilidad.....	39
<b>Resultado de las encuestas</b> .....	41
Dimensión geográfica .....	41
Dimensión sociodemográfica: tipos de hogares.....	42
Dimensión socioeconómica: vivienda en alquiler e ingresos.....	43
Endeudamiento.....	45
Movilidad residencial.....	45
Expectativas e imaginario a futuro.....	46
<b>Análisis de las entrevistas</b> .....	46
Entrevista a informantes clave sobre aspectos disciplinares y académicos .....	47
Entrevista a informantes clave sobre aspectos técnico-políticos .....	48
Entrevista a informantes clave sobre aspectos jurídicos .....	53
<b>PROPUESTA TEMÁTICA A DESARROLLAR</b> .....	55
<b>Programa Integral Rosario Alquila</b> .....	55
<b>CONCLUSIONES</b> .....	60
<b>REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b> .....	62
<b>ANEXOS</b> .....	66
<b>Ley 27.551</b> .....	66
<b>Formulario de las encuestas (Google Forms)</b> .....	74
<b>Resultado de las encuestas</b> .....	89
<b>Preguntas para las entrevistas a actores clave</b> .....	97
<b>Entrevista 01</b> .....	99
<b>Entrevista 02</b> .....	110
<b>Entrevista 03</b> .....	125
<b>Ordenanza 10.456</b> .....	130

## RESUMEN

El presente trabajo aborda el complejo proceso de inquilinización en la ciudad de Rosario, centrándose en el análisis de las tensiones generadas por las lógicas de **Estado, Mercado y Necesidad** en el acceso a la vivienda en alquiler. El objetivo central es definir, cuantificar y cualificar, las problemáticas que configuran la vulnerabilidad inquilina, destacando la incertidumbre, la inseguridad legal y la informalidad como ejes centrales.

El estudio demuestra que el escenario de políticas habitacionales ausentes y un mercado restrictivo, marcado por una profunda asimetría de la oferta, exige una intervención integral. Los hallazgos principales confirmaron el esfuerzo financiero crítico de la población y la necesidad urgente de una gobernanza local efectiva.

Como respuesta, se propone el Programa Integral Rosario Alquiler, articulado en torno a los ejes de **vulnerabilidad, gobernanza y sostenibilidad**. El programa busca mitigar las barreras de acceso y aumentar la oferta de vivienda en alquiler asequible.

La conclusión principal es que la política habitacional no debe reducirse a la simple producción de viviendas. Es fundamental el rol regulador y mediador del Estado frente al mercado, garantizando el derecho a un hábitat digno cuya gestión exige el compromiso estratégico de los gobiernos locales.

## TABLA DE SIGLAS Y ACRÓNIMOS

ABREVIATURA	SIGNIFICADO
AFIP	Administración Federal de Ingresos Públicos
ANSES	Administración Nacional de la Seguridad Social
ANV	Agencia Nacional de Vivienda
APC	Arrendamiento con Promesa de Compra
CABA	Ciudad Autónoma de Buenos Aires
CASA	Centro de Asesoramiento Social en Alquileres
CBT	Canasta Básica Total
CCCN	Código Civil y Comercial de la Nación
CELS	Centro de Estudios Legales y Sociales
CESO	Centro de Estudios Económicos y Sociales Scalabrini Ortiz
CIR	Cámara Inmobiliaria de Rosario
COCIR	Colegio de Corredores Inmobiliarios Rosario
CONICET	Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas
DNU	Decreto de Necesidad y Urgencia
EDU	Empresa de Desarrollo Urbano
IDAES	Instituto de Altos Estudios Sociales
EPH	Encuesta Permanente de Hogares
FGE	Fondo de Garantía Estatal
FMRA	Fondo Municipal Rosario Alquiler
GCBA	Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires
HPHA	Hábitat para la Humanidad Argentina
ICL	Índice de Contratos de Locación
INDEC	Instituto Nacional de Estadísticas y Censos
IPC	Índice de Precios al Consumidor
IPV	Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo
IVC	Instituto de Vivienda de la Ciudad
MINVU	Ministerio Nacional de Vivienda y Urbanismo
MOI	Movimiento de Ocupantes e Inquilinos
MVOT	Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial
NBI	Necesidades Básicas Insatisfechas
PAS	Programa de Alquiler Social
PPA	Parque Público de Alquiler
PROCREAR	Programa de Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar
PVT	Programa de Vivienda Transitoria
RENABAP	Registro Nacional de Barrios Populares
RIPTE	Remuneración Imponible Promedio de los Trabajadores Estables
RIV	Registro de Inquilinos Vulnerables
RUI	Registro Único de Inmuebles
SMVM	Salario Mínimo, Vital y Móvil
SPVH	Servicio Público de la Vivienda y el Hábitat
TGI	Tasa General de Inmuebles
UNR	Universidad Nacional de Rosario
UNSAM	Universidad Nacional de San Martín

## INTRODUCCIÓN

El acceso a la vivienda es una necesidad básica que se ha convertido en una problemática creciente que afecta a un número cada vez mayor de la población. En Argentina, las políticas públicas tradicionales que han priorizado la vivienda en propiedad, sumado a un mercado inmobiliario cada vez más excluyente, han generado un escenario donde un amplio sector de la población se ve forzado a recurrir al **alquiler, tanto formal como informal, como única alternativa de acceso a la vivienda.**

La ciudad de Rosario no es ajena a esta dinámica. El proceso de **inquilinizaci3n**, entendido como la transformaci3n de la tenencia donde el alquiler gana terreno frente a la propiedad, **afecta a uno de cada cuatro hogares de la ciudad** (Municipalidad de Rosario, 2025). Este fenómeno raramente representa una opci3n de vida flexible, sino una **estrategia habitacional forzada** ante la imposibilidad de acceder a la propiedad. La interconexi3n entre las dinámicas del mercado, la inestabilidad económica y el marco normativo resulta clave para entender c3mo **para una porci3n cada vez mayor de la poblaci3n, el alquiler no es una etapa transitoria, sino la única forma de habitar**, dando origen al surgimiento de una "generaci3n inquilina" (Palumbo, 2023).

En este contexto, la presente investigaci3n se orienta por la siguiente pregunta: **¿De qué manera la necesidad habitacional, la dinámica del mercado, y la intervenci3n estatal se entrelazan y generan tensiones y disputas que dan forma al proceso de inquilinizaci3n en la ciudad de Rosario?** A partir de esto, se establece la hip3tesis de que el proceso de inquilinizaci3n en la ciudad se configura como un **entramado complejo** que pone de manifiesto la intensa **tensi3n entre la necesidad habitacional, las restricciones del mercado y la limitada intervenci3n del Estado.**

Con todo esto, el trabajo se propone, como **objetivo general**, analizar la configuraci3n del proceso de inquilinizaci3n en la ciudad, examinando c3mo la tensi3n entre la l3gica de la necesidad, la del mercado y la del Estado condiciona el acceso a la vivienda de alquiler. Para lograrlo, se establecen como **objetivos específcos**: caracterizar el perfil socioecon3mico de los inquilinos, identificando las variables que influyen en sus estrategias de acceso y permanencia en la vivienda de alquiler; analizar las dinámicas del mercado de alquiler, formal e informal, para comprender las barreras y oportunidades que presenta cada uno; examinar los marcos normativos y las experiencias de gesti3n, a nivel local, nacional e internacional, con el fin de evaluar casos de éxito y su posible aplicaci3n en la ciudad de Rosario; diseñar instrumentos de gesti3n acordes a la demanda.

La investigaci3n se presenta como un **estudio de caso**, con un alcance fundamentalmente **descriptivo**. Para lograr una comprensi3n integral del fenómeno de inquilinizaci3n, el diseño metodol3gico adopta un **enfoque de carácter mixto** (cuantitativo y cualitativo). El componente cuantitativo se basa en un diseño no experimental de tipo transeccional o transversal, diseñado para recolectar datos en un momento único, y representar la situaci3n actual. Para ello se utiliza la **encuesta** como técnica principal, cuya poblaci3n objetivo la constituyen los inquilinos de la ciudad de Rosario. Para la selecci3n de la muestra, se empleó un **muestreo no probabilístico por conveniencia**, con un resultado de **96 encuestados**. Como instrumento fundamental, se aplicó un **cuestionario estructurado** que consta de 47 preguntas, en su mayoría cerradas, que abordan **cuatro**

**dimensiones de análisis** principales: dimensión socioeconómica, vivienda y alquiler, endeudamiento e imaginario de futuro. El enfoque cualitativo se integra mediante dos técnicas principales. Por un lado, se realizaron **entrevistas semiestructuradas a informantes clave**. Para su selección se empleó un muestreo intencional o por conveniencia, enfocado en la representatividad tipológica de los actores relevantes. La **guía de pautas** utilizada como instrumento, abarcó los siguientes ejes de indagación: dinámicas pre y post Ley de Alquileres, lógicas en disputa: Estado, Mercado y Necesidad, urgencias en la formulación de instrumentos, tensión entre inquilinos y pequeños propietarios, propuestas de estabilidad y gobernanza, alquileres en asentamientos y barrios populares. Por otro lado, se incorporó el **análisis documental de fuentes secundarias**, que implicó la revisión y sistematización de registros oficiales, normativa y material relevante, permitiendo contextualizar el estudio.

El trabajo se organiza en cinco partes. En primer lugar, se contextualiza el tema abordado, a partir de la descripción de antecedentes. En segundo lugar, se desarrolla el debate central, analizando la tensión entre la lógica del Estado, la lógica del mercado y la lógica de la necesidad, caracterizando la evolución del fenómeno de inquilinización, tanto a escala nacional como local. En tercer lugar, se describe la estrategia metodológica empleada, junto con las técnicas e instrumentos aplicados para la obtención de muestras. En cuarto lugar, se presentan los resultados empíricos obtenidos a partir del análisis de fuentes primarias y secundarias y se caracteriza a la población inquilina, analizando en detalle los resultados de las encuestas y las entrevistas. En quinto lugar, se presenta la propuesta temática, basada en los hallazgos del diagnóstico. Y, finalmente se establecen las conclusiones que sintetizan la respuesta a la pregunta de investigación.

El abordaje de la problemática de la inquilinización en Rosario resulta relevante por múltiples motivos. En primer lugar, la ciudad se configura como un caso de estudio clave al exhibir **una de las tasas más altas de hogares inquilinos del país**, lo que evidencia la urgencia y magnitud del fenómeno. El valor de esta investigación reside en la necesidad de superar el enfoque limitante, que asocia la solución habitacional únicamente a la producción material de nuevas unidades. Por el contrario, se busca aportar un andamiaje teórico que contribuya a la construcción de **instrumentos de gestión y mecanismos de intervención** que garanticen la **sostenibilidad espacial**, y signifique un aporte ante la incipiente producción académica que aborda este fenómeno en crecimiento a nivel local.

Por todo lo expuesto, el trabajo encuentra su justificación dentro del marco de la Carrera de Posgrado de Política y Gestión de Infraestructuras, ya que se centra en el diseño de instrumentos que den respuesta a la demanda desde una perspectiva integral, considerando las complejidades específicas del caso. Al mismo tiempo que pretende dar lugar a nuevas preguntas que no solo contribuyan al debate académico, sino que también signifiquen aportes directos para la producción de políticas públicas concretas.

## ANTECEDENTES

La política de vivienda, al ser un campo de acción de "larga duración", refleja y configura la cultura del habitar de una sociedad, integrando marcos normativos, inversiones y tradiciones urbanas (Montaner, 2019). El presente capítulo tiene como objetivo revisar las **experiencias previas, tanto políticas como normativas**, vinculadas a la vivienda en alquiler y a modelos de tenencia no especulativa, analizando la efectividad de los mecanismos implementados.

La selección de antecedentes internacionales se ha realizado enfatizando en la **experiencia latinoamericana** (Chile, Uruguay), incluyendo solo un caso europeo (País Vasco, España). Esta decisión se justifica por la diferencia entre las dinámicas del mercado de alquiler en ambas regiones. En este sentido, los modelos implementados en países de América Latina ofrecen un marco de referencia más pertinente y potencialmente replicable para el abordaje en el contexto argentino, dada la similitud en los patrones de informalidad, las barreras burocráticas y las dinámicas de mercado.

A partir de esto, el análisis de antecedentes se estructura en tres secciones principales. En primer lugar, se presentarán las **experiencias previas en políticas públicas e instrumentos de gestión**, tanto internacionales como nacionales. Para el caso nacional, además, se examinará el **marco normativo relevante** argentino, incluyendo las recientes modificaciones a la Ley de Alquileres (Ley N° 27.551) y su posterior derogación (DNU 70/2023). Por último, se realizará un breve recorrido por las **investigaciones empíricas existentes** sobre la temática de estudio particular, con el fin de establecer el estado del arte que abordará la presente investigación.

---

### Experiencias previas en políticas públicas e instrumentos de gestión

---

#### Antecedentes internacionales

##### *Alokabide (País Vasco, España)*

Alokabide es una **empresa pública** dentro del Gobierno Vasco, establecida en 2004, cuyo objetivo central es incrementar y gestionar el parque de viviendas destinadas al alquiler asequible. Se encarga tanto de gestionar vivienda propia para el alquiler como de incorporar vivienda privada, que se encuentran desocupada por más de tres meses, al circuito del alquiler social, por medio del Programa Bizigune.

El **mecanismo de implementación** se centra en **ofrecer seguridad y una renta estable a los propietarios**. Alokabide hace uso de las viviendas, formalizando **contratos de usufructo por plazos de seis años**, garantizando al propietario una renta equivalente al **65% del precio medio de mercado** de alquiler del municipio (con un tope máximo de 650 euros). Este pago se realiza de manera incondicional, es decir, el propietario lo percibe independientemente de si la vivienda está ocupada o no. Además, el Gobierno Vasco se compromete a devolver la vivienda en buen estado, mitigando los riesgos inherentes al alquiler privado.

En cuanto a los inquilinos, la política de asequibilidad de Alokabide estipula que la renta mensual no debe superar el **30% de los ingresos totales del hogar**. **El Gobierno Vasco absorbe la diferencia financiera entre lo que paga el inquilino y el monto garantizado al propietario**, asegurando que la carga habitacional sea sostenible. Los **beneficiarios** del programa son personas empadronadas con ingresos anuales definidos, priorizando a grupos vulnerables, como las mujeres en situación de violencia intrafamiliar, discapacitados y adultos mayores.

### *Sistema cooperativista de vivienda (Uruguay)*

El **sistema cooperativista de vivienda** en Uruguay, reconocido como un modelo referente en América Latina, promueve activamente el derecho a la vivienda digna y se distingue por su eficacia en la contención de la especulación inmobiliaria. Este modelo se sustenta en la **autogestión** y el **esfuerzo colectivo**, y cuenta con un significativo respaldo estatal canalizado a través del **financiamiento** proporcionado por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MVOT) y la Agencia Nacional de Vivienda (ANV).

Aunque **el foco principal del sistema cooperativo tradicional no es el alquiler**, su régimen de tenencia introduce una figura que es altamente pertinente para el análisis de políticas de vivienda bajo este régimen de tenencia: la **propiedad colectiva con cesión de uso**, donde la propiedad legal de las viviendas y el terreno es colectiva y pertenece a la cooperativa, no al socio individual. Esta estructura de **propiedad colectiva** garantiza la asequibilidad a largo plazo. De esta manera, el socio adquiere el **derecho de usar y gozar de la vivienda de manera estable y heredable**, a cambio de una **cuota mensual**, que funciona de manera similar a un alquiler. Sin embargo, en términos financieros, esta cuota constituye la amortización del préstamo hipotecario colectivo y el mantenimiento de la cooperativa, siendo a menudo referida como un **"alquiler blando"** o cuota de amortización.

Este régimen **garantiza que la vivienda no pueda ser vendida ni hipotecada individualmente**, eliminando la especulación inmobiliaria. Si un socio decide retirarse, solo recupera su capital aportado, sin percibir la plusvalía del inmueble, lo que elimina el incentivo a la especulación inmobiliaria. El derecho de uso de la vivienda revierte a la cooperativa para ser asignado a una nueva familia, preservando el parque de vivienda.

Complementariamente al modelo cooperativo de cesión de uso, el Estado uruguayo, a través de sus organismos, aborda la demanda de alquiler mediante mecanismos directos que interactúan con el sistema de vivienda, a través de **planes de subsidio y garantía**. El MVOT y la ANV promueven activamente **programas de subsidios de alquiler** y diversos **sistemas de garantía de alquiler**, diseñados para facilitar el acceso a la vivienda en el mercado privado a sectores vulnerables y jóvenes.

### *Inmobiliaria Popular Innova Recoleta (Comuna de Recoleta, Santiago de Chile, Chile)*

Este caso corresponde a una política implementada a **escala municipal** en la Comuna de Recoleta, Santiago de Chile, que se constituyó en 2018. La inmobiliaria popular es un modelo de **gestión directa de propiedades por parte del municipio** para ofrecer viviendas en alquiler asequible, a partir de la **construcción de vivienda nueva financiada con aportes del Ministerio Nacional de Vivienda y Urbanismo (MINVU) y con un 20% de fondos del municipio**. Su acción busca intervenir en la cadena de valor inmobiliaria para **asegurar precios justos** y desvincular el acceso a la vivienda de la lógica del mercado especulativo.

Los inquilinos cuentan con un **subsidio nacional al arriendo**, que es retenido por el MINVU para recuperar la inversión. El alquiler de las familias, que **no supera el 25% de los ingresos** del hogar, se utiliza para administrar el edificio de viviendas. **El plazo de alquiler actualmente es de 5 años**. Los beneficiarios deben cumplir los requisitos establecidos para el subsidio nacional al arriendo y se priorizan mujeres en situación de violencia intrafamiliar, familias con precariedad material y adultos mayores.

### *Fundación Alcanzable (Santiago de Chile, Chile)*

La Fundación Alcanzable es una **fundación sin fines de lucro (no gubernamental)** que opera en Chile desde 2021 y está centrada en la **promoción de vivienda en alquiler a un precio justo, a través del alquiler protegido**, mediante articulación del sector inmobiliario, el social y el de políticas públicas.

La Fundación compra inmuebles y los transfiere a las familias mediante un modelo de **Arrendamiento con Promesa de Compra (APC)**. Los pagos de arriendo que realizan las familias están diseñados para ser asequibles, siendo significativamente más bajos que el precio de mercado, **no pudiendo superar el 30% de los ingresos netos familiares**. Una porción de cada pago de arriendo se destina a la futura compra de la vivienda por parte de la familia, creando un **sistema permite generar historial de pago y mecanismos de ahorro** dentro del mismo contrato de alquiler. Los beneficiarios son familias usuarias del Subsidio Nacional al Arriendo, que cuentan con un **ahorro previo** (generalmente equivalente a tres meses de arriendo y garantía) o bien un plan de ahorro gradual antes de la firma del contrato. A diferencia del mercado privado, la fundación exige **requisitos de garantía flexibles**.

Alcanzable funciona como un **organismo intermedio** que gestiona y administra los inmuebles, garantizando la asequibilidad de las propiedades a largo plazo. Es, además, **intermediario crediticio** con bancos o entidades de crédito social, puesto que, dado su propósito social y la garantía de sus operaciones, la fundación puede acceder a **préstamos con tasas de interés bajas y plazos largos** que hacen posible la asequibilidad de la inversión.

La fundación utiliza el alquiler no solo como una solución temporal, sino como una herramienta para la **capitalización social** de la familia, facilitando su transición hacia una propiedad comunitaria o individual a un precio justo y preestablecido.

## Antecedentes nacionales

### *Programa de Vivienda Transitoria (Movimiento de Ocupantes e Inquilinos MOI)*

El concepto de **Vivienda Transitoria** (PVT), desarrollado por el MOI, surge como una estrategia de gestión diseñada para ofrecer una respuesta temporal y organizada a las necesidades habitacionales de familias que aguardan la concreción de sus proyectos de vivienda definitiva. El objetivo es mitigar la precariedad y el hacinamiento al proporcionar condiciones habitacionales que, si bien no alcanzan los estándares de las viviendas definitivas, garantizan **estabilidad** durante el período de espera.

Un aspecto fundamental del PVT es el de la **gestión colectiva** y el mantenimiento por parte de las **familias residentes**. Estas familias definen las reglas internas de convivencia y se hacen cargo del pago de los servicios y el mantenimiento cotidiano del edificio. El espacio habitacional se recibe bajo un esquema **subsidiado**.

El MOI ha propuesto que estos PVT sean adquiridos por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (GCBA) para que se integren formalmente a un **banco de inmuebles de política habitacional**. Hasta el momento, se han implementado tres experiencias piloto de PVT, beneficiando a aproximadamente **50 familias**. Estas unidades se han ubicado estratégicamente en los barrios de Barracas y San Telmo, cercanos a los futuros proyectos definitivos de la cooperativa o a otras cooperativas ya consolidadas.

La Vivienda Transitoria, cuyo carácter de tránsito se liga a la concreción de los proyectos habitacionales definitivos, aporta parámetros para repensar el abordaje de otros instrumentos dirigidos hacia la **emergencia habitacional**.

### *Alquileres Tutelados y Reciclando Hogares (Hábitat para la Humanidad Argentina - HPHA)*

Desarrollada por **Hábitat para la Humanidad Argentina (HPHA)** en el marco del *Programa Soluciones Urbanas en Buenos Aires* (2007), esta experiencia ha focalizado sus **dos acciones** en un objetivo central: **sacar a las familias inquilinas de la informalidad**. En sus inicios, se centró en el Barrio de La Boca, donde, según datos de la propia HPHA (2017), se concentraba el 70% de los inquilinatos de la Capital Federal. La población objetivo eran familias con ingresos que les permitieran un ahorro mínimo, pero que habitaban en condiciones precarias (conventillos, hoteles, pensiones, alquiler informal).

**Alquileres Tutelados**, se enfocó en **romper las barreras** que impiden el acceso al alquiler formal. HPHA actuaba como **intermediario y garante entre propietarios e inquilinos**, reemplazando los requisitos tradicionales de acceso al alquiler: la garantía inmobiliaria fue sustituida por un **contrato de fianza**, donde HPHA asumía las obligaciones del inquilino y la garantía propietaria fue reemplazada por un **seguro de caución**, con HPHA como garante. Al mismo tiempo, se brindaba apoyo para la elaboración de contratos formales.

La principal **dificultad de intervención** fue la reticencia de los propietarios a alquilar sus inmuebles a inquilinos sin las garantías tradicionales, lo que obligó a HPHA a incrementar los criterios de selección y monitoreo de las familias beneficiarias para generar mayor confianza.

**Reciclando Hogares** se estableció como una estrategia complementaria, iniciada en 2009, para **ampliar la oferta de alquileres asequible** que consistió en la adquisición y transformación de inmuebles subutilizados y deteriorados por parte de HPHA, para remodelarlos y convertirlos en departamentos gestionados bajo la modalidad de **alquiler justo**. **El valor del alquiler se definía por debajo del valor de mercado, y la diferencia se destinaba a un fondo de ahorro para la familia.**

En términos de resultados, Alquileres Tutelados sirvió como antecedente directo para la formulación del programa “Alquilar se Puede” de la Ciudad de Buenos Aires (implementado en marzo de 2025 por el IVC), el cual adoptó el modelo de tutela por dos años, complementado con la facilitación de acceso a una garantía bancaria y un préstamo personal a tasa subsidiada para cubrir los gastos iniciales (ingreso, depósito y comisión).

### ***Inmobiliaria Municipal (Municipio de Berazategui)***

La iniciativa de la **Inmobiliaria Municipal** (actualmente **Control Inmobiliario Municipal**) fue impulsada por el Municipio de Berazategui (Provincia de Buenos Aires) a partir de 2014, bajo la dependencia del Área Municipal de Gestión Inmobiliaria. Su objetivo inicial fue **simplificar los inconvenientes del proceso de alquiler** y otorgarle a la figura de la inmobiliaria un **carácter social**.

De esta manera, el **Estado local** se posiciona como un órgano regulador y de apoyo, actuando como **asesor, mediador en conflictos y ventas, tasador y regulador dominial**. Su rol es brindar las herramientas necesarias para que el inquilino pueda iniciar sus reclamos ante el propietario o la inmobiliaria, aunque el órgano municipal no interviene directamente en una primera instancia.

Inicialmente denominada "Inmobiliaria Municipal", su nombre fue modificado en febrero de 2019 a **Control Inmobiliario Municipal**. Este cambio se debió a un conflicto con el Colegio de Martilleros local por cuestiones de matriculación, pero fue aprovechado para **ampliar el radio de acción** del organismo. Bajo su nueva denominación, el programa no solo continuó ofreciendo servicios de "inmobiliaria social", sino que se enfocó en un rol de **Estado local regulador** que ejerce control sobre el mercado inmobiliario y las relaciones contractuales dentro del municipio.

La creación de este órgano estatal resulta importante porque el interés en la resolución de conflictos y en la intermediación está guiado por el **logro de la satisfacción de ambas partes** (propietario e inquilino), y no únicamente por el interés económico que suele regir en el mercado inmobiliario privado.

### ***Nuevo Rumbo Alquiler (Gobierno de la Provincia de Córdoba)***

El programa **Nuevo Rumbo Alquiler**, creado en 2016 bajo el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos del Gobierno de la Provincia de Córdoba, es **una política de subsidio con un fuerte enfoque social y de género**, que se mantiene vigente en la actualidad.

El programa consiste en el otorgamiento de un **subsidio económico mensual de carácter personal**, destinado al alquiler de vivienda. Este subsidio se concede, por un plazo máximo de 24 meses, a **víctimas de violencia familiar, delitos contra la integridad sexual o trata de personas**, con el objetivo de facilitar el establecimiento de un nuevo centro de vida, permitiendo a las víctimas alejarse de las situaciones de violencia al no compartir vivienda con el agresor. Asimismo, **incluye otras vías de apoyo complementarias**, que buscan la **autonomía** de las beneficiarias y su **reinserción laboral**, como el abono de obra social por parte del Estado Provincial y el subsidio para empresas que contraten a las mujeres beneficiarias en relación de dependencia.

Si bien el programa **atiende a una de las poblaciones inquilinas más vulnerables**, se han señalado **limitaciones en su implementación**, como el **alcance territorial** (la mayoría de las beneficiarias residen en la Ciudad de Córdoba, lo que sugiere una baja llegada territorial a otras zonas de la provincia), la **cobertura insuficiente** (el monto del subsidio otorgado resulta insuficiente para cubrir el valor de un alquiler promedio de una vivienda unifamiliar de tamaño estándar en la Ciudad de Córdoba, lo que obliga a las beneficiarias a contar con ingresos extras) y los **gastos de contrato** (no contempla la cobertura de los gastos iniciales y requisitos derivados de la celebración del contrato de locación).

Sin embargo, pesar de estas limitaciones, el programa constituye un punto de partida importante en la **atención de poblaciones vulnerables** y puede funcionar como un **complemento para otras políticas habitacionales**.

### ***Garantía BA (Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires)***

El programa Garantía BA, implementado por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (GCBA) a través del Instituto de Vivienda de la Ciudad (IVC), se lanzó en noviembre de 2018, con el objetivo de facilitar una garantía a inquilinos que **no cuentan con una garantía propietaria** para acceder al alquiler formal. Siendo la **población objetivo** aquellos inquilinos con capacidad de pago que no cuentan con los requisitos para acceder a un alquiler formal.

Su implementación se establece mediante un **convenio con empresas que ofrecen seguros de caución**, reemplazando la exigencia tradicional de la garantía propietaria. Y ofrece al inquilino la posibilidad de acceder a una garantía, a pagarse en cuotas, y al propietario, la seguridad del pago ante cualquier eventualidad.

## Marco normativo relevante

En un mercado de alquiler cada vez más presionado por la inflación, la escasez de oferta y la concentración de la propiedad, miles de inquilinos enfrentaban condiciones de creciente vulnerabilidad, caracterizadas por contratos de corto plazo, exigencias de garantías propietarias inalcanzables y ajustes de precios discrecionales que desbordaban la capacidad económica de las familias (Gargantini et al., 2021). Este contexto fue el motor que impulsó, tras amplios debates sociales y legislativos, la sanción de la **Ley N° 27.551** en 2020, concebida como una herramienta estatal para intervenir en la lógica del mercado.

### *La Ley de Alquileres (Ley N° 27.551) como hito regulatorio*

La **Ley N° 27.551**, vigente hasta la publicación del DNU 70/2023, representó un **hito regulatorio** en el mercado locativo argentino. Su objetivo fue restablecer el equilibrio contractual, considerado al inquilino como la parte débil de la relación, en respuesta a la creciente precarización y las dificultades de acceso a la vivienda digna (Gargantini et al., 2021). La ley introdujo reformas significativas en el Código Civil y Comercial de la Nación (CCCN) en aspectos clave de los contratos con destino habitacional:

- Plazo mínimo: extendió el plazo mínimo legal de 2 a 3 años (Art. 1198 CCCN).
- Actualización: estableció una periodicidad anual para el ajuste del precio y fijó un índice único (ICL), elaborado y publicado por el Banco Central, compuesto en partes iguales por la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC) y la Remuneración Imponible Promedio de los Trabajadores Estables (RIPTE).
- Garantías: permitió al inquilino proponer al locador al menos dos de una lista de garantías alternativas (título de propiedad, aval bancario, seguro de caución, fianza, garantía personal del locatario o fiador con recibo de sueldo) (Art. 13 Ley 27.551).
- Depósito de garantía: limitó el depósito a un mes de alquiler (Art. 1196 CCCN).

Además, la Ley 27.551 introdujo el **Título III**, dedicado a creación de un **Programa Nacional de Alquiler Social** (Art. 17). Este programa significó un avance fundamental a nivel normativo, ya que lo destinó a *"la adopción de medidas que tiendan a **facilitar el acceso a una vivienda digna en alquiler mediante una contratación formal.**"* Designando al **Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda** (a través de la Secretaría de Vivienda) como organismo rector (Art. 18). Las medidas estipuladas en el Art. 19 delinearon una intervención basada, principalmente, en: la focalización de poblaciones vulnerables (personas en situación de violencia de género y adultos mayores), la creación de instrumentos de apoyo económico y de acceso (líneas de subsidios y créditos blandos), la ampliación y regulación de la oferta y la gestión de riesgos y conflictos (seguro obligatorio).

Aunque el **Programa Nacional de Alquiler Social** significó un mojón en la legislación argentina por reconocer la necesidad de una política activa estatal de subsidio y apoyo a la demanda, **su implementación efectiva y desarrollo reglamentario fue limitado** durante la vigencia de la ley.

### *El DNU 70/2023 como quiebre regulatorio*

La Ley 27.551 generó un intenso **debate público y político**. Mientras los sectores inquilinos la defendían por brindar previsibilidad y reducir barreras de acceso, los propietarios y el sector inmobiliario argumentaron que la rigidez de los plazos y el método de indexación anual provocaron el **retiro de inmuebles del mercado**, la **reducción de la oferta** y un aumento abrupto de los precios iniciales de los alquileres.

Ante esta situación, en octubre de 2023, la Ley 27.551 fue modificada por la **Ley N° 27.737** (anteriormente Ley 27.551/2020), que intentó flexibilizar algunos puntos:

- Plazo mínimo: mantuvo el plazo mínimo de 3 años.
- Periodicidad de ajuste: redujo la periodicidad de ajuste de anual a semestral.
- Índice de actualización: modificó el índice, reemplazando el ICL por el índice Casa Propia.

Sin embargo, esta modificación tuvo una vigencia efímera, dado que el marco normativo experimentó un quiebre total con la publicación del **Decreto de Necesidad y Urgencia N° 70/2023** (B.O. 21/12/2023), que abordó la desregulación de la economía. En materia de alquileres, el DNU **derogó explícitamente la Ley 27.551 (y sus modificatorias)**, restaurando **la autonomía de la voluntad contractual como principio rector**. Las principales modificaciones introducidas por el DNU 70/2023 son:

- Libertad contractual plena: el plazo, el precio, la periodicidad de pago y el mecanismo de ajuste quedan sujetos a la libre convención de las partes.
- Plazo mínimo: se eliminó el plazo mínimo legal de 3 años (aunque el plazo supletorio del CCCN se mantiene si las partes no lo pactan, siendo de 2 años).
- Indexación y moneda: se permite la indexación sin restricciones (pudiendo utilizar cualquier índice, nacional o extranjero, o pactar moneda extranjera como dólar o euro) y con la periodicidad acordada libremente. La obligación de pago en moneda extranjera debe cumplirse en esa misma moneda.

El DNU 70/2023 clausuró el intento de regulación y planificación estatal del alquiler iniciado en 2020, llevando el mercado a un estado de **amplia desregulación contractual** donde el desafío de acceso a la vivienda recae nuevamente en la capacidad de pago y negociación del inquilino.

## Investigaciones empíricas existentes

El estado del arte actual sobre el fenómeno de inquilinización, se articula en diversas perspectivas de abordaje que van desde el análisis socio-demográfico y del mercado informal hasta la discusión sobre la fragilidad habitacional y las políticas públicas.

Una de las principales líneas de investigación se enmarca en la **perspectiva socio-demográfica**, enfocada en la caracterización del **perfil de la población inquilina**. En este sentido, **Palumbo** (2023) demuestra que este proceso a nivel nacional no es homogéneo, acentuándose en jefes/as jóvenes (30-49 años) y en hogares de nivel socioeconómico más alto, planteando, además, la hipótesis del surgimiento de una incipiente “generación inquilina”. A escala **regional y local**, **Tejido Urbano** (2025) en su estudio sobre la *Geografía Inquilina de la Provincia de Santa Fe*, cuantifica y territorializa el fenómeno dentro de la estructura urbana, analizando sus dimensiones sociodemográficas, económicas y habitacionales, a partir de datos censales.

La **perspectiva de la mercantilización** aborda las lógicas de acceso en contextos de informalidad y especulación. Teóricamente, **Abramo** (2012) aporta la hipótesis de la existencia de una economía inmobiliaria popular y acuña el concepto de "lógica de la necesidad" que da sentido y articulación al presente trabajo. En la práctica, **Rodríguez, Rodríguez y Zapata** (2018) caracterizan la **inquilinización informal** en villas de la Ciudad de Buenos Aires, identificando actores y modalidades, a partir de un trabajo de campo. De esta manera, concluyen que este proceso consolida una apropiación privatizadora del suelo que agudiza la desigualdad. Respecto al **mercado formal**, **Gargantini** (2021), en el libro *“La vivienda en alquiler como opción para habitar”*, ofrece un diagnóstico integral de la vivienda en alquiler, basado en aspectos sociales, culturales y económicos.

El análisis desde el **derecho a la vivienda** se enfoca en la vulnerabilidad de la población inquilina. El informe de **Labiano, Miguens, Perelman y Vera Belli** (Centro de Estudios Legales y Sociales [CELS] e Instituto de Altos Estudios Sociales de la Universidad Nacional de San Martín [IDAES-UNSAM], 2021) conceptualiza la **fragilidad habitacional**, argumentando que, si bien el alquiler es la única opción para muchos, genera una situación deficitaria que afecta el goce de derechos y la estabilidad. A partir de esto, plantean la urgencia de **desmercantilizar la vivienda** para neutralizar las lógicas financieras y la asimetría de poder.

Finalmente, la **óptica de la política pública y la regulación** examina las respuestas institucionales y la promoción de alternativas. **Barenboim, Aused y Vignolo** (2024) contribuyen con un estudio de caso sobre la relación entre **inquilinización y políticas de regulación** del mercado de alquileres a escala **local** en la ciudad de Rosario (2003-2023). Por su parte, **Granero Realini y Alvaredo** (2023) introducen la perspectiva del **alquiler asequible** como política de acceso a la vivienda, promoviendo la diversificación de estrategias e ilustrando con **experiencias internacionales** de alquiler social.

### Lógicas en tensión: Estado, mercado y necesidad en el acceso a la vivienda en alquiler

Existen distintas lógicas de producción y reproducción urbana que condicionan el **acceso al hábitat** en la ciudad latinoamericana contemporánea: *“la lógica del mercado (orientada a la obtención de ganancia), la lógica del Estado (orientada por una racionalidad política o pública), y la lógica de la necesidad (orientada a la producción de un servicio urbano como bien de uso por fuera –o parcialmente al menos– de las relaciones mercantiles).”* (Rodríguez et al., 2018, p. 5)

En este escenario, caracterizado por la interacción compleja de estas diferentes lógicas, que se encuentran impulsadas por actores sociales con intereses contradictorios, se ubica la vivienda. La vivienda es entendida como una de las necesidades básicas fundamentales para cualquier población. Diversas características permiten definirla como “adecuada” para servir como soporte para proyectar una vida: la infraestructura material de la edificación, su ubicación y relación con el entramado urbano, la accesibilidad y la forma de tenencia. Sin embargo, a pesar de su importancia, que la coloca en la agenda política de todos los gobiernos, el escenario latinoamericano evidencia que la dificultad para acceder a una vivienda digna es una problemática que afecta a un número creciente de sectores de la población.

En Argentina, al igual que en el resto de la región, los grupos sociales de mayor nivel económico, tienen la posibilidad de acceder a la vivienda mediante estrategias de mercado vinculadas a la compra y venta de inmuebles. En contraposición, los sectores de menor nivel económico recurren tanto a la producción informal, mediante la autoconstrucción, o a la provisión gubernamental, a través de las comúnmente llamadas “viviendas sociales”.

Sin embargo, en un espacio intermedio, se ubican otros grupos que, aunque bien diferenciados en términos socioeconómicos, encuentran un mismo mecanismo de acceso a la vivienda: **el alquiler**. Este conjunto se compone, por un lado, por un sector que no logra ser propietario, pero que tampoco contempla como opción la precariedad de la supervivencia, cuya principal estrategia de acceso a la vivienda es el **alquiler formal** (Gargantini et al., 2024). Por otro lado, existe un grupo que pertenece a la franja de más bajos ingresos de la población, para quienes el **alquiler informal** representa la única alternativa real y posible para acceder a una vivienda.

Esto demuestra que *“los hogares definen la forma de tenencia en el marco de las restricciones y las opciones que le permite el mercado según sea su capacidad de pago, de endeudamiento o, incluso, la disponibilidad y características de la oferta en el mercado inmobiliario”* (Di Virgilio et al., 2024, p.10).

## **La lógica del Estado: la vivienda en alquiler como una realidad desatendida**

Las políticas habitacionales en nuestro país, han priorizado la **vivienda en propiedad** a través de la actuación sobre dos líneas fundamentales. Por un lado, fomentando la producción de vivienda nueva, ya sea con el Estado como productor directo o como agente para su financiación a través de créditos hipotecarios, y, por otro lado, intentando regular las prácticas de autoproducción informal, sin contemplar soluciones alternativas significativas enfocadas en la tenencia de vivienda en alquiler (Palumbo, 2022). Esto demuestra que, históricamente, el Estado ha centrado su atención en los productos más que en los procesos. Esta **priorización de la propiedad como solución al déficit habitacional** puede explicarse por el destacado impacto del sector de la construcción en la economía y en la generación de empleo. De esta manera, *“la política habitacional ha oscilado entre impulsar la economía interna y garantizar el derecho a la vivienda”* (Barenboim, 2024, p.5).

Sin embargo, estos modos de intervención no han contribuido a resolver el déficit habitacional, lo que pareciera dar cuenta de que **el problema del acceso a la vivienda no necesariamente se resuelve produciendo más vivienda.**

Las políticas habitacionales antes mencionadas, sumadas a las lógicas mercantilistas de producción del hábitat, contribuyeron a que la idea de la vivienda en propiedad se arraigue en la sociedad a tal punto de convertirse en una concepción de la Argentina como un “país de propietarios” (Palumbo, 2022). Sin embargo, el creciente proceso de inquilinización parece estar rompiendo con esta tendencia.

Para muchas personas en nuestro país el alquiler es la única posibilidad de acceder a una vivienda, aunque, a menudo, se convierte en una situación inestable e incierta, dadas las condiciones sociales, económicas y legales. Para que el alquiler sea una forma estable y segura de acceso a la vivienda, es fundamental que existan protecciones legales suficientes para los hogares inquilinos (CELS e IDAES-UNSAM, 2021). Al mismo tiempo, uno de los desafíos fundamentales en materia habitacional es **desarmar la fuerte identificación entre seguridad, vivienda adecuada y propiedad** (Cosacov, 2019).

## **La lógica del mercado: el mercado de alquiler como un escenario cada vez más excluyente**

La complejidad del mercado de alquileres se origina en una **relación de poder asimétrica entre propietarios e inquilinos**. A diferencia de un mercado de bienes no esenciales, quienes necesitan alquilar no pueden simplemente retirarse de él, sino que la opción es encontrar una vivienda más económica, resignado metros cuadrados, calidad o ubicación u optando por convivir y compartir gastos. Frente a las dificultades para pagar, los inquilinos a menudo adoptan estrategias como el pluriempleo, trabajar más horas, o reducir otros gastos esenciales como comida, ocio o servicios. En muchos casos, deben recurrir al endeudamiento con bancos, financieras, empresas de servicios, o incluso con los propios propietarios (CELS e IDAES-UNSAM, 2021).

El **desequilibrio de poder entre propietarios e inquilinos**, se ha manifestado en un **endurecimiento progresivo de los requisitos para acceder a un alquiler**. Las exigencias han escalado desde la tradicional garantía inmobiliaria hasta requerir que el garante sea un familiar con una propiedad en la misma jurisdicción, excluyendo a la población migrante y a quienes no poseen una red de apoyo con propiedades. Asimismo, los requisitos económicos se han vuelto más restrictivos, pasando de la simple comprobación de ingresos a la exigencia de un trabajo en relación de dependencia (CELS e IDAES-UNSAM, 2021).

En este contexto, las **inmobiliarias**, si bien actúan como intermediarias, operan predominantemente **al servicio de los intereses de los propietarios**. Esto se debe a que la ejecución del contrato les garantiza un flujo de ingresos constante. Este rol central les confiere una influencia significativa tanto en la formación de precios como en el proceso de selección de los inquilinos, consolidando aún más la desigualdad de este mercado.

A pesar del notable aumento de la población que accede a la vivienda a través del alquiler, **la cuestión inquilina carece de institucionalidad**, lo que se manifiesta en la **escasez de mediciones y datos estadísticos** confiables a nivel nacional y provincial. No obstante, algunos estudios indican que la situación en el mercado de alquileres en Argentina es paradójica: **los propietarios reciben una renta históricamente baja en relación con el precio de sus propiedades, mientras que los inquilinos gastan una porción cada vez más alta de sus ingresos en el alquiler**. Esta disociación se debe a que la compra de propiedades es una inversión dolarizada, considerada más segura que otras alternativas financieras. Sin embargo, dado que los precios de los alquileres se establecen mayoritariamente en pesos, la renta inmobiliaria ha quedado rezagada en términos históricos respecto del precio de los inmuebles. Esta dinámica se agrava por el hecho de que una gran parte del mercado está compuesta por **pequeños propietarios** que dependen de esa renta para solventar sus gastos. Esta característica dificulta la implementación de políticas de protección a los inquilinos, ya que podrían afectar directamente la renta de estos propietarios y abrir el debate sobre la **función social de la propiedad** (CELS e IDAES-UNSAM, 2021).

Si bien, históricamente, el alquiler de viviendas estuvo asociado a los sectores medios urbanos, especialmente a los jóvenes, en los últimos años, esta modalidad de acceso se ha extendido a sectores populares, a zonas periféricas y a personas de todas las edades. Esta diversificación ha dado lugar a la **coexistencia de dos mercados de alquiler: el formal y el informal**.

