

POLÍTICAS DE VIVIENDA

“SERVICIOS DE ASESORAMIENTO EN
ALQUILERES EN LA CIUDAD DE ROSARIO Y CABA”
PERÍODO 2015-2018

Tesista: BIANCA MIGUEL

Directora: MG. IRENE CASTAGNANI

Facultad de Ciencia Política y Relaciones Internacionales

Universidad Nacional de Rosario



AGRADECIMIENTOS

El recorrido, la permanencia y aún más concretar el objetivo de graduarse de mi amada Universidad Pública de ninguna manera podrían ser, al menos para mí, un hecho individual y puramente meritocrático.

El primer agradecimiento y el más importante es para mi papá y mi mamá que desde pequeña me mostraron el valor de la independencia, el sentido de la igualdad, la empatía y las ganas continuas de hacer. Por eso para mis viejxs es el gracias desde lo más profundo de mi corazón porque sin ellxs esto no hubiese sido posible, ya que me sostuvieron material, emocional y espiritualmente, quienes me dejaron decidir en libertad y apoyaron sin condiciones este hermoso pero a veces sinuoso y difícil camino.

Mi segundo agradecimiento, es para mi abuela, la Pocha, quién desde pequeña me mostro la tenacidad y fortaleza de una mujer que nada la derrumba y que siempre estuvo ahí prendiendo una vela, rezando por mí, dándome aliento y confiando profundamente en mí sin ninguna duda.

También no podría dejar de agradecer a mis hermanxs, primxs y a toda mi familia que siempre me brindaron su apoyo, me escucharon, me hicieron el aguante y siempre estuvieron ahí.

Y como no agradecer a mi directora que con su paciencia y amabilidad me ha guiado en este desafiante y profundo proceso que fue para mí de escribir esta tesina como así también a cada amigue y personas maravillosas que la Universidad y la política me han permitido conocer y principalmente agradecer al Team admin, personas hermosas, inteligentes y muy generosas que se han convertido en estos últimos años en grandes compañeros, amigxs y un gran sostén.

Por eso, estoy convencida que esta es una victoria absolutamente colectiva y sólo puedo estar eternamente agradecida!!

GRACIAS!!!!

ÍNDICE

AGRADECIMIENTOS	1
ÍNDICE	2
ÍNDICE DE SIGLAS	4
ÍNDICE DE GRÁFICOS	5
INTRODUCCIÓN	6
CAPÍTULO I: MARCO TEÓRICO, METODOLOGÍA Y ESTADO DE LA CUESTIÓN	9
1- MARCO TEÓRICO	9
1.1- EL CONCEPTO DE AGENDA PÚBLICA Y AGENDA GUBERNAMENTAL	11
1.2- VIVIENDA COMO DERECHO	12
2- CUESTIONES METODOLÓGICAS	15
3- ESTADO DE LA CUESTIÓN	18
CAPÍTULO II: EL CASO DEL ALQUILAR SE PUEDE	22
1- CARACTERÍSTICAS DE LAS POLÍTICAS PÚBLICAS DE ALQUILERES EN LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES: “EL CASO DEL ALQUILAR SE PUEDE”	22
1.1- DE LA AGENDA PÚBLICA A LA AGENDA ESTATAL	23
1.2- ACTORES INTERVIENENTES EN LA CUESTIÓN	24
1.3- ESTADÍSTICAS DE VIVIENDAS EN ALQUILER Y POBLACIÓN INQUILINA	26
1.3.1- ALQUILER TEMPORARIO	28
2- PROGRAMA: “ALQUILER SE PUEDE”	29
3- LEGISLACIÓN VIGENTE PARA EL MERCADO DE VIVIENDAS EN ALQUILER EN EL PERÍODO 2015-2018	33
3.1- LEGISLACIÓN NACIONAL QUE REGULA LOS ALQUILERES	33
3.2- LEGISLACIÓN VIGENTE ACERCA DE LA CUESTIÓN DE LOS ALQUILERES EN LA CIUDAD	35
4- FORTALEZAS Y DEBILIDADES DEL PROGRAMA “ALQUILER SE PUEDE”	36
CAPÍTULO III: EL CASO DEL CENTRO DE ASESORAMIENTO SOCIAL EN ALQUILERES	39
1- CARÁCTERISTICAS DE LAS POLÍTICAS PÚBLICAS DE ALQUILERES EN LA CIUDAD DE ROSARIO: EL CASO DEL “CENTRO DE ASESORAMIENTO SOCIAL EN ALQUILERES”	39
1.1- DE LA AGENDA PÚBLICA A LA AGENDA ESTATAL	40
1.2- ACTORES INTERVINIENTES EN LA CUESTIÓN	41