### **La lógica de la necesidad: el alquiler informal como una respuesta a la exclusión**

Como ya fue mencionado, en el ámbito de la producción de vivienda coexisten dos grandes lógicas que se encuentran en constante tensión: la lógica del Estado, materializada a través de programas de acceso al suelo y a la vivienda que son dirigidos a distintos sectores socioeconómicos y la lógica del mercado, donde el acceso depende de la capacidad económica de los individuos o grupos sociales. Sin embargo, existe una tercera lógica, la de aquellos que están excluidos de las dos anteriores, en la que el acceso

a la tierra urbana y la vivienda se da por medio de mecanismos como la toma de tierras, el fraccionamiento de lotes o el alquiler informal: **“la lógica de la necesidad”** (Abramo, 2012).

La **informalidad urbana**, entendida principalmente como una de las formas en que se articula la relación capital/trabajo, genera una modificación en la estructura socio-espacial y en el modo en que los diferentes sectores sociales logran acceder al mercado de tierra y vivienda (Rodríguez et al., 2018). Éste fenómeno se explica por una combinación de distintos factores: por un lado, las condiciones macroeconómicas, como la falta de empleo, el descenso salarial y el consecuente empobrecimiento de la población; y, por otro lado, por las políticas del Estado y el funcionamiento de los mercados de tierra urbana y vivienda (Clichersky, 2000).

El **proceso de mercantilización** de las ciudades, que convierte espacios, servicios y bienes urbanos en objetos de negocio y especulación, debilita el derecho al acceso a bienes esenciales, y **subordina la reproducción de la vida a la simple capacidad de pago**. Es en este contexto que la lógica de la necesidad ha propiciado la expansión de un mercado en los asentamientos informales que incluye no solo la compraventa, sino también el alquiler de inmuebles (Rodríguez et al., 2018).

Cravino (2006) define el **mercado inmobiliario informal** como *“transacciones inmobiliarias mercantilizadas (es decir monetizadas) que no están ajustadas a las normas legales y urbanas, y que no se convienen estrictamente a la lógica económica de la comercialización de inmuebles formal cuyos actores interactúan por fuera de las regulaciones económicas legales”* (p.40).

La **expansión del mercado de alquiler informal** reciente, se debe a **dos factores** estructurales: por un lado, el incremento de las condiciones de los contratos formales de locación, impulsado por una fuerte especulación inmobiliaria, y el aumento de los valores de la vivienda en venta y en alquiler; por otro lado, el deterioro progresivo de la capacidad adquisitiva de los ingresos de los trabajadores (Rodríguez et al., 2018).

El mercado de alquiler informal genera, y reproduce **dinámicas y tipologías habitacionales específicas**. Desde el **punto de vista dominial**, se caracteriza por la ausencia de títulos de propiedad y/o de contratos de alquiler e intermediarios, como inmobiliarias, basándose fundamentalmente, en relaciones de redes sociales o transacciones directa del tipo “cara a cara” entre los habitantes de los barrios. Esta práctica no implica un arriendo con respaldo legal, sino una *“transferencia de hecho del uso del inmueble”*, cuya legitimidad se asienta en un acuerdo de palabra o por medio de la intermediación de un testigo (Rodríguez et al., 2018, p.19). Si bien esta particularidad permite una **mayor inmediatez en las transacciones**, puesto que no se exige el pago de una reserva previa, ni una averiguación de antecedentes, ni la presentación de garantías (Rodríguez et al., 2018), implica una **mayor vulnerabilidad** para los inquilinos debido a los **altos niveles de arbitrariedad**, ante la falta de un contrato que garantice sus derechos, dejándolos expuestos a desalojos sin justificación o aumentos de precios inesperados (CELS e IDAES-UNSAM, 2021). Esto sitúa a los **inquilinos como el grupo más vulnerable entre la población que reside en asentamientos informales**, dado que se trata, mayoritariamente, de mujeres, jóvenes, migrantes o trabajadores informales con

bajo nivel educativo (Rodríguez et al., 2018). Esta situación se traduce en un alto nivel de **incertidumbre**, donde la oferta queda librada "al mejor postor", sumado a altos niveles de **discrecionalidad** en la fijación de precios de los servicios. Esta conjunción hace que *"vivir en un barrio popular sea carísimo en relación a lo que es vivir en la ciudad formal"* (Zapata, entrevista semiestructurada, ver *"Anexos, Entrevista 01"*). Estos factores evidencian que, a pesar de no ajustarse a las normas legales, **el mercado informal sigue lógicas capitalistas de funcionamiento** (Rodríguez et al., 2018).

En **términos tipológicos**, el alquiler informal se manifiesta en la proliferación de inquilinatos, hoteles-pensión y casas tomadas. En un contexto de saturación del espacio, también se observa una creciente **verticalización y densificación**, como consecuencia de la adición de pisos a las viviendas existentes, trayendo aparejados problemas de **hacinamiento y de precariedad en los servicios** (Clichevsky, 2003). Estas condiciones de extrema precariedad han sido descritas por Abramo (2012) como la "precariedad del precario".

Pese a estas condiciones precarias, el mercado informal presenta **oportunidades económicas** que no ofrecen las políticas públicas tradicionales, especialmente aquellas vinculadas a la construcción de vivienda en la periferia. Estas ventajas radican en la **proximidad a los centros de empleo, comercio y servicios**, reduciendo los costos y tiempos de desplazamiento. Además, para muchas familias propietarias, alquilar una parte de su lote o vivienda se convierte en una **fuentes de ingresos rentable** que optimiza el uso de su propiedad (Abramo, 2012).

Tradicionalmente, la pobreza ha estado asociada con la vida en la periferia. Sin embargo, en la actualidad, el alquiler informal impulsa un fenómeno de **retorno de los sectores populares a las áreas centrales**. Ante la imposibilidad de acceder al suelo formal o de ocupar terrenos en áreas céntricas, **el alquiler informal se presenta como un mecanismo social para regresar a la centralidad** (Abramo, 2012). De esta manera, funciona como una **solución de doble vía**: por un lado, es una alternativa para inquilinos que no pueden costear el mercado formal, y por otro, genera ingresos para las familias que, al intensificar el uso de su lote, ofertan viviendas en alquiler.

Resulta fundamental aclarar que no se trata de la existencia de un dualismo entre mercado formal e informal, sino que **la informalidad es una parte constituyente de la estructura territorial-productiva de la ciudad capitalista**, que refleja su heterogeneidad, segmentación y retroalimentación con el mercado formal (Rodríguez et al., 2018). Más allá de la distinción, ambos mercados están entrelazados por una única **problemática común**: el acceso a una vivienda por parte de hogares que no tienen los recursos para comprarla. **El alquiler es, entonces, una estrategia habitacional** (Cosacov, 2019).

A partir de lo expuesto, surge un interrogante clave: si el fenómeno de inquilinización ha alcanzado también a los asentamientos informales, ¿por qué el diseño de políticas de alquiler se limita exclusivamente al mercado formal? E incluso, ¿existen dinámicas del alquiler informal que podrían servir como antecedentes positivos para el diseño de políticas públicas destinadas también al mercado de alquiler formal?

---

## Hacia una política de vivienda en alquiler: algunos caminos posibles ante una agenda urgente

---

La creciente inquilinización de los hogares en Argentina evidencia que el acceso a la vivienda ha superado la lógica tradicional centrada casi exclusivamente en la propiedad privada. Las estadísticas muestran un aumento sostenido de hogares inquilinos en las últimas décadas, reflejando que **para una porción cada vez mayor de la población, el alquiler no es una etapa transitoria, sino la única forma de habitar**. Esta realidad tensiona un paradigma político y cultural que confunde el derecho a la vivienda con el acceso a la propiedad, dejando en evidencia la incapacidad de las políticas para resolver una problemática habitacional que es tan urgente como compleja (Gargantini et al., 2021).

Sin embargo, al momento de hablar sobre alquileres es fundamental contemplar que somos parte de un contexto socio-cultural donde **el valor está puesto en ser propietario de la vivienda**. En este sentido, algunos autores afirman, como ya fue mencionado, que el desafío es lograr **desarmar esa fuerte identificación entre seguridad, vivienda adecuada y propiedad** de la vivienda que se ha dado en el contexto argentino (Cosacov, 2019). Al mismo tiempo que otros, como Cecilia Zapata, aseveran que dado que la tenencia en propiedad es una *"cuestión cultural de necesidad de arraigarse frente a los distintos ciclos económicos que transita el argentino [...] me parece que acá en Argentina tenés que acompañar ese proceso"* (Zapata, entrevista semiestructurada, ver *"Anexos, Entrevista 01"*). Planteando así la necesidad de políticas públicas que posibiliten que alquiler sea una forma de tenencia segura, aunque transitoria, como un modo de **acompañar los anhelos de acceder a una vivienda en propiedad**, sin que el proceso se convierta en un escenario de vulnerabilidad.

### Vivienda como derecho vs. vivienda como mercancía

La **financiarización de la vivienda**, que prioriza su papel como activo financiero en desmedro de su función habitacional (Palumbo, 2022), ha contribuido a generar una **lógica de mercado impulsada por la única meta de maximizar ganancias**, provocando una concentración de la propiedad y una profundización de la desigualdad y creando una marcada **asimetría de poder entre propietarios e inquilinos** (CELS e IDAES-UNSAM, 2021). El carácter de objeto de inversión de la vivienda, ha impulsado sus precios, alejándolos de los salarios promedios de la mayoría de la población (Palumbo, 2022). A esta realidad se suma, como se mencionó anteriormente, la tensión cultural de que la **vivienda propia** continúa teniendo un **alto valor simbólico** de seguridad y movilidad social ascendente y la renuncia histórica del Estado a intervenir en el mercado de alquiler, bajo la falsa premisa de que regular la renta inmobiliaria lesiona el derecho a la propiedad privada (Gargantini et al., 2021).

La implementación de una política de vivienda en alquiler eficaz y a gran escala requiere abordar y reconciliar estas tensiones profundas que operan en el mercado habitacional argentino. Se necesita un abordaje capaz de incidir en el mercado, logrando plantear **condiciones que eviten que el inquilino sea un sujeto vulnerado en sus derechos y garanticen el derecho a una vivienda adecuada**. Esto implica otorgar horizontes de previsibilidad, regular el mercado de suelo para que el inquilino no deba destinar una

porción insostenible de su ingreso familiar al alquiler, y, finalmente, diseñar instrumentos que aseguren que estos hogares no estén privados de acceder a otros recursos o beneficios por su condición de arrendatarios (Cosacov, 2019).

Para que esta política sea efectiva, el Estado debe asumir que **la vivienda es un derecho**, lo que obliga a crear mecanismos para "desmercantilizarla" y neutralizar la especulación. Mientras prevalezca un enfoque político que considere a la vivienda como una mercancía, el conflicto entre la búsqueda de la máxima rentabilidad por parte de los propietarios y la necesidad fundamental de un lugar para vivir de los inquilinos seguirá impulsando el aumento de precios y la especulación inmobiliaria. Solo una política que reconozca a la vivienda como un derecho fundamental puede ofrecer un camino que beneficie a quienes no tienen casa propia, asegurando que la vivienda digna no sea un privilegio exclusivo para quienes pueden ser propietarios. **El Estado no puede ni debe ser un facilitador de la vivienda mercantil.**

## Hacia una política integral y diversificada

La profunda tensión generada por la mercantilización de la vivienda obliga a **pensar en formas no mercantiles de acceso a la vivienda**, así como en otras modalidades de tenencia, como es el caso de la vivienda en alquiler. Resolver estas tensiones requiere un **enfoque amplio e intersectorial** que articule la acción del Estado en sus diferentes niveles: nacional, provincial y municipal. Esta perspectiva integral es fundamental, en tanto que *“las políticas basadas en subsidios a las demandas y protecciones parciales, sin modificar la estructura de la oferta, terminan subsidiando al mercado”* (Reese, 2021, p. 147, citado en Valente Ezcurra et al.). Para ello, **una política de alquileres debe centrarse en tres pilares fundamentales:**

- **Construcción de institucionalidad:** que involucre no solo a las agencias de vivienda, sino también a otras áreas como seguridad social, equidad de género y migración, para abordar la problemática de forma integral (CELS e IDAES-UNSAM, 2021).
- **Aumento de la oferta de vivienda asequible:** el Estado debe intervenir para incentivar la creación de un parque de viviendas destinado al alquiler asequible. Los caminos posibles incluyen (Gargantini et al., 2021):
  - **Incentivos y desincentivos fiscales:** otorgar beneficios impositivos a las empresas que construyan viviendas para alquiler o exigir como contraprestación que una cantidad de las unidades se destine al alquiler para sectores de menores ingresos (CELS e IDAES-UNSAM, 2021).
  - **Impuestos diferenciales a las viviendas ociosas:** para incentivar su salida al mercado, desalentando la especulación y las lógicas de inversión puramente financiera (CELS e IDAES-UNSAM, 2021).
  - **Obra pública y gestión de activos:** el Estado puede construir viviendas en tierras fiscales, acondicionar edificios públicos o establecer alianzas público-privadas para destinar unidades al alquiler social, destinado a hogares que tienen dificultades para cumplir los requisitos del mercado formal. La clave es que estas soluciones no sean estandarizadas, sino que se ajusten a las necesidades de los beneficiarios y promuevan la mixtura social al integrar unidades de alquiler social dentro de edificios privados (CELS e IDAES-UNSAM, 2021).

- **Creación de garantías públicas:** para romper con las barreras de acceso al mercado formal, el Estado debe actuar como garante para los inquilinos, estableciendo un sistema de garantías públicas (CELS e IDAES-UNSAM, 2021). La creación de fondos solidarios o la firma de convenios con sindicatos son alternativas viables que pueden reducir la asimetría de poder y las exigencias del mercado, facilitando el acceso a una vivienda digna (Gargantini et al., 2021).

En definitiva, la construcción de una política integral de alquileres requiere de un **cambio de paradigma en el que el Estado se posicione como un actor protagónico** capaz de articular las diferentes escalas de acción, fomentando la participación de organizaciones de la sociedad civil, pequeños propietarios y el sector mutual o cooperativo, como agentes clave en la gestión y administración de la oferta; con el objetivo final de **desmercantilizar la vivienda** y garantizarla como un derecho fundamental para todos.

---

## **Escalas de la inquilinización: de las tendencias en Argentina a las dinámicas locales en Rosario**

---

### **Inquilinización en Argentina: de la especulación financiera a la especulación inmobiliaria**

En Argentina, el neologismo “inquilinización” se refiere al **proceso mediante el cual aumenta la proporción de hogares que son inquilinos o arrendatarios de sus viviendas** (Palumbo, 2022). Este fenómeno no resulta un hecho coyuntural y aislado, sino que suele estar asociado a múltiples factores como los cambios demográficos (incremento de hogares unipersonales, jefaturas femeninas y adultos mayores, cohabitación como estrategia de subsistencia, etc), la creciente movilidad laboral y la dificultad para acceder a la vivienda en propiedad.

Aunque la mayoría de las familias arrendatarias perciben el alquiler de la vivienda como un momento transitorio de su vida con el fin y la esperanza de llegar, más tarde o más temprano, a la propiedad formal, los factores antes mencionado han planteado resignificaciones sustanciales, en cuanto a la vivienda en general y a la vivienda en alquiler en particular, durante los últimos años: **el alquiler, en tanto modalidad de acceso a la vivienda, ha dejado de ser una forma de tenencia transitoria en el camino hacia la propiedad privada, para ser un modo de vida permanente.** Sin embargo, debido a la ausencia de políticas habitacionales, esta opción de vivienda corre el riesgo de volverse tan inaccesible como la vivienda propia (Gargantini, 2021).

Las estadísticas oficiales respaldan esta tendencia basada en la dificultad para cumplir con el anhelo de la “casa propia”, mostrando un crecimiento significativo del número de hogares inquilinos en las últimas tres décadas. Di Virgilio et al. (2024) sintetizan la evolución histórica del fenómeno:

*Según datos censales, entre 1947 y 2001 los hogares propietarios pasaron del 37,3% al 74,9%, mientras que los hogares inquilinos disminuyeron de 62,7% a 11,1%. Esto fue motivado por la larga trayectoria de las políticas habitacionales que priorizaron el acceso a la vivienda en propiedad y por las prácticas*

*sostenidas de autoproducción del hábitat. Esta tendencia se revierte a partir de entonces. En 2010, los hogares inquilinos alcanzan al 16% para trepar, en 2022, al 21% del total de hogares del país” (p.7).*

### ***La inquilinización desde una perspectiva histórica***

El debate político en torno a la población inquilina en Argentina se origina con la **huelga de inquilinos de 1907**, un evento que visibilizó la necesidad de que el Estado regulara los precios y las condiciones de habitabilidad en respuesta al surgimiento de los tugurios y conventillos debido a la inmigración masiva.

A partir de allí, el Estado implementó una serie de regulaciones clave que transformaron el mercado de alquiler. Durante el gobierno de Hipólito Yrigoyen, se promulgó la **Ley 11.156**, que congeló los precios de los alquileres por dos años. Más tarde, en 1948, el gobierno de Perón sancionó la Ley de Propiedad Horizontal (**Ley 13.512**), un hito que permitió escriturar una unidad dentro de un edificio. Hasta ese momento, los edificios enteros pertenecían a un único dueño, y todos sus habitantes eran inquilinos. La ley no solo facilitó la división, sino que también incluyó beneficios para que los inquilinos pudieran comprar las viviendas donde residían. Esta ley resultó fundamental para que muchas familias tuvieran su primer acceso a la propiedad, marcando un hito en la historia de la vivienda en Argentina (CELS e IDAES-UNSAM, 2021).

Entre 1955 y 1973, las políticas de alquiler fluctuaron debido a la tensión entre dos concepciones predominantes: la vivienda como un derecho fundamental que obliga al Estado a intervenir, o como una mercancía sujeta a la capacidad económica individual. En general, la política estatal asoció el derecho a la vivienda con el derecho a la propiedad. Esta perspectiva hizo de la vivienda en propiedad el eje de las políticas habitacionales, **consolidando a la casa propia como la principal aspiración de la mayoría de los hogares** (CELS e IDAES-UNSAM, 2021).

Algunos autores señalan el inicio del proceso de inquilinización al momento de la liberalización del mercado inmobiliario, en la **década de 1970**. Durante la dictadura militar, a través del Decreto Ley N.º 21.342 de 1976, el Poder Ejecutivo **desreguló el mercado de alquileres**, permitiendo que los precios de las propiedades se fijaran en dólares. Esta medida transformó la vivienda en un activo financiero, provocando un aumento significativo en los precios y deteriorando las condiciones de acceso al mercado formal, tanto para la compra como para el alquiler. Como resultado, las posibilidades de las clases media-baja y baja se vieron restringidas (Palumbo, 2023). **Este desdoblamiento entre un mercado de venta de inmuebles dolarizado y un mercado de alquiler en moneda local se ha mantenido como un rasgo estructural hasta la actualidad.**

En la **década de 1980**, con la restauración democrática de 1983, **se intentó regular nuevamente el mercado de alquileres**, a través de la Ley N.º 23.091 de 1984 que estableció un indicador para las actualizaciones de precios de alquileres residenciales. Sin embargo, con la hiperinflación de 1989, esta ley perdió vigencia y fue reemplazada por

la **Ley N.º 23.680**, que declaraba la emergencia locativa, ofreciendo descuentos para los inquilinos y compensaciones para los propietarios (CELS e IDAES-UNSAM, 2021).

En la **década de 1990**, durante la época de la convertibilidad y la dolarización se prohibió cualquier forma de indexación para los contratos de alquiler, habilitando a las partes determinar la moneda de pago. Desde la derogación de la Ley de Convertibilidad en 2002, los alquileres han quedado sujetos a lo acordado contractualmente entre las partes, bajo las normas del Código Civil y Comercial, que rige los contratos entre privados, reduciéndose la intervención del Estado en lo que respecta al mercado de alquileres (Barenboim, 2024).

Tras la **crisis de 2001** y el fin de la Convertibilidad, la economía argentina experimentó un cambio significativo que favoreció a ciudades como Rosario que, gracias a los altos precios internacionales de los productos agrícolas, se posicionó estratégicamente como un centro económico clave. Con la desconfianza generalizada en el sistema financiero y bancario, los sectores con mayores ingresos, especialmente el agropecuario, buscaron nuevas formas de inversión. De esta manera, los ingresos extraordinarios del sector agropecuario se reinvirtieron, en gran parte, en la industria de la construcción y en el sector inmobiliario, generando un efecto multiplicador en la economía local y dando lugar al fenómeno identificado como **“boom” inmobiliario**.

Esta dinámica marcó un giro en las estrategias de inversión: **la especulación financiera de los años 80 y 90 dio paso a la especulación inmobiliaria**. La vivienda comenzó a ser vista como un activo financiero y un resguardo de valor, más que como un lugar para vivir. Esta tendencia de inversión, impulsada por las clases media y alta, provocó un aumento significativo en el precio de los inmuebles al mismo tiempo que permitió incorporar desocupados provenientes de sectores vulnerables de la población por tratarse de una actividad mano de obra intensiva y en general poco calificada.

La tendencia a la **construcción y compra de viviendas como un mecanismo de resguardo** del valor de la propiedad y de la inversión de las familias de clases media y alta facilitó el incremento del valor de los inmuebles y, si bien incrementó el número de viviendas disponibles, para los sectores de clase media y baja, en medianas y grandes ciudades, acceder a vivienda bajo estas circunstancias resultaba casi imposible (Barenboim, 2013). En esta línea, las políticas habitacionales para promover el alquiler, continuaron ausentes.

De esta manera, año tras año, Rosario sumó nuevas viviendas a un ritmo acelerado. Sin embargo, la mayoría de estas construcciones no se destinaron a la concreción del proyecto de “la casa propia”, sino que impulsaron y potenciaron el fenómeno de la **inquilinización**. Este fenómeno también presionó sobre el mercado informal dado que, desde mediados de los años noventa, con el agotamiento de la disponibilidad de suelo, los habitantes de asentamientos irregulares comenzaron a construir en altura y adquirió volumen el mercado informal de compra-venta de viviendas y de habitaciones en alquiler. De esta manera, las desigualdades entre propietarios e inquilinos, afectaron tanto al mercado de alquiler formal como al informal.

Como se puede observar, hasta este momento, las intervenciones estatales han oscilado entre la regulación y desregulación del mercado de alquileres con leyes cuyo ámbito de actuación giró, sobre todo, en torno a la **discusión sobre fijación y actualización de los precios**. (Barenboim, 2024)

La **pandemia** de Covid-19, en el 2020, significó un hito en la regulación estatal del mercado de alquileres, donde se sucedieron una serie de estrategias gubernamentales que, lejos de insistir con acciones vinculadas a la ejecución de obras o de soporte físico, enfocaron su accionar en los programas de provisión de servicios, atención socio-alimentaria, económica y sanitaria, siendo la vivienda de alquiler una línea de acción priorizada (Gargantini, 2021).

A partir de esto, surgieron dos medidas claves en relación a la vivienda en alquiler, una de carácter temporario y otra de carácter estructural. La primera fue a través del **Decreto 320/2020**, en marzo de 2020, por la cual el Poder Ejecutivo congeló los precios de los alquileres, suspendió los desalojos y prorrogó la vigencia de los contratos, al mismo tiempo que introdujo la distinción entre los distintos tipos de propietarios, eximiéndolos de estas regulaciones a aquellos que dependieran del ingreso por renta para subsistir. La segunda fue la sanción de la nueva **Ley N°27.551** del 11 de junio de 2020, que significó el producto de la lucha de los últimos años de las organizaciones inquilinas y que ha permitido dar avances en relación a los puntos ya mencionados en el “*Capítulo 4.2 - Antecedentes normativos relevantes*” del presente trabajo, tales como: actualización anual del precio basada en el Índice para Contratos de Locación (ICL), regulación de las expensas, límite al monto del depósito en garantía al momento del ingreso, exención del pago de tasas e impuestos que gravan la propiedad por parte del inquilino, plazo mínimo de tres meses de previo aviso para la no renovación de contrato, inclusión de los bancos como garantes, entre otros. Sin embargo, la nueva ley generó conflictos, principalmente en aquellos sectores que vieron afectados sus intereses, como el de los corredores inmobiliarios. Estos grupos se opusieron a la legislación argumentando que "el mercado se autorregula".

Sin embargo, esta noción de que el mercado de alquileres siempre encuentra un punto de equilibrio, es cuestionable. La premisa sugiere que un aumento en la oferta de viviendas reduciría el precio promedio debido a la competencia entre propietarios por atraer inquilinos. Sin embargo, **esta idea del equilibrio entre la oferta y la demanda es particularmente falaz en el mercado inmobiliario argentino**, dado que, históricamente, el aumento en la construcción de viviendas no ha provocado una reducción en los precios de compraventa, sino todo lo contrario (CELS e IDAES-UNSAM, 2021).

Todas estas tensiones contribuyeron a que la ley sea derogada en octubre de 2023 a través del **DNU 70/2023**. La fecha de entrada en vigencia del DNU fue el 29 de diciembre de 2023. Ésta medida, incluyó **la autonomía de la voluntad contractual como principio rector**, lo que se tradujo en cambios como la libertad contractual plena en relación al plazo, precio, periodicidad de pago, mecanismos e índices de ajustes y fijación del tipo de moneda, entre otros. Estableciendo así un **escenario actual marcado por la desregulación**, donde el desafío de acceso a la vivienda recae nuevamente en la capacidad de pago y negociación del inquilino.

## **Inquilinización en Rosario: características de un entramado complejo**

### **Mapa de actores**

#### *El Estado*

En Rosario, el Estado interviene en la política habitacional a través de diferentes niveles y organismos.

A nivel provincial, la **Secretaría de Estado del Hábitat** se estableció en 2011 con el objetivo de ampliar el abanico de soluciones habitacionales más allá de la vivienda "llave en mano". Esta secretaría, que incluye la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo (IPV), ha orientado sus iniciativas hacia la generación de lotes con infraestructura a precios accesibles, la integración de asentamientos irregulares, y el financiamiento y construcción de viviendas. Es importante destacar que, pese a esta variedad de programas, **no han existido iniciativas específicas que aborden la cuestión de la vivienda en alquiler**, dejando este aspecto de la política habitacional sin un tratamiento directo a nivel provincial.

A nivel municipal, el Servicio Público de la Vivienda y el Hábitat (SPVH), ente autárquico de la Municipalidad de Rosario, ha liderado acciones específicas para los inquilinos. Como es el caso del **Centro de Asesoramiento Social en Alquileres (CASA)** que brinda asesoramiento legal gratuito a inquilinos y ofrece préstamos personales a través del **programa "Hoy Alquilo"** para ayudar a cubrir los gastos de un contrato de alquiler. Estos préstamos se otorgan a tasa fija subsidiada por el Banco Municipal. De acuerdo a datos oficiales publicados por la Municipalidad de Rosario, de enero a agosto de 2025, recibieron sólo 2612 consultas y otorgaron \$23.000.000 en créditos a inquilinos.

Por su parte, el **Concejo Municipal de Rosario** ha actuado sobre la temática del alquiler a través de tres áreas principales:

- **Vivienda ociosa:** durante 2020 se han presentado tres proyectos de ordenanza para crear un Registro Municipal de Viviendas Ociosas (Eduardo Toniolli), aplicar una tasa especial a las propiedades que se encuentran deshabitadas (Fernanda Gigliani) y establecer un fondo solidario para la vivienda (María Eugenia Schmuck). Aunque con diferentes enfoques, estas propuestas reflejan la **intención de abordar el problema de las viviendas deshabitadas** (Barenboim, 2024).
- **Inmobiliaria pública:** en 2021, se presentó un proyecto para crear un Área de Inmobiliaria Pública dentro del SPVH y un Registro Único de Viviendas en Alquiler (Pellegrini, Tepp, Salinas y Olazagoitia). **Aunque fue aprobado en 2022 mediante la Ordenanza N.º 10.456, no ha sido implementado aún** (Barenboim, 2024).
- **Vivienda pública de alquiler:** en 2019, se propuso crear un parque público de viviendas para alquiler con la construcción de 300 unidades, a ubicarse en los terrenos donde funciona la Unidad Penitenciaria número III (Ciudad Futura).

### *Las organizaciones de inquilinos*

Estas organizaciones representan los intereses de quienes buscan o ya se encuentran alquilando una vivienda. Entre ellas se destacan el **Movimiento de Ocupantes e Inquilinos (MOI)** y la organización **Inquilinos Agrupados Rosario**, integrante de la Federación de Inquilinos Nacional. Ésta última, mediante su referente Sebastián Artola, presentó en 2003 una serie de **propuestas concretas que se podrían implementar desde el Ejecutivo local, para atender a la cuestión de la vivienda en alquiler**, siendo las más destacadas:

- **Servicio Municipal de Alquiler** basado en un sistema mixto público-privado de acceso a la vivienda en alquiler que beneficie tanto a inquilinos como a propietarios, permitiendo el trámite de manera gratuita, sin cobro de comisión inmobiliaria, sellado y averiguación de garantías.
- **Tasa de vivienda vacía** sobre los propietarios que tengan más de tres viviendas y alguna deshabitada.
- **Garantía gratuita del Banco Municipal de Rosario** para inquilinos que trabajen en relación de dependencia, monotributistas y trabajadores informales.
- **Registro Público de Inmuebles** para establecer la cantidad efectiva de viviendas de la ciudad según uso, estado de conservación y mantenimiento.
- **Líneas de crédito para pequeños propietarios** que les permita refaccionar su inmueble a condición de su ingreso al mercado de alquiler por un mínimo de 10 años.

### *Las asociaciones profesionales y de empresarios*

Integradas por entidades como la **Cámara Inmobiliaria de Rosario (CIR)** y el **Colegio de Corredores Inmobiliarios Rosario (COCIR)**, estas asociaciones defienden los intereses de los propietarios y de los profesionales del sector inmobiliario. Su activismo se ha orientado, principalmente, a la **oposición a regulaciones**, argumentando que la intervención estatal puede reducir la oferta de viviendas. Han tenido un rol activo en los debates en torno a la Ley de Alquileres y su posterior derogación. Sin embargo, **no se identifican propuestas concretas presentadas tanto en la agenda pública como en los canales institucionales del gobierno local** para abordar la cuestión del mercado de alquiler en Rosario (Baremboin, 2024).

### *Canalización de asesoría y reclamos de inquilinos*

Se destacan como actores de referencia identificados, a través de los cuales se canalizan consultas, quejas o reclamos referidos a la temática de la vivienda son: la oficina de Defensa del Consumidor, la Defensoría del Pueblo de la Provincia y el, ya mencionado, Centro de Asesoramiento Social en Alquileres de la ciudad de Rosario.

### *Los inquilinos*

Los inquilinos en Rosario enfrentan un panorama desafiante, donde el acceso a una vivienda digna está lleno de obstáculos. Entre las principales dificultades, detalladas en el "*Informe diagnóstico: Alquiler social como política de Estado*" de APHA (2019), se destacan:

- **Requisitos restrictivos:** para alquilar, se exigen requisitos casi inalcanzables. Los inquilinos deben afrontar costos iniciales significativos, que incluyen un mes de depósito, un mes de comisión inmobiliaria y gastos contractuales, a lo que se suman las exigencias de múltiples **garantías propietarias o recibos de sueldo** de garantes. Esta combinación de altos costos y requisitos rigurosos actúa como una barrera de entrada que excluye a la gran mayoría de la población.
- **Contratos desfavorables:** los contratos a menudo contienen **cláusulas abusivas** que despojan a los inquilinos de sus derechos básicos. Además, el costo del alquiler consume una porción desproporcionada de los ingresos familiares, pudiendo superar el **50% del presupuesto del hogar** si se consideran gastos adicionales como las expensas, las cuales suelen ser poco transparentes en su desglose.
- **Inestabilidad:** la incertidumbre que domina el mercado, conlleva al aumento de las **rescisiones de contratos y la morosidad** generando un entorno de inestabilidad, tanto para inquilinos como para propietarios.

### **Lógicas en tensión: entre las intervenciones incipientes, la sobreoferta mal destinada y la incertidumbre**

#### *La lógica del Estado: intervenciones incipientes*

Si bien existen iniciativas municipales incipientes, éstas no logran una **intervención estructural** en el mercado de alquiler; la falta de articulación entre los actores públicos y privados, así como la ausencia de una gobernanza efectiva, evidencia que el Estado no ha logrado armonizar las lógicas del mercado y la necesidad, dejando un vacío en la regulación y el control del mercado de alquiler. Sumado a esto, la **ausencia de datos oficiales** sobre el mercado de alquiler, el déficit habitacional y las viviendas desocupadas impide la formulación de políticas públicas efectivas (Baremboin, 2024).

#### *La lógica del mercado: sobreoferta mal destinada*

Impulsado por la **rentabilidad y la inversión**, el mercado de alquiler en Rosario se enfoca en satisfacer las demandas de los sectores de ingresos medios-altos, generando una **sobreoferta de viviendas que no se ajusta a la necesidad real** de la población. Aunque la construcción está orientada por una “élite de desarrolladores”, el **85% de los propietarios son pequeños inversores** con solo 1 o 2 propiedades. Sin embargo, la **baja rentabilidad** y la **inestabilidad jurídica** los llevan a imponer condiciones de alquiler restrictivas para proteger su inversión, limitando aún más el acceso a los inquilinos (Secretaría de Vivienda de la Nación et al., 2019).

#### *La lógica de la necesidad: barreras e incertidumbre*

Aunque los inquilinos demuestran una clara "vocación de ser propietarios", se encuentran atrapados en un régimen de alquiler transitorio que, debido a la falta de acceso a créditos hipotecarios y el elevado costo del suelo, se transforma en una situación permanente. Esta rigidez del mercado formal no solo impone **requisitos de acceso casi imposibles de cumplir** para la clase media, sino que también empuja a los sectores de bajos ingresos

hacia la inquilinización informal, un contexto donde las condiciones son aún más precarias y los derechos son inexistentes (Secretaría de Vivienda de la Nación et al., 2019).

La tensión entre las tres lógicas –Estado, mercado y necesidad– se manifiesta en Rosario como un choque de intereses y objetivos. Las incipientes intervenciones estatales, aunque con buenas intenciones, se encuentran desarticuladas, limitadas a la escala municipal y sin una efectiva participación ciudadana. El mercado, por su parte, opera bajo una lógica de “muchos, para pocos”, con una sobreoferta de viviendas que, si bien están mayormente en manos de pequeños propietarios, solo satisface a unos pocos sectores, sin ajustarse a la demanda real.

Este entramado crea un ciclo de inestabilidad y conflicto que recae directamente sobre los distintos actores del mercado local. La población inquilina, enfrentando cada vez más barreras y restricciones para acceder a una vivienda, se ve sumida en **la incertidumbre y la inestabilidad**. Esto, a su vez, genera una **disputa entre pequeños propietarios e inquilinos**. Los propietarios, ante la baja rentabilidad y la inestabilidad jurídica, responden con la imposición de condiciones de alquiler cada vez más restrictivas. Los inquilinos, en contraposición, se transforman en deudores o, en el peor de los casos, se ven forzados a rescindir contratos, intensificando la tensión y la dinámica disfuncional de toda la estructura.

## DISEÑO METODOLÓGICO

---

### Tipo de estudio

---

El diseño metodológico para el presente trabajo, adopta un enfoque de carácter **mixto** (cuantitativo y cualitativo). Esta elección se justifica en la necesidad de abordar un fenómeno social complejo como la inquilinización, logrando una comprensión integral que combine la precisión estadística con la profundidad interpretativa.

Se trata de un **estudio de caso**, con un alcance fundamentalmente **descriptivo**. Esta configuración metodológica es estratégica, ya que el estudio se encuentra focalizado en la ciudad de Rosario, lo que permite delimitar una unidad de análisis geográfico específica, para contextualizar las dinámicas que constituyen el fenómeno de inquilinización, facilitando la comprensión de la situación en un contexto concreto. El **alcance descriptivo** tiene como propósito caracterizar con precisión este proceso en un momento específico, la actualidad, definiendo las diversas dimensiones que lo componen. Específicamente, se busca detallar la situación habitacional, determinar las características socioeconómicas y evaluar las percepciones de la población inquilina. Esta descripción incluye dimensiones menos documentadas, como el endeudamiento para el pago de alquileres y el impacto de la violencia inmobiliaria.

La **estrategia metodológica de enfoque mixto (cuantitativo y cualitativo)**, implica el uso articulado de distintos métodos.

El **enfoque cuantitativo** se basa en un **diseño no experimental de tipo transeccional o transversal**, diseñado para recolectar datos en un momento único, la actualidad, con el fin de describir variables y analizar su incidencia en una población. Para ello se utiliza la **encuesta** como **técnica principal** para la recolección de datos numéricos y estadísticos, a partir de la cual se propone el **cuestionario** estructurado como **instrumento** fundamental para estandarizar la recolección y facilitar el procesamiento de información sobre las características habitacionales y socioeconómicas de la población en estudio.

El **enfoque cualitativo** busca la profundidad interpretativa, entendiendo las percepciones y narrativas de los actores involucrados, y se integra mediante dos técnicas principales: por un lado, la **entrevista semiestructurada a informantes clave**, que permite explorar la realidad subjetiva, obtener significados en el propio lenguaje de los participantes y profundizar en los contextos interpretativos que complementan el dato numérico; por otro lado, el **análisis documental de fuentes secundarias**, que implica la revisión de registros oficiales y material relevante para contextualizar y triangular los hallazgos de campo. Dentro de este análisis se incluyen: informes y estudios de instituciones académicas, reportes de Cámaras, Colegios Profesionales y otras entidades vinculadas al sector inmobiliario, publicaciones de Organizaciones de la Sociedad Civil y documentos normativos y de política pública (leyes, decretos y programas habitacionales a nivel local y nacional).

---

## Técnicas e instrumentos

---

### La encuesta como técnica cuantitativa

Como ya se mencionó, la encuesta constituye la técnica principal del componente cuantitativo, definida como un método de indagación empírica que, mediante el uso de un cuestionario como instrumento, permite recolectar datos estandarizados sobre las características y comportamientos de la **población objetivo**: los inquilinos de la ciudad de Rosario.

Para la selección de la muestra, se optó por un método de **muestreo no probabilístico por conveniencia** (Corbetta, 2007; Hernández Sampieri et al., 2014). El muestreo por conveniencia implicó seleccionar las unidades de muestreo -los encuestados- que estaban fácilmente accesibles y dispuestas a participar. Esta decisión se fundamentó en la **imposibilidad práctica de acceder a un marco muestral completo** de la población inquilina, dadas las restricciones operativas y de tiempo de la investigación.

Es fundamental reconocer que, dado el carácter no probabilístico del muestreo, la probabilidad de selección de cada unidad muestral es desconocida. En consecuencia, los resultados obtenidos son **descriptivos de los 96 participantes encuestados** y, tal como señalan Samaja (2004) y Corbetta (2007), se reconoce explícitamente una **limitación en su capacidad de generalización estadística** a la totalidad de la población inquilina de Rosario.

### El cuestionario como instrumento

El **cuestionario**, entendido como instrumento de recolección de datos, partió de un diseño riguroso para asegurar la confiabilidad y validez de las mediciones, con el fin de describir con precisión las características de la población inquilina de Rosario. Para ello, las preguntas se estructuraron en torno a **cuatro dimensiones de análisis principales**:

1. **Dimensión socioeconómica**: incluye datos personales (origen, género, edad), composición y situación económica del hogar (cantidad de personas, ingresos, nivel de estudios, personas a cargo, situación laboral, horas de trabajo, gastos relegados para pagar el alquiler) y acceso a la salud (obra social/prepaga).
2. **Vivienda y alquiler**: detalla la vivienda actual (ubicación, estado, tipología, servicios, tipo, fecha y plazo de contrato, actualización y precio del alquiler y expensas) y la movilidad residencial (características de la vivienda anterior y motivo de la mudanza).
3. **Endeudamiento**: explora el tipo y motivo de las deudas, la relación entre el endeudamiento y la capacidad de pago del alquiler, y la necesidad de ayuda financiera.
4. **Otros**: aborda aspectos de violencia y discriminación (hacia mujeres o comunidad LGTBIQ+, o por parte de propietarios/inmobiliarias) e incluye el imaginario de futuro habitacional (probabilidad de acceso a vivienda propia en 10 años, situación esperada en 5 años y descripción de la vivienda ideal).

El cuestionario se compuso de **41 preguntas cerradas** (permitiendo opciones múltiples, dicotómicas, etc.) y **6 preguntas abiertas**. Mientras las preguntas cerradas facilitan la cuantificación y el análisis estadístico, las preguntas abiertas buscan capturar la dimensión cualitativa de las percepciones, ofreciendo un acercamiento al significado subjetivo que los inquilinos otorgan a su realidad habitacional (Feria Ávila et al., 2020). La organización de las preguntas se estableció mediante el procedimiento de "embudo", iniciando con preguntas neutrales y fáciles de contestar, para luego transitar hacia los temas más sensibles o específicos, asegurando la concentración y sinceridad del participante (ver "*Anexos, Formulario de las encuestas Google Forms*").

El cuestionario, aplicado a partir del 22/09/2025 y finalizado el día 29/09/2025, se elaboró en Google Forms y se difundió gratuitamente a través de redes sociales (WhatsApp e Instagram), lo que permitió que el proceso de recolección de datos no implicara costos ni presupuesto asignado. La información recopilada se sistematizó y analizó utilizando el software Microsoft Excel, a partir de la elaboración de tablas dinámicas.

En cuanto a las consideraciones éticas, se garantizó el **anonimato y la confidencialidad** de los encuestados, por lo que no se solicitó ningún dato personal identificatorio (nombre, apellido, DNI, etc.). Al mismo tiempo, el encabezado de la encuesta incluyó una declaración explícita sobre estas dos características fundamentales, asegurando el consentimiento informado de los participantes al momento de completar el formulario.

## **La entrevista como técnica cualitativa**

Para complementar el enfoque cuantitativo de la encuesta y profundizar en otras dimensiones se empleó la **entrevista a informantes clave** como la principal técnica de recolección cualitativa. Esta posibilita, no solo profundizar en dimensiones que escapan a la encuesta, sino también cotejar, contrastar e incluso refutar los hallazgos obtenidos mediante ella. La entrevista, entendida como una conversación profesional orientada a un objetivo, permite explorar en profundidad los significados, las interpretaciones y las vivencias de los sujetos, trascendiendo la limitación de la respuesta estandarizada de la encuesta (Feria Ávila et al., 2020; Sautu, 2003).

Con este propósito, se desarrollaron **tres entrevistas a informantes clave**, que fueron seleccionados por sus distintos perfiles y experticia: académico, técnico-político y jurídico. Esta diversidad aseguró una triangulación de perspectivas, fortaleciendo el análisis del caso.

Se recurrió a un **muestreo intencional o por conveniencia**, enfocado en la **representatividad tipológica**, donde la selección recayó en actores clave que son ricos en información, pudiendo ilustrar o refutar los datos cuantitativos y profundizar en los nudos problemáticos específicos. La finalidad de esta técnica es la comprensión profunda, no la generalización estadística (Kazez, 2009).

## La guía de pautas como instrumento

Este instrumento se organizó temáticamente en ejes centrales que reflejan los principales núcleos de la investigación. Su diseño **semi-estructurado** permitió que el entrevistado expresara libremente sus narrativas y que surgieran aspectos emergentes no previstos.

El instrumento se compuso de **seis preguntas centrales** dirigidas a actores clave (expertos, académicos) Estas preguntas están organizadas en **bloques temáticos** que reflejan los principales nudos problemáticos, permitiendo pasar de un análisis de los efectos concretos de la legislación a la identificación de propuestas de gobernanza local (ver “*Anexos, Preguntas para las entrevistas a actores clave*”). La guía de pautas se estructura en los siguientes ejes de indagación:

- Dinámicas pre y post Ley de Alquileres
- Lógicas en disputa: Estado, Mercado y Necesidad
- Urgencias en la formulación de instrumentos
- Tensión entre inquilinos y pequeños propietarios
- Propuestas de estabilidad y gobernanza
- Alquileres en asentamientos y barrios populares

Esta estructura permitió que la entrevista cumpla con el objetivo de **profundización cualitativa**, ya que las respuestas de los actores clave no solo complementaron los datos numéricos de la encuesta, sino que brindaron el contexto interpretativo y las perspectivas expertas necesarias para la fase de discusión y conclusión (Corbetta, 2007).

## DIAGNÓSTICO Y ANÁLISIS

### La lógica del mercado: oferta y precio de alquileres en Rosario

A fin de elaborar un análisis preciso y actualizado que dé cuenta de la oferta habitacional de alquiler permanente dentro de la ciudad de Rosario, se utilizaron los datos de septiembre de 2025, proporcionados por el Departamento de Estadísticas del Colegio de Corredores Inmobiliarios de Santa Fe Sede Rosario (COCIR) en colaboración con la Universidad Nacional de Rosario (UNR) y se han complementado con información del Centro de Estudios Económicos y Sociales Scalabrini Ortiz (CESO), que aporta variables en relación a las condiciones de asequibilidad.

#### Caracterización de la oferta

En principio, cabe señalar que los **porcentajes relativos** en relación a la estructura de la oferta, elaborados en el Informe de COCIR, se calculan sobre la base de datos del Portal Propia, una plataforma que consolida la oferta de propiedades de los corredores inmobiliarios matriculados en la 2da Circunscripción de Santa Fe. Esta metodología, basada en un **muestreo de 42.486 viviendas**, otorga relevancia a la información, ya que representa la mayor proporción de la oferta formal mediada por profesionales del sector.

A partir de esto, se observa que la **oferta de vivienda** en Rosario presenta una **marcada asimetría en favor de la venta**. Del total de viviendas relevadas, solo el **5.3%** se destina al alquiler permanente, mientras que el **94.5%** se ofrece para la venta. En términos de **dinámica**, la cantidad de viviendas en alquiler en Rosario ha mostrado un aumento interanual del **18.61%** a septiembre de 2025, lo que se contrapone a una caída del **3.3%** en la disponibilidad para venta. Sin embargo, si bien el volumen de alquiler ha crecido, **la magnitud de la oferta de venta sigue siendo mayoritaria**.

La **oferta de alquiler permanente** se caracteriza por una fuerte concentración en la **tipología departamento**, que representa el **90,5%** de la disponibilidad relevada para este tipo de tenencia, en Rosario. Mientras que las casas y los departamentos de pasillo tienen una participación menor. En cuanto al **tamaño**, la distribución de la oferta de alquiler se inclina hacia las unidades pequeñas y medianas. De las viviendas relevadas, el 44,4% corresponden a departamentos de 1 dormitorio, el 27,5% a departamentos de 2 dormitorios, el 17,1% a monoambientes y, por último, el 11,1% a departamentos de 3 o más dormitorios. Esto refleja una oferta focalizada en la **demandas de individuos o parejas, y estudiantes**.

En términos de **ubicación**, el **Barrio Centro concentra la mayor disponibilidad de viviendas**, tanto para alquiler (35,6%) como para venta (32,1%). En lo que respecta al alquiler le suceden, en orden decreciente, el Barrio Nuestra Señora de Lourdes (9,6%), el Barrio Alberto Olmedo, comúnmente llamado Pichincha (7,6%) y Barrio Martín (7%), entre otros.

## Dinámica de precios ofertados

Para la estimación del valor de los alquileres, el Informe de COCIR considera únicamente aquellas propiedades que registran este dato expresado en pesos argentinos y cuyos guarismos se encuentran por encima de los \$10.000. Los valores mencionados como “promedio”, en realidad corresponden al valor de la mediana de los mismos.

El **valor promedio de alquiler para un monoambiente en la ciudad asciende a \$280.000**. En los barrios Alberto Olmedo, Martín y Centro, los precios ofertados superan este promedio, mientras que en República de la Sexta se ubican por debajo. El valor ofrecido Nuestra Señora de Lourdes coincide con la media de la ciudad.

En el caso de los **departamentos de 1 dormitorio, el valor promedio ofertado es de \$360.000**. En el centro de la ciudad el precio ofertado se acerca a la media general, mientras que en el resto de los barrios analizados el valor se encuentra por encima de dicho guarismo, excepto en República de la Sexta donde el valor es menor.

Para los **departamentos de 2 dormitorios el alquiler promedio alcanza los \$550.000**, guarismo que coincide con lo que se observa en los barrios Alberto Olmedo, Echesortu y Barrio Martín. En el barrio del Abasto y Nuestra Señora de Lourdes se presentan valores superiores al promedio, mientras que en el Barrio Centro y República de la Sexta se hallan por debajo.

Cabe destacar que todas las tipologías sufrieron un **incremento interanual significativo**: del 64% para monoambientes, del 70% para departamentos de 1 dormitorio y del 67% para departamentos de 2 dormitorios.

## Relación alquileres y salarios

La tendencia estructural más preocupante es el creciente **esfuerzo salarial** necesario para afrontar el costo del alquiler, donde el porcentaje del ingreso destinado al alquiler varía drásticamente según la capacidad económica.

En el Informe de COCIR, la evolución de la proporción del salario en relación al precio de los alquileres se realiza teniendo en cuenta el sueldo de un **empleado de comercio** -categoría Maestranza A, sin antigüedad, jornada completa- y el valor ofertado de alquiler para departamentos de diferentes tipologías –monoambiente, 1 dormitorio y 2 dormitorios localizados en el Barrio Centro de la ciudad. A partir de esto, se obtiene que **un empleado de comercio debe destinar el 27,9% de su salario para afrontar el alquiler de un monoambiente**. Esta proporción **se incrementa para unidades de mayor tamaño**, siendo del **33,9%** si se trata de un departamento de 1 dormitorio, llegando a ascender al **50,7%** para una unidad de 2 dormitorios.

La situación resulta más crítica si se contempla el caso de otras poblaciones como jubilados, trabajadores que perciben el Salario Mínimo, Vital y Móvil (SMVM) y docentes. Según el Informe “*¿Cuánto cuesta alquilar en Rosario?*” de septiembre 2025, elaborado por CESO, los **jubilados** que tienen un ingreso de \$390.227 **deben gastar el 76,9% del mismo en el alquiler de un departamento monoambiente medio**. Por su

parte los trabajadores que perciben el **SMVM**, de \$322.200, destinan el **93,1%** de su ingreso al pago del alquiler de esta misma tipología. Por último, resulta de interés destacar que un **maestro** de grado sin antigüedad destina **más del 50%** de su salario al alquiler de un departamento de 2 ambientes.

Estos datos demuestran que, **para los sectores de ingresos fijos más bajos (jubilados y perceptores de SMVM), el alquiler de una unidad mínima (monoambiente) consume casi la totalidad de sus ingresos.** Esto se agrava si se tiene en cuenta que esto no incluye el pago de las expensas, las cuales promedian un 16,1% adicional del costo del alquiler.

---

## **La lógica de la necesidad: cuantificaciones de un fenómeno en crecimiento**

---

La comprensión de la dinámica socio habitacional, especialmente en lo relativo al régimen de tenencia, es indispensable para la planificación territorial y la formulación de políticas públicas. En este contexto, el fenómeno de la inquilinización en la Provincia de Santa Fe y, de manera específica, en el aglomerado de Rosario, revela profundas transformaciones en la estructura demográfica y en las condiciones de acceso a la vivienda.

A nivel provincial, el régimen de alquiler ha adquirido una marcada centralidad en la vida cotidiana de las familias. Se estima que más de **275.000 hogares** santafesinos, es decir **632.000 personas**, residen bajo la tenencia de alquiler. Es decir que cerca de un quinto de la población total de la provincia es inquilina, lo que equivale a toda la población de la ciudad capital (Tejido Urbano, 2025).

La distribución de este fenómeno es geográficamente desigual, reflejando la estructura urbana del territorio. La ciudad de **Rosario** concentra la porción más significativa de la demanda habitacional bajo esta modalidad, albergando a **107.444 hogares inquilinos** (Municipalidad de Rosario, 2025). Le sigue a considerable distancia la capital provincial, Santa Fe, con 44.154 hogares (Tejido Urbano, 2025). Esta concentración evidencia la primacía de Rosario como el principal polo económico y demográfico de la provincia, generando una presión constante sobre su mercado de alquiler.

### **Caracterización de la población inquilina en Rosario**

Según los datos derivados del Censo 2022, la ciudad de Rosario cuenta con una población de **1.030.069 habitantes** distribuidos en **456.040 viviendas particulares**. Del total de viviendas, el **86,9%** se encuentran ocupadas, albergando **402.085 hogares**. El **26,7%** de éstos hogares son inquilinos, lo que se traduce en **107.448 hogares** bajo esta modalidad de tenencia. **Esto significa que 223.495 personas, es decir el 21,7% de la población de la ciudad, son inquilinas** (Municipalidad de Rosario, 2025).

La composición de los hogares inquilinos en Rosario presenta rasgos distintivos que sugieren cambios sociales profundos. Al igual que en Santa Fe capital, existe un predominio de los **hogares unipersonales**, superando los 51.000 casos en Rosario. En segundo lugar, y con una frecuencia que supera a la mitad de los hogares unipersonales,

se ubican los hogares de pareja con hijos. Un matiz significativo en la dinámica rosarina es que el número de **parejas solas sin hijos** supera a los **hogares monoparentales**, mientras que en el resto de la provincia existe una suerte de “empate” entre ambos tipos de hogares. Esta tendencia es interpretada como un reflejo de los cambios contemporáneos en la estructura familiar, asociados a la caída de la natalidad y a la emergencia de nuevas formas de convivencia (Tejido Urbano, 2025).

## **Distribución espacial y vulnerabilidad**

La concentración espacial de la inquilinización se evidencia con claridad en el **Distrito Centro**, seguidos por los Distritos Norte, Sur, Noroeste, Oeste y Sudoeste. Este patrón resalta el rol de la centralidad urbana como el epicentro del mercado de alquiler en la ciudad (Municipalidad de Rosario, 2025). A fin de profundizar más en la territorialización del fenómeno en estudio, a continuación, se detallan los datos aportados por el informe “*Geografía Inquilina de la Provincia de Santa Fe*” de Tejido Urbano (2025). Este informe, basado en datos censales georreferenciados, establece cruces de hogares y viviendas en sus dimensiones socioeconómicas y sociohabitacionales, tomando en cuenta también datos de la Encuesta Permanente de Hogares (EPH) y del Registro Nacional de Barrios Populares (RENABAP), lo que permite establecer una caracterización urbano-territorial de las particularidades de la población inquilina de la ciudad.

Si bien el área céntrica de la ciudad concentra la mayor cantidad de hogares inquilinos, éste fenómeno no se da de manera homogénea, sino que la trama se organiza alrededor de corredores bien definidos. De esta manera, los **ejes viales** funcionan como ordenadores de la oferta habitacional, concentrando las mayores densidades de inquilinos. Estos incluyen las calles **San Juan y Mendoza**, la avenida **Pellegrini** (eje este-oeste) y los ejes **Maipú-Las Heras** (eje norte-sur). Éste patrón responde tanto a la **localización céntrica** como a la **conectividad y la presencia de servicios urbanos**. La **peatonal San Martín** concentra una diversidad de tipologías que incluyen pequeños departamentos, unidades temporarias y viviendas consolidadas, lo que evidencia la extrema intensidad del uso urbano en el corazón comercial de la ciudad.

Dentro del área central de Rosario, la población inquilina se organiza en torno a **dos polos de máxima concentración**: la intersección de las calles **San Juan y Francia** y la de **Mendoza y San Martín**. Entre estos dos epicentros, la cantidad de inquilinos disminuye ligeramente para luego volver a incrementarse al aproximarse al otro extremo, dibujando así un **patrón ondulante** distintivo en la cartografía del alquiler urbano. Otro patrón de concentración particular se da por la **proximidad a servicios especializados**, observándose una correlación entre la densidad de inquilinos y la cercanía a **hospitales**, como el Provincial y el Centenario, que proyectan su influencia sobre los barrios Alberto Olmedo y Nuestra Señora de Lourdes. Estos nodos generan un mercado específico que alberga a trabajadores de la salud, estudiantes y pacientes que requieren estancias prolongadas.

En términos proporcionales, la **Avenida Francia** puede considerarse el **epicentro del alquiler rosarino**, con radios censales donde hasta el **83%** de los hogares son inquilinos. Fuera del centro, la inquilinización se diversifica, con la presencia de inquilinos en **barrios cerrados**, rompiendo con la idea de que estas urbanizaciones son exclusivas de

propietarios, y la formación de núcleos periféricos importantes en **Tiro Suizo** al sur y **Lisandro de la Torre** al norte.

En lo que respecta a la **tipología habitacional**, es notable que, en el área central, los inquilinos promedian apenas **1.83 miembros por vivienda**. Este dato se refleja en el predominio de los **departamentos pequeños**, ocupados principalmente por estudiantes, trabajadores jóvenes o parejas solas. Sin embargo, a medida que la ciudad se expande hacia la **periferia**, se observa una transición: los hogares crecen en el número de integrantes y la **tipología casa** comienza a imponerse, lo cual facilita la absorción de familias con hijos en estas áreas.

En cuanto a las **poblaciones específicas**, se observa una concentración de **jóvenes inquilinos** en el **área central** y en los corredores universitarios y de servicios, mientras que los **adultos mayores** tienden a residir en áreas contiguas por **fuera del núcleo céntrico**, como en los barrios Echesortu, Belgrano y Jorge Cura, entre otros. Aunque el centro también aloja a adultos mayores inquilinos, su peso es menor que en estos sectores periféricos.

A pesar de la alta urbanización, la inquilinización no está exenta de **vulnerabilidad**. Unos **28.000 hogares inquilinos, el 26%, enfrentan privaciones materiales**. El epicentro de ésta problemática se ubica en la zona de influencia del Hospital Centenario y el Parque Mariano Moreno, un área donde la intensa presión habitacional convive de forma directa con carencias en infraestructura y condiciones de vida. En una escala menor, también emergen otros núcleos con necesidades habitacionales significativas en los barrios de Godoy, Cinco Esquinas, Rucci y Celedonio Escalada, destacándose este último por su vinculación con el corredor hacia Granadero Baigorria, que constituye otro polo con altos niveles de privación en el aglomerado.

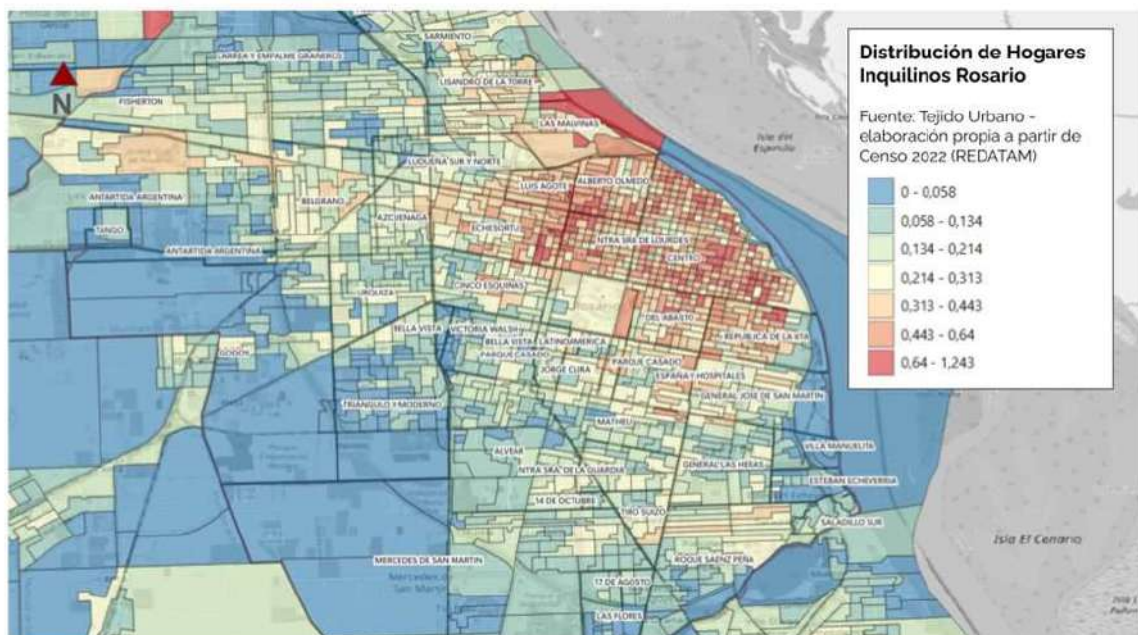


Figura 1- Fuente: Tejido Urbano

Este fenómeno de inquilinización se enmarca en un contexto demográfico de crecimiento moderado para la ciudad de Rosario. Se prevé una población de **1.045.741 habitantes para el año 2025** (Municipalidad de Rosario, 2025). Este crecimiento, aunque moderado, subraya la demanda sostenida de infraestructura y servicios, incluyendo la necesidad de una oferta habitacional que sea coherente con la diversidad de los hogares inquilinos, constituyendo un desafío central para la planificación estratégica de mediano y largo plazo.

---

## Resultado de las encuestas

---

Con el análisis de las encuestas realizadas para la presente investigación se pretende profundizar en la caracterización del perfil de los inquilinos de la ciudad de Rosario, en relación a los objetivos particulares planteados al inicio de la investigación (ver “*Anexos, Resultado de las encuestas*”).

### Dimensión geográfica

Desde una perspectiva geográfica, es fundamental destacar la **distribución residencial de la población encuestada**. Del **total de 96 inquilinos consultados**, la gran mayoría (**71%**), reside en lo que se define comúnmente como el **centro y macrocentro de la ciudad**: el 37% lo hace en el Área Central (delimitada por Boulevard Oroño, Avenida Pellegrini y el Río Paraná) y el 34% lo hace en el Primer Anillo Perimetral (correspondiente al sector comprendido entre las calles que delimitan el área central, y las calles Vera Mujica y 27 de febrero). El resto de la población encuestada, reside en el Segundo Anillo Perimetral (21%) y, en menor medida, en otras localizaciones alejadas del centro y macrocentro (8%).

Esta alta concentración de encuestados en el área central **confirma la pertinencia del muestreo** realizado y se alinea con los hallazgos de estudios previos, como el “*Informe de Geografía Inquilina*” de Tejido Urbano, que señalan consistentemente que **esta zona concentra el mayor índice de población inquilina de la ciudad**. Por lo tanto, la información recabada refleja de manera fiel las dinámicas y problemáticas del segmento más representativo del mercado de alquiler en Rosario.

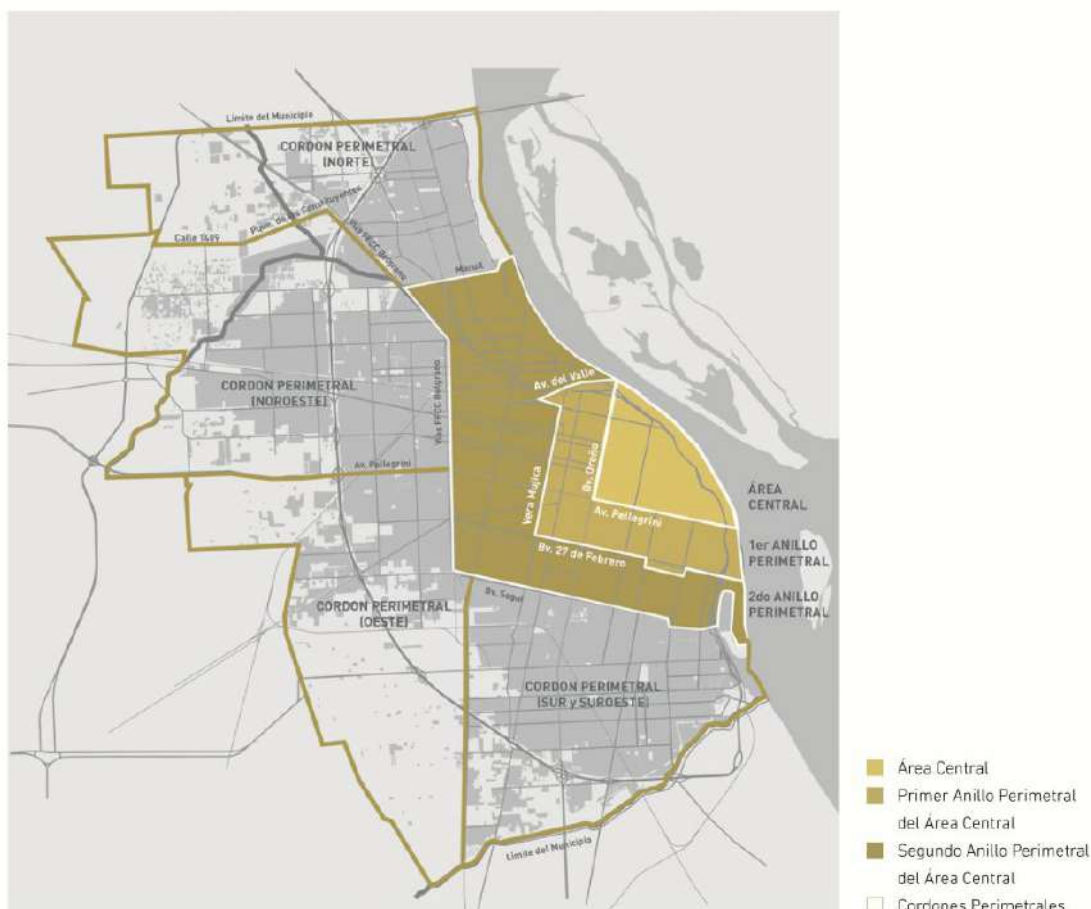


Figura 2 - Fuente: Plan Urbano Rosario 2007-2017

## Dimensión sociodemográfica: tipos de hogares

### *Composición del hogar*

Desde una perspectiva **demográfica**, se puede observar que, del total de los 96 inquilinos encuestados, **la mayoría son mujeres (75%)**. El resto de la población se divide en varones (23%) y personas no binarias (2%).

En cuanto a la **edad**, existe una marcada **preponderancia de la franja etaria que se ubica entre los 30 y los 39 años (55%)**, seguida por el grupo que va de 40 a 49 años (26%). Le suceden, en orden decreciente, las franjas de 20 a 29 años (11%) y la de 50 a 60 años (7%). **Esto nos permite inferir que la mayoría de los hogares inquilinos están conformados por adultos jóvenes o personas de mediana edad, lo que podría estar indicando una emancipación tardía en relación al hogar de origen.**

Respecto a la **conformación del hogar**, predominan los **hogares unipersonales (44%)** o de dos personas (36%), lo que sugiere la existencia de **nuevas configuraciones familiares**. Este rasgo se profundiza si consideramos que **el 76% de los encuestados no tienen personas a cargo**. Esto permite inferir que gran parte de los hogares de dos personas podrían estar compuestos por dos adultos (parejas sin hijos, convivientes o

amigos) en lugar de tratarse de hogares monoparentales, existiendo un correlato con la dinámica planteada en el informe de Tejido Urbano, mencionado anteriormente.

En lo que respecta al **nivel educativo**, en la mayoría de los hogares, los/las jefes/as de hogar **han tenido acceso a la universidad llegando a completar sus estudios (67%)**.

### *Situación laboral*

La **situación laboral** de los inquilinos encuestados se caracteriza por una **alta tasa de empleo (96%)**, predominantemente asalariado, con una distribución equitativa entre quienes cuentan con un solo trabajo (51%) y quienes poseen dos o más (49%). Si al **pluriempleo** se le suma que un **64% expresa preocupación por la cantidad de horas que trabaja** en el día (el 62% de los encuestados trabaja entre 6 y 9 horas por día y el 24% trabaja más de 9 horas, es decir más de lo que se entiende como una jornada laboral de tiempo completo), y que el **81% ha tenido que relegar algún gasto para pagar el alquiler**, ya sea servicios básicos (21%) u otros vinculados al ocio (60%), podemos vislumbrar una **significativa dificultad para afrontar el pago del alquiler, cuando este se suma a los otros gastos del hogar**.

## **Dimensión socioeconómica: vivienda en alquiler e ingresos**

### *Tipología de vivienda y formas de contratación*

La **tipología de vivienda** demandada por los inquilinos encuentra su correlato en el tipo de hogar: **la mayoría reside en departamentos de edificio (60%)** y, en menor medida, en casas (23%) o departamentos de pasillo (17%), predominando las unidades de uno (37%) o dos dormitorios (45%).

**La distribución entre quienes alquilan mediante inmobiliaria (53%) y quienes lo hacen por dueño directo, ya sea con contrato (32%) o sin él (16%), es pareja.** No obstante, las principales diferencias se evidencian en los plazos contractuales, los precios del alquiler, la frecuencia de actualización y las variables de ajuste utilizadas.

**La predominancia de contratos con un plazo de dos años (51%)** es consecuente con la entrada en vigencia del DNU 70/2023. Aunque éste eliminó el plazo mínimo legal obligatorio anterior, de tres años, permitiendo pactar entre partes la duración del mismo, también estableció un **plazo supletorio de dos años para los contratos que no especifican una duración**. Esto resulta relevante si se tiene en cuenta que **el 73% de los encuestados, posee contratos celebrados a posteriori del DNU**.

### *Precios e ingresos*

Existe una notable **dispersión en los precios de alquiler: el 76% de los encuestados paga alquileres que fluctúan entre \$250.000 y \$550.000**. Las actualizaciones de precio son mayormente de **corto rango**, 2 a 6 meses, y se basan habitualmente en índices como el ICL (46%) o el ICP (42%). Esto indica que **no hay un precio de mercado unificado**, lo que puede deberse a la **libertad contractual** posterior al DNU 70/2023.

Los **ingresos de los hogares inquilinos** son igualmente **variables y dispersos**, fluctuando en su mayoría (74%) entre **\$500.000 y \$2.500.000**, lo que refleja una **gran heterogeneidad en la población inquilina** que va desde hogares de ingresos medios-bajos hasta sectores medios-altos, lo que sugiere una **falta de un "inquilino tipo" homogéneo**.

Para una **caracterización económica más precisa**, se cruzó el ingreso total del hogar (punto medio), con la suma de sus gastos esenciales: alquiler (punto medio), expensas (punto medio) y la Canasta Básica Total (CBT) del INDEC para agosto de 2025, según la composición de cada hogar. Los resultados arrojan una marcada división: **el 68% de la población encuestada logra cubrir la totalidad de sus gastos básicos** (alquiler, expensas y CBT) con su ingreso actual, mientras que **el 32% de los hogares no logra cubrir sus gastos básicos esenciales**. Este hallazgo resulta relevante, ya que indica que **casi un tercio de los hogares inquilinos se encuentra en una situación de vulnerabilidad económica crítica**. Para este 32%, la combinación del costo de la vivienda (alquiler y expensas) y el costo de vida mínimo (CBT) supera su capacidad de ingresos. Esto implica que, para mantener el techo, estos hogares se ven forzados a **recortar gastos en otros componentes fundamentales** de la Canasta Básica (como alimentación o salud), cayendo efectivamente en un **alto riesgo de endeudamiento**.

Continuando con el análisis económico, se calculó el **porcentaje del ingreso del hogar destinado exclusivamente al pago del alquiler y las expensas**. El cálculo se realizó sumando el punto medio del precio del alquiler y el punto medio del precio de las expensas, y dividiendo este resultado por el punto medio del ingreso real declarado por cada encuestado. Los resultados evidencian el **esfuerzo financiero** que la vivienda impone a los hogares inquilinos. El resultado general indica que, **en promedio, el porcentaje de los ingresos destinados a cubrir el alquiler y las expensas para el total de la población encuestada asciende al 43%**. Es decir, **casi la mitad del ingreso del hogar se consume en gastos de vivienda**.

Al desagregar la información se puede observar que **la carga financiera es heterogénea: el 39% de los encuestados destina entre el 25% y el 50% de su salario al pago del alquiler y las expensas**; el 35% se encuentra en una situación más holgada, destinando hasta el 25% de sus ingresos a este fin, mientras que **el 26% restante afronta un esfuerzo crítico**, ya que destina proporciones mayores que superan el 50% de su ingreso para cubrir los gastos de la vivienda.

A partir de esto se pueden identificar algunos puntos clave: **1 de cada 4 inquilinos (26%) destina más del 50% de sus ingresos a cubrir el alquiler y las expensas, enfrentado un riesgo crítico de endeudamiento y una limitación para cubrir otros gastos esenciales**. Considerando que el 39% destina un porcentaje que va del 25% al 50%, se observa que una **amplia mayoría (65% sumando este grupo y el de esfuerzo crítico) enfrenta un nivel de esfuerzo significativo para sostener su vivienda**. Si a esto se le suma los gastos para el pago de impuestos y servicios que no han sido tenido en cuenta en la presente encuesta, la criticidad de la situación se agrava aún más.

## Endeudamiento

Aunque solo el 22% de los encuestados señala haber tenido que mudarse alguna vez por no poder afrontar el pago del alquiler, existen algunas señales de alerta sobre las **estrategias de subsistencia de la población inquilina**. Actualmente, **el 34% de los encuestados afirma poseer deudas**, contraídas para afrontar gastos diversos. Si bien la mayoría hace referencia a deudas de otro tipo, **una proporción significativa (23%) las ha contraído específicamente para cubrir los gastos del alquiler, alimentos salud o servicios**.

Este patrón sugiere que **los sectores medios priorizan la permanencia en la vivienda recurriendo al endeudamiento como estrategia** de último recurso antes de verse forzados a cambiar de domicilio. Esto podría deberse a que, muchas veces, **mudarse no es una opción viable, debido a los altos costos de ingreso (depósitos, honorarios) y a las exigentes condiciones (garantías) que se requieren para acceder a una vivienda nueva**. Con todo esto, se puede pensar entonces, que el porcentaje de hogares que destina más del 50% de sus ingresos al alquiler estaría financiando el resto de sus necesidades con deuda.

En línea con esta **fragilidad económica**, la **percepción de riesgo** es elevada: el 47% de los encuestados cree que tendrá dificultades para pagar el alquiler en los próximos meses.

## Movilidad residencial

Al considerar la **movilidad residencial**, es decir, los motivos por los cuales los inquilinos se mudaron de su vivienda anterior, se observa una diversidad de factores: el 36% de los encuestados señala que el cambio se debió a **cuestiones familiares** (como podrían ser el crecimiento o disminución del núcleo familiar), el 22% se mudó buscando **mejorar la calidad o las condiciones del inmueble** y el 18% lo hizo **por la decisión del propietario** de no renovar el contrato o dejar de alquilar la unidad, lo que subraya un factor de **incertidumbre** ajeno a la voluntad del inquilino. Solo el 12% de los encuestados menciona el **dinero** (no poder afrontar el pago) como el motivo principal de la mudanza, lo que refuerza la idea mencionada previamente: los inquilinos, especialmente los de sectores medios, tienden a recurrir al **endeudamiento o al ajuste de otros gastos** como última estrategia antes de verse obligados a cambiar de domicilio, dada la dificultad y el costo de ingresar a una nueva propiedad.

En esta línea, es importante destacar que los movimientos de los inquilinos **no suelen generar cambios significativos en el tipo de vivienda ni en la cantidad de habitaciones** que ocupan. Esto quiere decir que, a pesar de las mudanzas, la tipología que prevalece en la demanda del mercado de alquiler sigue siendo de departamentos de uno o dos dormitorios. Las mudanzas son, por lo general, traslados dentro de la misma categoría de vivienda, sin que se observe una ampliación de la unidad habitacional en términos de espacio o tipo de propiedad.

## Expectativas e imaginario a futuro

El análisis de las percepciones de la población inquilina revela un panorama de **escasa expectativa de acceso a la propiedad** a largo plazo, pese a mantener un fuerte anhelo por este modelo de tenencia. **El 67% de los encuestados considera muy probable que continúe alquilando en el mercado formal**, en los próximos cinco años. Asimismo, **el 80% señala que es poco probable o improbable que logra acceder a una vivienda en propiedad** en los próximos diez años. Esta brecha entre la aspiración y la realidad económica pone de manifiesto la idea de “generación inquilina” (Palumbo, 2023), entendida como aquella con reducidas posibilidades de acceder a la propiedad en comparación con sus antecesores. La idea de permanencia en el alquiler se refuerza con el dato de que **el 74% de los encuestados ya alquilaba su vivienda anterior**, lo que reafirma la consolidación de este modelo de tenencia a lo largo del tiempo.

Al pensar en una **vivienda ideal**, se detectan patrones claros que reflejan un deseo de **espacio y naturaleza** que el mercado actual de departamentos en edificios difícilmente satisface: en cuanto al tipo de vivienda, **el 44% anhela vivir en una casa**, superando a otras tipologías; en lo que respecta a comodidades, **el 51% desea que la vivienda cuente con patio o jardín**; y en relación al tipo de tenencia, **el 37% de los encuestados desea ser propietario de esa vivienda**. Respecto a la **ubicación**, las preferencias se dividen, pero el deseo de centralidad sigue siendo predominante: **el 28% desea que la vivienda se encuentre en el centro o macrocentro** de la ciudad, mientras que **solo el 12% señala que desearía residir en barrios alejados del centro o en las afueras de la ciudad**. En conjunto, los inquilinos encuestados anhelan un modelo de vida asociado a la casa con jardín y la propiedad, pero reconocen que el acceso a ese ideal es extremadamente difícil o improbable, proyectando su realidad inmediata y futura en el mercado de alquiler.

---

## Análisis de las entrevistas

---

Con el análisis de las entrevistas realizadas se pretende profundizar en el tema de estudio, poniendo énfasis en aquellos puntos complementarios a los que no se ha llegado con las encuestas, de acuerdo al perfil de cada entrevistado. La elección de informantes clave con perfiles diferenciados (académico, técnico-político y jurídico) responde a la necesidad de cotejar, contrastar y refutar los datos obtenidos de la encuesta, asegurando una triangulación metodológica que enriquece el análisis.

Para ello, se seleccionaron tres informantes clave: Cecilia Zapata, quien, desde una amplia **perspectiva académica**, aporta el marco teórico necesario para brindar estructura a los hallazgos empíricos de la encuesta, al mismo tiempo que establece comparaciones con otros casos como el de la ciudad de Buenos Aires; Matías Araujo, con su **aporte técnico-político**, brinda el marco cuantitativo y sociodemográfico local, contrastando las percepciones de los encuestados con la realidad estadística, la factibilidad operativa y las restricciones políticas del contexto real; Matías Zacchino, describe el **escenario jurídico, legal** y de la **vivencia cotidiana de la vulnerabilidad del inquilino**, especialmente tras la desregulación impuesta por el DNU 70/2023. Su testimonio permite refutar o validar comportamientos y percepciones a la luz del marco normativo y su impacto directo.

La articulación de estos tres enfoques garantiza que el componente cualitativo no solo aborde las dimensiones del problema, sino que también sirve como un mecanismo de verificación y contextualización de los resultados cuantitativos.

## **Entrevista a informantes clave sobre aspectos disciplinares y académicos**

La entrevista con Cecilia Zapata, socióloga e investigadora del CONICET, ofrece una perspectiva macro sobre la inquilinización, enfocándose en las **lógicas en tensión** (Estado-Mercado-Necesidad), y analizando las distintas dinámicas del mercado de alquiler, tanto formal como informal, con alcances que trascienden la ciudad de Rosario (ver “*Anexos, Entrevista 01*”).

### ***Lógicas en tensión: la ausencia del Estado***

Zapata afirma que, en la articulación de las fuerzas que definen el acceso a la vivienda, “*la más relegada es la lógica estatal,*” destacando que el Estado se encuentra “*totalmente retirado de cualquier lógica de producción de ciudad.*”

Si bien reconoce intervenciones recientes, guiadas por una lógica de **financiarización**, donde el Estado dejó de ser productor directo para **tercerizar el acceso a través de créditos** (como el PROCREAR), Zapata destaca que, si el PROCREAR “*hubiera sido una política sostenida a lo largo del tiempo, y con escala hubiera logrado [...] apaciguar el problema de ese proceso de inquilinización.*”

Por otra parte, critica que la producción estatal de vivienda, a menudo, busca la **obtención de ganancias para grandes empresas constructoras**, algo que “*con una política de regularización del suelo, no se consigue.*”

Asimismo, la investigadora argumenta que el déficit habitacional actual **no es cuantitativo** (escasez de viviendas), sino **cualitativo** (falta de adecuación y acceso). Por ello, las políticas necesarias son de **mejoramiento y redistribución**: “*Lo que hace falta son políticas que vayan al déficit cualitativo y no al cuantitativo, con políticas de mejoramiento, políticas de regulación del suelo, como puede ser la regulación del suelo ocioso.*”

### ***Desregulación de mercado y barreras de acceso***

Zapata observa una peligrosa convergencia entre el mercado formal e informal de alquiler a raíz de la desregulación, lo que intensifica la **fragilidad del inquilino**. Advierte que el mercado formal desregulado “*se empieza a parecer más al mercado informal.*” Esto se debe a que la incertidumbre, la falta de seguridad en la tenencia y la gran cantidad de requisitos quedan librados “*al mejor postor.*”

Por otra parte, señala que la desregulación ha habilitado la **exigencia de requisitos desmedidos** que actúan como barreras a la hora de querer acceder a una vivienda en alquiler: “*La garantía, el ingreso, el depósito y la inmobiliaria, son cuatro alquileres.*”

[...] *La desaparición de la ley, la desregulación del mercado de alquiler, un poco lo que habilitó es esto, a que se pida cualquier cosa.*”

En el mercado informal, la **disparidad de precios** no se relaciona solo con el costo, sino con los **servicios**, resultando muy costoso vivir en un barrio popular *“en relación a lo que es vivir en la ciudad formal,”* debido a los **mayores niveles de discrecionalidad y menor acceso a servicios de calidad**.

El pasaje del mercado formal al informal en los sectores medios *“no es tan directo”*, puesto que la clase media prioriza otras estrategias, como la **movilidad residencial hacia el área metropolitana**, sin perder la **conectividad**, aunque esto trae aparejado el aumento exacerbado de los precios en esa zona.

### ***Propuestas: regulación y modelos de tenencia alternativos***

Zapata es categórica en que cualquier avance en política de vivienda debe comenzar por la **regulación** del mercado, pues *“la desregulación total es inviable.”* A partir de esto, determina algunos puntos a tener en cuenta a la hora de pensar en una política de vivienda en alquiler:

- **Regulación de la vivienda ociosa**, como medida de carácter urgente.
- **Alquiler social y programas de mejoramiento edilicio**: el alquiler social es una vía de tenencia segura porque *“te regula el precio del suelo.”* Destaca experiencias como la de Hábitat para la Humanidad en CABA, que logra volcar unidades al alquiler social mediante el mejoramiento edilicio.
- **Propiedad colectiva como una alternativa de tenencia**: propone explorar formas de propiedad colectiva (garantizada por la Constitución Nacional) que, sin dejar de ser privadas, habilitan *“mejores formas de tenencia que el alquiler o la propiedad privada”* individual. Menciona la experiencia de la Cooperativa La Fábrica (MOI) y la LEY 341 de CABA, que permite el **mejoramiento del parque habitacional existente mediante cooperativas**, aunque haya sido usada principalmente para construcción nueva. Subraya que el principal obstáculo para estas alternativas es que *“no salimos nosotros de las lógicas de tenencia mediadas por el mercado.”*

### **Entrevista a informantes clave sobre aspectos técnico-políticos**

El análisis de la entrevista a Matías Araujo, autor del informe *“Geografía Inquilina de la Provincia de Santa Fe”* de Tejido Urbano (2025), cuyos aportes fueron utilizados para el desarrollo del diagnóstico del presente trabajo, proporciona datos cuantitativos y cualitativos relevantes, para comprender la transformación del mercado de alquiler en Rosario entre 2010 y 2022 y cómo el proceso de inquilinización está impulsado tanto por dinámicas demográficas internas como por una lógica de inversión inmobiliaria que no satisface la demanda real de los hogares (ver *“Anexos, Entrevista 02”*).

### *Transformación demográfica y estructura del hogar (2010-2022)*

En el período analizado, **la población inquilina de Rosario casi se duplicó, incrementándose en un 98%**. Sin embargo, este crecimiento no fue homogéneo, sino que se concentró en los hogares más pequeños, evidenciando cambios sociales profundos. **Los hogares unipersonales crecieron un 180%**, pasando de 18.000 a 51.000. Araujo asocia éste fenómeno a los cambios en la estructura familiar, destacando el incremento de los divorcios, facilitados por figuras legales como el "divorcio exprés", lo que incrementa la demanda de unidades pequeñas.

En lo que respecta a otro tipo de hogares, la situación difiere. **El hogar extendido familiar creció un 70%**, pasando de 6.400 a 11.000. **Mientras que el hogar extendido no familiar (convivencia entre amigos), disminuyó un 12%**, pasando de 3.000 a 2.600. El entrevistado lo explica por la apertura de nuevas universidades en ciudades intermedias (Río Cuarto, Villa María, Rafaela), lo que provoca un **menor grado de emancipación de los jóvenes**, que tienden a permanecer en el hogar de origen. Como consecuencia, el mercado de alquiler de Rosario no refleja un aumento en el tamaño promedio del hogar, sino un **aumento en el fenómeno del hacinamiento** dentro de las unidades existentes.

### *Dinámica de mercado y lógica de inversión*

El análisis del mercado de la vivienda revela que la producción inmobiliaria de Rosario se ha orientado a la generación de **reserva de valor** y a la renta, produciendo un **desajuste entre oferta y necesidad habitacional**. La tipología **departamento** experimentó un **gran crecimiento del 161%** (de 28.000 a **73.000** unidades), superando el **incremento del 50%** de las **casas** (de 28.000 a **42.000**), cuya expansión se evidencia fundamentalmente en el área periurbana. Esto demuestra, según Araujo, que *“la vivienda que se generó en Rosario de 2010 a 2022 no fue a parar al mercado de casa para vivienda familiar, sino para vivienda en alquiler.”* Es decir, **fue un desarrollo para invertir, no para residir**. Al mismo tiempo, señala que la mayoría de estas inversiones están en manos de **pequeños propietarios**, en contraste con otros mercados globales: *“La concentración acá en Argentina es que el 5% de los propietarios concentran el 13% de las viviendas y cuando vos te vas ese ranking a Barcelona, a Alemania, a otras ciudades del mundo, ese 5% tienen entre el 52% al 63% [...]”*

Este foco puesto en el desarrollo de unidades de inversión, como **monoambientes y dos ambientes**, crea un déficit de la tipología de **tres y cuatro ambientes**, necesarios para familias, con el consecuente aumento del precio de este tipo de unidades. Lo que evidencia que **la oferta existente no condice con la demanda familiar**, obligando a las familias a trasladarse a la periferia en busca de una vivienda para alquilar. A partir de esto, Araujo expresa que: *“la oferta habitacional no condice con la demanda habitacional. Uno alquila lo que puede, no lo que quiere o lo que necesita.”*

El mercado de alquiler residencial, luego de la Ley de Alquileres, experimenta una **recuperación de la oferta** impulsada por una rentabilidad atractiva para los propietarios, lo cual, paradójicamente, intensifica la presión económica sobre los inquilinos y fomenta la oferta de tipologías de vivienda más pequeñas. Según Araujo, la mayor oferta de alquileres se explica por la **recuperación de la rentabilidad de la vivienda en**

**propiedad**, que en la última medición alcanzó un rango del **5,3% al 6,2%** en términos de dólares. Esta rentabilidad, expresada en divisa extranjera, incentiva al propietario, al cual *“le conviene alquilar hoy en día en el mercado residencial.”* El aumento de la oferta proviene, en gran medida, de unidades que anteriormente estaban volcadas al **alquiler temporario o turístico**. Se trata de unidades de uno o dos ambientes que *“fomentan nuevamente que la gente tenga hogares unipersonales o parejas.”*

No obstante, aunque hay más oferta disponible, el mercado residencial está marcado por esta rentabilidad alta, lo que se traduce en un **mayor peso del alquiler dentro del salario** del inquilino. Es decir, **hay más unidades, pero su precio relativo exige un esfuerzo económico superior.**

En conclusión, **la estructura de la oferta no se ajusta a la necesidad de las familias**, sino que satisface la demanda del crecimiento exponencial de hogares unipersonales y nucleares incompletos (como se analizó previamente), y hasta la refuerza, **consolidando el alquiler en unidades pequeñas como el modelo habitacional dominante.**

### ***Vulnerabilidad y geografía de la informalidad***

El crecimiento del **alquiler informal**, aunque menor que en otras grandes ciudades, se evidencia en el **incremento de 3.000 a 5.500 inquilinos con necesidades básicas insatisfechas (NBI)**. Los núcleos de informalidad se ubican en Cabin 9, Cinco Esquinas, San Cayetano Oeste y, en menor medida, en el área central, en algunos puntos de Calle San Juan y en la zona periurbana, con el surgimiento de alquileres de tipo informal en la zona de Granadero Baigorria.