1.3- ESTADÍSTICAS DE VIVIENDAS EN ALQUILER Y POBLACIÓN INQUILINA	44
2- PROGRAMA: “HOY ALQUILO”	46
3- LEGISLACIÓN VIGENTE PARA EL MERCADO DE VIVIENDAS EN ALQUILER	52
3.1- LEGISLACIÓN VIGENTE ACERCA DE LA CUESTIÓN DE LOS ALQUILERES EN LA CIUDAD	52
3.2- LEGISLACIÓN VIGENTE ACERCA DE LA CUESTIÓN DE LOS ALQUILERES EN LA PROVINCIA	52
4- FORTALEZAS Y DEBILIDADES DEL PROGRAMA “HOY ALQUILO”	54
CAPÍTULO IV: ANÁLISIS COMPARADO: LAS DIFERENCIAS Y SIMILITUDES DE LOS CASOS DE LA CIUDAD DE ROSARIO Y CABA	57
CAPÍTULO V: CONCLUSIONES	65
REFERENCIAS	69
1- BIBLIOGRAFÍA	69
2- INSTRUMENTOS LEGALES CONSULTADOS	69
3- PÁGINAS WEBS CONSULTADAS	70
4- PUBLICACIONES Y/O INFORMES CONSULTADOS	70
ANEXOS	71

ÍNDICE DE SIGLAS

IVC: Instituto de la Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

CASA: Centro de Asesoramiento Social en Alquileres.

CABA: Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

CCyC: Código Civil y Comercial de la República Argentina.

CELS: Centro de estudios legales y sociales.

EPH: Encuesta Permanente de Hogares.

PGB: Producto geográfico bruto.

CUCICBA: Colegio único de corredores inmobiliarios de la Ciudad de Buenos Aires.

SMVyM: Salarios Mínimos Vitales y Móviles.

DNU: Decreto de necesidad y urgencia.

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1	26
Gráfico 2	27
Gráfico 3	28
Gráfico 4.....	45
Gráfico 5	45
Gráfico 6	46
Gráfico 7	57
Gráfico 8	58

INTRODUCCIÓN

El objeto de este trabajo son las políticas públicas de vivienda, en específico, de alquileres de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y Rosario desde principios de 2015 a fines del 2018. En este sentido se analiza en particular los servicios de asesoramiento en alquileres realizados desde estos dos gobiernos locales.

Los objetivos específicos que se plantean son:

1. Analizar cómo ingreso a la agenda estatal de cada ciudad la problemática de los alquileres.
2. Caracterizar las políticas públicas de alquileres e identificar los actores que intervienen en la definición de éstas tanto en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires como en Rosario.
3. Describir la normativa vigente en las dos ciudades.
4. Describir y comparar los programas de servicios de asesoramiento en alquileres de la Ciudad de Rosario y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
5. Indagar acerca de las fortalezas y debilidades que tiene cada uno de los programas analizados en estas dos ciudades.

El hecho de que las altísimas tasas de propiedad en la región sean un fenómeno relativamente reciente sugiere que el anhelo por la vivienda propia no está necesariamente predeterminado culturalmente sino que hasta cierto punto ha sido creado por políticas públicas específicas.

La actual coyuntura, en la cual muchos de los factores que hicieron funcional la expansión de la propiedad se están revirtiendo, parece ofrecer un momento adecuado para complementar las opciones de política con otras alternativas como la vivienda en alquiler. (BLANCO et AL, 2014:34).

Si bien es cierto que AL y el Caribe son una región de propietarios, el alquiler continúa siendo significativo.

Aunque la tasa de propiedad haya crecido aceleradamente durante la segunda mitad del siglo XX, en números absolutos los hogares inquilinos han

aumentado en las últimas décadas en la mayoría de los países de la región. En Argentina, pasaron de 1 millón en 1989 a 1,8 millones en 2010.

De la lectura del libro “Busco casa en arriendo: promover el alquiler tiene sentido” surge la necesidad de preguntarse sobre cómo se concibe la vivienda y también el alquiler de las mismas, y sobre esto mucho nos dice esta frase: “Lo importante de la vivienda no es lo que es sino lo que hace en la vida de las personas” (Blanco et al, 2014: xvii). Esta frase nos invita a pensar cuál es la función de la vivienda y como los estados abordan estas políticas. ¿Solo importa poseer la propiedad de una vivienda? O bien, ¿se podría pensar en la vivienda en función de la mejor calidad de vida que provea a los ciudadanos?