Araujo esboza algunas hipótesis sobre el vínculo de esta territorialización con fenómenos como el **crimen organizado** y el **narcotráfico**, donde la usurpación obliga al desplazamiento de familias hacia **locales no aptos para vivienda en zonas degradadas o a la periferia sin servicios**: *“La clase popular se va dónde puede y donde tiene un lugar.”*

La **disparidad de precios**, en el alquiler informal, está dada por dos componentes claves: la **confianza** (propietario-inquilino) que permite la obtención de precios más bajos, y la **precariedad laboral o la imposibilidad de registrar ingresos** (por ejemplo, en la población extranjera), que conlleva a que *“te cobren lo que quieran”*.

### ***Fragilidad habitacional***

Al analizar la **fragilidad habitacional** que atraviesa la población inquilina, Araujo argumenta que ésta condición es consecuencia directa de la **crisis del modelo de bienestar**. La inestabilidad reside en la **dependencia que tiene la vivienda respecto al ingreso** del hogar, ante el crecimiento de la **informalidad laboral** y la consecuente **falta de previsibilidad a futuro**. Esto implica que, sin la **seguridad social** necesaria para contener ésta **inestabilidad de la trayectoria habitacional**, la única vía de acceso a una vivienda se reduce a dos caminos: **el alquiler** o la **informalidad urbana**. A partir de esto, señala como **barreras de acceso** fundamentales: **incertidumbre, inflación, inseguridad e informalidad.**

En los **sectores medios**, ante la fragilidad habitacional, surgen **dos estrategias de ajuste**: conservar la localización (valor simbólico) a costa de reducir la vivienda o conservar la calidad y el tamaño de la vivienda a costa de alejarse (desplazamiento a núcleos de alquiler en la zona periurbana).

Los cambios en las dinámicas familiares, sumado a la informalidad laboral y a un mercado de vivienda restringido, trae consigo que el fenómeno de inquilinización afecte también a los adultos mayores, con el surgimiento de **jubilados inquilinos**: “[...] los de 35 años hoy que, en otro momento, podrían empezar a comprar, no están comprando, siguen alquilando. Esto trae, por ejemplo, que todo migrante interno que tenía 45 años en el año 2000, hoy es jubilado inquilino.” **En Argentina, la inquilinización en adultos mayores pasó del 5% al 7% de la media nacional, en el período 2010-2022.** Este grupo, altamente vulnerable, se concentra en las afueras del área central de las grandes ciudades.

### ***Propuesta de política pública***

En relación a cómo pensar políticas públicas que atiendan a la población inquilina, en un contexto de fragilidad habitacional y ausencia de seguridad social, Araujo señala: “*Ese es el problema que tenemos a futuro: cómo pensar un modelo de protección social que, en definitiva, garantice, en este mundo más volátil, con características laborales distintas, la trayectoria estable en términos habitacionales, en un mundo de inquilinos.*” Con todo esto, concluye que el principal desafío, a la hora de pensar en una política de vivienda en alquiler, es el **financiamiento** y la **generación de trayectorias que sean transformables a futuro**. A partir de lo cual, sugiere algunos puntos en clave de propuesta:

#### *1. Nivel de intervención municipal: regulación del suelo y generación de recursos urbanos*

La competencia clave del municipio es la **regulación del suelo**, lo que permite una vía de financiamiento y producción directa:

- **Financiamiento de programas de alquiler social**
  - Instrumento: **plusvalía urbana**
  - Objetivo: captar la valorización del suelo generada por cambios en la normativa urbanística para **financiamiento**
  - Alcance: destinar los fondos captados a la creación de **programas orientados al alquiler social o a la generación de un parque público de alquiler.**

#### *2. Nivel de intervención provincial/nacional: política crediticia y mitigación de barreras*

Las políticas crediticias y de vivienda son de competencia provincial o nacional, enfocándose en la **progresividad** y la reducción del riesgo para el inquilino:

- **Mitigar barreras de acceso (garantías y depósitos)**
  - Instrumento: **fondo de garantía y regulación de depósitos**
  - Objetivo: reducir el riesgo inicial y la **vulnerabilidad**

- Alcance: crear un **fondo de garantía estatal** que permita solventar garantías específicas, siendo el Estado quien absorbe el riesgo en lugar de otorgar subsidios directos. En complemento con una **política regulatoria** para fijar montos de los depósitos iniciales.
- **Mejorar la progresividad habitacional**
  - Instrumento: **parque público de vivienda en alquiler o programa de alquiler social**
  - Objetivo: generar oferta regulada, a través de la producción pública de vivienda
  - Alcance: generar **alianzas con el sector privado** para marcar un camino hacia el **alquiler social**, con políticas de crédito y acompañamiento, a través de un sistema de transferencias indirectas, sin recurrir necesariamente al subsidio directo.
- **Políticas para acompañar el anhelo de propiedad**
  - Instrumento: **subsidio al adelanto**
  - Objetivo: superar la barrera de capitalización.
  - Alcance: *“Subsidiar, no tasas sino el adelanto, financiar ese adelanto”* para que las personas que desahoraron puedan comenzar a pagar directamente la cuota del crédito hipotecario, atacando el problema de la falta de ahorro.

### 3. Instrumentos específicos para oferta y población vulnerable

Se proponen medidas focalizadas para **aumentar la oferta regulada y proteger a los grupos de mayor riesgo**:

- **Política de refacción y regulación de la oferta**
  - Instrumento: **crédito a tasa cero**
  - Objetivo: incorporar vivienda ociosa o deteriorada al mercado formal.
  - Alcance: ofrecer un crédito a tasa cero a propietarios con regularidad de dominio que tengan propiedades abandonadas, bajo la condición de que estas unidades refaccionadas *“estén dentro del marco de esta operatoria de vivienda en alquiler.”* También aplicable a inmuebles ociosos de propiedad estatal.
- **Políticas para inquilinos de la tercera edad**
  - Instrumento: **derecho de superficie**
  - Objetivo: brindar estabilidad habitacional a los **jubilados inquilinos** (un segmento en crecimiento y alta vulnerabilidad).
  - Alcance: garantizar una **estabilidad en materia de vivienda** a través del derecho de superficie, un derecho real que consume mucho menos capital que el alquiler tradicional.

## Entrevista a informantes clave sobre aspectos jurídicos

La entrevista a Matías Zacchino, un actor clave en la defensa y asesoramiento de inquilinos, nos permite profundizar en las **preocupaciones cotidianas** de ésta población, analizando cómo la desregulación, posterior al DNU 70/2023, ha intensificado la complejidad y la incertidumbre en el mercado de alquiler (ver “*Anexos, Entrevista 03*”).

### *Lógicas en tensión: el predominio del mercado*

En relación a las lógicas en tensión (Estado-Mercado-Necesidad), Zacchino identifica que predomina la lógica del mercado donde se pone en juego la tensión entre la “*población que requiere alquilar para proporcionarse un techo y los intereses de los propietarios que buscan reducir la mayor cantidad de los costos que tiene mantener una propiedad y maximizar lo que sea su ganancia.*”. Esto demuestra cómo la desregulación ha exacerbado la asimetría, entre propietarios e inquilinos.

### *Principales motivos de consulta e impacto del DNU*

Las consultas de los inquilinos giran, principalmente, en torno a la incertidumbre contractual y la distribución de costos, evidenciando algunos puntos de mayor fricción, tales como:

- **Cuotas y aumentos:** régimen y cálculo de los aumentos
- Rescisión anticipada por parte del locatario (inquilino): tiempo notificación y monto de la indemnización
- **Mantenimiento y costos:** reparto de responsabilidades sobre reparaciones y expensas entre propietario e inquilino, y el mecanismo de compensaciones
- **Acceso y garantías:** requisitos para ingresar a un inmueble y la responsabilidad legal de los garantes.

El entrevistado afirma que **las consultas se han incrementado luego del DNU 70/2023**, debido a la **desregulación** que obliga a **acordar cada punto entre las partes** (plazo mínimo, índices de actualización), lo que aumenta la complejidad legal y la exposición del inquilino.

### *Problemáticas urgentes*

Zacchino focaliza las problemáticas más apremiantes en tres áreas que requieren intervención urgente:

- **Déficit de la oferta y precios:** a pesar de que la oferta aumentó post DNU 70/2023, esta no es suficiente para cubrir la demanda real, lo que sostiene el aumento de precios. La mayor oferta no logra equilibrar el mercado en términos de accesibilidad.
- **Repartos inequitativos de costos:** asimetría en el reparto de gastos de mantenimiento e impuestos, donde la “*carga muchas veces sobre la espalda del inquilino.*” Es necesario buscar repartos equitativos para impuestos y expensas.

- **Mantenimiento del inmueble:** buscar herramientas que permitan hacer efectivo el derecho del inquilino a que el propietario conserve el inmueble en buen estado. La falta de mecanismos ágiles y claros deja al inquilino vulnerable ante el deterioro de la propiedad.

En resumen, la visión de Zacchino sugiere que la **desregulación**, no solo generó más **oferta no acorde a la demanda real**, sino que **aumentó la inseguridad jurídica** y el **esfuerzo económico** del inquilino, trasladando el costo del mantenimiento y el riesgo inflacionario a la parte más débil del contrato.

## PROPUESTA TEMÁTICA A DESARROLLAR

### Programa Integral Rosario Alquiler

Considerando la información recabada durante el diagnóstico y análisis, a partir de la recopilación de información empírica, estadística, académica y de los datos obtenidos de las encuestas y las entrevistas desarrolladas, se proponen una serie de medidas de escala local, cuyo objetivo general se enfoca a la construcción de institucionalidad y gobernanza, el aumento de la oferta de alquiler asequible, la aplicación de mecanismos financieros de incentivo y desincentivo, la gestión de activos y el acompañamiento en el tránsito habitacional de los inquilinos.

El diagnóstico concluyó que la problemática habitacional en Rosario se caracteriza por una **vulnerabilidad crítica** que afecta a más de un cuarto de los hogares inquilinos, donde más del 26% de los hogares destina más del 50% de sus ingresos al alquiler, la **consolidación de una "generación inquilina"** con pocas perspectivas de acceso a la propiedad, una **marcada asimetría del mercado** y la ineficacia de la desregulación para generar una oferta asequible.

En respuesta a esta crisis, el **Programa Integral Rosario Alquiler** se articula como una intervención estatal integral. La propuesta se sustenta en el principio de la función social de la propiedad y tiene como **objetivo prioritario** reducir el esfuerzo financiero de los hogares inquilinos vulnerables y garantizar la estabilidad habitacional mediante la generación de una oferta de vivienda en alquiler social, la mitigación de las barreras de acceso y la consolidación de un sistema de gestión de activos y financiamiento urbano equitativo que garantice la estabilidad habitacional y facilite el tránsito hacia la propiedad.

Para esto, se toma como antecedente normativo, la **Ordenanza N.º 10.456** (sancionada el 15/12/2022 y promulgada el 23/02/2023, aunque sin implementación hasta el día de la publicación del presente trabajo), que crea el Área de Inmobiliaria Pública - División Alquileres en el ámbito del Servicio Público de la Vivienda y el Hábitat y conforma la **Empresa de Desarrollo Urbano SAU**, proporcionando a el marco institucional y la herramienta ejecutora necesarios para pasar de la política pública a la gestión concreta de suelo e inmuebles (ver "*Anexos, Ordenanza 10.456*"). De esta manera, el Programa Integral Rosario Alquiler utiliza la Empresa de Desarrollo Urbano SAU (EDUSAU) como brazo ejecutor y gestor de activos.

La propuesta se estructura en torno a **5 Líneas de Acción (LDA)** interdependientes que abordan los desequilibrios identificados en el diagnóstico y en torno a las cuales se organizan los objetivos específicos y los mecanismos principales de intervención:

- **LDA1 - Activación de la oferta ociosa:** su objetivo específico es aumentar de manera efectiva y regulada la oferta de viviendas en alquiler social asequible, mediante mecanismos de incentivo (crédito) y desincentivo (tasa) para la propiedad ociosa.
- **LDA2 - Alquiler social y tenencia segura:** generar y gestionar un stock permanente de vivienda pública en alquiler y garantizar la tenencia estable a largo plazo para los grupos de mayor vulnerabilidad, por medio de la gestión de activos públicos.
- **LDA3 - Mitigación de barreras de acceso:** eliminar la necesidad de garantías privadas y depósitos onerosos para la población en esfuerzo financiero crítico, a través de una fianza solidaria del Estado.
- **LDA4 - Financiamiento y gestión municipal:** asegurar la sostenibilidad y autonomía financiera del Programa mediante la captación de la Plusvalía Urbana y la administración centralizada de los recursos en el Fondo Municipal Rosario Alquila (FMRA).
- **LDA5 - Acompañamiento del tránsito habitacional:** ofrecer un camino de capitalización y transición a la propiedad para los inquilinos, utilizando el contrato de alquiler social como mecanismo de ahorro forzado y un crédito blando para la entrega inicial al crédito hipotecario.

Para **optimizar la gestión y asegurar la transparencia** en la aplicación de los recursos, se propone la creación de un único fondo central denominado: **Fondo Municipal "Rosario Alquila"**. La administración estará a cargo de la EDUSAU. El fondo será la **cuenta principal** que recibirá todos los ingresos y de él se desprenderán **subcuentas especiales** para la operatividad específica de las líneas de acción.

Como **principal obstáculo general**, se advierte que, en un primer momento, la EDUSAU no cuenta con la capacidad técnica ni la estructura inicial para gestionar todos los mecanismos e instrumentos propuestos. Por lo que se plantea, como **herramienta de mitigación**, crear una **Unidad de Gestión de Política de Vivienda** dentro de la EDUSAU y firmar convenios de cooperación con la Secretaría de Planeamiento para utilizar su *know-how* en Catastro y Urbanismo durante los primeros 3 años.

La decisión de acudir a instrumentos de **escala local** radica en la capacidad inherente de los municipios para gestionar y regular el **suelo y el uso del territorio**. La **Ley N° 20.705** autoriza a las municipalidades a constituir Sociedades del Estado (como la EDUSAU) para desarrollar actividades comerciales y urbanísticas, dotando a Rosario de la capacidad legal para: aplicar gravámenes específicos, recapturar la valorización del suelo (plusvalía) e intervenir directamente en el mercado inmobiliario mediante la administración de activos. En resumen, el nivel local posee la potestad catastral y de planeamiento para ejecutar el diagnóstico y las soluciones propuestas con precisión territorial (Ley N° 23.091, 1984).

Sin embargo, la efectividad del programa demanda una **articulación con otros organismos, actores y niveles de lo público**. El Municipio no puede resolver el problema de forma aislada. Para lo cual, se prevé:

- **Articulación con niveles superiores (Provincia/Nación):** son esenciales para el capital inicial, para garantizar el cruce de datos socioeconómicos y para negociar líneas de crédito hipotecario blando con bancos públicos.
- **Articulación con actores privados y sociales:** la aceptación del Programa Integral Rosario Alquiler, depende de la confianza generada por el Municipio con la población en general y con el COCIR.

En resumen, el **Programa Integral Rosario Alquiler** utiliza el poder de gestión y regulación local para generar recursos y construir institucionalidad, mediante la articulación con otros niveles de gobierno, a fin de garantizar la sostenibilidad financiera y la equidad social del derecho a la vivienda.

LDA 1   ACTIVACIÓN DE OFERTA OCIOSA				
INCENTIVO Y DESINCENTIVO				
INSTRUMENTO	POBLACIÓN OBJETIVO	COLABORACIÓN CON OTROS SECTORES	FINANCIACIÓN	POTENCIALES OBSTÁCULOS Y HERRAMIENTAS DE MITIGACIÓN
<b>Tasa Diferencial a Inmuebles Ociosos</b>	<b>Directo:</b> propietarios de Vivienda Ociosa (sujetos al gravamen). Que no registre consumo de servicios básicos (agua, luz, gas) por un período de 12 meses.	<b>Empresas de Servicios:</b> cruce de datos de consumo para validar la ociosidad. <b>Secretaría de Planeamiento/Catastro:</b> determinación del valor imponible.	<b>Ingreso Directo al Fondo Municipal Rosario Alquiler (FMRA).</b> La recaudación de la Tasa es un ingreso principal para el Fondo.	<b>Obstáculo:</b> Litigio por inconstitucionalidad de la Tasa. <b>Mitigación:</b> (1) <b>Justificación legal rigurosa</b> basada en la <b>función social de la propiedad.</b> (2) Uso del <b>Registro Único de Inmuebles (RUI)</b> como prueba fehaciente de la desocupación.
<b>Crédito a Tasa Cero para Refacciones</b>	<b>Directo:</b> propietarios que comprometan unidades al <b>Programa de Alquiler Social (PAS).</b> <b>Indirecto:</b> inquilinos en general (aumento de la oferta regulada).	<b>Dirección General de Obras Particulares:</b> inspección técnica.	<b>Subcuenta Especial "Crédito para Refacciones"</b> del FMRA. <b>Capital Inicial:</b> provincia/nación. <b>Recapitalización:</b> repago de los créditos por los propietarios.	<b>Obstáculo:</b> Baja adhesión por riesgo percibido de regulación. <b>Mitigación:</b> Ofrecer un <b>paquete de beneficios superior al mercado</b> (Crédito Tasa Cero + Exención de TGI + Seguridad de Cobro del FGE) que garantice una rentabilidad social segura.
<b>Programa de Alquiler Social (PAS)</b> creación por medio de Ordenanza	Inquilinos en general.	Establecimiento de un Canon Máximo de Alquiler Social por m <sup>2</sup> y tipología, ajustado a un porcentaje del ingreso promedio de los inquilinos vulnerables <b>UNR:</b> Definición técnica del Canon Máximo	No aplica	<b>Obstáculo:</b> desequilibrio del Canon Máximo por alta inflación. <b>Mitigación:</b> uso de <b>índices de actualización mixtos</b> en la reglamentación para proteger la rentabilidad mínima del propietario y la asequibilidad del inquilino.

LDA 2   ALQUILER SOCIAL Y TENENCIA SEGURA				
GESTIÓN DE ACTIVOS PÚBLICOS				
INSTRUMENTO	POBLACIÓN OBJETIVO	COLABORACIÓN CON OTROS SECTORES	FINANCIACIÓN	POTENCIALES OBSTÁCULOS Y HERRAMIENTAS DE MITIGACIÓN
Parque Público de Alquiler (PPA)	<b>Prioritario:</b> Hogares del RIV (LDA 3) que requieren alquiler con canon social.	No aplica.	<b>Adquisición de Stock:</b> Pagos en Especie de Plusvalía (LDA 4) + Compra con recursos del FMRA + Transferencia de inmuebles aptos de dominio municipal. <b>Mantenimiento:</b> Canon social cobrado a los beneficiarios.	<b>Obstáculo:</b> escasez de inmuebles aptos para el PPA en zonas de demanda. <b>Mitigación:</b> priorizar la recepción de unidades habitacionales (pago en especie) de proyectos de Plusvalía en zonas consolidadas.
Derecho de Superficie	<b>Jubilados y Adultos Mayores Inquilinos</b> (Prioridad para la estabilidad de la tenencia).	<b>Colegio de Escribanos:</b> formalización de los instrumentos legales. <b>Secretaría de Desarrollo Social:</b> focalización de los beneficiarios.	<b>Mantenimiento:</b> cubierto por el canon social.	<b>Obstáculo:</b> complejidad legal y desconfianza del usuario. <b>Mitigación:</b> Programa Piloto Legal con asistencia gratuita y simplificación administrativa por la EDUSAU.
Registro Único de Inmuebles (RUI)	Administración Municipal (EDUSAU, Planeamiento).	Identificación geográfica, tipología, estado, titularidad, y destino (Alquiler, Venta, Ocioso, Público) <b>Catastro y COCIR:</b> reporte de oferta formal. <b>Empresas de Servicios:</b> detección de ociosidad.	No aplica.	<b>Obstáculo:</b> falta de integración de bases de datos entre distintos organismos. <b>Mitigación:</b> Ordenanza que establezca <b>convenios obligatorios de intercambio de información</b> entre todos los sectores municipales y proveedores de servicios.

LDA 3   MITIGACIÓN DE BARRERAS DE ACCESO				
FOCALIZACIÓN Y FIANZA SOLIDARIA				
INSTRUMENTO	POBLACIÓN OBJETIVO	COLABORACIÓN CON OTROS SECTORES	FINANCIACIÓN	POTENCIALES OBSTÁCULOS Y HERRAMIENTAS DE MITIGACIÓN
Registro de Inquilinos Vulnerables (RIV)	<b>Primario:</b> Hogares en Esfuerzo Crítico (>50% ingreso para vivienda) y/o Vulnerabilidad Crítica.	<b>Secretaría de Desarrollo Social:</b> provisión de datos socioeconómicos y validación de la vulnerabilidad. <b>ANSES/AFIP (vía convenio):</b> Validación de ingresos y situación laboral.	No aplica.	<b>Obstáculo:</b> fraude en la declaración de ingresos. <b>Mitigación:</b> validación por Cruce de Datos Obligatorio con fuentes oficiales antes de emitir el Certificado de Vulnerabilidad Habitacional.
Fondo de Garantía Estatal (FGE)	<b>Inquilinos RIV:</b> acceso a la fianza solidaria. <b>Propietarios:</b> seguridad de cobro y eliminación del riesgo.	<b>COCIR:</b> operadores clave para la aceptación de la garantía en el mercado.	<b>Subcuenta Especial "Fondo de Garantía"</b> del FMRA. <b>Capital Inicial:</b> provincia/nación. <b>Recapitalización Permanente:</b> Aportes constantes de la Plusvalía (LDA 4).	<b>Obstáculo:</b> No aceptación por el mercado inmobiliario. <b>Mitigación:</b> Garantizar el <b>pago por mora en menos de 7 días hábiles</b> (mayor agilidad que la garantía privada) y respaldar la subcuenta con el flujo de Plusvalía.

LDA 4   FINANCIAMIENTO Y GESTIÓN MUNICIPAL				
CAPTACIÓN DE VALOR Y SOSTENIBILIDAD				
INSTRUMENTO	POBLACIÓN OBJETIVO	COLABORACIÓN CON OTROS SECTORES	FINANCIACIÓN	POTENCIALES OBSTÁCULOS Y HERRAMIENTAS DE MITIGACIÓN
<b>Fondo Municipal "Rosario Alquila" (FMRA)</b>	El programa integral, garantizando su sostenibilidad.	<b>Concejo Municipal:</b> sanción de la Ordenanza de Cuenta Especial de interés público. <b>Secretaría de Hacienda:</b> control presupuestario.	<b>Fuentes exclusivas:</b> Plusvalía Urbana, Tasa a Inmuebles Ociosos, Repago de Créditos del Fondo de Refacción (LDA 1), Aportes Provinciales/Nacionales específicos.	<b>Obstáculo:</b> Desvío de fondos a otras áreas municipales. <b>Mitigación:</b> Creación por Ordenanza de un <b>Fideicomiso o Cuenta Especial con destino legal exclusivo</b> e irrevocable a las políticas de alquiler social, con control y auditoría social.
<b>Captación de Plusvalía Urbana</b>	Desarrolladores y Propietarios (sujetos obligados al pago).	<b>Secretaría de Planeamiento/Catastro:</b> Cálculo del valorización.	<b>Generación de Recurso:</b> pago en dinero o en especie (que ingresa al PPA - LDA 2).	<b>Obstáculo:</b> resistencia legal y política a la herramienta. <b>Mitigación:</b> <b>Liderazgo político fuerte y argumentación técnica irrefutable</b> que demuestre que la Plusvalía es la única vía para financiar la crisis social generada por el propio desarrollo urbano.

LDA 5   ACOMPAÑAMIENTO AL TRÁNSITO HABITACIONAL				
CAPITALIZACIÓN Y TRANSICIÓN				
INSTRUMENTO	POBLACIÓN OBJETIVO	COLABORACIÓN CON OTROS SECTORES	FINANCIACIÓN	POTENCIALES OBSTÁCULOS Y HERRAMIENTAS DE MITIGACIÓN
<b>Crédito Blando para Entrega Inicial (enganche)</b>	Primario: Inquilinos con estabilidad laboral que no poseen capacidad de ahorro para el <i>enganche</i> de un crédito hipotecario.	<b>Bancos Públicos (Nación/Provincia/Municipal):</b> Gestión y otorgamiento del crédito hipotecario principal.	<b>Subcuenta Especial "Enganche Asistido"</b> del FMRA. <b>Capital:</b> recursos de Plusvalía para otorgar el crédito blando inicial. <b>Recupero:</b> el repago del crédito blando inicial al FMRA.	<b>Obstáculo:</b> riesgo de sobreendeudamiento del inquilino al tomar dos créditos (enganche + hipotecario). <b>Mitigación:</b> (1) Evaluación de Capacidad de Pago Rigurosa: asegurar que la cuota combinada no supere el 40% del ingreso familiar. (2) Tasa Social: ofrecer tasas de interés muy bajas para el Crédito de Enganche.
<b>Alquiler Social con Opción a Compra (ASOC)</b>	<b>Directo:</b> inquilinos del PPA o de alquiler social que buscan activamente la propiedad.	<b>Bancos Públicos:</b> gestión de la Cuenta de Ahorro y crédito complementario.	<b>Ahorro:</b> porción del canon pagado por el inquilino. <b>Subsidio:</b> Recursos del FMRA (Plusvalía) para subsidiar la tasa de interés final.	<b>Obstáculo:</b> La inflación licúa el valor real del ahorro acumulado. <b>Mitigación:</b> Contrato ASOC que establece la <b>actualización del componente de ahorro</b> mediante un índice de valor constante y progresivo para proteger el capital del inquilino.
<b>Cuenta Individual de Ahorro Habitacional</b>	Inquilinos ASOC.	<b>Secretaría de Hacienda/EDUSAU:</b> Talleres de educación financiera.	No aplica.	<b>Obstáculo:</b> Falta de educación financiera. <b>Mitigación:</b> Implementación de <b>talleres de educación financiera obligatorios</b> para los participantes del ASOC, promoviendo la planificación a largo plazo.

## CONCLUSIONES

A lo largo de todo el desarrollo del trabajo, se ha intentado indagar en cómo ha ido conformándose el proceso de inquilinización en la ciudad de Rosario, a partir del análisis de las tres lógicas que lo tensionan y configuran: *Estado – Mercado – Necesidad*. Con el foco puesto, fundamentalmente, en detectar qué aspectos configuran hoy las principales necesidades, inquietudes, percepciones, problemáticas que conforman a los inquilinos. Definir “*la necesidad*”, cuantificarla y cualificarla, enmarcarla dentro de aspectos socioculturales, económicos y demográficos, para luego atenderla, dar respuestas, ha sido el principal trabajo de esta investigación. Poniendo en relieve la incertidumbre, la inseguridad y la informalidad, como ejes centrales de la vulnerabilidad inquilina.

Ante la pregunta de investigación, se ha demostrado cómo ese escenario de tensión de las tres lógicas en juego, definido por políticas habitacionales ausentes en relación a la vivienda en alquiler, un mercado restrictivo y un panorama de necesidades tan diversas como complejas, han llevado a plantear la necesidad de elaborar una propuesta integral que intente atacar las cuestiones más urgentes, en un contexto de desregulación. La idea de *integralidad* del planteo, surge, justamente, de confirmar la hipótesis de la complejidad del escenario donde se produce la inquilinización, requiriendo un enfoque multisectorial y multiactoral.

De esta manera, el programa propuesto, Programa Integral Rosario Alquiler, se alinea con los objetivos específicos y el marco normativo existente. El concepto de **vulnerabilidad, gobernanza y sostenibilidad** son entonces los tres ejes fundamentales a partir de donde se generan las líneas de acción concretas.

El estudio arrojó hallazgos empíricos y aprendizajes esenciales para el diseño de políticas de vivienda que fundamentaron la propuesta de intervención: asimetría del mercado y de la oferta, esfuerzo financiero de la población inquilina, inseguridad jurídica post desregulación, necesidad de gobernanza y financiamiento y reconocimiento de ciertas dinámicas de la informalidad. A partir de esto, se establece una propuesta de intervención que, aunque en clave de ejercicio académico, intenta conformar una serie de instrumentos articulados entre sí, y con el marco normativo existente, que sirva como antecedente para abrir el juego a la formulación de propuestas concretas, así como también, al planteo de nuevas preguntas.

Pese a la exhaustividad del análisis y al intento de rigurosidad en el planteamiento de la propuesta, el trabajo presenta ciertas limitaciones claras. Por un lado, puede identificarse una **limitación en el acceso a la información que establezca más precisión sobre la oferta y la demanda en relación al alquiler informal**, debido a que los datos cuantitativos se basaron principalmente en informes de cámaras empresarias (COCIR) que sólo consideran el mercado formal. Al mismo tiempo, el muestreo de la encuesta realizada, no ha tenido llegada en asentamientos irregulares o barrios populares ni a la población de inquilinos jubilados.

En consecuencia, se sugieren algunas líneas de investigación nuevas, que se espera contribuyan al conocimiento sobre el proceso de inquilinización en la ciudad, y al surgimiento de nuevas propuestas de intervención:

- **Exploración del alquiler informal y de la población de jubilados inquilinos:** iniciar una línea de investigación específica para cuantificar y caracterizar estos segmentos, a fin de diseñar instrumentos específicos para cada uno.
- **Indagación en la formulación de instrumentos de reconocimiento de la informalidad laboral,** ante la imposibilidad de registrar ingresos. Complementar con otros que brinden la posibilidad de **generar un historial de pagos** de la población inquilina, que sirva como antecedente positivo para la celebración de nuevos contratos o la posibilidad de acceso al crédito.
- **Modelización financiera de la Plusvalía:** realizar estudios de modelización financiera detallados para la aplicación de la Plusvalía, asegurando su justificación, rigurosidad técnica y sostenibilidad en el tiempo.

La culminación de este trabajo no es solo un ejercicio académico, sino una reafirmación de profundas convicciones sobre la naturaleza del problema habitacional en Rosario. A partir de esto, y a modo de reflexión final, se intentará reforzar algunas ideas concretas que se presentan como un posicionamiento académico – técnico – político.

En primer lugar, la política habitacional jamás puede reducirse a la simple producción de viviendas. Su verdadero alcance reside en contemplar la complejidad de la tenencia y el acceso, reconociendo que un hábitat digno no implica necesariamente el acceso a la propiedad privada. **Se trata de generar condiciones de acceso y seguridad, independientemente del tipo de tenencia de la vivienda.**

En segundo lugar, los gobiernos y las comunidades locales resultan actores protagónicos y estratégicos. **La escala municipal tiene la capacidad para implementar soluciones con la pertinencia y precisión que exige el problema.**

En tercer lugar, sin una clara caracterización de las necesidades de los inquilinos ("lógica de la necesidad") toda política corre el serio riesgo de *responder inadecuadamente al problema equivocado* y, por ende, de no ser pertinente. Es necesario, entonces, un **conocimiento pormenorizado de la demanda**, así como también, la producción de estadística al respecto.

Finalmente, la intervención es inseparable del rol del Estado. En la gestión habitacional resulta fundamental e irrenunciable el rol regulador y mediador del Estado frente al mercado como garante de derechos de todos los sectores sociales. La lógica restrictiva del mercado no puede operar sin contrapeso. En este marco, quienes formamos parte de la universidad, tenemos una clara responsabilidad ética en aportar conocimiento riguroso, diagnósticos precisos y propuestas innovadoras para enfrentar esta agenda pública urgente. **La solución a la crisis de alquiler exige una voluntad política tan firme como la convicción académica.**

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

**Agencia Nacional de Vivienda.** (n.d.-a). *Acceso a la vivienda*. Recuperado de <https://www.anv.gub.uy/acceso-la-vivienda>

**Agencia Nacional de Vivienda.** (n.d.-b). *Llamados de vivienda*. Recuperado de <https://www.anv.gub.uy/comercializaciones>

**Agenda Coop.** (2024). *El cooperativismo de vivienda en Uruguay: una alternativa frente a la especulación inmobiliaria*. <https://agendacoop.com/cooperativismo-vivienda-uruguay-patricia-rios/>

**Alcanzable.** (n.d.). *Condiciones arrendatario*. Recuperado de <https://www.alcanzable.cl/condiciones-arrendatario>

**Alokabide, S.A.U.** (s.f.). *Inicio*. Alokabide. Recuperado de <https://www.alokabide.euskadi.eus/inicio/>

**Abramo, P.** (2012). *Mercado informal y producción del hábitat: la nueva puerta de acceso a los asentamientos populares en América Latina*. Bitácora Urbano Territorial, 2(21), 93-108.

**Barenboim, C. A.** (2017). *Valorización de la vivienda y dificultad para su acceso en el mercado formal de Rosario*. Revista de Direito da Cidade, 9(2). <https://doi.org/10.12957/rdc.2017.27942>

**Barenboim, C. A., Aused, J. M. y Vignolo, C. A.** (2024). *Políticas habitacionales para la vivienda en alquiler: proceso de inquilinización e iniciativas de regulación del mercado de alquileres en Rosario (Argentina), 2003-2023*. Estado & Comunes, Revista de Políticas y Problemas Públicos, (19).

**Báscolo, P. J., & Lapelle, H. C.** (2025). *Panorama del Mercado Inmobiliario en base al Portal Propia, mayo de 2025*. Instituto de Investigaciones Económicas (IIE), Facultad de Ciencias Económicas y Estadística, UNR; Colegio de Corredores Inmobiliarios de Santa Fe (COCIR).

**Batthyány, K., & Cabrera, M.** (Coords.). (2018). *Metodología de la investigación en Ciencias Sociales: Apuntes para un curso inicial*.

**Canales Cerón, M.** (Coord.). (2006). *Metodologías de investigación social: Introducción a los oficios*. LOM Ediciones.

**Canelli, E. R.** (2021). *Alquileres en Rosario. Una demanda creciente, de un sector postergado. Iniciativas del Concejo Municipal para frenar la especulación inmobiliaria* [Trabajo Integrador Final, Licenciatura en Ciencia Política]. Universidad Nacional de Rosario.

**Carné, M.** (2020). *El alquiler como régimen de tenencia de la vivienda: características de los hogares inquilinos del Aglomerado Gran Santa Fe entre el 3° trimestre de 2016 y el tercer 3° trimestre de 2019*. QUID 16. Revista del Área de Estudios Urbanos, (15).

**Centro de Estudios Económicos y Sociales Scalabrini Ortiz (CESO).** (2016). *Situación del mercado viviendas en Rosario* (Informe Regional Santa Fe N° I).

**Centro de Estudios Económicos y Sociales Scalabrini Ortiz (CESO).** (2025, septiembre). *¿Cuánto cuesta alquilar en Rosario?* (Informe Mensual).

**Centro de Estudios Metropolitanos (CEM). Área Urbana.** (2023). *El alquiler asequible como política de acceso a la vivienda en Argentina: Aportes desde experiencias en el mundo* (Documento CEM N°55).

**Centro de Estudios Legales y Sociales (CELS), & Instituto de Altos Estudios Sociales de la Universidad Nacional de San Martín (IDAES-UNSAM).** (2021). *Sin casa propia: Alquilar cuando la vivienda es solo una mercancía*. CELS y IDAES-UNSAM.

**Comité de Estadísticas (COCIR) y Departamento de Estadísticas (UNR).** (2025, septiembre). *Panorama del mercado inmobiliario en base al Portal Propia: Septiembre 2025*. Instituto de Investigaciones Económicas, Facultad de Ciencias Económicas y Estadística, UNR.

**Corbetta, P.** (2007). *Metodología y técnicas de investigación social* (Edición revisada). McGraw-Hill/Interamericana de España, S. A. U.

**Cosacov, N.** (2012, noviembre). *Alquileres e Inquilinos en la Ciudad de Buenos Aires. Una radiografía* (Informe de Vivienda y Hábitat). Laboratorio de Políticas Públicas.

**Cravino, C.** (2006). *Las villas de la ciudad. Mercado e informalidad urbana*. Los Polvorines: UNGS.

**Decreto de Necesidad y Urgencia N° 70/2023.** (2023). *Bases para la Reconstrucción de la Economía Argentina*. Boletín Oficial de la República Argentina.

**Di Virgilio, M. M., et al.** (n.d.). Hogares inquilinos en Buenos Aires. En M. C. Rodríguez (Coord.), *Territorio y habitar en la postpandemia: Transformaciones recientes de la Región Metropolitana de Buenos Aires*. Instituto de Investigaciones Gino Germani; CLACSO.

**Dirección General de Estadística (Municipalidad de Rosario).** (2025). *Condiciones habitacionales de la población, los hogares y las viviendas particulares ocupadas. Ciudad de Rosario. Censo Nacional de Población, Hogares y Vivienda 2022* (Informe Técnico). Municipalidad de Rosario.

**Dirección General de Estadística (Municipalidad de Rosario).** (2025). *Rosario hacia el futuro. Proyecciones demográficas (2022 – 2032)* (Informe Técnico N° 25). Municipalidad de Rosario.

**El Ciudadano.** (2023, 1 de julio). *Sebastián Artola presentó las propuestas para los inquilinos de Rosario*. Recuperado de: <https://elciudadanoweb.com/sebastian-artola-presento-las-propuestas-para-los-inquilinos-de-rosario/>

**Feria Ávila, H., Matilla González, M., & Mantecón Licea, S.** (2020). *La entrevista y la encuesta: ¿Métodos o técnicas de indagación empírica?* Revista Conrado, 16(76), 317–323.

**Gargantini, D.** (Ed.). (2021). *La vivienda de alquiler como opción para habitar*. Café de las Ciudades.

**Gargantini, D. M.** (2021). *La inaccesibilidad a la vivienda en alquiler en Argentina. Avances en tiempos de pandemia*. QUID 16. Revista del Área de Estudios Urbanos, (15).

**Granero Realini, G., & Alvaredo, C.** (2023). *El alquiler asequible como política de acceso a la vivienda en Argentina: Aportes desde experiencias en el mundo* (Documento CEM N°55). Centro de Estudios Metropolitanos (CEM).

**Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales UC.** (n.d.). *Referentes Internacionales*. Recuperado de <https://estudiosurbanos.uc.cl/guia-temas/referentes-internacionales/>

**Instituto de Investigaciones Económicas, Facultad de Ciencias Económicas y Estadística, UNR.** (2024). *Geografía inquilina de la Provincia de Santa Fe* (Informe de Coyuntura).

**Kazez, R.** (2009). Los estudios de casos y el problema de la selección de la muestra: Aportes del Sistema de Matrices de Datos. *Subjetividad y Procesos Cognitivos*, 71–89.

**Ley N° 23.091** (1984). *Régimen de Locaciones Urbanas*. InfoLEG. <https://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/verNorma.do?id=76185>

**Ley N° 27.551.** (2020). *Régimen de Contratos de Locación*. Boletín Oficial de la República Argentina.

**Montaner, J. M.** (2019). Sistemas y políticas de vivienda pública. *Taller*, (13), 64–69.

**Movimiento de Ocupantes e Inquilinos (MOI).** (s.f.). *Nuestros proyectos*. MOI. <https://moi.org.ar/nuestros-proyectos/>

**Palumbo, J.** (2023). Inquilinización en Argentina: aportes para un análisis en clave socio-demográfica. *Territorios*, (48), 1-28. <https://doi.org/10.12804/revistas.urosario.edu.co/territorios/a.12291>

**Peresini, N. y Gargantini, D.** (2024). *"Inquilinización" de la población y financiarización de la producción urbana. Un estudio contemporáneo de la oferta y distribución urbana de la vivienda en alquiler en la ciudad de Córdoba, Argentina*. Geo UERJ, (44), e82559. <https://doi.org/10.12957/geouerj.2024.82559>

**Poder Ejecutivo Nacional.** (2023, 21 de diciembre). *Decreto de Necesidad y Urgencia 70/2023*. Argentina.gob.ar - Normativa Nacional. <https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/decreto-70-2023-395521/texto>

**Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (ONU-Habitat).** (2020). *La Nueva Agenda Urbana Ilustrada* (HS/035/20E). Recuperado de [www.unhabitat.org](http://www.unhabitat.org)

**Ramos Galarza, C.** (2020). Editorial: Los alcances de una investigación. *CienciAmérica*, 9(3).

**Rodríguez, M. C., Rodríguez, M. F., & Zapata, M. C.** (2018). *Mercantilización y expansión de la inquilinización informal en villas de Buenos Aires, Argentina*. *Revista INVI*, 34(93), 125-150. <https://doi.org/10.4067/S0718-83582018000200125>

**Samaja, J.** (2004). *Epistemología y metodología: Elementos para una teoría de la investigación científica*. Editorial Universitaria de Buenos Aires (Eudeba).

**Sautú, R.** (2003). *Todo es teoría: Objetivos y métodos de investigación*. Ediciones Lumiere S.A.

**Secretaría de Vivienda de la Nación, Hábitat para la Humanidad Argentina.** (2019). *Informe Diagnóstico: Alquiler Social como Política de Estado*. Ministerio del Interior, Obras públicas y Vivienda, Presidencia de la Nación.

**Tejido Urbano** (2025). *Geografía Inquilina de la Provincia de Santa Fe*. <https://tejidourbano.org.ar/informes/geografia-inquilina-de-provincia-de-santa-fe/>

**Valente Ezcurra, D., Girado, A. y Migueltoarena, A.** (2025). *Aportes para la caracterización del proceso de inquilinización de la población en ciudades medias del interior bonaerense*. *QUID 16*. *Revista del Área de Estudios Urbanos*, (23), 2405. <https://doi.org/10.62174/quid16.1232405>

**Valente Ezcurra, D. y et al.** (2021). *El Índice de Vulnerabilidad Inquilina (IVI) de la Escuela IDAES-UNSAM y el CELS*. Escuela IDAES-UNSAM; CELS.

## Ley 27.551



BOLETÍN OFICIAL  
de la República Argentina



<https://www.boletinoficial.gob.ar/#/DetalleNorma/231429/20200630>

### CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN

Ley 27551

#### Modificación.

El Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina reunidos en Congreso, etc. sancionan con fuerza de Ley:

#### TÍTULO I

Reformas al Código Civil y Comercial de la Nación

Artículo 1°- Sustitúyase el artículo 75 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

Artículo 75. Domicilio especial. Las partes de un contrato pueden elegir un domicilio para el ejercicio de los derechos y obligaciones que de él emanan. Pueden además constituir un domicilio electrónico en el que se tengan por eficaces todas las notificaciones, comunicaciones y emplazamientos que allí se dirijan.