Ahora bien, los gobiernos de AL y el Caribe, en su mayoría, han optado por privilegiar el concepto de vivienda como bien de capital sobre todos sus otros servicios, utilizando como única solución habitacional la vivienda nueva en propiedad. Este desplazamiento de la conceptualización de la vivienda desde la provisión de servicios hasta la promoción de un modo específico de tenencia puede disminuir la flexibilidad del mercado para atender a las demandas de los hogares, afectar la movilidad de los trabajadores, aumentar el riesgo financiero debido a la concentración de activos, contribuir al desarrollo periférico de baja densidad, e impactar negativamente en las finanzas públicas, por ser una opción costosa y difícil de escalar masivamente para la vivienda social.(BLANCO ET AL,2014:xix)

Según los autores del libro “Busco casa en arriendo: promover el alquiler tiene sentido”: la política de vivienda debe basarse en el concepto de servicio y no en una forma de tenencia. Una buena política debe propender al acceso dentro de un mercado que ofrezca variedad, calidad y oportunidad. En este sentido, creemos importante indagar acerca de otros modos de acceder a la vivienda, en este caso nos dedicaremos a estudiar cuales son las políticas que han llevado adelante gobiernos locales para mejorar el acceso al mercado de vivienda en alquiler teniendo en cuenta que puede ser un componente clave de un sistema de provisión de servicios de vivienda efectivo, flexible e inclusivo.

Los contenidos del trabajo se organizan en dos partes.

En la primera parte se delimitan las herramientas teóricas y metodológicas con las que se abordara el estudio.

En la segunda parte se intenta dar respuestas a los objetivos planteados para esta investigación, dividiendo dicho apartado en capítulos específicos por caso.

Por último se presentan el análisis comparado de los casos, las reflexiones y conclusiones finales.

CAPÍTULO I: MARCO TEÓRICO, METODOLOGÍA Y ESTADO DE LA CUESTIÓN

1- MARCO TEÓRICO

Con el sentido de enmarcar el trabajo y darle sustento teórico seleccionamos conceptos claves, utilizados como una caja de herramientas para el desarrollo del tema.

Abordamos la investigación desde una perspectiva de análisis de políticas públicas, teniendo en cuenta que la generación de éstas en torno a la vivienda, específicamente, en alquileres es verdaderamente relevante en la construcción de ciudadanía y en la mejora de la calidad de vida de los habitantes de una ciudad.

Para tal fin utilizamos conceptos de distintos autores como Pedro Medellín Torres que sostiene: “En su función estratégica, las políticas públicas definen los parámetros y las modalidades de interacción entre lo público y lo privado; concretan las condiciones para traducir los principios de flexibilidad y autonomía en ejes de una acción pública selectiva, eficaz y eficiente; definen cuales son los asuntos que alcanzan el rango de interés público, para ser incluidos en la agenda de gobierno; y describen los niveles de homogeneidad y armonía que rigen la gestión integradora de los mercados y las economías nacionales. En su condición institucional, las políticas públicas, no solo expresan la particular configuración de las estructuras, funciones y procedimientos que rigen al estado y a las organizaciones públicas, sino que también revelan la particular dinámica conflictiva en que se desenvuelve la acción pública. En su relación con las estructuras políticas, las políticas públicas expresan tanto una particular movilidad de las fuerzas políticas, como una dinámica específica de incorporación o exclusión (política, económica y social) de los ciudadanos con respecto a los asuntos del estado. Y en su relación con la sociedad civil, las políticas públicas se constituyen en un poderoso instrumento de comunicación”. (MEDELLIN, 2007:1)

Si bien existen infinitudes de conceptos de políticas públicas, hemos elegido el descrito anteriormente porque es el que mejor puede aplicarse a los

fines de este trabajo, ya que las políticas públicas de alquileres, aunque muy incipientes deben tener, por la naturaleza de la cuestión, una fuerte interrelación con el sector privado y sectores económicos poderosos para lo cual es menester contar con una mirada amplia a la hora de abordar la cuestión. Por todo esto, creemos que el concepto de Medellín es el que mejor aplica a nuestros fines.

También, retomando a Oszlack y O' Donnell, quienes, plantean: “que desde el punto de vista del estudio de casos de políticas estatales, nos sirve para tomar atención acerca de un aspecto de gran importancia en el proceso de las políticas públicas y esto tiene que ver con que se debería encarar estos estudios, analizando cómo se va tejiendo el periodo previo al surgimiento de la cuestión. Encarando de esta manera el análisis es posible analizar quien reconoció como problemática la cuestión, como se definió esa visión, quien y sobre la base de qué recursos y estrategias logro convertirla en cuestión. Resulta interesante para este trabajo, basarse en este “periodo de iniciación” ya que permitirá enriquecer el análisis acerca del poder relativo de diversos actores, sus percepciones e ideología, la naturaleza de sus recursos, su capacidad de movilización, sus alianzas y conflictos y sus estrategias de acción política”. Las siguientes preguntas nos servirán como guía para el análisis:

¿Quién y cómo problematiza un asunto?

¿Quién, cómo y cuándo logro convertirlo en cuestión?

¿Sobre la base de qué recursos y alianzas? ¿Con qué oposición?

¿Cuál es la definición inicial de la cuestión? (OSZLAK Y O'DONNELL, 1995)

Como plantean Oszlak y O'Donnell a través de este tipo de estudio de políticas estatales podremos “poner en movimiento” a un estado y actores (clases, fracciones de clase, organizaciones, grupos, eventualmente individuos). Además, el proceso social tejido alrededor del surgimiento, tratamiento y resolución de cuestiones ante las que el estado y otros actores adoptan políticas. A la visión más directamente analítica del primer enfoque y

más estructural del segundo, corresponde en este tercero una más detallada y dinámica de cómo y por qué un complejo conjunto de actores ha actuado respecto de ciertas “cuestiones”. Conflictos, coaliciones, movilización de recursos, grados relativos de autonomía y poder de “Actores” (incluyendo al estado), pueden ser vistos aquí con un detalle que, por lo menos debería ser útil para que no arrasemos a priori con sutilezas y complejidades que será necesario respetar en el replanteo teórico del tema estado y sociedad”.(OSZLAK Y O´DONNEL1995)

Esta última concepción acerca de las políticas públicas es de gran utilidad y nos parece la más pertinente para analizar cómo la problemática de los alquileres se ha convertido en cuestión y cómo el estado comienza a tomar parte en ella a través de los programas de asesoramiento y apoyo para inquilinos. Como así también, para tener en cuenta la importancia que detenta para un análisis de políticas públicas identificar los actores que participan en este proceso y de qué manera se van articulando y tomando posiciones.

En nuestra concepción de política pública nos encontramos frente a un complejo proceso en el cual una diversidad de actores tanto gubernamentales como no gubernamentales toman posición frente a una situación, delimitan el problema, intentan posibles soluciones y miden sus fuerzas de acuerdo a sus diferentes recursos, tomando como parte fundamental y hasta en algunos casos definitorios de este proceso el accionar del estado en torno a las cuestiones.

1.1- EL CONCEPTO DE AGENDA PÚBLICA Y AGENDA GUBERNAMENTAL

A los fines de este trabajo, es fundamental tener en cuenta cómo ingresa la cuestión de los alquileres en la agenda estatal en pos de analizar cómo es la correlación de fuerzas entre los diferentes actores y cómo es posible que un tema que atañe en algunas ciudades a más del 30% de los ciudadanos no tenga ese correlato en el debate público. Para llevar adelante este análisis e intentar reconstruir cómo la cuestión ha llamado la atención de los gobiernos

locales, utilizamos los tradicionales conceptos de agenda pública y agenda gubernamental acuñados por Luis A. Villanueva.

Luis A. Villanueva distingue dos tipos de agendas: “una llamada “sistémica” “publica” “constitucional”; la segunda, “institucional” “formal” o “gubernamental”. La primera está integrada por todas las cuestiones que los miembros de una comunidad política perciben mutuamente como merecedoras de la atención pública y como asuntos caen dentro de la jurisdicción legítima de la autoridad gubernamental existente. Toda comunidad política, tiene su propia agenda sistémica. La segunda, es el conjunto de asuntos explícitamente aceptados para consideración seria y activa por parte de los encargados de tomar las decisiones. Por lo tanto, cualquier conjunto de asuntos aceptados por cualquier organismo gubernamental en el nivel, local estatal o nacional constituirá una agenda institucional”. (VILLANUEVA, 1993:32)

Para que un asunto tenga acceso a la agenda necesita cumplir tres requisitos:

- Que sea objeto de atención amplia o al menos de amplio conocimiento del público;
- Que una buena parte del público considere que se requiere algún tipo de acción;
- Que a los ojos de los miembros de la comunidad la acción sea competencia de alguna entidad gubernamental. (VILLANUEVA, 1993)

Sostenemos que el proceso de agendación tiene una importancia significativa dentro del ciclo de políticas públicas porque nos permite entender como una cuestión socialmente problematizada toma la atención del estado y este, en consecuencia, toma una posición con respecto a la misma.