Art. 2°- Sustitúyase el artículo 1.196 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

Artículo 1.196. Locación habitacional. Si el destino es habitacional, no puede requerirse del locatario:

- a) El pago de alquileres anticipados por periodos mayores a un mes;
- b) Depósitos de garantía o exigencias asimilables, por cantidad mayor del importe equivalente al primer mes de alquiler. El depósito de garantía será devuelto mediante la entrega de una suma equivalente al precio del último mes de la locación, o la parte proporcional en caso de haberse efectuado un depósito inferior a un mes de alquiler. El reintegro deberá hacerse efectivo en el momento de la restitución del inmueble. En el caso de existir alguna deuda por servicios públicos domiciliarios o expensas, correspondientes al periodo contractual y que al momento de la entrega del inmueble no hubiese sido facturada, puede acordarse su pago tomando al efecto los valores del último servicio o expensas abonado, o bien el locador puede retener una suma equivalente a dichos montos como garantía de pago. En este último caso, una vez que el locatario abone las facturas remanentes, debe presentar las constancias al locador, quien debe restituir de manera inmediata las sumas retenidas;
- c) El pago de valor llave o equivalentes; y
- d) La firma de pagarés o cualquier otro documento que no forme parte del contrato original.

Art. 3°- Sustitúyase el artículo 1.198 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

Artículo 1.198. Plazo mínimo de la locación de inmueble. El contrato de locación de inmueble, cualquiera sea su destino, si carece de plazo expreso y determinado mayor, se considera celebrado por el plazo mínimo legal de tres



BOLETÍN OFICIAL  
de la República Argentina

PRESIDENCIA DE LA NACIÓN  
Secretaría Legal y Técnica | Dra. Wilma Lidia Ibarra  
Dirección Nacional del Registro Oficial | Dra. María Angélica Lebo



(3) años, excepto los casos del artículo 1.199.

El locatario puede renunciar a este plazo si está en la tenencia de la cosa.

Art. 4° - Sustitúyase el artículo 1.199 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

Artículo 1.199: Excepciones al plazo mínimo legal. No se aplica el plazo mínimo legal a los contratos de locación de inmuebles o parte de ellos destinados a:

- a) Sede de embajada, consulado u organismo internacional, y el destinado a habitación de su personal extranjero diplomático o consular;
- b) Habitación con muebles que se arrienda con fines de turismo, descanso o similares. Si el plazo del contrato o de los contratos consecutivos supera los tres (3) meses, se presume que no fue hecho con esos fines;
- c) Guarda de cosas;
- d) Exposición u oferta de cosas o servicios en un predio ferial.

Tampoco se aplica el plazo mínimo legal a los contratos que tengan por objeto el cumplimiento de una finalidad determinada expresada en el contrato y que debe normalmente cumplirse en el plazo menor pactado.

Art. 5° - Sustitúyase el artículo 1.201 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

Artículo 1.201: Conservar la cosa con aptitud para el uso convenido. El locador debe conservar la cosa locada en estado de servir al uso y goce convenido y efectuar a su cargo la reparación que exija el deterioro en su calidad o defecto, originado por cualquier causa no imputable al locatario.

En caso de negativa o silencio del locador ante un reclamo del locatario debidamente notificado, para que efectúe alguna reparación urgente, el locatario puede realizarla por sí, con cargo al locador, una vez transcurridas al menos veinticuatro (24) horas corridas, contadas a partir de la recepción de la notificación.

Si las reparaciones no fueran urgentes, el locatario debe intimar al locador para que realice las mismas dentro de un plazo que no podrá ser inferior a diez (10) días corridos, contados a partir de la recepción de la intimación, cumplido el cual podrá proceder en la forma indicada en el párrafo precedente.

En todos los casos, la notificación remitida al domicilio denunciado por el locador en el contrato se tendrá por válida, aun si el locador se negara a recibirla o no pudiese perfeccionarse por motivos imputables al mismo.

Art. 6° - Sustitúyase el artículo 1.203 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

Artículo 1.203: Frustración del uso o goce de la cosa. Si por causas no imputables al locatario, éste se ve impedido de usar o gozar de la cosa, o ésta no puede servir para el objeto de la convención, puede pedir la rescisión del contrato, o la cesación del pago del precio por el tiempo que no pueda usar o gozar de la cosa. Si no se viese



afectada directa o indirectamente la cosa misma, sus obligaciones continúan como antes.

Art. 7°- Agréguese como artículo 1.204 bis del Código Civil y Comercial de la Nación el siguiente:

Artículo 1.204 bis: Compensación. Los gastos y acreencias que se encuentran a cargo del locador conforme las disposiciones de esta sección, pueden ser compensados de pleno derecho por el locatario con los cánones locativos, previa notificación fehaciente al locador del detalle de los mismos.

Art. 8°- Sustitúyase el artículo 1.209 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

Artículo 1.209: Pagar cargas y contribuciones por la actividad. El locatario tiene a su cargo el pago de las cargas y contribuciones que se originen en el destino que dé a la cosa locada. No tiene a su cargo el pago de las que gravan la cosa ni las expensas comunes extraordinarias. Solo puede establecerse que estén a cargo del locatario aquellas expensas que deriven de gastos habituales, entendiéndose por tales aquellos que se vinculan a los servicios normales y permanentes a disposición del locatario, independientemente de que sean considerados como expensas comunes ordinarias o extraordinarias.

Art. 9°- Sustitúyase el artículo 1.221 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

Artículo 1.221: Resolución anticipada. El contrato de locación puede ser resuelto anticipadamente por el locatario:

a) Si la cosa locada es un inmueble y han transcurrido seis (6) meses de contrato, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión al locador con al menos un (1) mes de anticipación. Si hace uso de la opción resolutoria en el primer año de vigencia de la relación locativa, debe abonar al locador, en concepto de indemnización, la suma equivalente a un (1) mes y medio de alquiler al momento de desocupar el inmueble y la de un (1) mes si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso.

En los contratos de inmuebles destinados a vivienda, cuando la notificación al locador se realiza con una anticipación de tres (3) meses o más, transcurridos al menos seis (6) meses de contrato, no corresponde el pago de indemnización alguna por dicho concepto.

b) En los casos del artículo 1.199, debiendo abonar al locador el equivalente a dos (2) meses de alquiler.

Art. 10.- Agréguese como artículo 1.221 bis del Código Civil y Comercial de la Nación el siguiente:

Artículo 1.221 bis: Renovación del contrato. En los contratos de inmuebles destinados a vivienda, dentro de los tres (3) últimos meses de la relación locativa, cualquiera de las partes puede convocar a la otra, notificándola en forma fehaciente, a efectos de acordar la renovación del contrato, en un plazo no mayor a quince (15) días corridos. En caso de silencio del locador o frente a su negativa de llegar a un acuerdo, estando debidamente notificado, el locatario puede resolver el contrato de manera anticipada sin pagar la indemnización correspondiente.

Art. 11.- Sustitúyase el artículo 1.222 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:



Artículo 1.222: Intimación de pago y desalojo de viviendas. Si el destino es habitacional, previamente a la demanda de desalojo por falta de pago de alquileres, el locador debe intimar fehacientemente al locatario al pago de la cantidad debida, otorgando para ello un plazo que nunca debe ser inferior a diez (10) días corridos contados a partir de la recepción de la intimación, especificando el lugar de pago.

La notificación remitida al domicilio denunciado en el contrato por el locatario se tiene por válida, aun si éste se negara a recibirla o no pudiese perfeccionarse por motivos imputables al mismo.

Cumplido el plazo previsto en el primer párrafo de este artículo, o habiéndose verificado la extinción de la locación por cualquier motivo, el locatario debe restituir la tenencia del inmueble locado. Ante el incumplimiento del locatario, el locador puede iniciar la acción judicial de desalojo, la que debe sustanciarse por el proceso previsto al efecto en cada jurisdicción y en caso de no prever un procedimiento especial, el más abreviado que establezcan sus leyes procesales o especiales.

En ningún caso el locador puede negarse a recibir las llaves del inmueble o condicionar la misma, sin perjuicio de la reserva por las obligaciones pendientes a cargo del locatario. En caso de negativa o silencio frente al requerimiento por parte del inquilino a efectos de que se le reciba la llave del inmueble, éste puede realizar la consignación judicial de las mismas, siendo los gastos y costas a cargo del locador. En ningún caso se adeudarán alquileres ni ningún tipo de obligación accesoria a partir del día de la notificación fehaciente realizada al locador a efectos de que reciba las llaves del inmueble, siempre que el locatario efectúe la consignación judicial dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la misma, o desde que le fuera notificado al locador el depósito judicial de la llave si la consignación se hubiese iniciado después del vencimiento de dicho plazo.

Art. 12.- Sustitúyase el artículo 1.351 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

Artículo 1.351: Intervención de uno o de varios corredores. Si solo interviene un corredor, todas las partes le deben comisión, excepto pacto en contrario o protesta de una de las partes según el artículo 1.346. No existe solidaridad entre las partes respecto del corredor. Si interviene un corredor por cada parte, cada uno de ellos solo tiene derecho a cobrar comisión de su respectivo comitente.

En las locaciones de inmuebles la intermediación solo podrá estar a cargo de un profesional matriculado para ejercer el corretaje inmobiliario conforme la legislación local.

## TÍTULO II

### Regulación complementaria de las locaciones

Art. 13.- Garantía. En las locaciones habitacionales, en el caso de requerirse una garantía, el locatario debe proponer al locador al menos dos (2) de las siguientes garantías:

- a) Título de propiedad inmueble;
- b) Aval bancario;



c) Seguro de caución;

d) Garantía de fianza o fiador solidario; o

e) Garantía personal del locatario, que se documenta con recibo de sueldo, certificado de ingresos o cualquier otro medio fehaciente. En caso de ser más de un locatario, deben sumarse los ingresos de cada uno de ellos a los efectos de este artículo.

El locador no puede requerir una garantía que supere el equivalente a cinco (5) veces el valor mensual de la locación, salvo que se trate del supuesto previsto en el inciso e), en el cual puede elevarse dicho valor hasta un máximo de diez (10) veces. Bajo tales condiciones, el locador debe aceptar una de las garantías propuestas por el locatario.

En los supuestos de los incisos b), c) y d), la reglamentación debe establecer los requisitos que deben cumplir las personas que otorguen estas garantías así como las características y condiciones de las mismas.

Art. 14.- Ajustes. Los contratos de locación, cualquiera sea su destino, están exceptuados de lo dispuesto en los artículos 7° y 10 de la ley 23.928 y sus modificatorias.

En los contratos de locación de inmuebles destinados a uso habitacional, el precio del alquiler debe fijarse como valor único y por períodos mensuales, sobre el cual solo pueden realizarse ajustes anuales. En ningún caso se pueden establecer bonificaciones ni otras metodologías que induzcan a error al locatario.

A los fines dispuestos en el párrafo anterior, los ajustes deben efectuarse utilizando un índice conformado por partes iguales por las variaciones mensuales del índice de precios al consumidor (IPC) y la remuneración imponible promedio de los trabajadores estables (RIPTE), que debe ser elaborado y publicado mensualmente por el Banco Central de la República Argentina (BCRA).

Art. 15.- Consignación. Si el locador de un inmueble se rehusare a cobrar el canon locativo, según lo dispone el artículo 1.208 del Código Civil y Comercial de la Nación, el locatario debe intimarlo de manera fehaciente a que lo reciba dentro de las cuarenta y ocho (48) horas siguientes a su notificación. En caso de silencio o negativa del locador, el locatario, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al vencimiento del plazo estipulado en la notificación, debe proceder a la consignación judicial del monto adeudado, o mediante cheque cancelatorio, de conformidad con las previsiones de la ley 25.345 y regulaciones del Banco Central de la República Argentina, de acuerdo a las modalidades que fijen al efecto las distintas jurisdicciones provinciales, el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y en su caso el Banco Central de la República Argentina, estando los gastos y costas correspondientes a cargo del locador.

Art. 16.- Los contratos de locación de inmueble deben ser declarados por el locador ante la Administración Federal de Ingresos Públicos de la Nación (AFIP), dentro del plazo, en la forma y con los alcances que dicho organismo disponga. La Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) debe disponer un régimen de facilidades para la registración de contratos vigentes. El incumplimiento del locador lo hace pasible de las sanciones previstas en la ley 11.683 (t. o. en 1998 y sus modificaciones).



Cuando se inicien acciones judiciales a causa de la ejecución de un contrato de locación, previo a correr traslado de la demanda, el juez debe informar a la Administración Federal de Ingresos Públicos de la Nación (AFIP) sobre la existencia del contrato, a los fines de que tome la intervención que corresponda.

Sin perjuicio de la obligación del locador, cualquiera de las partes puede informar la existencia del contrato a la Administración Federal de Ingresos Públicos de la Nación (AFIP) a los fines dispuestos en el presente artículo, en los términos que esta autoridad disponga.

### TÍTULO III

#### Programa Nacional de Alquiler Social

Art. 17.- Alquiler social. Créase el Programa Nacional de Alquiler Social destinado a la adopción de medidas que tiendan a facilitar el acceso a una vivienda digna en alquiler mediante una contratación formal.

Art. 18.- Organismo rector. El Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda, a través de la Secretaría de Vivienda, es el organismo rector encargado del diseño de las políticas públicas para efectivizar el Programa Nacional de Alquiler Social creado por el artículo 17 de la presente norma.

Art. 19.- Medidas de implementación del programa. La Secretaría de Vivienda, para garantizar el logro de los objetivos del Programa Nacional de Alquiler Social creado por el artículo 17 de la presente norma, debe:

- a) Tener especial consideración con las personas que se encuentren en situación de violencia de género en el marco de lo previsto en la Ley de Protección Integral a las Mujeres, 26.485 y por las personas adultas mayores, velando por la no discriminación de las mismas;
- b) Promover, a través de los organismos competentes, la regulación del accionar de entidades que otorguen garantías de fianza o seguros de caución para contratos de alquiler de viviendas;
- c) Propiciar la creación de líneas de subsidios o créditos blandos a efectos de facilitar el acceso a la locación de viviendas;
- d) Diseñar e implementar mecanismos orientados a ampliar la oferta de alquileres de inmuebles destinados a la vivienda;
- e) Promover en conjunto con la Administración Nacional de la Seguridad Social la adopción de medidas que permitan facilitar el acceso al alquiler a jubilados, pensionados y titulares de la prestación por desempleo;
- f) Adoptar cualquier otra medida en su carácter de organismo rector que tenga por objeto facilitar el acceso a una vivienda digna en alquiler para todas aquellas personas que se encuentren en situación de vulnerabilidad;
- g) Fomentar la creación de mecanismos tendientes a asegurar el efectivo cumplimiento por parte del locador y del locatario de las obligaciones a su cargo;



h) Apoyar a quienes tengan dificultades para cumplir con los requisitos de garantía, depósito y demás gastos necesarios para obtener una vivienda en alquiler, siempre que el destino de la locación sea el de vivienda familiar única en los términos y con los alcances que establezca la reglamentación;

i) Promover, a través de los organismos competentes la creación de un seguro obligatorio que cubra la falta de pago de alquileres y las indemnizaciones por daño y ocupación indebida del inmueble;

j) Generar alternativas para la resolución de conflictos entre locador y locatario, en general dictar o propiciar todo tipo de medidas orientadas a favorecer y ampliar la oferta de alquileres de inmuebles destinados a la vivienda y facilitar el acceso a dicha modalidad contractual.

Art. 20.- Facúltase a la Secretaría de Vivienda o el órgano que en el futuro la reemplace a dictar las medidas que resulten pertinentes a los fines de la adecuada implementación del Programa Nacional de Alquiler Social creado por el artículo 17 de la presente norma.

#### TÍTULO IV

##### Métodos alternativos de resolución de conflictos

Art. 21.- Resolución de conflictos. El Poder Ejecutivo nacional, a través del área competente del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, en forma concertada con las provincias y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, debe realizar las acciones necesarias para fomentar el desarrollo de ámbitos de mediación y arbitraje, gratuitos o de bajo costo, aplicando métodos específicos para la resolución de conflictos derivados de la relación locativa.

Art. 22.- Modificación de la ley 26.589. Sustitúyase el artículo 6° de la ley 26.589, el que quedará redactado de la siguiente manera:

Artículo 6°: Aplicación optativa del procedimiento de mediación prejudicial obligatoria. En los casos de ejecución el procedimiento de mediación prejudicial obligatoria es optativo para el reclamante sin que el requerido pueda cuestionar la vía.

Art. 23.- Las disposiciones de la presente ley entrarán en vigencia el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la República Argentina y serán aplicables para los contratos que se celebren a partir de su entrada en vigencia.

Art. 24.- Comuníquese al Poder Ejecutivo nacional.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONGRESO ARGENTINO, EN BUENOS AIRES, A LOS ONCE DIAS DEL MES DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTE.

REGISTRADA BAJO EL N° 27551

CLAUDIA LEDESMA ABDALA DE ZAMORA - SERGIO MASSA - Marcelo Jorge Fuentes - Eduardo Cerngul



e. 30/06/2020 N° 25910/20 v. 30/06/2020

Fecha de publicación 30/06/2020



# Formulario de las encuestas (Google Forms)

30/9/25, 12:12

Encuesta a INQUILINOS/AS de la ciudad de Rosario

## Encuesta a **INQUILINOS/AS** de la ciudad de Rosario

Te invito a participar en esta breve encuesta **anónima y confidencial**, para continuar elaborando mi Trabajo Final de Posgrado. Con ella, busco conocer la situación habitacional de los inquilinos/as en la ciudad de Rosario.

Si vivís fuera de Rosario (Funes, Roldán, etc.), por favor, **NO** completes esta encuesta.

*¡Desde ya, muchas gracias por tu colaboración!*

*\* Indica que la pregunta es obligatoria*

### DATOS PERSONALES

1. LUGAR DONDE NACISTE \*
- Indicar tu Localidad, Provincia y País*

---

2. GÉNERO \*

*Marca solo un óvalo.*

- Varón
- Mujer
- Varón trans
- Mujer trans
- Travesti
- No binarie
- Otro

3. EDAD \*

---

### SITUACIÓN DEL HOGAR

[https://docs.google.com/forms/d/13ez6dYMVU0AnHdvspLvqs60qC\\_SdGChMKZx3f-kKYPI/edit](https://docs.google.com/forms/d/13ez6dYMVU0AnHdvspLvqs60qC_SdGChMKZx3f-kKYPI/edit)

1/15

## 4. ¿CUÁNTAS PERSONAS VIVEN EN EL HOGAR? \*

*Entiéndase hogar como "persona o grupo de personas que viven bajo un mismo techo y comparten los gastos de alimentación" (INDEC)*

*Marca solo un óvalo.*

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6 o más

## 5. ¿CUÁNTAS PERSONAS TRABAJAN EN EL HOGAR? \*

*Marca solo un óvalo.*

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6 o más

## 6. EL TRABAJO DEL JEFE/A DE HOGAR ES \*

*Se considera 'jefe/a de hogar' a quien tiene el ingreso más alto*

*Marca solo un óvalo.*

- Registrado (relación de dependencia)
- Autónomo - Monotributista
- Cuentapropista (no profesional con trabajo calificado)
- Jubilado
- Informal

7. ¿EL JEFE/A DE HOGAR TIENE MAS DE UN TRABAJO? \*

*Se consideran trabajos registrados o no*

*Marca solo un óvalo.*

SI

NO

8. ¿QUÉ NIVEL DE ESTUDIO TENÉS? \*

*Marca solo un óvalo.*

Hasta secundario incompleto

Secundario completo

Hasta terciario/universitario incompleto

Terciario/universitario completo o más

9. ¿TENÉS PERSONAS A CARGO QUE DEPENDAN DE TU CUIDADO? \*

*Entiéndase personas 'a cargo' en aquellas a las que hay que cuidar, ayudar económicamente, asistir, habiten o no la misma vivienda, etc.*

*Marca solo un óvalo.*

SI

NO

10. ¿DE CUÁNTO FUE EL ÚLTIMO INGRESO TOTAL DEL HOGAR? \*  
*Sumando todos los ingresos que hay en el hogar (en pesos)*

*Marca solo un óvalo.*

- Menos de \$500.000
- Entre \$500.000 y \$1.000.000
- Entre \$1.000.000 y \$1.500.000
- Entre \$1.500.000 y \$2.000.000
- Entre \$2.000.000 y \$2.500.000
- Más de \$2.500.000

11. ¿CONTÁS CON OBRA SOCIAL O PREPAGA? \*

*Marca solo un óvalo.*

- SI
- NO

#### **SITUACIÓN LABORAL**

12. ¿EN QUÉ SITUACIÓN LABORAL TE ENCONTRÁS? \*  
*Podés elegir más de una opción*

*Selecciona todos los que correspondan.*

- Empleado
- Desempleado (sin buscar trabajo)
- Desempleado (buscando trabajo)
- Un integrante del hogar sin trabajo

## 13. EN CASO DE ESTAR EMPLEADO ¿CUÁNTOS TRABAJOS TENÉS?

*Marca solo un óvalo.*

- 1
- 2
- Más de 2

## 14. ¿CUÁNTAS HORAS PROMEDIO TRABAJÁS POR DÍA?

*Marca solo un óvalo.*

- Menos de 4 hs
- Entre 4 y 6 hs
- Entre 6 y 9 hs
- Más de 9 hs

## 15. ¿SENTÍS PREOCUPACIÓN POR LA CANTIDAD DE HORAS QUE TRABAJÁS?

*Marca solo un óvalo.*

- SI
- NO

## 16. ¿QUÉ GASTOS TUVISTE QUE RELEGAR PARA PAGAR EL ALQUILER? \*

*Podés elegir más de una opción*

*Selecciona todos los que correspondan.*

- Alimentos
- Salud (medicamentos, psicólogo, prepaga, etc.)
- Salidas (comer afuera, recitales, eventos culturales)
- Plataformas de streaming
- Vestimenta
- Transporte
- Ninguno

**VIVIENDA Y ALQUILER**

17. ¿DÓNDE ALQUILÁS ACTUALMENTE? \*

*Indicar intersección de calles o calle y altura*

---

18. ¿EN QUÉ ESTADO SE ENCUENTRA LA VIVIENDA QUE ALQUILÁS? \*

*Marca solo un óvalo.*

Muy bueno

Aceptable

Malo

Inaceptable

19. ¿QUÉ TIPO DE VIVIENDA ALQUILÁS? \*

*Marca solo un óvalo.*

Casa

Departamento en edificio

Departamento de pasillo

Rancho / casilla

Pieza ocupada en inquilinato, hotel familiar o pensión

Local no construido para habitación ocupado

20. **¿CUÁNTAS HABITACIONES TIENE TU VIVIENDA?** \*
- Se refiere a la cantidad de **dormitorios** con la que cuenta tu vivienda, sin tener en cuenta otros ambientes*

*Marca solo un óvalo.*

- Monoambiente
- 1 dormitorio
- 2 dormitorios
- 3 dormitorios
- Más de 3 dormitorios
- Pieza de inquilinato, hotel o pensión

21. **¿TU VIVIENDA CARECE DE ALGUNOS DE ESTOS SERVICIOS? \***

*Marca solo un óvalo.*

- Gas Natural
- Desagües cloacales
- Agua corriente
- NO

22. **¿QUÉ TIPO DE ALQUILER TENÉS? \***

*Marca solo un óvalo.*

- Por inmobiliaria
- Por dueño directo (con contrato)
- Por dueño directo (sin contrato)

23. **INDICÁ LA FECHA DE INICIO DEL ÚLTIMO CONTRATO QUE TENÉS VIGENTE \***
- Se refiere a la fecha de inicio del alquiler que tenés vigente, sea con contrato escrito o de palabra*

*Ejemplo: 7 de enero del 2019*

## 24. ¿QUE PLAZO TIENE TU CONTRATO DE ALQUILER? \*

*Marca solo un óvalo.*

- Entre 1 a 3 meses
- Entre 3 y 6 meses
- Entre 6 y 9 meses
- Entre 9 meses y 12 meses
- 18 meses
- 2 años
- 3 años
- No tengo contrato escrito

## 25. ¿CADA CUÁNTO TIEMPO ES LA ACTUALIZACIÓN DEL PRECIO DEL ALQUILER? \*

*Marca solo un óvalo.*

- Todos los meses
- Cada 2 a 6 meses
- Cada 6 meses
- Cada 1 año
- Otro: \_\_\_\_\_

## 26. ¿SEGÚN QUÉ VARIABLE SE ACTUALIZA EL PRECIO DE TU ALQUILER? \*

*Marca solo un óvalo.*

- IPC - inflación
- ICL - índice de contrato de locación
- Casa Propia
- Dólar
- Otro: \_\_\_\_\_

27. ¿CUÁNTO PAGASTE DE EXPENSAS EN EL ÚLTIMO MES? \*

*Marca solo un óvalo.*

- No pago expensas
- Menos de \$50.000
- Entre \$50.000 y \$100.000
- Entre \$150.000 y \$200.000
- Más de \$200.000

28. ¿CUÁNTO PAGASTE DE ALQUILER EN EL ÚLTIMO MES? \*

*Marca solo un óvalo.*

- Menos de \$150.000
- Entre \$150.000 y \$200.000
- Entre \$200.000 y \$250.000
- Entre \$250.000 y \$300.000
- Entre \$300.000 y \$350.000
- Entre \$350.000 y \$400.000
- Entre \$400.000 y \$450.000
- Entre \$450.000 y \$500.000
- Entre \$500.000 y \$550.000
- Entre \$550.000 y \$600.000
- Más de \$600.000

29. ¿ALGUNA VEZ TUVISTE QUE MUDARTE POR NO PODER AFRONTAR EL PAGO DEL ALQUILER? \*

*Marca solo un óvalo.*

- SI
- NO

30. ¿CREÉS QUE EN LOS PRÓXIMOS MESES TENDRÁS INCONVENIENTES PARA PAGAR EL ALQUILER? \*

*Marca solo un óvalo.*

- SI  
 NO

### MOVILIDAD RESIDENCIAL

31. ANTES DE VIVIR EN TU ACTUAL VIVIENDA, ¿DÓNDE SE UBICABA TU ANTERIOR VIVIENDA? \*

*Si era **fuera de Rosario**, indicar localidad y provincia. Si era **dentro de Rosario**, indicar intersección de calles o calle y altura*

---

32. ¿CUÁNTO TIEMPO VIVISTE EN TU ANTERIOR VIVIENDA? \*

*Completar especificando si se trata de años o meses*

---

33. ¿ALQUILABAS EN TU ANTERIOR VIVIENDA? \*

*Marca solo un óvalo.*

- SI  
 NO

34. ¿EN QUÉ ESTADO SE ENCONTRABA TU ANTERIOR VIVIENDA? \*

*Marca solo un óvalo.*

- Muy bueno  
 Aceptable  
 Malo  
 Inaceptable

## 35. ¿QUÉ TIPO DE VIVIENDA ERA TU ANTERIOR VIVIENDA? \*

*Marca solo un óvalo.*

- Casa
- Departamento en edificio
- Departamento de pasillo
- Rancho / casilla
- Pieza ocupada en inquilinato, hotel familiar o pensión
- Local no construido para habitación ocupado

## 36. ¿CUÁNTAS HABITACIONES TENÍA TU ANTERIOR VIVIENDA? \*

*Se refiere a la cantidad de **dormitorios** con la que cuenta tu vivienda, sin tener en cuenta otros ambientes*

*Marca solo un óvalo.*

- Monoambiente
- 1 dormitorio
- 2 dormitorios
- 3 dormitorios
- Más de 3 dormitorios
- Pieza ocupada en inquilinato, hotel familiar o pensión

37. ¿POR QUÉ TE MUDASTE A DÓNDE VIVÍS ACTUALMENTE? \*

*Marca solo un óvalo.*

- Por estudio
- Por trabajo
- Por cuestiones de ubicación
- Por cuestiones de dinero
- Por cuestiones familiares
- Por cuestiones de calidad
- Porque el propietario decidió dejar de alquilar

### DEUDAS

38. ¿ACTUALMENTE TENÉS DEUDAS DE ALGÚN TIPO? \*

*Tarjeta de crédito, financiera, familiar, etc.*

*Marca solo un óvalo.*

- SI
- NO

39. ¿POR QUÉ TE ENDEUDASTE?

*Completar esta pregunta sólo en caso de tener deudas. Podés elegir más de una opción.*

*Selecciona todos los que correspondan.*

- Pago de alimentos
- Pago de alquiler
- Pago de salud
- Pago de tarjetas de crédito
- Pago de otras deudas
- Pago de servicios
- Otros

40. ¿ALGUNA VEZ TE ENDEUDASTE PARA PAGAR EL ALQUILER? \*

*Marca solo un óvalo.*

SI

NO

41. ¿ALGUNA VEZ RECIBISTE AYUDA ECONÓMICA PARA AFRONTAR LOS GASTOS \*  
DEL ALQUILER?

*Marca solo un óvalo.*

SI

NO

#### **VIOLENCIA Y DISCRIMINACIÓN**

42. ¿SUFRISTE EPISODIOS DE VIOLENCIA EN TU HOGAR?  
*Responder solo en caso de ser mujer o persona LGTBIQ+*

*Marca solo un óvalo.*

SI

NO

43. ¿SUFRISTE EPISODIOS DE VIOLENCIA POR PARTE DEL PROPIETARIO Y/O \*  
INMOBILIARIA DE LA VIVIENDA QUE ALQUILÁS?

*Marca solo un óvalo.*

NO

Violencia sexual

Violencia psicológica (amenazas, chantajes, etc.)

Violencia física

44. ¿SUFRISTE EPISODIOS DE DISCRIMINACIÓN POR PARTE DEL PROPIETARIO Y/O INMOBILIARIA DE LA VIVIENDA QUE ALQUILÁS? \*

*Marca solo un óvalo.*

- NO
- Orientación sexual y/o identidad de género
- Nacionalidad
- Edad
- Discapacidad y/o enfermedad
- Hijos
- Madre soltera
- Expresión ideológica y/o religiosa
- Tenencia de mascotas

#### **IMAGINARIO DE FUTURO**

45. ¿QUÉ TAN PROBABLE VES QUE EN LOS PRÓXIMOS 10 AÑOS LOGRES ACCEDER A UNA VIVIENDA EN PROPIEDAD? \*

*Marca solo un óvalo.*

- Improbable
- Poco probable
- Muy probable

46. EN LOS PRÓXIMOS 5 AÑOS, ¿CUÁL DE LAS SIGUIENTES OPCIONES CREÉS QUE ES LA MAS PROBABLE PARA TU SITUACIÓN HABITACIONAL? \*

*Marca solo un óvalo.*

- Continuar alquilando en el mercado formal
- Mudarse a un alquiler en el mercado informal
- Volver a vivir con familiares
- Comprarme una vivienda

47. **SI PUDIERAS DISEÑAR TU VIVIENDA IDEAL PARA EL FUTURO, SIN LAS LIMITACIONES DEL DINERO ¿CÓMO SERÍA?**

*Por favor, describir brevemente pensando en la forma de tenencia (propiedad, alquiler, etc.), la ubicación y el tipo de comunidad que te gustaría tener.*

---

---

---

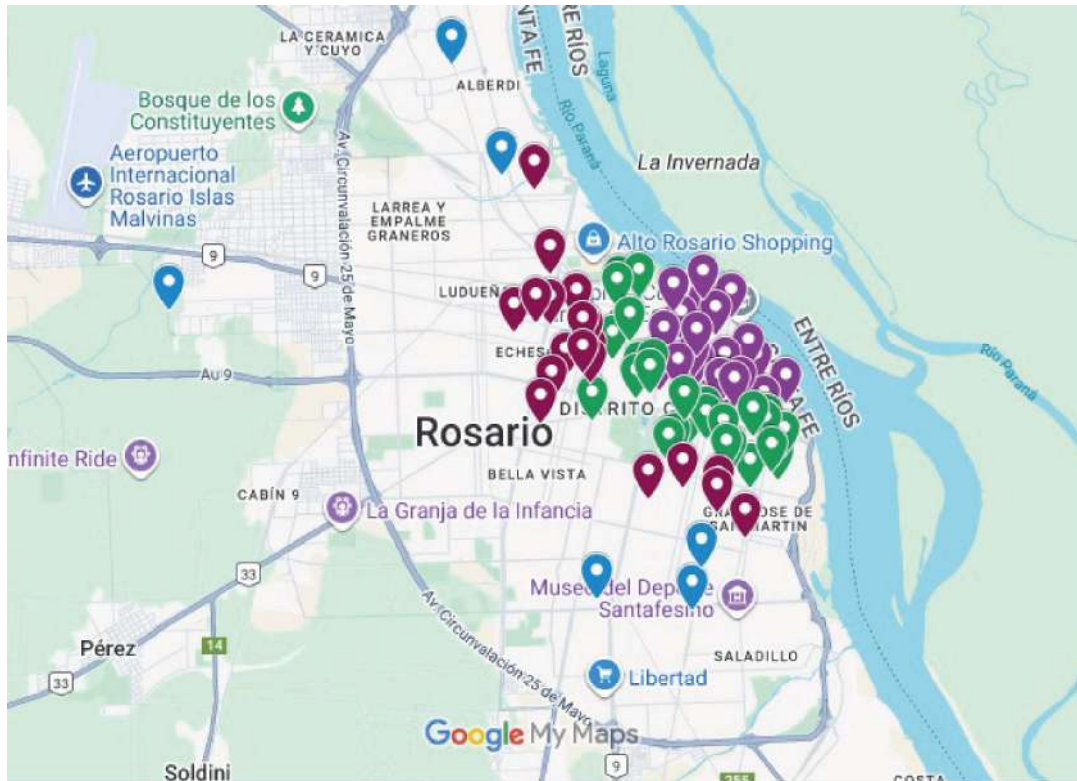
---

---

Este contenido no ha sido creado ni aprobado por Google.

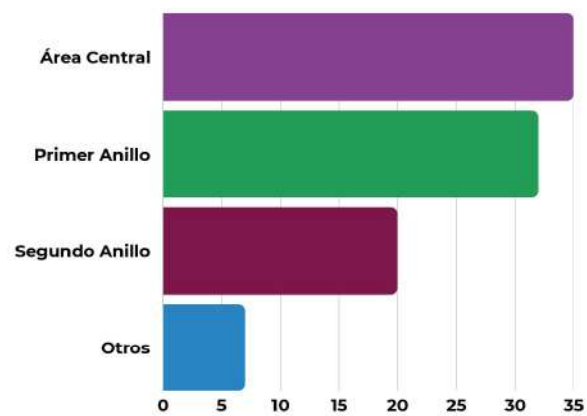
Google Formularios

## Resultado de las encuestas

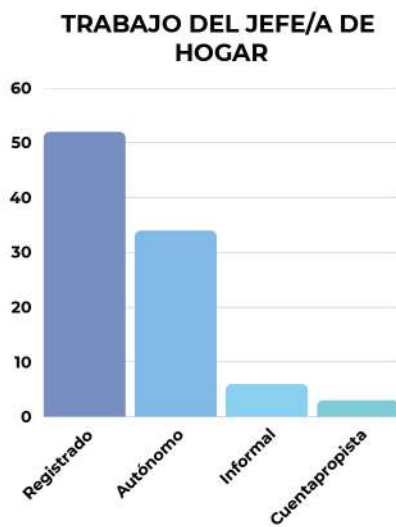
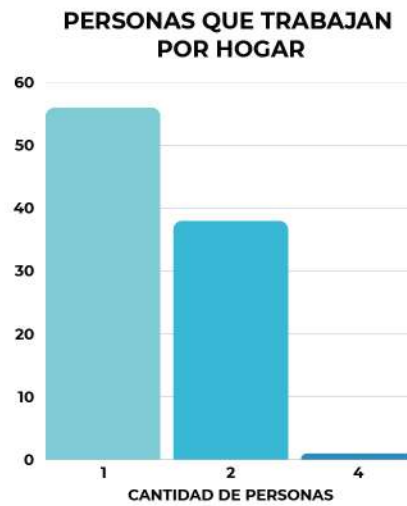
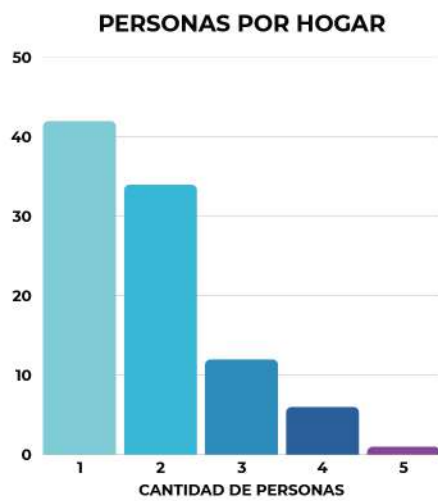
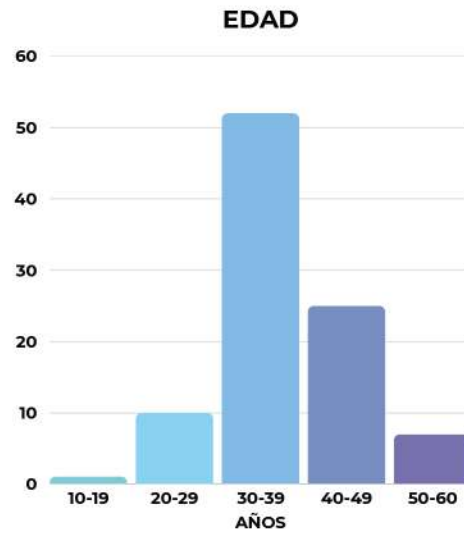
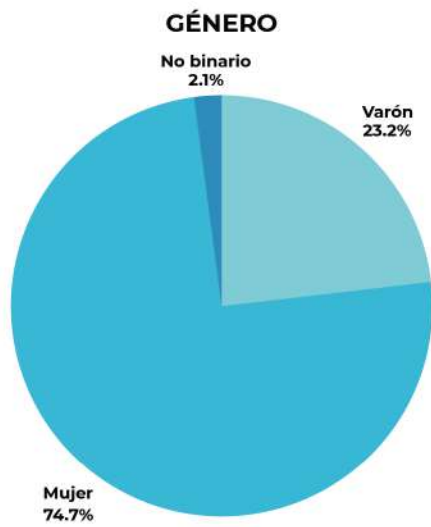


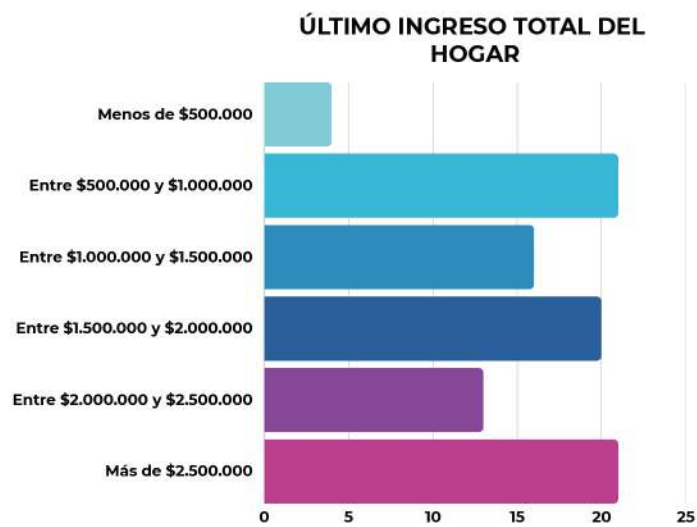
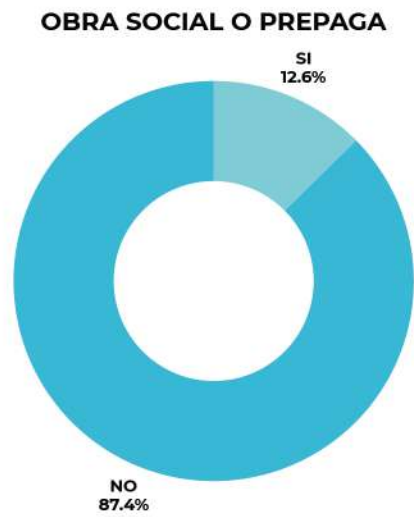
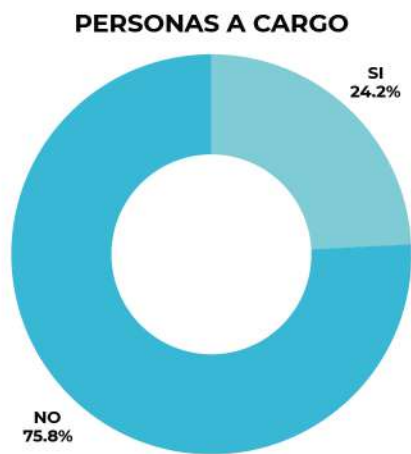
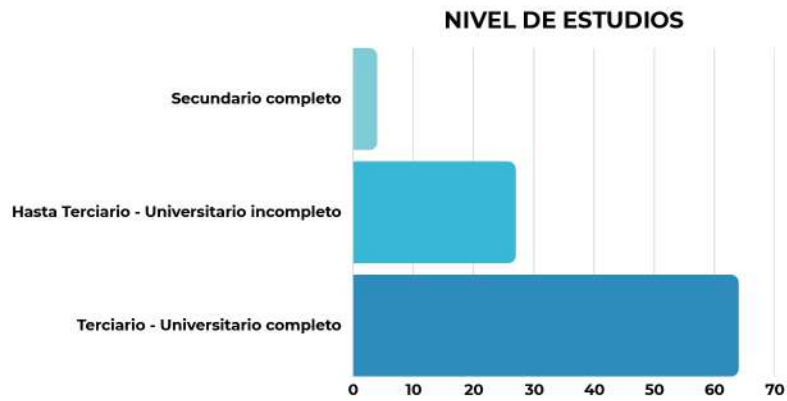
### REFERENCIAS

- Área Central
- Primer Anillo Perimetral
- Segundo Anillo Perimetral
- Otras ubicaciones