1.2- VIVIENDA COMO DERECHO

Por otro lado, tomamos el concepto de vivienda como derecho. Sobre esto, nos basamos especialmente en los artículos constitucionales y también en autores que tratan la temática, tal como, Raquel Rolnik.

Rolnik sostiene: “El derecho a la vivienda es un elemento integrante, reconocido internacionalmente, del derecho a un nivel de vida adecuado. El derecho a la vivienda no se debe interpretar en un sentido estricto o restrictivo que lo equipare, por ejemplo, con el cobijo que resulta del mero hecho de tener un tejado por encima de la cabeza o lo considere exclusivamente como un bien. Debe considerarse, en cambio, como el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte. Con arreglo a esta interpretación, la "adecuación" de la vivienda se mide con una lista de factores principales como la seguridad jurídica de tenencia, la disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones, infraestructura, la asequibilidad, la habitabilidad, la accesibilidad, la ubicación y la adecuación cultural. Por consiguiente, la vivienda no es simplemente un cobijo ni un bien. Es mucho más que una estructura física para guarecerse de los elementos y su valor va más allá de lo que pueda costar su compra, venta o reconstrucción. La vivienda tiene un intrínseco valor social.” (ROLNIK, 2010:7)

Siguiendo esta línea, es importante destacar que el derecho a la vivienda se encuentra promulgado tanto en la Declaración Universal de los Derechos Humanos de 1948 como en la Constitución Nacional de la República Argentina en su artículo 14 bis. Esta conceptualización es clave en esta investigación, ya que, la idea de que la vivienda es un derecho es lo que tomamos como eje para pensar en la situación de los inquilinos como problemática del mismo modo que para sostener que el estado debería tener una intervención clara en el tema.

El Artículo 14 bis de nuestra constitución reza: “El Estado otorgará los beneficios de la seguridad social, que tendrá carácter de integral e irrenunciable. En especial, la ley establecerá: el seguro social obligatorio, que estará a cargo de entidades nacionales o provinciales con autonomía financiera y económica, administradas por los interesados con participación del Estado, sin que pueda existir superposición de aportes; jubilaciones y pensiones móviles; la protección integral de la familia; la defensa del bien de familia; la compensación económica familiar y el acceso a una vivienda digna.”(CONSTITUCION NACIONAL; 1994)

En consonancia, el Artículo 25 de la Declaración universal de los Derechos Humanos de 1948 señala:

1. Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad.

Es muy importante, abordar la cuestión de los alquileres desde una perspectiva de vivienda como derecho debido a que el hecho de que sea un derecho consagrado indica que el estado tiene que tomar cartas en el asunto y también, significa correrse de una mirada que visualiza los alquileres simplemente como una relación entre privados en la cual el estado no tiene nada para hacer. Contrariamente, creemos que se debería pensar el alquiler como una política más de vivienda porque más allá de que la vivienda sea consagrada como un derecho no sólo tiene que significar que ese derecho se garantice por ser propietario de la misma.

A partir de estos conceptos, entendemos, que las políticas públicas de vivienda, específicamente, de alquileres deberían ser abordadas desde una perspectiva multidimensional, ya que las mismas se desarrollan a través de un proceso complejo y se vuelve necesario tener en cuenta las regulaciones que existen en la temática, las acciones llevadas a cabo por los distintos gobiernos que acá nos interesan, el comportamiento del mercado inmobiliario y de los distintos actores que intervienen, algunos, con un peso significativo en las decisiones de políticas públicas de alquileres.

Desde esta perspectiva se abordan y analizan las políticas de vivienda, en específico, las políticas de alquileres de asesoramiento y apoyo a inquilinos.

2- CUESTIONES METODOLÓGICAS

Para esta investigación decidimos tomar el período de tiempo comprendido entre marzo de 2015 y diciembre del 2018. Esta elección responde a iniciar el período con el lanzamiento del programa “Alquilar se puede” perteneciente al Instituto de la Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y el fin del período al envío por parte del ejecutivo de un proyecto de Ley de Alquileres nacional.

Utilizamos una metodología cualitativa, utilizando datos cuantitativos para complementar la investigación.

La metodología cualitativa sirve como medio para recabar información más detallada y específica sobre la cuestión a través de entrevistas realizadas a actores claves. Como así también, se realiza un análisis y revisión bibliográfica de textos que aborden la temática de los alquileres y las políticas públicas de vivienda.