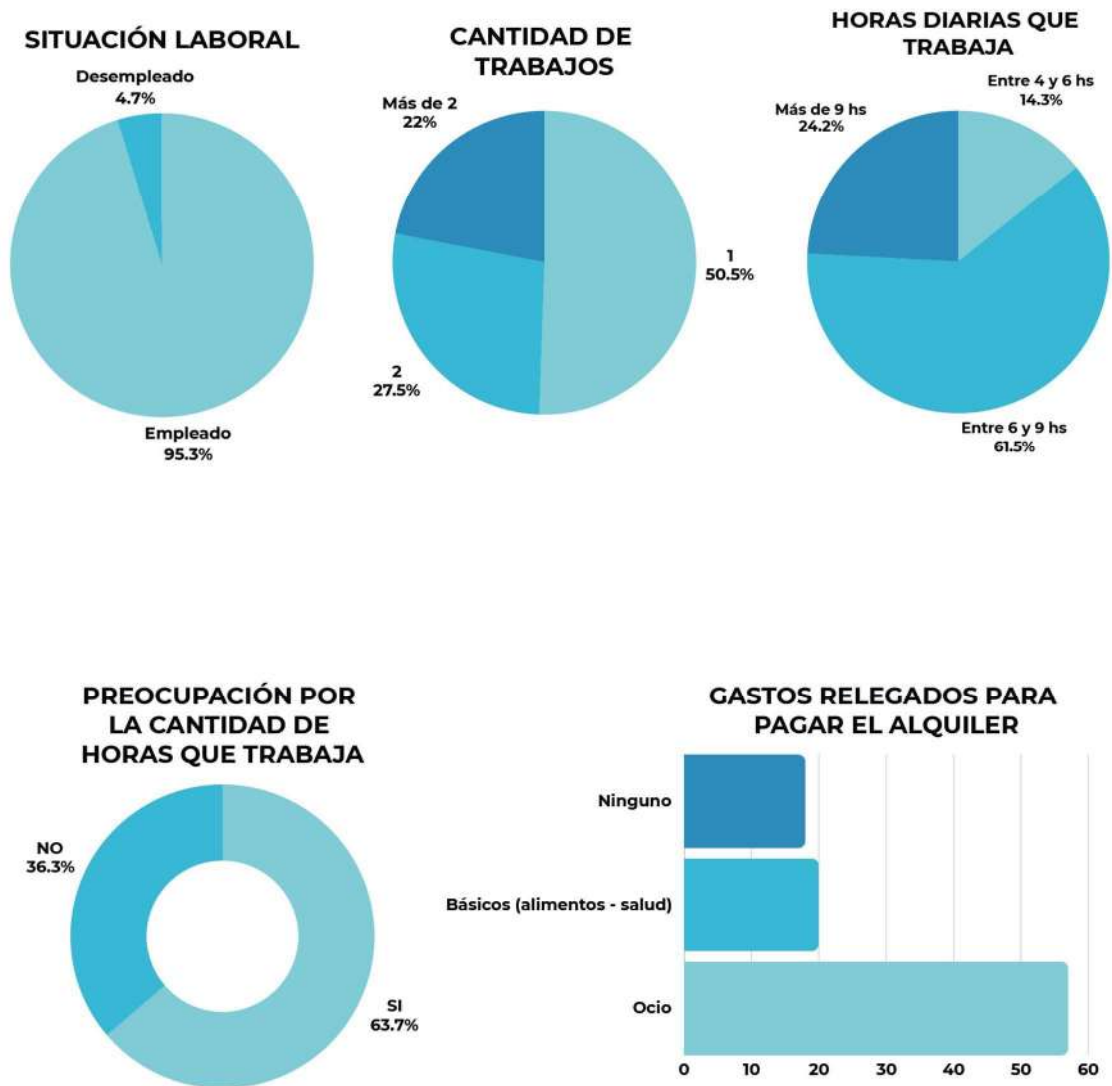


## Resultado de encuestas: situación del hogar

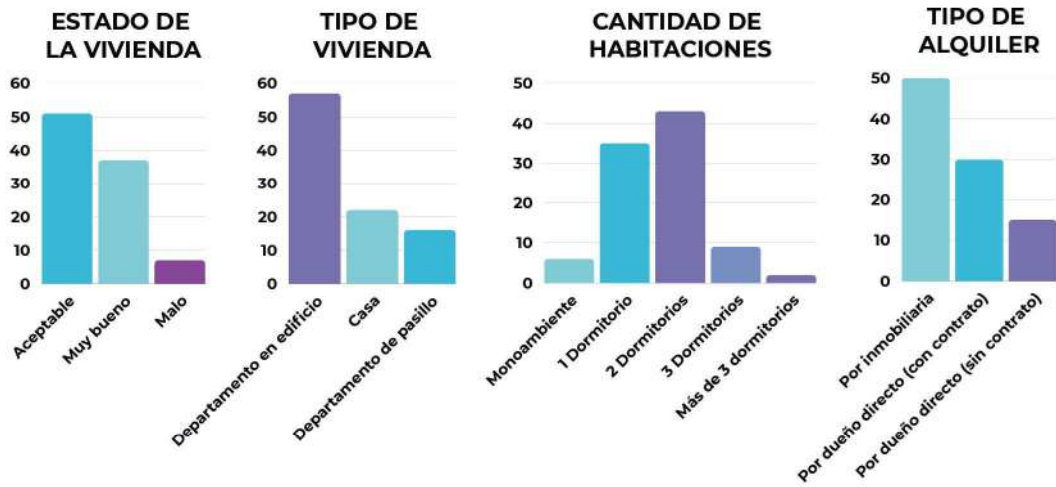




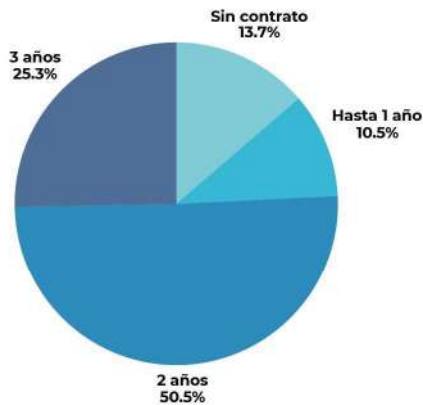
## Resultado de encuestas: situación laboral



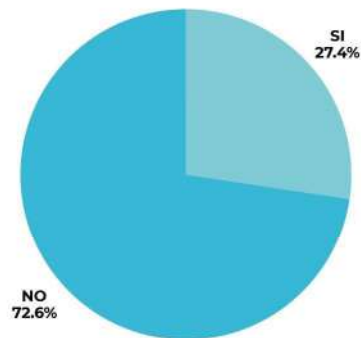
## Resultado de encuestas: vivienda y alquiler



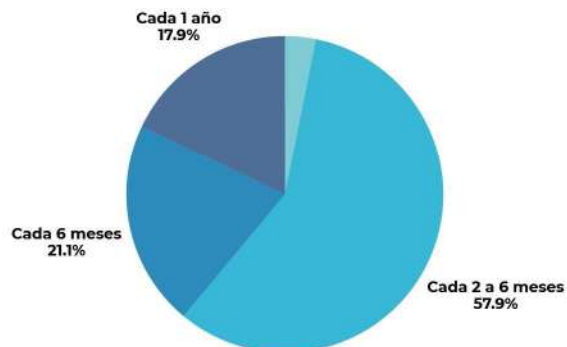
### PLAZO DE CONTRATO DE ALQUILER



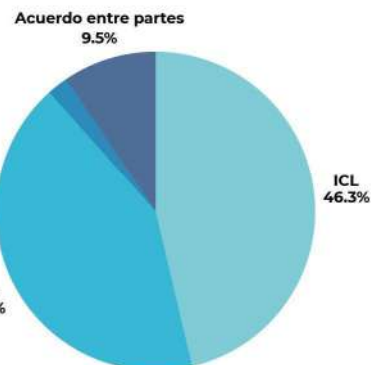
### CONTRATOS POST DNU 70/2023

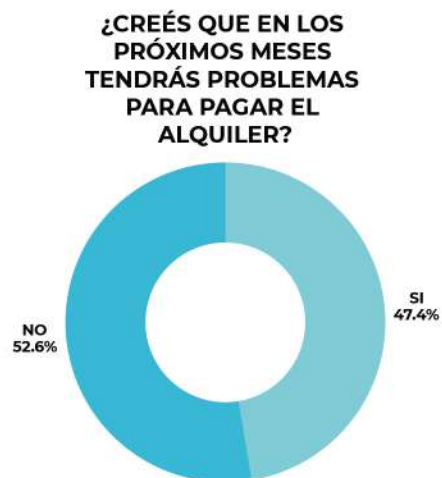
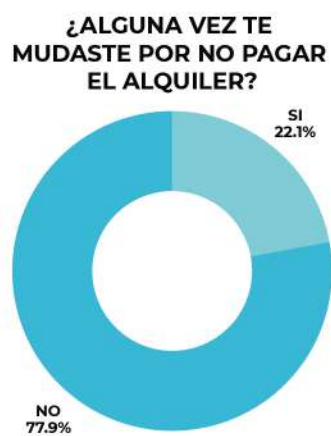
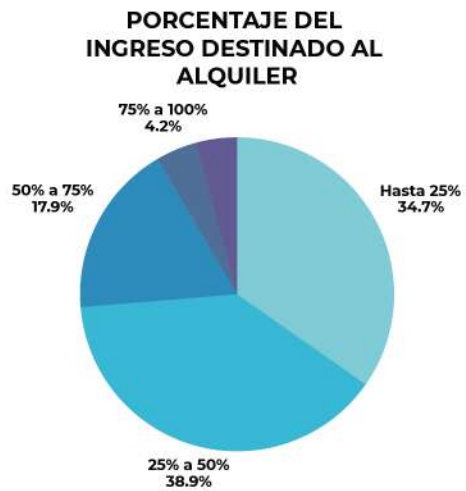
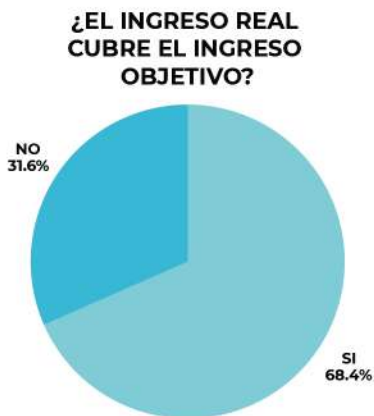


### TIEMPO DE ACTUALIZACIÓN DE PRECIO

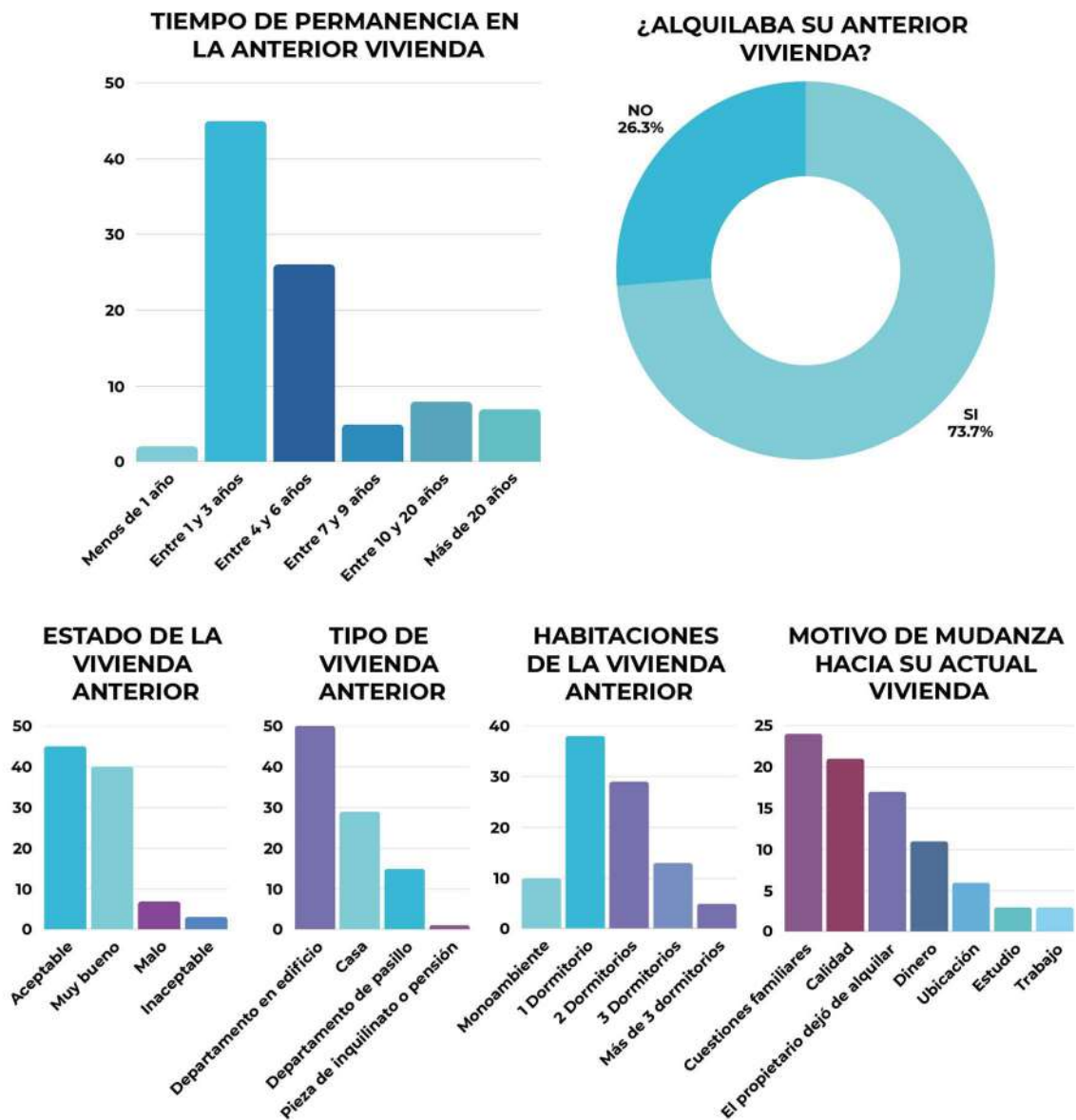


### ÍNDICE DE ACTUALIZACIÓN DE PRECIO

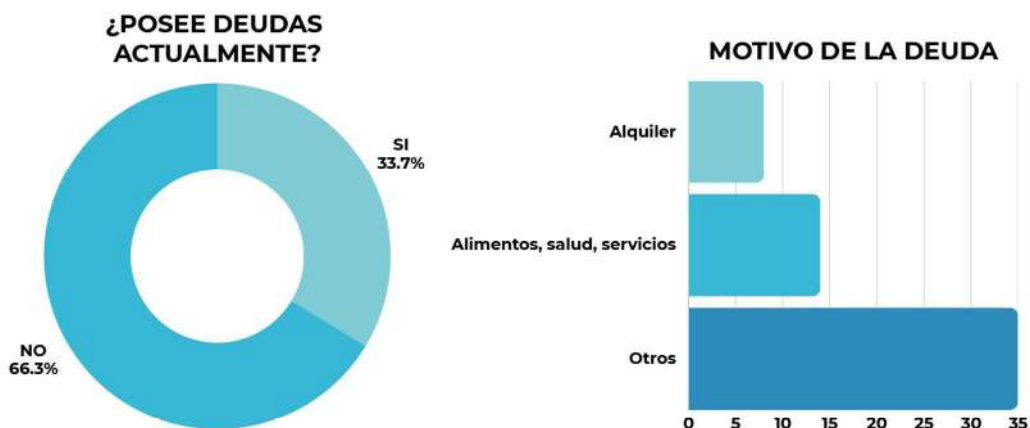




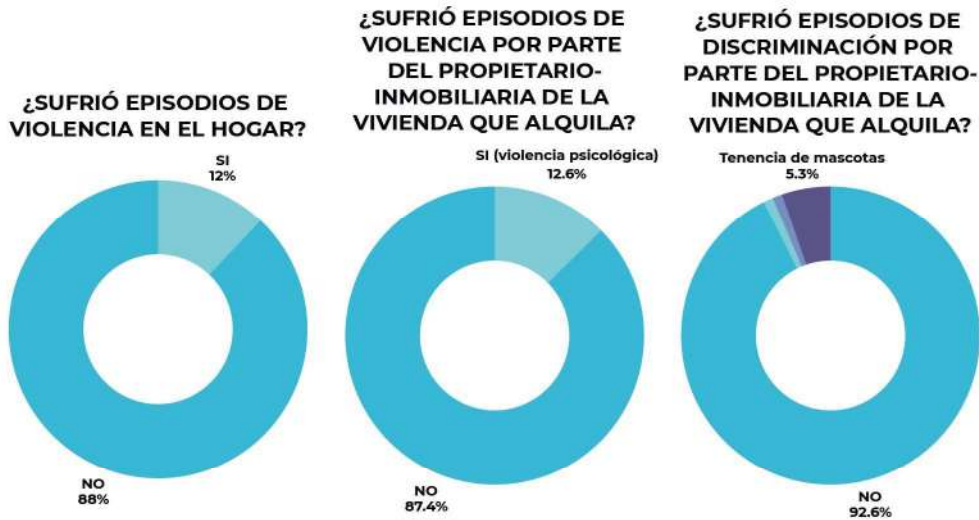
## Resultado de encuestas: movilidad residencial



## Resultado de encuestas: deudas



## Resultado de encuestas: violencia y discriminación



## Resultado de encuestas: imaginario de futuro



## Preguntas para las entrevistas a actores clave

### Actores claves de perfil académico y técnico-político

- 1. Dinámicas pre y post Ley de Alquileres.** En el contexto de la ciudad de Rosario, ¿qué transformaciones o efectos concretos (en la oferta, los precios, la duración de los contratos y/o la formalidad) observaron en el mercado de alquileres a partir de la sanción de la Ley de Alquileres (Ley 27.551) y cuáles notaron tras su derogación y reemplazo por el DNU 70/2023?
- 2. Lógicas en Disputa: Estado, Mercado y Necesidad.** Desde su perspectiva, ¿cómo se manifestaron y qué rol jugaron las tres lógicas en disputa (Estado - Mercado – Necesidad) durante la vigencia de la Ley de Alquileres en Rosario? ¿Cuál de ellas consideran que predomina o impone su lógica actualmente y cuáles son las principales consecuencias de ese predominio en el proceso de inquilinización?
- 3. Urgencias en la Formulación de Instrumentos.** Al momento de diseñar o proponer instrumentos de política pública para el sector del alquiler en Rosario, ¿cuáles consideran que son las dos o tres problemáticas de mayor urgencia que deben ser atendidas de inmediato (tanto a nivel municipal como provincial/nacional) y cuáles podrían considerarse de atención secundaria o a mediano plazo?
- 4. Tensión entre inquilinos y pequeños propietarios.** La dinámica del alquiler en Rosario muestra una tensión central entre la necesidad de acceso a la vivienda del inquilino y la búsqueda de resguardo de valor e ingresos por parte del pequeño propietario (quien posee una o dos unidades). En este escenario, ¿qué tensiones socioeconómicas específicas observaron en el vínculo contractual entre inquilinos y pequeños propietarios? Y, considerando que no se enfrentan a un gran grupo empresario, ¿qué tipo de instrumentos de política pública o mecanismos de apoyo (subsidios, garantías públicas, incentivos fiscales) podrían diseñarse para proteger efectivamente a la población inquilina sin desincentivar al pequeño inversor individual?
- 5. Propuestas de estabilidad y gobernanza.** Pensando a futuro y buscando un marco de mayor estabilidad y previsibilidad para el mercado de alquileres en Rosario, más allá de la normativa nacional, ¿qué tipo de instrumentos o mecanismos locales (regulación del suelo, incentivos fiscales, promoción de viviendas sociales en alquiler, etc.) considerarían más efectivos para lograr un equilibrio entre la inversión privada y la garantía del derecho a la vivienda?
- 6. Alquileres en asentamientos y barrios populares.** El proceso de inquilinización en Rosario no se limita al mercado formal, sino que tiene una expresión creciente en el alquiler informal dentro de asentamientos populares, barrios precarios. Desde su campo de acción, ¿qué características, dinámicas de precios y condiciones contractuales observan en este mercado de alquileres en la informalidad?

## Actores claves de perfil jurídico

### 1. Interrogantes frecuentes y asesoramiento

- **Interrogantes principales:** ¿Cuáles son los principales motivos de consulta o interrogantes que llegan a su oficina por parte de la población inquilina de Rosario actualmente?
- **Dificultades post-DNU:** tras la derogación de la Ley 27.551 y el reemplazo por el DNU 70/2023, ¿han notado un cambio en el tipo o la cantidad de consultas? ¿Cuáles son las mayores dificultades o incertidumbres que manifiestan los inquilinos bajo el nuevo marco normativo?

### 2. Dinámicas del mercado y normativa

- **Dinámicas Pre y Post Ley/DNU:** en el contexto de Rosario, ¿qué transformaciones o efectos concretos (en la oferta, los precios, la duración de los contratos y/o la formalidad) observaron en el mercado de alquileres a partir de la sanción de la Ley de Alquileres (Ley 27.551) y cuáles notaron tras su derogación y reemplazo por el DNU 70/2023?
- **Predominio de lógicas:** ¿Cuál de las lógicas en disputa (Estado – Mercado – Necesidad) consideran que predomina o impone su lógica actualmente en el mercado de alquileres de Rosario y cuáles son las principales consecuencias de ese predominio en el proceso de inquilinización?
- **Tensión inquilinos y pequeños propietarios:** ¿Qué tensiones socioeconómicas específicas observaron en el vínculo contractual entre inquilinos y pequeños propietarios (quien posee una o dos unidades como máximo)?

### 3. Urgencias y Propuestas de Política

- **Problemáticas de urgencia:** al momento de proponer instrumentos de política pública para el sector del alquiler en Rosario, ¿cuáles consideran que son las dos o tres problemáticas de mayor urgencia que deben ser atendidas de inmediato (tanto a nivel municipal como provincial/nacional)?

## Entrevista 01

**Fecha:** 13/10/2025

**Actor/a entrevistado/a:** María Cecilia Zapata

**Área u Organización:** CONICET - Instituto de Investigaciones Gino Germani (UBA)

**Rol/Cargo Específico:** Socióloga - Investigadora adjunta

**Herramienta de grabación:** Meet – versión gratuita

**Método de desgrabación:** Turbo Scribe – versión gratuita

**Duración de la entrevista:** 49:20 minutos

---

**CD:** Este trabajo es para una Especialización de la UNR, de la Universidad de Rosario. Una Especialización en Política y Gestión de Infraestructuras. Me interesaba investigar sobre vivienda en alquiler y cómo se ha ido dando el proceso de inquilinización acá en la ciudad, en Rosario. Sobre todo, mi trabajo se basa en el análisis, digamos, de la población inquilina. O sea, el foco está puesto ahí. Y está planteado en relación a un concepto que tomo, de Pedro Abramo, que es esto de la **lógica de la necesidad**. Un poco todo el trabajo se estructura a partir de analizar esas tensiones entre lógica de mercado, lógica del Estado y lógica de la necesidad.

La idea inicial era poder llegar un poco también a lo que es la población inquilina de los mercados informales, si se quiere. La realidad es que el alcance de mi encuesta no llegó hasta ese punto. Sí tengo como un muestro importante del área céntrica en Rosario donde se concentra la mayor parte de los alquileres formales. Entonces me va a servir como para hacer ese recorte. Pero sí me interesa, aunque sea a partir de entrevistas y demás, abordar algo que tenga que ver con la informalidad y cómo se da esas dinámicas de alquiler en ese sentido. Aunque sea como para dejar algunas preguntas abiertas en esa línea. Qué dinámicas se pueden tomar también como referencias dignas de ser replicables.

En relación a esto yo había pensado algunas preguntitas, porque también hay un foco, un punto importante que me interesaba, que era cómo esas dinámicas del mercado alquiler, que en mi caso será en Rosario, pero si vos me podés responder como a nivel Buenos Aires también me interesa, digamos, porque es un poco para armar un mapeo de dinámicas.

Pre-DNU de derogación de ley de alquileres y post-DNU, digamos, cómo se ha ido moviendo. Tal vez eso tenga que ver más con la lógica del mercado, pero en realidad también me interesa más que la lógica del mercado, cómo ha impactado eso en la población inquilina, esas modificaciones. Si querés decirme algo, pues yo capaz me acelero y entro en un monólogo, ¿viste?

**CZ:** No, no, no, no, te escucho, te escucho.

**CD:** Vos parame cuando quieras. Después, algunos interrogantes, ya más de la actualidad, en relación a qué lógicas de estas tres, ¿no? Estado, mercado, necesidad, **qué lógicas pensás o considerarás que predominan o se impone actualmente, y como cuáles son las consecuencias de ese predominante sobre las otras.**

**CZ:** Si querés, vamos empezando por ahí, con esto de las lógicas de producción de ciudad. A ver, yo creo que actualmente por las restricciones de acceso al mercado, al mercado de compra-venta y al mercado de alquileres, bueno, hay un predominio muy fuerte a ver, de las tres lógicas de producción que hay en los países de América Latina, claramente me parece que **la más relegada es la lógica estatal**, porque, bueno, más aun teniendo en cuenta hoy con las definiciones del gobierno actual, **prácticamente no hay política habitacional, no hay política urbana, no hay ni política habitacional, ni infraestructuras, ni no hay absolutamente nada, o sea que el Estado está totalmente retirado de cualquier lógica de producción de ciudad** vía el Estado, así que esa pata, digamos, esa lógica estatal está bastante desaparecida. **En los últimos años, sí, lo que se veía con mucha fuerza es que se estaba dando un corrimiento hacia una intervención estatal guiado por una lógica más de financiarización**, o sea, ya no el Estado apareciendo como un actor productor directo de vivienda o de infraestructura social, socio comunitaria o de infraestructura urbana, sino que aparecía como de manera terciarizada, digamos, **terciarizando el acceso a la vivienda, por ejemplo, a través de créditos, otorgando créditos con otras políticas, como el PROCREAR**, por ejemplo, donde los procesos licitatorios se van hacia las grandes empresas constructoras, que son las que tienen la capacidad de producir de una cantidad de vivienda, y el Estado solo interviene en la procesión de créditos para que las familias puedan acceder. En esta época yo creo que se descomprimió un poco la demanda de alquiler, yo creo que el PROCREAR logró llegar a una escala de población, a un perfil poblacional que era esa población inquilina.

**CD:** Claro, esos sectores medios.

**CZ:** Que son sectores medios con capacidad de pago mensual, pero sin capacidad de ese ahorro previo para poder ingresar a una vivienda. Entonces, **si el PROCREAR hubiera sido una política sostenida a lo largo del tiempo, y con escala**, hubiera logrado producir más bien, yo creo que hubiera sido una política que quizás lograba ir una solución concreta, o al menos **apaciguar el problema de ese proceso de inquilinización** tan fuerte que está atravesando el país. Pero bueno, nada, es una política que se interrumpió, es una política que no tomó escala, es una política que al final no logró regular tanto el precio de los suelos.

**CD:** Hay algo que se me viene con esto, que también lo venía pensando cuando escribía, y que tiene que ver con lo que decís, que también, y lo incluyo al PROCREAR en eso, que si bien creo que coincido en que es una política que fue muy beneficiosa y que tenía potencial para seguir siéndolo, pareciera que, ya sea como construcción directa del Estado hace años atrás, y después con lo que vos decís de políticas más vinculadas a la financiarización, que como esto de resolver la cuestión de la vivienda produciendo vivienda, y digo tal vez, no sé, quizás habría que pensar, y se me viene ahora en relación a la población inquilina, que es como una cuestión, un problema inmediato a resolver, que lo que es **gestionar la vivienda existente**.

**CZ:** Sí, totalmente, incluso el déficit habitacional actual se plantea eso, digamos, **el déficit que tenemos actualmente no es cuantitativo, o sea, se tienen que agregar viviendas nuevas, pero fundamentalmente es cualitativo**, con lo cual, **con políticas de mejoramiento y de redistribución, si se quiere, del parque habitacional ya existente, ya sería suficiente**, incluso en Ciudad de Buenos Aires eso se ve clarísimo con el último

censo, no tengo muy presente las cifras, pero me acuerdo que del censo anterior, del 2010 al 2022, el parque habitacional había crecido, no tengo las cifras tan presentes, pero había crecido, creo que eran 200.000 viviendas nuevas, 200.000-600.000 viviendas nuevas, y **la población que necesita vivienda, más o menos se resolvía con toda la vivienda vacía que hay.**

**CD:** Claro, bueno, esa es otra, claro.

**CZ:** Entonces, todo está mostrando que lo que hace falta son políticas que vayan al déficit cualitativo y no al cuantitativo, con políticas de mejoramiento, políticas de regulación del suelo, como puede ser la regulación del suelo ocioso, y, además, cómo prácticamente se resolvería el déficit. El problema es que la producción estatal de vivienda, lo que busca es la obtención de ganancias para grandes empresas constructoras, que, con una política de regularización del suelo, no se consigue.

Entonces, ahí está como el problema, construimos vivienda nueva, que tampoco, la verdad, que en los últimos años se está construyendo tanto, eh, se construyó bastante poco, incluso, en relación al poco déficit cuantitativo que tenemos. Lo que pasa es que lo que se construyó no resuelve el problema porque genera déficit cualitativo.

**CD:** Perdón que te interrumpas. Se me viene una, que en realidad te lo iba a preguntar después, pero por ahí está bueno meterlo ahora, en esto de que vos decís de políticas que aborden y que ataquen más lo cualitativo que lo cuantitativo, estuve viendo algunos antecedentes de algunos programas, a nivel bien local, de mejoramiento en el barrio de La Boca y demás, pero **¿se te ocurra a vos, algún tipo de política, algún instrumento que hoy esté vigente y que te parezca referente, allá de la escala o de que veas que quizás todavía no toma tanta replicabilidad, pero que vos consideres un buen antecedente?**

**CZ:** Mirá, el **Programa 341 de la Ciudad de Buenos Aires**, que es un **programa por cooperativas**, es un programa que en la mayoría de los casos lo usaron para construcción de vivienda nueva, pero hubo casos, pero la política lo que sí habilita, que se usó poco, pero lo que sí **habilita es el mejoramiento del parque habitacional existente mediante cooperativas**. Y hay cooperativas que sí lo hicieron, como por ejemplo La Fábrica o El Molino, que recuperaron, que construyeron sus cooperativas en fábricas abandonadas, incluso recuperando zonas del parque habitacional totalmente degradadas. Bueno, esa es una política que me parece súper interesante.

Después hay, no implementado por el gobierno de la ciudad, pero sí hay **experiencias de alquiler social en Ciudad de Buenos Aires, de Hábitat por la Humanidad**, por ejemplo, en el barrio de La Boca, no sé si lo identificaste ese programa, que también está buenísimo. Y que plantea ahí una alternancia a la no política, digamos, de alquileres, que es bien interesante. Como el **Estado mejorando edificios propios para la producción de vivienda en alquiler social**. Y que sería una política directa de regulación de suelo. Y que ni siquiera tendría que ir a comprar edificios nuevos, que los edificios propios que tiene el gobierno de la ciudad ya serían suficientes, incluso con todos esos departamentos que llegan al gobierno de la ciudad por uso vacante o por herencia vacante, perdón, incluso esos departamentos que están perdidos en la trama urbana, en vez de subastarse

en pesos por el Banco Ciudad, tranquilamente se podrían dejar quedar con esos edificios y ofrecerlos como alquiler social. Y sería una forma de regular el precio de suelo. En Ciudad de Buenos Aires son un montón esos departamentos. Y el Estado no implementa ninguna política en relación a eso. La política orientada a alquileres en Ciudad de Buenos Aires es un chiste. Es un chiste a cuatro manos, porque ofrece garantías, un préstamo para poder acceder al ingreso.

**CD:** Acá lo mismo.

**CZ:** Y cuando vas a ver la cantidad de población que accedió, digamos, a esos programas, es insignificante el 0,02% de la población inquilina que necesita. Y cuando vos vas a preguntarle a la gente del Instituto de la Vivienda por la baja demanda del programa, la respuesta siempre es, nosotros ofrecemos el programa, pero es que nadie lo demanda. Bueno, **con el problema de alquiler que hay, si nadie lo demanda es porque nadie conoce el programa.**

Hay algo ahí que está fallando en la comunicación. Hay algo ahí que está mal, porque si todo el mundo se está yendo a las villas, se está yendo a la periferia porque no tienen garantía, y vos tenés un programa de garantía y solamente ingresan 2.000 personas por año cuando el problema del alquiler es enorme, es porque el problema es el programa.

**CD:** ¿Se da, te pregunto por Buenos Aires, se da este fenómeno de moverse a la periferia por no poder acceder al mercado formal, digo, que los sectores medios se muevan, sucede?

**CZ:** Sí, sí, sí, total. Yo soy una de ellas, por ejemplo. Que no podés acceder al alquiler o a los precios de alquiler o, bueno, los precios de compra.

**CD:** Claro.

**CZ:** Y ahora lo que se empieza a ver con mucha fuerza es **el aumento muy exacerbado de los precios de alquiler en el área metropolitana.** En Ciudad de Buenos Aires es impagable, pero en los centros urbanos del Conurbano Bonaerense también es impagable por esta tendencia.

Porque, bueno, nada, ya es muy caro alquilar en capital, entonces, yo vivo en zona sur, en el segundo cordón, en Quilmes, pero cada vez más la gente se va viniendo hacia donde están las estaciones de tren para tener fácil movilidad, conectividad. Son zonas que están todas atravesadas por procesos de renovación, entonces empiezan a surgir espacios astronómicos, empiezan a surgir como que se empiezan a motorizar urbanísticamente.

Hay construcción de edificios, pero a lo “pavote”, por cuadra hay tres edificios nuevos que se están construyendo. Hay un fuerte proceso de densificación que está atravesando a todos los municipios del área metropolitana y que **ese proceso de densificación va acompañado de la inquilinización.** Mirá, cuando yo me vine para acá, para zona sur, la lógica era por compra. Es como, bueno, resignás la centralidad y vas a comprar algo al área metropolitana. Hoy ya eso es impensado.

**CD:** ¿Y se busca reducir el costo del alquiler, pero dentro del mercado formal?

**CZ:** Dentro del mercado formal. **El pasaje del mercado formal al informal no es tan directo.** En el área metropolitana no está tan expandido todavía la inquilinización informal. Sí lo está en la Ciudad de Buenos Aires, pero no es tan sencillo. Porque siempre hay como espacios intermedios y más si se refiere a la clase media. **La clase media siempre tiene otras estrategias, por lo menos acá en capitales, para resolver su situación.**

Últimamente estábamos escuchando muchas situaciones de separación de familias. Digamos que se va la madre con uno de los hijos, el padre con otro de los hijos, a las familias de origen y la familia núcleo se desarmó.

**CD:** Por ahí, familias cuyas parejas están separadas, pero siguen conviviendo porque no pueden afrontar el pago de dos alquileres.

**CZ:** Sí, eso es un montón.

**CD:** Además del precio del alquiler también detectás la cantidad de restricciones, digamos, para acceder al mercado formal, esto de las garantías, por ejemplo.

**CZ:** La garantía, el ingreso, el depósito y la inmobiliaria, son cuatro alquileres. Y el tema de **la garantía es un tema porque tiene que ser familiar directo y en una ciudad tan metropolitana, digamos, con características tan global eso es un impedimento** tremendo porque no todo el mundo tiene familia viviendo en Capital.

**CD:** Claro, porque tiene que ser una garantía propietaria dentro de la ciudad. O sea, de una propiedad en la ciudad.

**CZ:** Sí.

**CD:** Claro, imposible.

**CZ:** Imposible. Y, además, igual, los requerimientos van como exacerbándose porque, por ejemplo, ahora en el último alquiler de mi hermano, por ejemplo, que él sí vive en Capital, le pedían un propietario de garantía, un propietario de Capital y también le pedían una garantía salarial. Digamos, su salario tiene que estar respaldado, porque encima él es empleado estatal, entonces, docente, empleado estatal, tenía que estar respaldado por otro salario en blanco. Claro. O sea, que los niveles de exigencia ya es cualquier cosa.

Y la norma, **la desaparición de la ley, la desregulación del mercado de alquiler, un poco lo que habilitó es esto, a que se pida cualquier cosa.** Se definen, todos los alquileres en dólares a la cotización del día, de no sé qué índice, del IPC creo que es, con períodos de alquiler muy cortos, de menos de dos años. Mi hermano lo logró encontrar de un año. Claro. De un año y estaba haciendo una fiesta porque todo lo que venía viendo era tres meses.

**CD:** Hay algo de esto, con la derogación, que sea un acuerdo entre partes. Sí, pero es un acuerdo entre dos partes que tienen dos poderes distintos, totalmente diferentes. Y que el inquilino no puede decir “bueno, entonces no alquilo”, porque no hay plan B, o sea, alquilar tenés que alquilar, porque tenés que vivir en algún lado. Hay algo muy tirano en esta pseudo libertad.

**CZ:** Sí, y en la lógica informal pasa exactamente lo mismo. Yo lo que para mí me parece que es muy difícil es que **no hay una linealidad entre el alquiler formal e informal**. Para mí es, eso te lo venía diciendo antes y me interrumpí, **el que está en la formalidad no pasa tan fácilmente a la informalidad**. Tiene otras estrategias antes. Incluso antes puede llegar a encontrar alguna habitación en algún hotel, pensión. Incluso antes, incluso te diría, llegan a la situación de calle. Pero no es tan lineal llegar a un alquiler informal adentro de una villa, porque a la villa no se llega a través de un anuncio en el diario.

**CD:** Claro, es más por cercanía, conocimiento, más por otras lógicas, ¿no?

**CZ:** Exactamente, se mueve por otras lógicas, radicalmente otras lógicas. Son lógicas vecinales, lógicas de contacto. **No es tan fácil para alguien que está habituado a vivir en la ciudad formal, pasarse a vivir en la ciudad informal**. Eso no pasa.

**CD:** De todos modos, me parece, que si terminás en una pieza de inquilinato o algo así, ya estás un poco en ese límite.

**CZ:** Sí, **estás en el límite, pero todavía localizado en la formalidad**. Sí suele pasar, que yo últimamente lo escuché un poco más, esto de que hay alguna persona que ya tuvo algún tránsito por la situación de villa, que mejoró por alguna situación su estado, entonces llega a un hotel-pensión, y vía contacto entonces alguien de hotel puede llegar a parar adentro de la villa. Pero son excepciones. No es el camino más tradicional.

**CD:** Y **en relación a los precios del alquiler informal**, ya en asentamientos, en villas y demás, **¿hay una gran disparidad de precios con, por ejemplo, un alquiler formal en zonas no periféricas, o en realidad no tanto como uno creería?**

**CZ:** A ver, **hay una gran disparidad para mí en relación a los servicios a los que uno accede**. Vivir en una villa, la disparidad para mí está en que **vivir en un barrio popular es carísimo en relación a lo que es vivir en la ciudad formal**. Porque vos con el alquiler en la ciudad formal estás accediendo a una casa con baño y cocina privada, y todos los servicios. Y en un barrio popular, no. Vos accedés solamente a una habitación de 2x4 o de 3x6, no mucho más que eso. Con baño, cocina compartida, sin servicio, todos los servicios los tenés que pagar aparte, está bien, la ciudad formal también, pero acá no están regulados por nadie, o sea que no vas a saber cuánto podrás tener de luz o agua, porque es el primero que llegó, pinchó y es el primero que se hizo un negocio. **Los precios los fija esa persona, los fija la empresa proveedora de eso, la empresa informal proveedora de eso adentro de un barrio**.

Entonces **los niveles de discrecionalidad son muchísimo mayor**, entonces sale muchísimo más caro. Hoy, mirá, en el barrio 31, que es como el barrio top acá en Ciudad de Buenos Aires, le digo barrio top porque, qué sé yo, ahí sí podés quizás conseguir alguna

habitación por Airbnb desde el turismo popular que viene del exterior, porque hay que hacer el turismo popular e irse a la 31. Ahí los barrios, no para los turistas, para la gente que vive, para la gente que necesita alquilar en la 31, una habitación no estaba menos, la última vez que me dijeron que habrá sido, para dejarme pensar cuándo fui por última vez, fue en noviembre del año pasado, que fui a la 31, me estaban contando que una habitación sin baño y sin cocina estaba entre 300 y 400 mil pesos en función de si era la más chica o la más grande, digamos, de 2x4 o de 3x6. Ni hablar de una casa en alquiler.

**CD:** Claro, ¿sabés si, cuando alquilás una habitación en la 31, te ponen restricciones de cantidad de personas? Lo estoy linkeando con hacinamiento.

**CZ:** Bueno, **la cantidad de requisitos es mayor que la del mercado formal. Ahora que el mercado está desregulado, el formal está desregulado, se empieza a parecer más al mercado informal, digamos, ¿no?**

Pero, por ejemplo, si tenés hijos, si sos mujer sola con hijos, lo más probable es que no te alquilen. **El tema de hijos es un problemón para las mujeres. Ese es el impedimento si se quiere como más grande, pero lo más difícil de lo que ocurre en el alquiler informal es que estás muy librado a que las familias viven en un nivel de incertidumbre demasiado grande** porque vos te vas a trabajar y en el proceso ese vino uno que ofreció pagar más que lo que vos pagás por la habitación y cuando volviste a tu casa, tus cosas están en la calle. Al no haber un contrato, hay otras lógicas que regulan el alquiler igual.

Aparece ahí el **manzanero**, digamos, el **referente de manzana como garantía tanto del inquilino como del alquiler mismo**. Pero bueno, en el medio puede pasar cualquier cosa. Se maneja con niveles de discrecionalidad muy, muy, muy grandes.

**CD:** Volviendo un poco al mercado formal. Hay algo como en la tensión entre propietarios e inquilinos, donde una cosa es pensar a esos propietarios como grandes grupos económicos, como desarrolladores o cuando uno piensa en propietarios que tienen muchas propiedades en su haber y que pueden hasta, darse el lujo de mantenerlas vacías, pero **¿qué pasa cuando esas tensiones son entre un inquilino y un propietario pequeño, que tiene una propiedad que es la forma que encontró de resguardar su ahorro de todos sus años?** Digo, como ahí se me plantea otra mini micro tensión entre esos dos grupos. Y como repercute eso a la hora de pensar políticas, porque digo, las políticas que vayan directamente a la regulación de precios y que no contemplen también otras cuestiones como éstas, van a beneficiar a algunos, pero van a perjudicar a esos pequeños propietarios.

**CZ:** Es que yo creo que, en el mercado de alquiler se pueden **definir distintos perfiles de propietarios, ¿no?** Y entonces esa capacidad de definir distintos perfiles de propietarios también habilita **la posibilidad de hacer políticas focalizadas hacia cada uno de estos propietarios**, porque no es lo mismo para aquel jubilado que para tener una jubilación, porque la jubilación no alcanza para nada, para tener una jubilación tiene una vivienda, la alquila y vive con eso. No es lo mismo eso que el gran desarrollador inmobiliario que tiene 20 edificios en el alquiler.

Entonces **la política en alquiler debería poder diferenciar entre este tipo de propietarios para poder implementar políticas que regulen de alguna manera el precio del alquiler para el inquilino, digamos, regulando el oferente llegar al inquilino.** No conozco en América Latina políticas de ese tipo, sí sé que había algo, lo que pasa es que en Europa el mercado del alquiler funciona muy distinto a lo que funciona acá, porque el gran oferente de vivienda en alquiler es el Estado, o por lo menos lo era hace pocos años, entonces ahí el Estado aparece como el gran regulador del precio.

**CD:** Y aparte que ahí tenés otro imaginario, otro imaginario de lo que es el acceso, de lo que es tener vivienda. Digo, nosotros tenemos todavía medio esto de la vivienda propia.

**CZ:** Claro, en Europa eso no ocurre, incluso es como que **ven como una ventaja el alquiler por la facilidad de movilidad que te habilita ese tipo de tenencia.** Acá eso no pasa, pero porque acá estamos atrasados por otras cuestiones. Yo creo que tiene que ver más con la **cuestión cultural de necesidad de arraigarse frente a los distintos ciclos económicos que transita el argentino.** Entonces, bueno, la única forma yo sé que es más o menos cada diez años pierdo mi trabajo, entonces medianamente tengo que tener asegurada la casa y la única forma de tener asegurada la casa es con la tenencia en propiedad. Que es bastante restrictiva para el desarrollo familiar, porque la mayoría de las veces las casas no acompañan el crecimiento familiar, entonces todas las desvirtuaciones de cómo debería funcionar el mercado.

**CD:** Se me viene una pregunta con esto que decís vos, y en relación a esta cosmovisión que tenemos más de la idea de ser propietarios, ¿vos creés que una política de alquiler debería pensarse como una política que beneficie y que acompaña a la población inquilina, pero de cara a poder darle la posibilidad de ser propietarios?

**CZ:** Sí, sí, total, sí.

**CD:** De no desconocer ese imaginario en el que vivimos.

**CZ:** Sí, incluso **me parece que acá en Argentina tenés que acompañar ese proceso,** digamos, se tiene que dar un cambio cultural muy fuerte, lo que pase que estamos a años luz, que eso pase, porque para que eso ocurra, **el alquiler tiene que ser una tenencia segura, y eso no va a pasar,** más en el corto plazo, ni en el mediano, ni en el largo plazo en la Argentina, porque no está pensado el alquiler de esa manera, **porque está totalmente en manos de un mercado que es usurero,** entonces eso no va a ocurrir. Pero incluso en Europa, en España, hay familias que viven dos vidas en una misma vivienda.

**CD:** Claro, no eligen mudarse, digamos, esta cuestión de la posibilidad de flexibilidad, no la toman.

**CZ:** Incluso eligen vivir en alquiler porque les resulta una posibilidad segura, en lugar de cada tres años estar mudándose. Renovar y renovar y transitar en toda su vida alquilando una misma vivienda.

**CD:** ¿Cómo te imaginás alguna política ya nacional que brinde cierta seguridad, donde alquilar sea una opción segura?

**CZ:** De entrada, que no esté regulado por el mercado, que esté regulado por el Estado, de base. Bueno, no se me ocurre, pero me parece que la regulación del suelo es la primera. **El alquiler social yo creo que es una vía de tenencia segura, porque te regula el precio del suelo y es una manera, digamos, de que el Estado acopie vivienda para poder ofrecerla en alquiler social, yo creo que es una buena alternativa.**

Y vos siendo Estado, digamos, como que podés de alguna manera, teniendo una buena cantidad del parque habitacional existente, siendo parte de ese parque de alquiler social, vos podés regular tranquilamente el precio. Qué es lo que ocurre en Europa. Igual, más allá de eso, yo creo que **hay formas de propiedad colectivas, por ejemplo, que no dejan de ser privadas, que habilitan incluso mejores formas de tenencia que el alquiler o la propiedad privada.**

**CD:** En realidad es otra alternativa que podría no ser alternativa, digamos, que sea otra opción más.

**CZ:** Sí, **la propiedad colectiva es híper segura.** Uruguay tiene el 40% de su parque habitacional del país es con propiedad colectiva, y **es muchísimo más segura que la propiedad individual y que incluso el alquiler.** Lo que pasa es que **no salimos nosotros de las lógicas de tenencia mediadas por el mercado, pero si buscáramos otras alternativas, y existen otras, y la propiedad colectiva no deja de ser privada,** nada más que el dueño de un edificio, en vez de ser una familia, es un conjunto de familias que se administran adentro. Bueno, cómo se administran adentro es otro problema, pero bueno, qué sé yo, cada forma de tenencia tiene su problema.

**CD:** Acá hay experiencias de ese tipo, digo, pienso en lo que hace el MOI, ¿no?

**CZ:** Claro, pero el MOI no tiene la propiedad colectiva dicha todavía. Porque el gobierno de la ciudad no está de acuerdo con la propiedad colectiva y no avala la propiedad colectiva de las viviendas. Es el debate, justamente.

**CD:** Creo que hay algo como de hacer escuela en esas cosas también, ¿no?

**CZ:** Sí, sí. No hay una normativa en Ciudad de Buenos Aires que impida la propiedad colectiva. No hay, incluso **la Constitución Nacional garantiza la propiedad colectiva,** incluso dentro de la propiedad colectiva los pueblos originarios regularizan sus tierras como propiedad comunitaria. Ellos pueden hacerlo, bueno, podrían, ahora ya no tanto, pero podrían hacerlo sin problema. No hay. Es una decisión política. Es una decisión política del Instituto de la Vivienda, que fue el que financió. Incluso la compra de los terrenos donde se construyeron esos edificios, que se hicieron por la ley 341, son en propiedad colectiva. Cuando esos 110 terrenos se compraron, se dieron como propiedad a la cooperativa. Y las cooperativas del MOI lo que piden es, por extensión de esa forma de propiedad, que el edificio también sea propiedad colectiva, y después nosotros administramos hacia adentro el convenio de cada edificio, se define la herencia, se define cómo comprar, vender, digamos. Como se define en Uruguay, de la misma manera.

**CD:** O sea que hay como dos cuestiones. La cuestión política y también creo que hay una cuestión, un poco lo pensaba cuando decía antes lo de “hacer escuela” de llegarle a la sociedad con mostrando que esto es posible. Porque creo que no está instalado como posibilidad.

**CZ:** No, no, no, de ninguna manera. Incluso tampoco está instalado entre quienes están dentro del movimiento de cooperativas, ni por casualidad. Pensá que de las 110 cooperativas solamente 3 persiguen la propiedad colectiva. También es cierto que son las 3 más numerosas en términos de población, son las más numerosas. Pero son solo 3 de las 110. Y dentro de esas 3, los líos que tienen porque está el IBC todo el tiempo ofreciéndoles la propiedad privada de los departamentos a familias que viven en situación de crisis habitacional. O sea cuánta convicción, o sea que queda todo sostenido a cuánta convicción tenés a que en algún día va a haber un cambio de gobierno que va a aceptar la propiedad colectiva y te va a dar la propiedad colectiva. O agarrás y aceptás ahora lo que te dan y ya.

**CD:** Y en este momento de transición, ¿cómo es la tenencia?

**CZ:** Las familias están sin propiedad, están solamente con la propiedad del terreno, no con la propiedad de las viviendas. Ellos ya están devolviendo el crédito de las viviendas, pero a la espera de poder regularizar la situación.

**CD:** ¿El MOI tiene un programa para acompañar el proceso de inquilinización hasta tanto se tenga la vivienda propia no?

**CZ:** Sí, tiene un programa de vivienda transitoria. Que es un programa que vendría a funcionar como un hotel social. Ellos tienen hoteles para que las familias puedan esperar ahí la vivienda definitiva, que en este tipo de programas es clave. Es clave para las familias que están en situación de emergencia con orden de desalojo. Es como si fueran experiencias de alquiler social.

**CD:** Para ir cerrando **¿qué instrumentos o mecanismos considerarás que podrían ser efectivos en relación a los plazos de urgencias?**

**CZ:** Mirá, yo creo que **urgente hay que regular la vivienda ociosa** para que se incorporen viviendas. La idea de ponerle un impuesto a la vivienda ociosa es básicamente que esas personas, antes de pagar el impuesto, decidan poner sus viviendas en alquiler en el mercado y una mayor oferta bajaría, **en teoría debería bajar el precio del alquiler**. Eso es fundamental. **Pero lo fundamental que hay que hacer es regular el mercado**. La ley que se sancionó, no me acuerdo ahora el número, pero la ley de Alberto Fernández en el 2020, era una ley que tenía, si se quieren, muchos problemas, pero para mí fue un avance muy significativo el avance de la ley. Quizás en algunas cuestiones era muy difícil.

**CD:** De hecho, aparecía la idea del alquiler social dentro de esa ley.

**CZ:** Exactamente. Era una ley híper progresista con algunas cuestiones a ajustar, porque yo creo que es de difícil implementación, quizás un poco utópica si se quiere, pero bueno, hay que pensar las estrategias para poder implementarlas.

**Pero lo más urgente, yo creo, que es nuevamente sancionar una ley de regulación de suelo y que vaya acompañada de una de una ley de impuesto a la vivienda ociosa.** No estamos hablando de un impuesto a esos jubilados que tienen una vivienda de más, estamos hablando de que en Ciudad de Buenos Aires así había sacado el porcentaje y el monto, pero había una concentración de vivienda vacía en tan pocas manos. Y había gente que tenía 50 viviendas vacías, 200 viviendas vacías.

**CD:** Gente que se puede dar el lujo de que eso suceda.

**CZ:** ¿Para qué querés 200 viviendas además de la tuya? Como lo hicimos seguramente en un country de todo lujo, porque si te sobran 200 viviendas. Entonces, la política sí o sí tiene que ir a regular eso. Digamos, bueno, a partir de la tercera vivienda, a partir de la segunda, tercera vivienda, se tiene que pagar un impuesto.

**CD:** Que esa es una política que puede ser de carácter local y que ni siquiera necesita que exista esta otra ley a nivel nacional. **Porque también creo que ante esta desregulación total a nivel nacional y demás, hay como un potencial en lo local, ¿no? Creo que hay una posibilidad de acción.**

**CZ:** Sí. **A mí me da la sensación que, a nivel local, sin embargo, es mucho más complejo por el peso de los grandes desarrolladores inmobiliarios.** En Ciudad de Buenos Aires, por lo menos, son muy pocos los desarrolladores inmobiliarios que concentran la vivienda. La vivienda nueva, incluso. Me sobran las dos manos para numerarlos. Entonces, tiene un nivel de poderío que es muy difícil poder ir. Incluso el último censo es muy evidente en ese sentido. La concentración de vivienda nueva que hay está en Puerto Madero. Y cuando uno va a mirar dónde está la vivienda ociosa, se concentra en Puerto Madero. Cuando uno va a mirar como distintos indicadores que te permiten, ahí es muy claro dónde está la concentración. Entonces, igual que sí, la regulación tiene que ser a escala local.

**Cualquier regulación va a ser un avance, porque la desregulación total es inviable.**

**CD:** Te agradezco mucho.

**CZ:** Bueno, me alegro de que te sirva. Cualquier cosa nos vamos hablando.

## Entrevista 02

**Fecha:** 17/10/2025

**Actor/a entrevistado/a:** Matías Araujo

**Área u Organización:** Tejido Urbano

**Rol/Cargo Específico:** Lic. en Cs. Sociales orientado en Economía y Política - Investigador

**Herramienta de grabación:** Meet – versión gratuita

**Método de desgrabación:** Turbo Scribe – versión gratuita

**Duración de la entrevista:** 60:24 minutos

---

**CD:** Te cuento yo estoy haciendo este trabajo que es de posgrado y me vino bárbaro tu trabajo porque justamente estoy trabajando sobre inquilinización en Rosario en la ciudad.

**MA:** Bien.

**CD:** Entonces mi idea era en realidad, cuando me contaste un poco la metodología de trabajo, me interesa más tener esta charla de carácter informal para ver cosas que hayas ido detectando, más allá de lo que volcaste en el trabajo, que es súper interesante y que obviamente ya está citado en mi tesis, sobre todo.

**MA:** Tengo más datos que te voy a contar hoy porque siempre los informes coyuntura tratamos que sean como más cortitos porque van para la prensa y uno va y tira data básicamente, pero después uno elabora mucho más profunda y encuentra cositas que nada.

**CD:** Ese esa era la idea, digo que iban detectando a que habías ido detectando en relación a algunas dinámicas, digo, ya sabemos que hay una concentración de la vivienda del alquiler en el centro de la ciudad sobre, pero también sabes que me interesaba hacer foco, no sé si hay algo de esa información, pero porque yo estoy yo desarrollé unas en unas encuestas en mi trabajo. Y el perfil del muestreo digamos que tengo es de inquilinos del centro de la ciudad sobre todo entonces por un lado está bueno, porque es un muestreo que es relevante en relación a que el ochenta y pico viven en esa área, pero también me queda muy afuera todo lo que pasa en el mercado más informal, Si se quiere, digamos esas dinámicas de alquiler, que también me interesaría como abordar conocer, no sé si tenés algo de eso.

**MA:** Sí ahora la miramos de última, después me sacó la cámara. Me sumo en la computadora y te voy mostrando el mapa y vamos jugando con el mapa. Nada primero lo que quería sobre todo contarte es creo que hay dos datos que uno lo puede desmenuzar mucho mejor cuando Mira tipo hogar y tipo de vivienda.

**CD:** Dale.

**MA:** Cuando uno mira tipo de hogar, vos tenías en 2010, 18.000 hogares unipersonales pasaron a 51.000 en 2022 que alquilan, es decir, **un crecimiento del 180 por ciento de**

**hogares unipersonales inquilinos.** Pero esto tiene un correlato. Y acá es donde me gustaría hacer el acento porque vos tenés que inquilinos casi duplica 98% en términos de hogares, pero después **donde incrementa básicamente es en unipersonales y en nuclear incompleto.** Entonces vos lo que tenés ahí es una absorción de **un fenómeno social que tiene que ver con el fenómeno de divorcio,** con el condominio de separaciones que empezó a hacer más evidente después del 2010 y sobre todo después la del divorcio exprés en el cual la familia, la mamá o el papá, al separarse se va y vive en otro lugar y el mercado que absorbe.

Absolutamente eso es el mercado. Y eso el correlato con el movimiento de mercado de monoambientes y de dos ambientes, entonces **son unidades muy chicas que te sirven para entrar de manera muy rápida y son las que mayormente crecieron con la expansión o la densificación de Rosario,** sobre todo sobre Cafferata, sobre los bulevares, entonces vos lo que tenés ahí es la absorción de un fenómeno social, que está ocurriendo que tiene que ver específicamente, con el **cambio de la estructura familiar.** Entonces, al mismo tiempo, que tenés gente viviendo sola, tenés gente que nada, que ya empieza a separarse que empieza a priorizar su vida personal por sobre la vida en familia, las trayectorias laborales y sobre todo estudiantiles empiezan a cambiar y ahí tenés el foco mucho más duro.

**CD:** Me estoy, estoy acá con el machetito abierto porque en relación a eso. Me interesaba esto que marcabas en algún momento que había una dinámica que se daba diferente en Rosario en relación al resto de la provincia que tenía que ver con qué no necesariamente esos hogares eran monoparentales, puede ser.

**MA:** claro

**CD:** Bueno ahora no lo encuentro estoy tratando acá, claro, digamos esto que tenés un crecimiento de parejas sola sin hijos que supera los hogares monoparentales.

**MA:** El **nuclear incompleto básicamente es un unipersonal.** Al fin y al cabo, porque el hijo se lo va repartiendo entonces ahí hay una dinámica en la cual, el que te manifiesta que es que es que tiene al hijo en verdad después ese complementa con el unipersonal, entonces vos tenés un papá y una mamá que se va distribuyendo al hijo, entonces vos tenés duplicación de hogar.

**CD:** claro. ¿Y se observa alguna dinámica que tenga que ver con el **agrupamiento de gente para repartir gastos del alquiler?**

**MA:** Sí, **de manera menos significativa.** Por ejemplo, **extendido familiar era 6.400 en 2010 pasó a 11.000, 70% más extendido. No familiares, es decir amigos, acá se retrae pasamos de 3.000 a 2.600, o sea hay una caída del 12%.** Entonces, las personas en verdad lo que empezaron a hacer en Rosario. Porque vos tenés por un lado de 2010 a 2022 quiénes se iban a vivir con amigos eran generalmente los migrantes internos que tienen que ver con estudiantil o laboral, cuando vos tuviste la creación de la Universidad de Río Cuarto, la Universidad de Villa María, la Universidad de Rafaela por ejemplo son todas las personas que dejaron de ir a Rosario y los jóvenes empezaron a tener una dinámica de quedarse en la casa de los padres, o sea tenés **un menor grado de emancipación,** los pibes no se van a vivir solos y al mismo tiempo vos tenés que esos mismos pibes, de

alguna manera, empiezan a acumularse el hogar. O sea, **lo que crece en Rosario es el hacinamiento, no crece tanto o el tamaño del hogar promedio en hogar inquilino.** Porque antes vos tenías una tendencia a ser unipersonal que de la nada empezó a crecer de vuelta la cantidad del tamaño del hogar y tiene que ver con el crecimiento de las familias, por ejemplo.

**CD:** Cuando hablamos de población inquilina, las edades, en esto de una emancipación tardía, digamos ya no son de jóvenes.

**MA:** Si

**CD:** De 18 que viene de estudiar o no en su mayoría, sino más.

**MA:** Vos tenés ahí el recorrido, porque toda la parte inquilinos es una trayectoria biográfica, básicamente vos lo que tenés es, generalmente de los a los 25 o 35 años es como tu pico en términos salario, en términos de trabajo, ahí generás ahorro. Ya los 35 más o menos vos te comprás un terreno, te empezás a construir tu casa o te pagás un crédito hipotecario. Esas eran como las vías más tradicionales en 1990, igual siempre la historia de la vivienda en Argentina es medio rara.

**CD:** Y en general también compartías eso con un otro, o sea, tenías dos volcados a esa inversión.

**MA:** Y vos te ibas de la casa de tus padres casándote a una edad más temprana

**CD:** claro

**MA:** Entonces se retarda natalidad, o se retarda el momento que vos está embarazada, o se retarda en la edad de matrimonio, o no hay matrimonios directamente. Al mismo tiempo, se empiezan a cambiar las estrategias familiares, o sea, no necesariamente tenés que estar casada o en pareja para tener hijos. Y también vos tuviste, durante 20 años, un período en el cual las personas no se pudieron ir de la casa, o sea no se pueden comprar su casa. Años que se marcan por informalidad laboral y al mismo tiempo por un mercado de tierras y de vivienda muy restringido. Vos tuviste que los de 35 hoy que podrían empezar a comprar no están comprando, siguen alquilando. Por ejemplo, **todo migrante interno que tenía 45 en el año 2000, hoy es jubilado inquilino.** Entonces nosotros pasamos de una media nacional de 5% de jubilados inquilinos a una media nacional de 7%, concentrada en las grandes ciudades como Rosario, Córdoba y de Ciudad Buenos Aires de 12 a 14% de inquilinos jubilados.

**CD:** Que eso, territorializado, es más en las afueras del área central.

**MA:** Exacto y particularmente estos jubilados inquilinos se van fuera del centro porque imagínate que con la jubilación no pueden alquilar algo, por ejemplo, en Boulevard Oroño. Aunque Boulevard Oroño, va a ser protagonista en lo que es tercera edad, pero por una cuestión de la cercanía hacia los principales centros de salud que están todos ubicados por esa zona o por Francia. Vamos a tipo de vivienda que me hablabas en mercado informal. Vos tenés, fijate cómo se reproduce o cómo empieza a jugar el

desarrollo urbano inmobiliario, que vos tenés 28.000 casas tipo, que sería como las que están en condiciones, en 2010, 42.000 en 2022 en el mercado alquiler. Es decir, vos **tuviste como una expansión del mercado alquiler en el en el área periurbana de Rosario en la tipología de casa**, pero tenías un reemplazo de casas en término de participación del mercado alquiler. Porque **si vamos a departamento pasamos de 28.000 departamentos que era paridad en 2010, había paridad entre departamento y casa en Rosario. Y en 2022 tenés 42.000 casa y 73.000 departamentos**. Entonces ahí lo que básicamente estás teniendo es que **la vivienda que se generó en Rosario de 2010 a 2022 no fue a parar a mercado de casa para vivienda familiar, sino para vivienda en alquiler**.

**CD:** Claro, no fue para residir, sino para invertir.

**MA:** Sino para invertir por una situación, básicamente, cambiaria, entre otras cuestiones de la macroeconómicas que la gente ahorra en ladrillo y **son pequeños propietarios** en este caso.

**CD:** Ese dato me interesa porque también hay una línea en la que estoy trabajando. Hablaba con una investigadora de Conicet y me comentaba que en Buenos Aires la situación es que tenés mucha concentración de propiedades en manos de pocos. Y yo pensaba, que pasa acá cuando la situación es al revés, que vos tenés muchas propiedades, pero en manos de pequeños propietarios. Lo pienso en relación a políticas o instrumentos.

**MA:** Mira, acá porque uno suele ser como muy tremendista con Argentina, cuando uno compara con el resto del mundo, si bien nosotros tenemos propietarios que tienen muchas propiedades, no es significativa con respecto al mundo. Por ejemplo, la concentración acá es que el 5% de los propietarios concentran el 13% de las viviendas y cuando vos te vas ese ranking a Barcelona, a Alemania, a otras ciudades del mundo, ese 5% tienen entre el 52% al 63%, o sea muchas veces nosotros.

**CD:** Claro

**MA:** Queremos ser parte de esa dinámica más europea y en verdad nos falta un montón.

**CD:** Bien, está bien. Es la persona que tuvo el ahorro en su vida y lo invirtió en ladrillos para asegurarse una jubilación a futuro, por ejemplo.

**MA:** No tenés, como en Europa, propietarios que concentran mucho porque, además, ahí hay que tener en cuenta otra cosa, que, si nosotros nos comparamos con Europa y eso retoma mucho, no sé si leíste a Cutráneo.

**CD:** No, anoto.

**MA:** Cutráneo es también de la facultad de Arquitectura de ahí de la Universidad Nacional de Rosario, escribió en revista arquitectura, en Cúbica, algo así, después te paso bien la fuente. Ella se mete en la historia del alquiler en Rosario de 1920 a 1948, que fue el proceso de la ley de Propiedad Horizontal y habla sobre todo de la ley, de lo que fue la huelga de inquilinos, ante las cuestiones impactando en el mercado de Rosario y ahí hay

algo muy particular. Nosotros nos parecemos más a Nueva York, pero por una cuestión de que, si bien todo el mundo estaba en 1907 a 1920 con la huelga de inquilinos, la gran diferencia en ese mundo de inquilinos era que en Europa ya había una tradición anterior que le precedía de 1500 de alquiler en los burgos, en las grandes ciudades y ahí sí tenés un propietario de todo un complejo de vivienda que tiene varios, porque era el Antiguo burgués y acá tenés como pequeños burgueses que se fueron consolidando y que no tienen en sí las mismas propiedades que tiene Europa, entonces tuvieron características distintas. Por eso las leyes de congelamiento y de control de precios en Europa son distintas y funcionan de manera distinta a cómo se aplica acá en Argentina o en Estados Unidos. En Nueva York y Argentina no funciona directamente y lo que termina pasando es lo que pasó con la ley de Propiedad Horizontal durante el peronismo, se congelan alquileres, se saca la ley de Propiedad Horizontal y como los alquileres estaban congelados, al propietario le convenía venderle en cuotas, aunque sea 48 cuotas para poder actualizar el precio de alquiler. Entonces era una discusión básicamente de vos congelás y lo que va a pasar es que se van a terminar generando circuitos de venta informal, que es lo que terminó pasando en Argentina con la escrituración. Vos tenés poco escriturado acá y mucho boleto de compraventa, no regular y después traspaso de boleto de compraventa que no se puede rastrear, en términos de dominio, hacia dónde va la titularización de la vivienda. Perdón me fui de tema, vuelvo acá.

**CD:** Bien, sí.

**MA:** Tipo de vivienda, estamos en tipo de vivienda. 28.000 en 2010, 73.000 departamentos en 2022, pero acá lo que tenés es, por ejemplo, crece pieza de hotel inquilinato, crece el local no construido para vivienda con destino a habitacional, o sea, **hay crecimiento de inquilinos que van hacia tipo informal pero no es significativamente comparable con otras ciudades.** Por ejemplo, Córdoba y Buenos Aires si tiene una inquilinización informal. Todo lo que era negrito que es Renabap, vos tenés como, en Ciudad de Buenos Aires y en Córdoba manchas rojas, es decir, muchos inquilinos en esas zonas. Que, en la ciudad de Rosario, si vos te fijás que ocurre, no está pasando eso. De hecho, todo lo contrario, vos tenés recién en Cabin 9, en zona Cinco Esquinas, recién algo por el estilo. Pero aquí, esto es hipótesis. Hay un problema en Rosario que sí es distinto. Con el crimen organizado, con el narcotráfico, vos tenés usurpación de casas que obliga a marcharse a esa familia, esa familia o termina yéndose dentro de la misma Villa o a otro lugar o termina alquilando en zonas degradadas o local no construible para vivienda o en algún garaje en barrios degradados.

**CD:** Ese medio híbrido entre formal-informal que serían estos inquilinos. O sea, no llega a ser informal, estás como en el medio, en un “entre”.

**MA:** Exacto. Y ahí, por ejemplo, fijate lo que pasa en un dato que nos ayuda, por lo menos a entender qué ocurre. Vos tenés NBI, necesidades básicas insatisfechas. Viviendas en general, no entro en inquilinos, vivienda en general 31.000 en 2010, 25.000 en 2022 es decir, vos tenés una baja por acciones de integración socio urbana, que ahí sobre todo empieza a impactar primero en 2000, en la primera parte, del 2010 al 2015, el Plan Abre. Y, por otro lado, que pasa en inquilinos, vos tenías 3.000 inquilinos en 2010 que tenían necesidades básicas insatisfechas y pasas a 5500. O sea, hay incremento en NBI, que después cuando vos miras, hay un índice que está muy copado porque es

estadístico probabilístico que es el índice de privación material el índice de privación. Que tiene una parte patrimonial, una parte que de recursos corrientes y otra parte que convergente. Ahí es donde empezaron a notar esta parte de la informalidad. Particularmente, viste este medio que vos decías entre la ciudad formal y la ciudad informal. Para nosotros es el llamado fragilidad, **fragilidad urbana y habitacional** porque son trayectorias que van de la clase media frágil, es decir, de 1.25 de la Canasta Básica hasta el no pobre. Es decir, superó la línea pobreza, pero no supera la Canasta Básica Total, pero no la Canasta Total. Esa población es la que te va se va a ir moviendo y que tiene alta rotación, entonces va a ir, va a ir yendo, sobre todo en la periferia.

**CD:** Te hago una pregunta en relación a esto. Porque nosotros estamos pensando dinámica desde el pasaje de informalidad, suponte si uno hace esta hipótesis del narcotráfico, paso de la informalidad porque me tengo que ir. Cómo es al revés, qué pasa cuando son los sectores medios que tienen que descender, porque bajaron los ingresos.

**MA:** Lo que te vas a dar cuenta, si querés después lo chequeo, pero en la clase media de la ciudad de Buenos Aires y en Córdoba que son los que más estudiamos, Rosario todavía me queda hacer como el doble clic. Pero bueno. **Se achica el hogar, es decir una familia en vez de alquilar unos tres ambientes, alquila un dos ambientes o un ambiente. Conserva, la localía, es decir, hay una cuestión de localización, de valor simbólico de la localización,** me quedo en Echesortu o en Alberto Olmedo, pero en vez de unos tres ambientes me quedo en un dos en un ambiente.

**CD:** Está bien, sí.

**MA:** Hay dos trayectorias o yo me quedo en el lugar y me achico, en términos de vivienda, o yo me alejo un poco del lugar y conservo la calidad de vivienda.

**CD:** Bien, pero siempre en el campo de la formalidad.

**MA:** Sí o, en su defecto, que es lo que te va a pasar al norte. Lo que empezamos a observar es esto, mirá, empieza a crecer Baigorria. Esto antes no existía, esto no tenía mercado de alquiler. Y ahora comenzó a tener mercado de alquiler, tenés un proceso de suburbanización también o de elitización, de movidas hacia barrio cerrado sobre todo empieza a ver alquileres en Roldán.

**CD:** Sí, que antes era primera o segunda residencia o bueno en algunos casos, única residencia en otros casos casa de fin de semana.

**MA:** Claro, pero empezaste a tener como **núcleos de alquiler que antes no existían en la zona periurbana del Gran Rosario.**

**CD:** Me estabas diciendo algo, que justo te interrumpí, con la pregunta de lo que pasaba con los sectores medios en la periferia en relación a cómo se daba este pasaje entre informalidad y pseudo formalidad.

**MA:** Bien ahí, por ejemplo. Hacia el sur no, porque el sur tiene un carácter más de necesidades, o sea tiene más pobreza, pero si nos vamos hacia el oeste o hacia el norte, en verdad, si querés mantener cierta calidad de vida, pero te estás achicando, te vas a ir a estos lugares, siempre y cuando vos tengas una garantía de movilidad y creo que eso fue lo que se fue trabajando con la agencia metropolitana, en su momento, en la parte de transporte público, porque empezaron a ver un crecimiento poblacional a una gran movida en Funes y en Baigorria, específicamente que tiene que ver con un circuito de clase media.

**CD:** O sea que, uno podría pensar, esto es muy general, pero que hay como un doble juego: en los sectores medios es del centro hacia la periferia y en los sectores populares sería de la periferia del centro a través de piezas de inquilinato o algo así.

**MA:** Exacto. Más o menos, en verdad **la clase popular se va dónde puede y donde tiene un lugar**. A veces esos lugares terminan siendo un local no para vivienda o inquilinato en el centro o termina yéndose muy lejos a la periferia sin ningún tipo de servicios. Entonces uno, por ejemplo, dentro de lo que es sector informal, vos tenés crecimiento de la mancha urbana. Bien, empiezan a crecer o se empiezan a expandir los viejos barrios o asentamientos porque más personas van a vivir ahí buscando un terrenito, o alguien le da un terrenito y **encuentran en el mercado informal de la tierra una posibilidad**.

**CD:** Pregunta, ¿hay algún cambio en estas dinámicas durante la vigencia de la ley de alquileres y post derogación?

**MA:** Ahí también tenés otra historia que contar. En 2001, en 1995 para ser exactos, cuando empieza la primera crisis de la convertibilidad, la crisis del tequila entre otras cuestiones, vos tuviste que en los setenta se empezó a financiar la parte de la vivienda en dólares, que primero fue muy duro en la ciudad de Buenos Aires y después fue un modelo más extendido en las grandes, que llegan Rosario en los años 90 más dura. **Después de la Ley de Alquileres hay más ofertas de alquileres**, pero también tenés otro proceso porque aquí hay que desgranar un poco la historia. El mercado de alquileres temporarios y el mercado de alquileres turísticos que vamos a separar como en dos en dos pases empieza a retraerse, ¿por qué? **Porque al tener una caída del mercado turístico por una valorización del tipo de cambio, Argentina deja ser atractiva y por lo tanto las personas dejan de visitar los diferentes lugares. Rosario tiene una particularidad que desde el incremento de la violencia en términos de narcotráfico tiene, desde antes, ya un impacto dentro de su mercado turístico, que hace que se caiga**. No obstante, vos tenés que todas esas viviendas empiezan a no ser rentables. Al no ser rentables y al empezar a recuperarse el valor de precio metro cuadrado en el en el centro, sobre todo en Alberto Olmedo que es el principal barrio que se recupera y que hoy pica en punta en términos de precio, **hay una traslación de ese mercado que estaba al alquiler temporario turístico hacia el mercado de residencial**. Esto lo que te cambia es la presión respecto al mercado, o sea, vos tenés más oferta, por lo tanto, debería bajar el precio. Pero que también pasa acá, que vos tenés que los alquileres, vos antes de 1990, tenías como un criterio de asequibilidad dentro del mercado alquiler, era **una semana de salario corresponde a un mes de alquiler y después eso cambia con la financiarización**, o sea con el modelo de reserva de valor y de modelo de inversión de la vivienda. Y pasa que **la recuperación del valor del alquiler tiene que ser del 5% anual**

**para que sea medianamente sostenible en el tiempo.** Y vos tenías que, durante la Ley de Alquileres, la rentabilidad de los alquileres en Ciudad Buenos Aires, en Rosario estaban entre el 1.3% y el 2%, depende del barrio, y de la nada empezamos a tener, **después de la caída de la Ley, pero con la recuperación del precio de metro cuadrado, de 5,3% 6,2% la última medición de la rentabilidad de la vivienda en propiedad.** Entonces, en términos de dólares al propietario le conviene alquilar hoy en día en el mercado residencial, pero ese mercado residencial está marcado por esta rentabilidad del 5% que está en dólares y significa un mayor peso dentro del mercado de alquileres de la demanda. O sea, pesa más el alquiler dentro del salario, pero tenés más oferta. Y qué tipo de oferta vas a tener, la que estaba en los alquileres temporarios y turísticos que es básicamente un monoambiente o dos ambientes, vos estás fomentando nuevamente que la gente tenga hogares unipersonales o parejas. Y ahí tenés la dificultad de emancipación. Si se recuperan los salarios, que hay un proceso de recuperación salarial, pero hay que ver hasta qué punto llega, porque también hay una recuperación del precio de metro cuadrado, por lo tanto, van creciendo los dos de la misma dirección. Lo que te va a ir pasando, en ese caso, es que vos necesitás que la gente mejore su ingreso para poder ingresar a ese mercado, y lo que te está pasando es que los que necesita descomprimirse hoy es el mercado de las familias, que es ahí donde no hay oferta. Vos tenés que, **el desarrollo inmobiliario de Rosario, se dedicó a la reserva de valor, por lo tanto, monoambiente, dos ambientes y hoy tenés necesidades que tienen un alto precio en el mercado de tres ambientes, cuatro ambientes que son para familias. Entonces las familias que quieren familias que quieren alquilar, tienen que ir sí o sí, a la periferia al crear una casa.** Vos tenés las avenidas históricas de la clase media tradicional, que por ejemplo eran Carlos Pellegrini o una parte de Oroño hacia el sur, ahí vos tenés edificios que son de tres o cuatro ambientes y cuando vos miras dónde se empezó a construir lo nuevo que es Caferatta y toda esa zona, son edificios más modernos, pero más chicos. Entonces, **las propiedades que fueron al mercado de propiedad son las de cuatro ambientes, las que fueron al mercado de alquiler son éstas.** Entonces, **el nuevo desarrollo inmobiliario o cómo se fue desarrollando el proceso de crecimiento y densificación en las principales arterias de Rosario, tiene que ver con un mercado aspiracional unipersonal que nada tiene que ver con que esa persona progrese después.** Entonces vos decís, la persona que era estudiante o que empezó a trabajar y se emancipó, se independizó, sí en esa etapa de su vida corresponde un monoambiente o dos ambientes. Ahora, esa persona se casa o tiene hijos y no hay oferta en alquiler para poder seguir. Por lo tanto, o te vas lejos o tenés que acceder a compra y compra no estaba todavía en tus opciones. Tuviste una ventanita de crédito hipotecario en 2018 y ahora en 2024, que ahí tenés una política específica del gobierno de la provincia de Santa Fe con los Créditos Nido, pero que termina siendo totalmente insuficiente todavía en términos de tener alcance respecto a la población clase media que tiene familia y que necesita expandir su proyecto de vida.

**CD:** Hay algún correlato que encuentres en relación a la tenencia en alquiler, en cuanto a género.

**MA:** Sí ahí está lo nuclear incompleto. Las que se van son las mujeres, las que alquilan son las mujeres.

**CD:** Volvamos a mercado informal

**MA:** Bueno fijate, este es el de privación corriente que te decía. Cuando vos miras privación, el centro desaparece, o sea, el centro tenés aquí una salita que seguramente es un conventillo, pero acá es el epicentro del problema, es en Córdoba y Francia. Y después el problema con las privaciones sí, se va haciendo periférico. Y ahí aparece, o sea, el alquiler informal está aquí. San Cayetano oeste, Godoy y Cabin 9.

**CD:** No sé si lo tenés relevado, pero si los precios son dispares, hoy en día, en relación al mercado formal, me imagino que en la informalidad más aún.

**MA:** El mercado de alquiler formal funciona dentro de lo que es la normal, dentro de lo que es el margen de confianza, entonces vos te movés por ciertos parámetros. En el alquiler informal te pasa que o es muy barato o es muy caro. Porque tiene dos componentes muy claves, o sea, vos tenés, por un lado, que el mercado informal se mueve en dentro del mercado de la confianza, vos le alquilás al que conoces y por lo tanto si lo conocés, vos le alquilás más barato. Es como un favor o lo que sea. Y el otro extremo es bueno, no tenés garantía, sos extranjero inmigrante, lo que, tomá. Por ejemplo, el otro día le hice una entrevista a un cubano que vive ahí en Rosario, que vive en un garaje y que está pagando por un garaje en pichincha 550 mil pesos.

**CD:** Una locura.

**MA:** Una locura.

**CD:** En ese caso puntual ¿por qué el cubano accede a pagar eso? ahí tiene que ver con garantías, me imagino, con otras cuestiones por las que no puede acceder a la formalidad, más allá de lo económico.

**MA:** Exacto. Y no puede registrar ingresos. Ahí te juega la informalidad laboral. A ver, te quería mostrar tamaño de hogar. Bien, esto es **tamaño de hogar inquilino**. Cuanto más verde significa unipersonal. Es decir, de 1.88 para abajo. Cuanto más rojo o cuando más naranja más grande el hogar.

**CD:** Claro. Bueno ahí se ve bien centro periferia digamos.

**MA:** Exactamente **las familias viven en la periferia y en el centro viven los solteros y solteras**. Las familias viven fuera del centro de Rosario y eso tiene que ver con el patrón y tipo de oferta inmobiliaria en el centro de Rosario.

**CD:** ¿Tenés el dato, o no sé si lo tenés mapeado, de viviendas que están vacías?

**MA:** No, no, ese no, y es problemático el indicador.

**CD:** Sí, es difícil de construir.

**MA:** Esto es adultos mayores. Tenés un epicentro en el centro, pero tenés un epicentro en Cinco Esquinas. En general, o sea, vos tenés como más presencia en esta parte que en esta. Vamos a jóvenes. Bien el centro, condice con mancha general.

**CD:** Sí y más concentración en arterias.

**MA:** Sí en verdad como decía en el artículo esta para mí es la capital, o sea, la avenida de los inquilinos, la avenida Francia.

**CD:** La realidad viste que aquí la ciudad universitaria está del otro lado. Pero también ahí tenés la otra variable, que es que es muy picante ese barrio.

**MA:** Claro. Te cambié de mapa, esto sería NBI, Fijate que NBI, el alquiler informal está aquí, en calle San Juan.

**CD:** Sí que deben ser los altos de los locales comerciales.

**MA:** Sí, acá tenés el núcleo duro del NBI. Tenés pensiones, local no construido para vivienda y departamento, pero de precariedad, de calidad material baja. Acá tenés la zona de hospitales, que eso sería mercado de alquiler temporal, que diría que es para pacientes sobre todo y estudiantes también. Y fijate, esto que te decía, Baigorria. **El mercado de alquileres, que está generando es el mercado deficitario.** Entonces, por eso la es lo que te contaba hoy que la gente cuando se tiene que mover se va para acá, pero se van a departamento que no están aptos.

**CD:** ¿Cómo explicás el tema del alquiler en los barrios cerrados?

**MA:** Sí eso es un acá en Buenos Aires pasa de la misma manera. O sea, la gente, por ejemplo, tiene su propiedad en el centro de Rosario y decide tener una vida más tranquila o irse como casa de fin de semana. Pero no compra, aunque pueda.

**CD:** ¿Cuál crees que son los puntos urgentes que habría que atender o que habría que tener en cuenta a la hora de desarrollar una política de alquiler que para la ciudad de Rosario que beneficie o que intente como allanar un poco la vida de los inquilinos? ¿qué puntos habría que atender?

**MA:** Te doy una devolución de las políticas de Rosario para pensar un poco. Vos, por ejemplo, tenías una política iniciada, una de las de las primeras políticas con el Banco Municipal de Rosario que eran los créditos para alquiler. Pasamos del paradigma llave en mano a, en 2015 más o menos, empezar a tener en cuenta otros tipos de propiedad, otro tipo de tenencia, que tenía que ver con los alquileres y con la informalidad o la tenencia precaria. **Las primeras políticas que aparecen, tenían que ver con pensar que el problema de los alquileres o de los inquilinos era un problema de barreras de acceso.** Es decir, yo tenía problemas con la mudanza, con el primer depósito, tenía problemas con la garantía. Entonces se formuló una ley que básicamente regulaba esos puntos. Regulaba, cuánto tenía que ser el depósito, cómo podían ser las garantías, ampliaba el mercado de seguros de caución y, al mismo tiempo, dejaba a la jurisdicción local regular la cuestión de las comisiones inmobiliarias, que en el caso de Buenos Aires se reguló en 2017, que tenía que ver con que el inquilino no pagara la comisión inmobiliaria, sino que pagar el propietario. Rosario, Santa Fe llega mucho después, de hecho, creo que todavía está en discusión. Pero eso en materia de barrera de acceso Y el Banco Municipal hace su primera aparición con el **programa Hoy Alquiler**, donde le doy un crédito al inquilino para que pueda bancársela. La verdad es que, si uno mira los numeritos publicados por el mismo

municipio, dieron 280 créditos. No condice, ni de casualidad, con el mundo inquilino. Entonces o hay una oferta que no llega a la política pública o es una oferta equivocada en términos de pensar cómo es el problema del inquilino. Entonces digo, barreras de acceso. Hay soluciones dentro del mercado de crédito, pero que no condicen con el inquilino. Entonces qué hay que hacer. Y ahí yo divido las opciones. **El problema del alquiler vamos a dividirlo en cuestiones macroeconómicas y cuestiones netamente de vivienda. En lo macro vos tenés incertidumbre, inflación, inseguridad e informalidad** que te marca absolutamente todo y que hace que la inquilinización sea un problema. Porque ser inquilino no es un problema en sí, el problema es que no te alcance la guita y que vivas mal o que vivas en una condición de vivienda, no adecuada por el resto de tu vida y no tener la oportunidad de poder comprar o pasar a otro tipo de estadio.