Las entrevistas son “semi-estructuradas” a “informantes clave” tanto del Centro de Asesoramiento Social en Alquileres de la Municipalidad de Rosario y referentes del tema en la Ciudad de Rosario como del Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y referentes del tema de CABA.

Los datos cuantitativos son un complemento para obtener datos estadísticos que nos permitan caracterizar mejor a través de números las particularidades que tiene cada una de las Ciudades que son objeto de esta investigación con respecto a las viviendas alquiladas y la población inquilina. Para ello, tomamos datos del censo nacional, encuestas permanentes de hogares y estadísticas propias de los gobiernos de estas ciudades. Recurriremos a fuentes primarias y secundarias.

La metodología que elegimos para llevar adelante esta investigación es un estudio comparado basado en un estudio de casos, tomando dos ciudades y posteriormente, particularidades de cada una de ellas como son leyes, ordenanzas y políticas públicas específicas. Las ventajas que encontramos de utilizar este tipo de estudio son:

“La comparación agudiza nuestra capacidad de descripción y permite sintetizar los elementos diferenciadores y comunes de un fenómeno particular que ocurra en la gestión, como así también, otorga criterios para verificar hipótesis, generadas con base en el descubrimiento inductivo, lo que permite validar o no afirmaciones y/o conceptos y así continuar en una fase superior de construcción de teorías explicativas que den cuenta de la gestión pública como objeto de estudio.” (PLISCOFF Y MONJE, 2003:4)

En síntesis, cuando se enfrentan aspectos tan importantes como la elaboración y ejecución de investigaciones de ciertos fenómenos sociales, la comparación permite, desarrollar un análisis más pormenorizado de lo que se estudia. Para la investigación en gestión pública es relevante esta característica del método, porque entrega una herramienta técnica que permite entender, analizar y plasmar generalizaciones sobre el objeto de estudio. (PLISCOFF Y MONJE, 2003:5)

Desde el punto de vista de la gestión pública, se entiende que el método de la comparación es pertinente, porque permite analizar el objeto o fenómeno específico de estudio, vale decir, aquellos problemas o temas referidos al cómo y al por qué de la acción de los organismos públicos, por ejemplo como se da la participación de la ciudadanía en la gestión municipal en un país u otro. (PLISCOFF Y MONJE, 2003:6)

Elegimos usar la metodología de análisis propuesta por Pliscoff y Monje porque parece ser la metodología que mejor se adecua a los objetivos propuestos.

No obstante, en consonancia con lo que dicen los autores entendemos que para cualquier investigación, poder comparar con otras experiencias similares es enriquecedor y permite identificar algunas cuestiones que sin ella no sería posible.

En cuanto al estudio de casos, podemos decir que “se basa en un diseño de investigación orientado al análisis de las relaciones entre muchas propiedades concentradas en una sola unidad. Trabajar con muchas variables

y un caso (o muy pocos) ha dado lugar a diversas estrategias de abordaje encaminadas a la búsqueda de múltiples fuentes de evidencia “(MARRADI, ARCHENTI Y PIOVANI, 2007:237).

Además, “Giovanni Sartori (1990) considera el análisis comparativo y el estudio de caso como estrategias complementarias, y sostiene que, si bien los estudios de caso son implícitamente comparativos, cuando se trata de un solo caso no se aplica el método comparativo” (MARRADI, ARCHENTI Y PIOVANI, 2007:237).

En nuestra investigación, al tratarse de un estudio de casos de dos unidades, el análisis va a ser en profundidad. La búsqueda se orienta a la comprensión del caso en su unicidad. Estamos de acuerdo con los autores en que un caso de estudio no constituye una opción metodológica sino la elección de un objeto de estudio que, en este estudio son los servicios de asesoramiento en alquileres.

Con el fin de recoger información valiosa para el análisis en profundidad de nuestro objeto de estudio, hemos realizado entrevistas semi-estructuradas a informantes claves en la temática. En el caso de las entrevistas realizadas a funcionarios públicos de los servicios de asesoramiento, las áreas temáticas sobre las que versaron estas entrevistas fueron:

- Situación del mercado de viviendas en alquiler y los inquilinos.
- Actores que intervienen en la cuestión de los alquileres.
- Políticas públicas de alquileres: Los servicios sociales de asesoramiento en alquileres.
- Legislación vigente en cada una de las ciudades.
- Medidas y políticas necesarias para mejorar la situación del mercado de viviendas en alquiler.

En lo que respecta a las entrevistas realizadas con los referentes del tema en las distintas ciudades, los tópicos versan en los siguientes ítems:

- Tipo de organización a la cual pertenece, actividades que realizan e historia de la misma.

- Situación del mercado de viviendas en alquiler e inquilinos: cómo es la situación actual, cuales creen que son los desafíos a asumir para mejorar la situación de los inquilinos. Dificultades que afrontan los ciudadanos a la hora de alquilar.
- Legislación actual e importancia de nuevas legislaciones.
- Actores que crean intervienen en la problemática de las políticas de viviendas en alquiler.
- Debilidades y fortalezas del “Alquilar se puede” y “Hoy alquilo”.

Por todas estas razones, creemos que esta metodología es la indicada para el tipo de investigación que se desea realizar.

3- ESTADO DE LA CUESTIÓN

Si bien la problemática de los alquileres resulta cada vez más extendida tanto en Ciudades de nuestro país como del resto del mundo, no hemos tenido alcance a una importante cantidad de material e investigaciones que aborden la temática. Sin embargo, la cuestión de los alquileres parece ser una cuestión cada vez más estudiada por investigadores independientes, Centros de estudios, gobiernos locales, nacionales e incluso Organismos Internacionales que promueven las investigaciones de esta área problemática.

En este sentido, resulta de importancia destacar una publicación realizada por el BID de los autores Blanco, Fretes Cibils y Muñoz. Dicho trabajo nos invita a pensar los alquileres en términos de política de vivienda y en la importancia potencial que tendrían las políticas públicas en sentido de promover el alquiler dentro de las políticas públicas de vivienda. Como así también, nos brinda datos necesarios para tener un acercamiento más acabado de la cuestión.

En línea con esto, los autores sostienen que tanto la población de América Latina como del mundo entero en su mayoría son propietarios de su vivienda y que esto, en gran medida, se debe a construcciones culturales y políticas públicas de vivienda destinadas sólo a la adquisición de éstas. También plantean que las actuales políticas de vivienda resultan insostenibles

desde un punto de vista fiscal, insuficientes para atender a la demanda e ineficientes en términos de los patrones de uso del suelo que crean, como así también, de los cambios en las estructuras demográficas, la disminución del tamaño de hogares, el aumento en las tasas de divorcio y el crecimiento de los hogares unipersonales, y la mayor movilidad laboral asociada a economías más flexibles y globalizadas. Todas estas razones hacen que muchos hogares no estén interesados en acceder a la vivienda propia.

Además, consideran que el hecho de que las altísimas tasas de propiedad en la región sean un fenómeno relativamente reciente sugiere que el anhelo por la vivienda propia no está necesariamente ligado a lo cultural sino que hasta cierto punto ha sido creado por políticas públicas específicas. También, la actual coyuntura, en la que varios factores hicieron funcional que la expansión de la propiedad se vaya revirtiendo, parece ofrecer un momento adecuado para complementar las opciones de políticas con otras alternativas como la vivienda en alquiler. (BLANCO et AL, 2014:34)

La investigación nos resulta de gran utilidad para conocer sobre estadísticas de la temática tanto en América Latina como en nuestro país. De la misma manera que, nos ofrece otra mirada acerca de la problemática de los alquileres con un enfoque más global en lo que son las políticas públicas de vivienda. En consonancia con esto, según lo planteado por los autores los modelos estadísticos para analizar la toma de decisiones en los 6 países más grandes de Latinoamérica señalan que variables sociales, relacionadas con la edad, el tipo y el tamaño de hogar, el estado civil y estatus de empleo, tienen una incidencia significativa en la probabilidad de que un hogar elija la opción de alquilar frente a la de ser propietario. Dentro de estas características, se demuestra que el alquiler es más importante para los jóvenes.

Otra investigación muy importante para este trabajo es un reciente informe realizado por la ONG Hábitat para la humanidad Argentina que nos brinda detalles acerca de cada uno de los casos analizados en este trabajo. Dicho Informe se titula “Alquiler Social como Política de Estado” y recopila información valiosa acerca de la cantidad de inquilinos en el país como así

también en la Ciudad de Rosario y CABA, cifras del déficit habitacional en nuestro país, información acerca del funcionamiento y las condiciones del mercado de alquiler según actores claves. Estos actores claves, hacen hincapié en la cantidad de viviendas deshabitadas que existen en Rosario, en el porcentaje considerable de asentamientos precarios y la sobre-oferta de viviendas para alquilar destinadas a sectores medios altos que muchas veces se mantienen vacías dado que fueron adquiridas como reserva de capital. Con respecto a CABA, el informe plantea que el déficit habitacional se ha agudizado a causa de múltiples factores: cambios demográficos relevantes, fuertes alzas en los precios de los productos inmobiliarios superiores a los ingresos medios, concentración de la oferta residencial dirigida a los sectores de altos ingresos y la presencia de una proporción de viviendas desocupadas significativa. Además, en la última década la población en villas y asentamientos creció en un 52,3%. Según datos oficiales, el 7,6% de la población de CABA reside en una villa o asentamiento. (HÁBITAT PARA LA HUMANIDAD, 2019)