**CD:** Creo que lo que lo hace complejo es que sea una forma muy de tenencia no segura.

**MA:** Pero vos fijate que ahí es una **crisis del modelo de bienestar**. Vos tenías que, en Argentina y muchas partes del mundo, nosotros pensábamos la vida en un trabajo en blanco, en dependencia, que te garantizaba jubilación, te garantizaba obra social, acceso a la salud y te garantiza el acceso a la propiedad, y que incluso los sindicatos tenían un rol muy importante en el acceso a la vivienda, en su momento. Eso te daba en la estabilidad que vos buscabas y en definitiva eras propietario. Entonces, hoy tenemos empleo informal, el **crecimiento de la informalidad laboral**, que eso hace que vos no tengas **previsibilidad futura**, con una jubilación mínima, por monotributo. En segundo lugar, el **acceso a la salud** sigue siendo bastante complicado, y necesitás otro tipo de salvedades. Y, en tercer lugar, vos tenés como única vía de acceso a la **informalidad urbana o el ser inquilino**, entonces tenés **inestabilidad**. El problema, básicamente, es **un problema de seguridad social, porque vos no tenés manera de proteger ni tener una red de contención que le garantiza a esa persona tener una vivienda el día de mañana**, entonces el problema de la inquilinización en Argentina en Rosario, en las grandes ciudades, tiene que ver con la **inestabilidad de la trayectoria habitacional, en tanto la dependencia que tiene en relación a su ingreso. Antes no dependías tanto de tu ingreso para poder tener una vivienda, hoy sí**. Y voy al caso más concreto que tiene que ver con, por ejemplo, hoy en día te quedas embarazada, dejás de trabajar tres meses, son tres meses que no cobrás, porque no tenés la contracara que es el derecho laboral que te paga esa esa licencia. Entonces, tres meses sin ingreso embarazada es **fragilidad habitacional**. Entonces ese es el problema que tenemos a futuro: **cómo pensar un modelo de protección social que, en definitiva, garantice, en este en este mundo más volátil, con características laborales distintas, la trayectoria estable en términos habitacionales, en un mundo de inquilinos**. Y ahí viene la parte del problema del alquiler, o sea, yo puedo hacer todas las políticas habidas y por haber, pero endeudarme para poder pagar o acceder a un alquiler e independizarme no es opción en este caso porque yo no sé qué va a pasar mañana. **Entonces el crédito es una opción viable, en tanto y en cuanto, yo tenga previsibilidad para mañana, si no tengo previsibilidad no voy a tener crédito. Y el crédito, encima, solo se da bajo condiciones de formalidad**. Entonces, yo tengo que **reconstruir la formalidad**. Yo lo puedo hacer a partir de, por ejemplo, generación de **bancarización de ingresos** para poder generar una trazabilidad de mis ingresos constantes aún en la informalidad urbana. Puedo generar un scoring de inquilinos que le permita a la aseguradora, a la fianza, o el mismo dueño a tener un reporte de cómo es el historial de pagos desde inquilino. Puedo generar todas

esas alternativas de sistematización, respecto a la información, que genera más transparencia en el mercado. Ahora, esa transparencia va tener su contracara, respecto a la estabilidad de ese de ese mercado y la estabilidad de ese mercado va a estar dada por el ingreso del inquilino. Entonces, mirando la situación, yo te diría **el mercado de vivienda no va a tener una solución porque no pensamos a la vivienda como una característica intrínseca del ciudadano, sino más bien como una característica que se da como resultado de una serie de trayectorias, familiares y laborales que hacen a su condición de inquilino o no.**

**CD:** Y, a su vez, caracterizar bien esos perfiles, esos inquilinos que tenés que son bastante heterogéneos.

**MA:** Sí, otro tipo de demanda. En las principales ciudades, por una cuestión de cómo fue su desarrollo urbano, **la oferta habitacional no condice con la demanda habitacional.** Uno alquila lo que puede, no lo que quiere o lo que necesita. Y ahí, lo que te va a terminar pasando es que, hoy tenés unidades funcionales que no son adaptadas para una tercera edad o para familia. Entonces son dos situaciones en las cuales las personas terminan generando otro tipo de dinámicas. Por ejemplo, qué pasa en la trayectoria familiar cuando las personas no tienen privacidad, volvemos a esa cuestión inicial del 1900 en la cual hay familias, el hijo y durmiendo en una cama al lado del padre, que eso se había cambiado durante los 70 y ahora retrocedimos en esos términos, entonces vos tenés un cambio de estructura cultural y del patrón familiar. Mi primera política es una política de **mejorar o mitigar las barreras de acceso** al alquiler, perfecto cuáles son las barreras. Garantías, bueno genero un mercado de aseguradoras, pero el mercado asegurador necesita un fondeo. Perfecto yo de lo que hacer, dentro del marco de las políticas de Rosario, es un **fondo de garantía que le permita al Estado solventar algunas garantías específicas dentro del mercado de vulnerabilidad. Entonces el riesgo lo absorbe el Estado y no tiene que dar un subsidio de manera directa** a la persona que es inquilino y alquila porque ahí está la complicación que tiene que ver con una transferencia directa o una transferencia indirecta. **La transferencia indirecta termina siendo mucho más funcional porque transmite capacidad instalada respecto al dinero que termina volcándose o que depende muchas veces de una educación respecto a la vivienda que hoy no tiene la ciudadanía.** Eso, por un lado, la segunda barrera de ingreso, tiene que ver con **depósito**, vos podés regular eso, o sea, eso es una competencia **política regulatoria.** Ahora, ¿por qué aparece el depósito de seis meses adelantado, tres meses adelantado? Por una cuestión de riesgo, entonces vos **cómo haces para mitigar ese riesgo** de la que la persona no termine pagándote. Por un lado, generas este **escoreo que termina transparentando el mercado y haciendo que el inquilino tenga un mayor historial respecto a su a su situación habitacional, pero te va a pasar que en la vulnerabilidad siempre vas a tener como fallas y vas a siempre que generar exclusión dentro de ese mercado.** Por ejemplo, el subsidio habitacional de la Ciudad de Buenos Aires, con lo que te dan y las condiciones que te dan, vos terminas siempre alquilando en un hotel pensión que termina replicando la desigualdad. Entonces, el mejor ejemplo es Hábitat para la Humanidad que tiene un experimento de **alquiler social** en el cual las personas que pudieron tener cierta estabilidad después ingresaron al mercado formal y tuvieron una progresividad en su trayectoria. Entonces nosotros, **lo que tenemos que tratar de hacer, en términos de política pública, es mejorar la progresividad habitacional,** que no sea solo subsidio y crédito la solución, sino que en el medio haya

un **sistema de transferencias indirectas** que puede ser un **programa de alquiler social** o puede ser el **fondo de garantías** o puede ser los **programas de viviendas asequibles en alquiler**, que sea a través de premios dentro de lo que es la constructibilidad, o mejorar dentro de los esquemas de vivienda destinada a clase media la sostenibilidad, por ejemplo de expensas. Yo puedo bajar la cantidad de expensas en un edificio, si yo alquilo dos unidades funcionales destinadas a vivienda asequible. Hay opciones, hay que pensar muchas, el tema es que ahí tenés mucho compromiso con un sector privado que lo que falta hoy en Argentina son capitalistas gente que puede invertir. Y ahí el que va a invertir en la clase media no son los grandes desarrollistas que tienen la plata y los terrenos para poder hacerlo sin hacer pequeña desarrollista o la cooperativa de vivienda y ahí de vuelta entramos en el segundo tema. **Cómo generamos nuevas posibilidades de mercado para pequeñas desarrolladoras y/o constructoras.** El mundo está tornando a decir que todas estas políticas son medio troscas y uno entonces se esfuerza en pensar cómo generamos mejores alternativas dentro de la asociación pública privada y básicamente tiene que ver con una **regulación que permita la construcción en vivienda asequible en alquiler.** Entonces **genero incentivos para que el mercado inmobiliario se mueva**, pero yo tengo que tener ahí, por ejemplo, plusvalía urbana. **Plusvalía urbana**, yo **cambio normativa** y digo que toda la plata que está yendo esa normativa va a ir a pagar el adelanto de tu de tu hipoteca que va a ir a subsidiar la tasa de interés de tu crédito hipotecario, o que se va a ir **hacia la generación de viviendas sociales en alquiler** y ahí yo estoy haciendo que el cambio de beneficio en términos de constructibilidad para un desarrollista, que es un activo de la ciudad en su conjunto, vaya destinado específicamente a un programa que genera soluciones estacionales que no está desarrollando el desarrollo inmobiliario hoy. Pero **es una discusión de política de generación de recursos urbanos.** Y ahí es donde nosotros desde la fundación siempre insistimos, Argentina no es pobre. Porque lo más rico que tenemos en el suelo y tenemos suelo a matar, lo que nos está pasando es que no tenemos como captar esa esa riqueza y cuál es la discusión política alrededor de esta riqueza que es el suelo.

**CD:** Digamos, para pensar una política de vivienda en alquiler, hay que pensar una política del suelo.

**MA:** Sí van de la mano, porque hoy en día con el giro político que está tomando y por la crisis del estado de bienestar, vos lo que tenés es que **el principal problema para discutir política de vivienda y sobre todo política de vivienda en alquiler, tiene que ver con su financiamiento y la generación de trayectorias que sean transformables a futuro**, ¿por qué? Porque si yo discuto que la persona que le dio un subsidio es un stock permanente de subsidio para el resto de la vida, entonces no vale hacer la pena la inversión Estatal. Entonces qué vale la pena hacer la inversión, en aquello que tenga progresividad. Si hago progresividad tengo un problema de financiamiento. Por eso tengo que tener una mayor inversión estatal en el principio, para después desatarme esta inversión de gasto corriente hacia el final de la trayectoria de estas personas. Entonces **si mi problema es de financiamiento**, tengo que tener uno, **fondo de garantías, que sea a través de la de la readecuación de generación de intereses**, dos, tengo que tener un **financiamiento vía plusvalía urbana o la captación de generación de suelo** y tres, **un programa de realización dominial que realmente empieza a generar algún tipo de plusvalor en términos de la escritura de las personas, pasando a ser de un régimen de tendencia**

**irregular a un a una tenencia formal y que permite y habilite el mercado de suelo.** Pero, si me voy a discutirlos tiempos actuales, son estas tres políticas que hay que pensar.

**CD:** ¿Cuáles de esas políticas podrían vincularse más a una escala local, a una normativa de escala local?

**MA:** **Todo lo que sea política crediticia y política de vivienda en general es competencia provincial**, es decir, eso lo tiene que tomar la provincia de Santa Fe como parte de su compromiso con la seguridad social. ¿Qué es competencia del municipio de Rosario? **Regulación del suelo.** Entonces plusvalía urbana, tenés problema de financiamiento, empezá a hacer plusvalía urbana y acá la discusión en Rosario, que entiendo que es válida, es a esta plusvalía la capto para hacer regularización dominial e integración social urbana en barrio popular que es carísimo o género programas orientados al alquiler social. Y, un parque público alquiler, por ejemplo, es posible dentro del marco de Rosario. Pensando en la relación con provincia ¿a quién le corresponde construir vivienda o en definitiva generar capitalización del estado? al gobierno provincial, ¿a quién le compete las transferencias indirectas que tienen que ver con la gestión y la gobernanza en términos de esos programas o esa gestión de vivienda y suelo? al gobierno local. Entonces el municipio de Rosario tranquilamente podría llamar a Hábitat para la Humanidad y decir bueno tengo este inmueble de la provincia de Santa Fe, que lo abandonó el gobierno nacional, en el procrear no sé cuánto. Si nosotros lo finalizamos y tenemos el compromiso de esta plata del gobierno provincial yo pago la transferencia indirecta para que vos hagas el proceso de progresividad estacional de estas personas. Yo clausuro los hoteles pensión de calle San Juan, pero mando a la gente acá. Y empieza una **política de refacción**, crédito en refacción para ese hotel pensión o conventillo y genero nuevas alternativas y empiezo a generar lo que sería **refacción para inmobiliaria social**, yo puedo generar alternativas en las cuales **doy un crédito a tasa cero a propietarios que tenga la regularidad de dominio que hoy tengan una propiedad totalmente abandonada refaccio pero condiciono a que estén dentro del marco de esta operatoria** y también me hago cargo, como garantía, de que si pasa algo yo me hago cargo del quilombo. Entonces el gobierno de Rosario, la municipalidad de Rosario tiene, porque es un municipio que tiene el recurso humano para poder hacerlo, **tiene la capacidad de poder generar alianzas con el sector privado para una gobernanza común que marque un camino hacia el alquiler social y que vaya jugando con políticas de crédito y políticas de acompañamiento que no necesariamente se trabajan en subsidio.**

**CD:** Cómo se articularían esas políticas de vivienda en alquiler, pero que acompañen ese anhelo de poder llegar a ser propietario.

**MA:** Bien, ese paso para mí es hay como diferentes soluciones. Yo creo que por ejemplo tenga que ver con tercera edad y estudiantes, podemos pensar algo respecto al **derecho real de superficie** y empezar a entender ahí, qué tipo de Mercado se puede generar en el cual un jubilado **un inquilino que llega a la tercera edad pueda tener una estabilidad en materia de vivienda a través de hecho la superficie** que se coma mucho menos que un alquiler. Ahora creo que donde hay que trabajar para en materia de crédito. Sí, es esto para mí la gran clave es **subsidiar, no tasas sino el adelanto**, porque el problema que vos tuviste en Argentina los últimos años es en términos de ahorro. Las personas desahoraron un montón, no tienen, no tienen capital para poder generar ese adelanto y

por lo tanto a través de captación de plusvalía urbana u otros métodos de financiamiento que pueden ser a través de la colocación de títulos de bonos sociales en el mercado, que es también se abrió esa posibilidad de **financiar ese adelanto** y que las personas comiencen a pagar la cuota directamente del crédito. Y que eso se retribuya después en un fondo de garantía que se termine financiando con el mismo repago y de vencimientos el sistema de hipotecas sociales. Yo harían directamente un **sistema de hipotéticas sociales y ahí tiene que haber producción del Estado, producción de cooperativas de vivienda, o asociaciones público privadas para que fomentar el autoconstrucción**, pero son esas tres vías, o sea. Y lamentablemente vivienda es como nos podemos poner muy creativos pero bueno, bonito y barato jamás va a ser.

**CD:** gracias Mati.

## Entrevista 03

**Fecha:** 13/10/2025

**Actor/a entrevistado/a:** Matías Zacchino

**Área u Organización:** Defensoría del Pueblo – Sede Rosario

**Rol/Cargo Específico:** Abogado instructor en el área de Atención a la Ciudadanía

**Herramienta de grabación:** WhatsApp

**Método de desgrabación:** Notta – versión gratuita

**Duración de la entrevista:** 14:39 minutos

---

**CD:** ¿Cuáles son los principales motivos de consulta o interrogantes que llegan a su oficina por parte de la población inquilina de Rosario actualmente?

**MZ:** Con respecto a la primera pregunta, de las consultas que más estamos recibiendo es, primero que nada, el tema del **valor de las cuotas**. Obviamente, en eso siempre está cómo son los aumentos. O sea, **cómo se calculan los aumentos**: cada cuanto, cómo es el régimen. La gente pregunta si hay un régimen particular y bueno, obviamente eso ya no está regulado, se van variando entre cada contratación, qué índices aplican, todas estas cuestiones. Después la **rescisión anticipada por parte del locatario**, la gente plantea cómo hacer para rescindir, cómo tiene que notificar, con cuánta anticipación, cuánto tiene que pagar la indemnización. Después otro tema muy recurrente es, **cuál es la responsabilidad del propietario en cuanto a las reparaciones**, cuáles son las reparaciones que le corresponde hacer al inquilino, cuáles son las reparaciones que le corresponde hacer al propietario, cómo tienen que reclamar para que el propietario va a hacer reparaciones, qué pasa si no las hace, si pueden compensar o no con los alquileres, si pueden dejar de pagar el alquiler hasta hacer las reparaciones. Estas cuestiones son muy comunes. La **devolución del inmueble al término del contrato o cuando rescinden**. Cómo tienen que entrar al inmueble, qué es lo que tienen que **pagar para poder entrar al inmueble**, si tienen que recibir alguna notificación, si tienen que tener alguna constancia de cuando entrega el inmueble y en qué estado lo encuentran, la **responsabilidad de los garantes**, a veces preguntan los propios garantes o los inquilinos sobre cuál es la responsabilidad de los garantes cuando ellos no pueden pagar o ante este tipo de reclamos a la hora de volver al inmueble. Y también el tema de las **expensas**, que es común que consulten, que ya se está en la línea fina entre lo que es tema de alquiler y tema de administración de consorcios, pero es común que consulten, bueno, qué le corresponde para el propietario, qué le corresponde para el al inquilino, en cuanto al tema de expensas, ordinaria, extraordinaria, fondo de reserva, estas cuestiones también son bastante consultadas.

**CD:** Tras la derogación de la Ley 27.551 y el reemplazo por el DNU 70/2023, ¿han notado un cambio en el tipo o la cantidad de consultas? ¿Cuáles son las mayores dificultades o incertidumbres que manifiestan los inquilinos bajo el nuevo marco normativo?

**MZ:** Y con respecto a las modificaciones, en las consultas lo que sí notamos es una **mayor cantidad de consultas**, obviamente que la gente al enterarse de que se ha regulado un poco el sistema, se le generan más preguntas, si quieres saber si lo que le están aplicando es o no legal, en su contrato si está bien y bueno se incrementaron mucho en relación a lo que te comentaba anteriormente este tipo de planteos porque cambiaron mucho las modalidades, si bien tenés un régimen muy abierto actualmente que permite que en el contrato se establezcan, siempre y cuando no sea notoriamente abusivo, distintos tipos de condiciones contractuales pero cambia mucho, las que se aplicaban antes a las que se aplican ahora. Por ejemplo, la resolución anticipada, el sistema es muy diferente, los aumentos de cuotas quedó desregulado en cuanto a cada cuanto se hace el aumento y qué índice o qué parámetro se va a tomar para calcular ese aumento entonces la gente viene y te pregunta este tipo de cosas, lo mismo con los temas de expensas que pueden estar incluidas de la ordinaria o extraordinaria por parte del inquilino o puede estar separado como era el sistema más tradicional y anterior donde se pactaba ordinaria para el inquilino extraordinaria para el propietario, o sea la gente viene a consultar porque ve en los contratos cosas que antes no veía y no sabe si eso está bien o mal aplicado.

**CD:** En el contexto de Rosario, ¿qué transformaciones o efectos concretos (en la oferta, los precios, la duración de los contratos y/o la formalidad) observaron en el mercado de alquileres a partir de la sanción de la Ley de Alquileres (Ley 27.551) y cuáles notaron tras su derogación y reemplazo por el DNU 70/2023?

**MZ:** Con respecto a las dinámicas de mercado en lo que hace a la oferta, **había una menor oferta con la 27.551**, eso se había notado y de hecho fue bastante publicado en medios que la oferta se veía restringida por el sistema normativo que se había establecido en ese momento y hoy hay una oferta que es mayor, en ese sentido podemos decir que la oferta se ha ampliado. En cuanto a precios, bueno ahí sí la dinámica era también muy diferente, **antes se establecía con la ley un sistema que planteaba aumentos pactados por ICL** que es una forma específica de actualización que está armado con otros índices que la hubo en el Banco Central y tenía **plazos fijos para actualizar** generalmente de seis meses o antes era de un año también. Lo que por eso se notaba es que cuando venía la actualización los cambios por ahí eran un poco bruscos, o sea los aumentos solían ser bastante fuertes relacionado también a los niveles de inflación, entonces lo que por ahí notaba el inquilino es que tenía los escalones, los saltos que pegaba el índice cuando se producía la actualización eran muy fuertes, pero durante un periodo más largo tenía una estabilidad en el precio. Con los regímenes actuales, bueno va cambiando **depende del índice que adopte las partes**, pero lo que más está viendo, IPC o ICL, tenés **ajustes más rápido en el tiempo** generalmente se ve cada cuatro meses, tres meses, por ahí los que más prolongados son, son aumentos cada seis meses y bueno por ahí no son tan fuertes los índices de aumento, pues bueno la cuestión de que la inflación en el momento está un poco más normalizado pero depende también mucho del índice que se adopte, el índice IPC que por ahí es el que es más beneficioso para el inquilino que la inflación tiene aumentos un poco más bajos, el ICL suele tener aumentos un poco más altos.

En cuanto a la duración de los contratos, **la Ley 27.551 establecía un plazo mínimo legal** que era de orden público, por ende, había que respetarnos y así, para el primer contrato,

no así para la renovación, posible renovación de contratos, pero para el primer contrato estamos hablando de plazos que eran de **tres años**, eso como obligatorio. Entonces veías contratos de tres años en una primera instancia y **hoy en día no hay un plazo mínimo legal** y lo que más está viendo son contratos de dos años o de un año incluso, porque no hay ningún plazo mínimo para la duración del contrato.

Y bueno, con respecto a lo que es la formalidad, yo por lo menos en lo particular no he notado, en menor medida o mayor medida, un incremento de la formalidad o informalidad. O sea, las consultas más o menos se mantienen iguales, tenemos **la mayoría de contratos se perfeccionan por escrito**, por lo menos por lo que yo recibo en consultas y también viene gente que contrata de palabra por cuestiones de confianza, o entre familiares, o vecinos o gente conocida y generalmente ahí, después se producen los inconvenientes a la hora de las distintas rispideces que van surgiendo entre la relación locador-locatario.

**CD:** ¿Cuál de las lógicas en disputa (Estado – Mercado – Necesidad) consideran que predomina o impone su lógica actualmente en el mercado de alquileres de Rosario y cuáles son las principales consecuencias de ese predominio en el proceso de inquilinización?

**MZ:** La lógica que predomina claramente es la de **mercado-necesidad**, en esa relación entre propietarios e inquilinos, con un sistema que sea desregulado, hay mayor prominencia de lo que es el mercado en cuanto a la oferta y cuáles son las características que presentan la oferta de alquileres que hay. Se está haciendo un ajuste entre la necesidad que tiene la gente, que es mucha la **población que requiere alquilar para proporcionarse un techo**, y bueno, y los **intereses también de los propietarios** que buscan reducir la mayor cantidad de los costos que tiene mantener una propiedad y **maximizar lo que sea su ganancia** y reducir en lo posible cualquier tipo de pérdida por el deprecio de la moneda. Obviamente que ahí entran en puja con los inquilinos tratando de llegar a acuerdos o buscar índices que le permitan solventar en el tiempo la relación de locación. Al principio, generalmente uno alquila con un nivel de canon locativo que puede solventar, pero lo que genera mayor temor para el inquilino es poder sostener eso en el tiempo, más todavía teniendo en cuenta que siempre uno tiene como inquilino fiadores que suelen ser de su grupo familiar o conocidos, amigos íntimos que están respaldando esa relación y que por ende tienen responsabilidad en el caso de incumplimiento. Pero **lo que predominan claramente es esta lógica de mercado**.

**CD:** ¿Qué tensiones socioeconómicas específicas observaron en el vínculo contractual entre inquilinos y pequeños propietarios (quien posee una o dos unidades como máximo)?

**MZ:** En cuanto a tensiones entre pequeños propietarios e inquilinos, bueno, está un poco conectado con la pregunta anterior, lo que se observa es siempre el propietario tratando de reducir, y es lógico dentro de su lógica, los costos que tiene mantener la contratación, tanto sea evitar todo tipo de reparaciones, desligarse, en general, de los gastos de sostener la propiedad. Por eso muchas veces se pacta que el inquilino, además de lo que se pactaba antes, que era la tasa general inmueble, está a cargo del impuesto inmobiliario, obviamente también del sellado, de la comisión del inmobiliario, en el caso de que hubiera

una intermediación con inmobiliaria, y hay una resistencia fuerte a todo lo que es, por parte del propietario, para el mantenimiento de la propiedad, o sea, en general busca evitar realizar cualquier reparación y buscar el recoveco para intentar hacérsela costear al inquilino, eso se ve bastante. Obviamente también entendible desde el lado del vista del propietario, muchas veces **el margen de ganancia que un alquiler puede dejar en relación a lo que vale una propiedad hoy** en día, es también un tema a tener en cuenta, y bueno, y se juega un poco la dinámica entre, como decíamos antes, entre **la necesidad del inquilino que requiere, si o si, de recurrir a un alquiler para proporcionarse un techo**, buscando que sus ingresos, en lo posible, no insuma más del 30, 40% de sus ingresos, todo lo que es el sostenimiento, que igualmente ya es bastante elevado, de los gastos para el canon locativo y los conexos al canon locativo, que son muchas veces los impuestos o las tasas y las expensas, en el caso de que sea una propiedad horizontal.

**CD:** Al momento de proponer instrumentos de política pública para el sector del alquiler en Rosario, ¿cuáles consideran que son las dos o tres problemáticas de mayor urgencia que deben ser atendidas de inmediato (tanto a nivel municipal como provincial/nacional)?

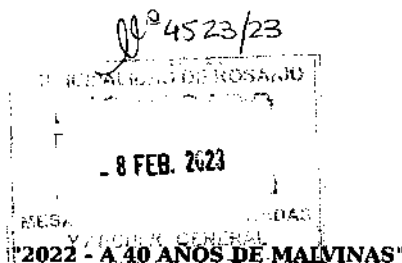
**MZ:** Y en cuanto a problemáticas urgentes, considero que el **tema de la oferta de propiedades inmuebles para alquiler**, todavía aún con el aumento de la oferta que se vio este último tiempo, seguimos estando en un **déficit** en ese sentido y eso también obviamente **que impulsa a los precios hacia arriba**, sobre todo en las ciudades grandes como Rosario donde la demanda es bastante más alta. Y, por ahí, también sería importante buscar la forma de lograr **repartos un poco más equitativos** porque muchas veces se ve que toda **la carga de sostenimiento del inmueble** es un poco lo que charlábamos antes, tanto sea expensas, impuestos, todo lo que es sostener más a los servicios que por ahí es obviamente que va por cuenta de quien los consume, pero sí todo lo que es el mantenimiento del inmueble, expensa e impuestos, **carga muchas veces sobre la espalda del inquilino** y por ahí buscar algo más equitativo en cuanto a sostenimiento de esos gastos, sería importante.

**CD:** Pensando a futuro y buscando un marco de mayor estabilidad y previsibilidad, ¿qué tipo de instrumentos o mecanismos locales (regulación del suelo, incentivos fiscales, promoción de viviendas sociales en alquiler, etc.) considerarían más efectivos para lograr un equilibrio entre la inversión privada y la garantía del derecho a la vivienda?

**MZ:** Como cuestiones a tener en cuenta de lo urgente, a pesar del incremento en la oferta de inmuebles para alquiler todavía hay un déficit fuerte, sobre todo en las grandes ciudades como Rosario. **No está cubierta la demanda que hay para para alquilar viviendas** y eso obviamente que impulsa el precio para arriba. También sería importante lograr un reparto más equitativo lo que respecta al sostenimiento del inmueble, no incluimos en estos servicios porque se va por cuenta de quien los consume, pero sí por ejemplo todo lo que es la carga de pagar expensas y de pagar impuestos que últimamente se ven, casi siempre, recayendo en su totalidad o mayor medida en el inquilino y bueno buscar un reparto un poco más equitativo con respecto a esas cargas sería una buena opción y algo importante a tener en cuenta. Y también el tema de **buscar herramientas para hacer efectivo el derecho que tiene el inquilino, a que el propietario conserve en buen estado el inmueble**, que muchas veces se deteriora rápidamente o vienen con

problemas que a primera instancia no se detectan y después las herramientas para el inquilino, para reclamarlo, son bastante limitadas ante la negativa del propietario, no tiene tantas herramientas como quizá en su momento pudo tener cuando se permitía la compensación con alquileres para realizar esas reparaciones por su propia cuenta y muchas veces esos reclamos quedan insatisfechos y ante la imposibilidad del locatario, de mudarse o buscar otra alternativa, bueno soporta vivir en condiciones que muchas veces no son las adecuadas y que no les correspondería tener que soportarlas siempre y cuando yo estén constantemente cumpliendo con sus partes del contrato. O sea, se busca alguna dinámica donde esos reclamos puedan ser atendidos y buscar consecuencias ante el incumplimiento, algo que le permita que sea efectivo ese cumplimiento.

## Ordenanza 10.456



**LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE**

### **ORDENANZA (N° 10.456)**

#### **Concejo Municipal**

Las Comisiones de Planeamiento y Urbanismo, de Gobierno y de Presupuesto y Hacienda han tomado en consideración el Mensaje N° 158/SG/2022 IG y el proyecto de Ordenanza de los/as Concejales/as Juan Monteverde, María Luz Ferradas, Caren Tepp, Jesica Pellegrini y Pedro Salinas, los cuales expresan:

"Visto: El proyecto de ordenanza que contempla la creación de la "Empresa de Desarrollo Urbano SAU", por fundadas razones de interés público, y

Considerando: Que, la Ley N° 20.705 autoriza a las Municipalidades a constituir Sociedades del Estado con el objeto de desarrollar actividades de carácter comercial, industrial o explotar servicios públicos.

Que, como muchas ciudades latinoamericanas, Rosario se enfrenta a una problemática habitacional, dada por el incremento de la población que habita en viviendas precarias en un importante número de asentamientos que no reúnen las condiciones mínimas necesarias tanto desde el punto de vista de la infraestructura como del saneamiento urbano.

Que, un aspecto determinante de la función pública como clave para abordar esa problemática, es implementar procesos de urbanización, crecimiento y edificación de la ciudad de Rosario, por lo que transformar los asentamientos irregulares en barrios formales e incorporarlos a la traza urbana resulta de gran trascendencia.

Que, en este sentido, la ciudad de Rosario viene desarrollando en las últimas dos décadas un plan de regularización de asentamientos como política de inclusión social, como el plan Rosario Hábitat (con financiamiento del BID), Las Flores, Empalme, Corrientes -La Lata-, La Lagunita, Molino Blanco e Itatí, República de la Sexta, Cordón Ayacucho, Cullen y Sorrento, Villa Moreno, La Cerámica y Nuevo Alberdi.

Que, como desarrollo emblemático de dicho proceso, se encuentra en curso la urbanización de Villa Banana, uno de los pocos asentamientos ubicados en una zona neurálgica de la ciudad que aún no había sido intervenido urbanísticamente de manera integral, que beneficiará a unas 1.300 familias.

Que, es importante destacar que estas acciones detalladas se han llevado adelante a lo largo de la historia de la ciudad a través del accionar del Servicio Público de la Vivienda y el Hábitat (S.P.V.H.), cuyo objeto es promover el

acceso al hábitat y la vivienda en los sectores más excluidos de la ciudad y mediante el Fondo Municipal de Tierras (Ordenanza N° 6.493/97) con el objeto de administrar las tierras que son propiedad del municipio e incrementar el patrimonio del mismo.

Que, por otra parte, la Ley Nacional de Barrios Populares declara "de interés público el régimen de integración socio urbana de los Barrios Populares identificados en el Registro Nacional de Barrios Populares en Proceso de Integración Urbana creado por Decreto 358/2017 (RENABAP)".

Que la posibilidad real de hacer viable esta ley depende de la voluntad, la disposición y la creatividad de los gobiernos locales, y que en ese sentido, Rosario tiene un desafío a concretar en los 112 Barrios Populares relevados (35.000 familias aproximadamente); que encuentran en esta ley una posibilidad de cambiar sus vidas, y que es necesario que su Municipalidad haga todo lo que esté a su alcance para lograrlo.

Que, los procesos de integración urbana, indispensables para superar situaciones de segregación, inseguridad ciudadana e inclusión, contemplan como parte fundamental el acceso a los servicios básicos, infraestructura y titularidad de la tierra, entre otros.

Que, en cumplimiento integral de estos objetivos, también, la tierra y el suelo asumen un valor estratégico como recurso urbano para la planificación de la ciudad; y es determinante su obtención por parte de los gobiernos locales para favorecer el acceso al hábitat y a la vivienda en forma equitativa para la comunidad, para intervenir en sitios claves de la ciudad, promover la revitalización urbana, la reestructuración o transformación de sectores, así como para la construcción de vivienda, espacio público o equipamiento comunitario.

Que, sin perjuicio del camino transitado por la ciudad de Rosario, desde este paradigma consagrado internacionalmente, se propone que los gobiernos locales, sigan asumiendo un rol cada vez más activo y protagónico como urbanizadores y generadores de políticas de hábitat.

Que, el presente proyecto de ordenanza persigue esa convicción, de que el Estado Municipal puede y debe adoptar un rol más activo ampliando sus competencias para continuar en el proceso de construcción de ciudad, hábitat y vivienda, de manera que no se limite únicamente a promover la iniciativa privada o recepcionar los programas residenciales impulsados por el gobierno provincial y nacional, y pueda desarrollar políticas de hábitat con mayores facultades.

Que, en el cumplimiento de estos fines además de la voluntad política y de las estrategias innovadoras, son necesarias entidades operativas capaces de traducir dichas estrategias en realidades.

Que, en persecución de este objetivo se plantea la creación de la "Empresa de Desarrollo Urbano SAU", para ampliar las competencias municipales en sentido antes expuesto y para la resolución más integral de la problemática planteada. La misma tendrá como objeto aportar mecanismos adicionales a las políticas de hábitat y a aquellas que contribuyan a garantizar el derecho a la ciudad entendido este último como el acceso al suelo, a la vivienda, al transporte público y al resto de los beneficios de la vida urbana, tales como equipamientos urbanos, espacios verdes, infraestructura y servicios públicos, entre otros.

Que, a su vez, este instrumento jurídico le permitirá al estado municipal coordinar estrategias integrales en la planificación territorial, de manera interdisciplinaria y en conjunto con los otros instrumentos de gestión ya existentes como el Servicio Público de la Vivienda y el Hábitat, Secretaría de Planeamiento, Secretaría de Transporte y Movilidad, Fondo Municipal de Tierras, entre otros.

Que, la presente iniciativa guarda coherencia con los marcos normativos que se encuentran en debate en la legislatura provincial. En efecto, se presentó recientemente un proyecto de ley de Sistema de Ordenamiento Territorial a nivel provincial producto de un proceso de trabajo en el cual se sintetizaron siete proyectos de diferentes bloques políticos, que crea instrumentos concretos para que municipios y comunas tengan autonomía real y puedan tomar decisiones para abordar las principales problemáticas de sus territorios. Con una visión de pacto territorial y ciudadano del Siglo XXI, pone entre esas herramientas la posibilidad de generar "Empresas públicas de desarrollo urbano" definiéndose como "persona jurídica de propiedad total o mayoritaria del estado provincial, municipal o comunal cuya finalidad es intervenir de manera directa en el desarrollo de la ciudad".

Que, por todo lo dicho, se considera fundamental profundizar las políticas públicas a escala local que aborden la problemática del acceso a la vivienda, el déficit habitacional, la seguridad ciudadana y de la exclusión social desde una perspectiva integral, siendo necesario impulsar la construcción de unidades habitacionales, pero también políticas que contribuyan al acceso al hábitat, a reducir la segregación socio-espacial y aporten a promover el derecho a la ciudad".

Por lo expuesto, estas Comisiones elevan para su tratamiento el siguiente proyecto de:

## **ORDENANZA**

### **CREACIÓN "Empresa de Desarrollo Urbano SAU"**

**Artículo 1°.-** Créase en el ámbito de la Municipalidad de Rosario la "Empresa de Desarrollo Urbano SAU", con carácter de sociedad anónima unipersonal, cuyo único socio será la Municipalidad de Rosario y se regirá por la Ley N° 19.550 concordantes y modificatorias, su estatuto, y las normas de funcionamiento que la misma dicte al efecto.

**Art. 2°.- Objeto social.** La "Empresa de Desarrollo Urbano SAU", como operadora de desarrollo y renovación urbana integral, tendrá como objeto identificar, promover, gestionar, coordinar y ejecutar programas y proyectos integrales referidos al acceso al suelo, a la vivienda, a obras de infraestructura, servicios públicos, transporte público, espacios verdes y equipamientos públicos en la ciudad de Rosario.

Compondrán su objeto, la realización de las siguientes actividades:

1. Ejecutar obras de infraestructura, espacio público, equipamiento, vivienda y hábitat, por sí o por terceros.
2. Asociarse con personas jurídicas públicas o privadas o con personas humanas, a los fines de ejecutar todas las acciones propias de su objeto social establecido en el presente artículo.

3. Promover la oferta de suelo urbano con énfasis en proyectos de vivienda de interés social.
4. Adquirir suelo para el desarrollo de proyectos urbanísticos.
5. Vender, comprar, administrar, construir, alquilar o arrendar inmuebles.
6. Brindar asesoría y consultoría para temas de planeamiento y desarrollo urbano.
7. Gestionar, liderar, ejecutar, promover y coordinar, mediante sistemas de cooperación, integración inmobiliaria o reajuste de tierras, actuaciones urbanas integrales para la recuperación y transformación de sectores deteriorados del suelo urbano, para una ciudad más inclusiva y sostenible.
8. Impulsar loteos para el desarrollo de proyectos de vivienda.
9. Desarrollar las funciones propias de los bancos de tierras.

**Art. 3°.- Deberes y atribuciones.** En el desarrollo de su objeto, la Sociedad podrá, ya sea por requerimiento expreso del Departamento Ejecutivo Municipal o por propuesta sometida por la SAU a su consideración, desarrollar las siguientes actividades, sin perjuicio de otras que pudieran incluirse al momento de aprobar sus estatutos:

1. Ejecutar por sí o por terceros proyectos urbanísticos en la ciudad de Rosario bien sea de renovación, desarrollo o cualquier otro tratamiento urbanístico que se prevea para los suelos objeto según el Código Urbano vigente que le requiera el Departamento Ejecutivo.
2. Planificar y ejecutar proyectos de urbanización de barrios populares en el marco de la Ley N° 27.453 y/o la que en el futuro la reemplace.
3. Relevar y centralizar información referida a la totalidad de los inmuebles de propiedad estatal (municipal, provincial y nacional) en la ciudad de Rosario.
4. Promover el acceso a la vivienda con modalidades de gestión asociada: público-público, público-privada, incluyendo organizaciones de usuarios. Diversificar la oferta de vivienda pública explorando alternativas tipológicas: individuales, apareadas, multifamiliares de pequeña escala, como así también opciones de tenencia, propiedad, leasing, alquiler u otras. Promover modalidades alternativas de gestión de soluciones habitacionales como la vivienda pública de alquiler, los complejos de propiedad colectiva y la gestión social del hábitat.
5. Promover la inclusión en los planes habitacionales de la integración de comercios de cercanía de escala barrial, así como también la generación de espacios de capacitación laboral para los/as vecinos/as y el diseño de planes de desarrollo productivo para el sector.
6. Presentar para la evaluación y aprobación de las autoridades competentes los proyectos de planes especiales, de detalle, reajuste de tierra, urbanizaciones básicas e integrales y en general los instrumentos de planificación requeridos para el cumplimiento de su objeto, y proceder a su ejecución una vez sean aprobados, en un todo de acuerdo con las normativas y procedimientos vigentes.
7. Adquirir o promover la adquisición de tierras por enajenación voluntaria o mediante los mecanismos legales vigentes.
8. Celebrar los contratos y convenios, asociarse o formar consorcios o uniones temporales, y en general, todas aquellas actividades que sean necesarias para

el cumplimiento de su objeto social, conforme a la normativa, y en general, celebrar o ejecutar los actos complementarios o accesorios de los anteriores.

9. Contratar servicios de asesoramiento y la construcción de obras de infraestructura para la adecuación de predios destinados a programas de vivienda de sectores medios, vivienda de interés social y proyectos integrales.
10. Promover la participación ciudadana y concertación con las comunidades involucradas en los proyectos que gestione, promueva, lidere o coordine conjuntamente con el Departamento Ejecutivo.
11. Promover operaciones de crédito destinadas a la compra de suelo y/o vivienda en coordinación con el Banco Municipal de Rosario.
12. Presentarse a convocatorias de financiamiento nacional e internacional que le permitan llevar adelante su objeto social.
13. Elevar anualmente al Concejo Municipal, en coordinación con el Departamento Ejecutivo Municipal, un plan de obras priorizadas a los fines de la evaluación de las asignaciones de las compensaciones urbanísticas provenientes del "Fondo de compensaciones urbanísticas para barrios populares".
14. Las demás señaladas en las disposiciones legales según el objeto social de la empresa.

**Art. 4°.- Duración.** La "Empresa de Desarrollo Urbano SAU" tendrá una duración de 100 años, plazo que comenzará a ser contado a partir de la fecha de la inscripción de la misma en el Registro Público de Comercio.

**Art. 5°.- Administración y Dirección.** Estará a cargo de un Directorio integrado por un (1) Presidente, un (1) Vicepresidente y un (1) Vocal designados por el Departamento Ejecutivo. Tales directivos permanecerán en sus cargos durante cuatro (4) años. El/la presidente/a del Directorio tendrá a su cargo la representación legal y administrativa de "Empresa de Desarrollo Urbano SAU".

**Art. 6°.- Declaraciones juradas.** Tanto los miembros del Directorio como la totalidad del personal estable de la "Empresa de Desarrollo Urbano SAU", deberán presentar antes de asumir su cargo y en forma anual en el ejercicio del mismo, una declaración jurada relativa a sus ingresos y patrimonio, así como también del patrimonio de sus familiares directos en primer grado de parentesco. En el caso de detectarse un crecimiento irregular del patrimonio, se podrá iniciar procesos de remoción de cargos.

**Art. 7°.- Recursos.** La "Empresa de Desarrollo Urbano SAU" recibirá fondos de los siguientes orígenes:

1. Las transferencias y aportes que reciba del Poder Ejecutivo, asignados por presupuesto municipal o por fondos especiales.
2. Lo producido por sus propias actividades.
3. Los subsidios, créditos, y aportes que bajo cualquier título reciba a su favor.
4. Las donaciones que reciba a su favor por parte del sector privado a partir de Planes especiales. Planes de detalles, convenios edilicios y/o urbanísticos o donaciones diversas provenientes de supresiones de trazados, compensaciones por excepciones a las normativas otorgadas por el Concejo Municipal, entre otros.
5. Las afectaciones específicas asignadas en otras ordenanzas, tales como: compensaciones económicas obtenidas del mayor aprovechamiento de altura y/o mayor aprovechamiento resultantes, entre otras.

6. Los fondos que componen el Programa de Integración Socio - Urbana de Barrios Populares creado por el Artículo 7° de la Ordenanza N° 10.030.
7. Los fondos que componen el "Programa Municipal de Construcción de viviendas para Familias de Ingresos Medios" creado por Ordenanza N° 8.263/08.
8. Fondo de compensaciones urbanísticas para barrios populares y desarrollo urbano ( Ordenanza N° 10.458).

**Art. 8°.-** Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal a transferir a la "Empresa de Desarrollo Urbano SAU" los bienes que actualmente conforman la reserva del Fondo Municipal de Tierras, creado a través de la Ordenanza N° 6.493 y todos los bienes que considere necesarios para alcanzar el objeto social.

**Art. 9°.- Informe anual.** El Directorio deberá elaborar un informe anual que incluya: memoria, inventario, estado de resultados y balance general al cierre del ejercicio con sujeción a las normas legales y criterios técnicos usuales en materias administrativa y contable. Dicho informe será remitido al Departamento Ejecutivo Municipal quien lo presentará ante el Concejo

**Art. 10°.- Fiscalización interna.** El desempeño del Directorio será fiscalizado internamente por un (1) Síndico Titular y un (1) Síndico Suplente nombrados por el Departamento Ejecutivo.

**Art. 11°.- Control externo.** El control externo y posterior de la Sociedad estará a cargo del Tribunal Municipal de Cuentas.

**Art. 12°.- Auditorías.** A solicitud del directorio o por iniciativa propia, el Departamento Ejecutivo podrá disponer auditorías generales o específicas, permanentes o temporarias, para la fiscalización de los aspectos técnicos, administrativos, contables y jurídicos. Estas auditorías desempeñarán su cometido con relación de dependencia de la Sociedad, sin perjuicio de las funciones que corresponden al Síndico y al Tribunal de Cuentas.

**Art. 13°.- Consejo Asesor.** La sociedad contará con un Consejo Asesor conformado por: un (1) miembro de la Secretaría de Planeamiento, un (1) miembro de la Secretaría de Obras Públicas y un (1) miembro del Servicio Público de la Vivienda y el Hábitat, un (1) miembro de la Secretaría de Movilidad, los cuales serán designados por el Departamento Ejecutivo. Su función será la articulación operativa y logística entre "Empresa de Desarrollo Urbano SAU" y el Departamento Ejecutivo Municipal.

También contará con dos (2) representantes del Concejo Municipal, uno (1) por la Comisión de Planeamiento y Urbanismo y uno (1) por la Comisión de Gobierno.

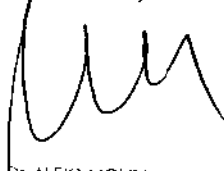
**Art. 14°.- Mecanismos de creación.** El Departamento Ejecutivo deberá dictar las normas necesarias para la puesta en funcionamiento de la Sociedad Anónima Unipersonal, estableciendo los mecanismos indispensables para garantizar la efectiva prestación del servicio y la redacción del estatuto sobre la base de los lineamientos establecidos en la presente ordenanza.

**Art. 15°.-** Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal a realizar las modificaciones presupuestarias necesarias para habilitar o reasignar las partidas con que se atenderán los gastos derivados de la aplicación de la presente ordenanza, comprendiendo los actos conducentes para la creación y puesta en funcionamiento de la Sociedad Anónima Unipersonal y su inscripción en el Registro

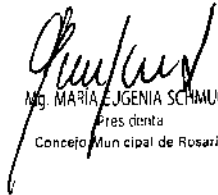
Público de Comercio, así como el dictado de la reglamentación necesaria para su implementación.

**Art. 16°.-** Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M..

**Sala de Sesiones, 15 de Diciembre de 2022.-**



Dr. ALEJO MOLINA  
Secretario General Parlamentar  
Concejo Municipal de Rosario



Mg. MARIA EUGENIA SCHMUCK  
Presidenta  
Concejo Municipal de Rosario


**Exptes. Nros. 263.957-P-2022 C.M. y 265.780-I-2022 C.M.-**

//sario, 23 de febrero de 2023.

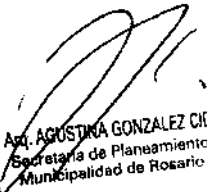
Cumplase, comuníquese, publíquese en el Boletín Oficial Municipal Electrónico  
y dese a la Dirección General de Gobierno.




Dra. JULIANA CONTI  
Subsecretaria Legal y Técnica  
Municipalidad de Rosario



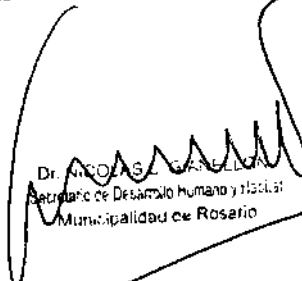
Dr. PABLO JAVKIN  
Intendente  
Municipalidad de Rosario



Agr. AGOSTINA GONZALEZ CID  
Secretaria de Planeamiento  
Municipalidad de Rosario



Ing. JORGE LUIS CORDE  
Secretario de Obras Públicas  
Municipalidad de Rosario



Dr. NICOLAS GONZALEZ  
Secretario de Desarrollo Humano y Social  
Municipalidad de Rosario