Por otra parte, Leandro Vera Belli, investigador del CELS, tiene varias publicaciones acerca de la temática de alquileres en CABA. Utilizaremos para este trabajo dos de sus investigaciones. En una de ellas, realiza un análisis crítico acerca del Programa Alquilar se Puede. Vera Belli plantea que el programa ha tenido poca incidencia porque se trata de un programa principalmente crediticio. Y en línea con esto, sostiene que el problema de quienes buscan alquilar no es exclusivamente de ingresos. Para él, la causa del problema se relaciona más con el tipo de capital requerido para cumplir las condiciones exigidas en el mercado formal, como el acceso a una garantía ofrecida por un propietario o comprobantes de ingresos de un trabajo formal. (VERA BELLI, CELS, 2016:7).

El mismo autor, tiene una publicación acerca de las discusiones y regulaciones recientes del mercado de vivienda en alquiler. Vera Belli sostiene que la amplia y sostenida demanda de la vivienda en alquiler obedece a que éstas gozan de centralidad urbana y, en promedio, de mejor calidad constructiva y cobertura de servicios en comparación con otros regímenes de tenencia.

Además, plantea que la sanción del nuevo CCyC representó un importante retroceso respecto al derecho a la vivienda ya que no incorporó el principio de función social de la propiedad y, respecto a los artículos específicos vinculados al contrato de alquiler, las modificaciones fueron muy pocas e irrelevantes. Y en línea con esto, nos brinda un análisis con respecto a los proyectos de ley presentados en la cámara de diputados para regular el mercado de alquiler como así también nos aporta un análisis pormenorizado de la sanción de la ley número 5859 sobre las comisiones inmobiliarias de CABA.

Además, es menester mencionar la tesina de grado de la Licenciatura en Ciencia Política de la Lic. María Victoria Estévez: "Políticas Públicas de Vivienda. Una aproximación desde un análisis de caso: Programa integral de recuperación de asentamientos irregulares: Proyecto Villa Corrientes" y también el Informe de Resultados del Licenciado en estadística Franco Cometto, este informe se basa en una práctica pre profesional realizada en el CASA.

Del primero de los trabajos mencionados nos podemos servir para analizar aspectos conceptuales y metodológicos y estrategias de investigación, específicamente en lo referido al análisis de políticas públicas aplicado en un caso concreto de políticas de vivienda, lo que nos ayuda de guía para concretar los objetivos que nos hemos propuesto. En tanto que el Informe de resultados del Licenciado Cometto nos aporta datos de gran utilidad del mercado de alquileres en Rosario, lo que incluye datos como cantidad de inquilinos en la ciudad, su distribución según distritos, tipo de vivienda que se alquila (cantidad de ambientes, calidad de los servicios que ofrece), como así también nos brinda un cruzamiento de datos que nos aporta características socioeconómicas de la población que alquila tales como edad, sexo, nivel educativo de las personas que alquilan que resultan interesantes para hacer un análisis acerca de a quién están dirigidas mayoritariamente las políticas públicas de vivienda, específicamente de alquileres.

CAPÍTULO II: EL CASO DEL ALQUILAR SE PUEDE

1- CARACTERÍSTICAS DE LAS POLÍTICAS PÚBLICAS DE ALQUILERES EN LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES: “EL CASO DEL ALQUILAR SE PUEDE”

La Ciudad Autónoma de Buenos Aires es la Capital Federal de la República Argentina, obtuvo su autonomía a través de la reforma constitucional de 1994 alcanzando un status similar al del resto de las provincias. Es la Ciudad con más habitantes del país con una población de aproximadamente 3.000.000, la cual en una porción importante (38%) está compuesta por inmigrantes tanto de otras provincias del país como de países limítrofes. Dicha población se encuentra dividida administrativamente en 15 comunas, siendo las comunas del centro-norte (2, 3,5 y 6) las más pobladas en detrimento de las comunas de la zona sur (4,8 y 9).

Además, CABA es el centro económico más importante del país, donde residen las sedes de las principales empresas que operan en Argentina como así también tiene una intensa actividad portuaria. Es así, que el Producto Geográfico Bruto de la Ciudad representa un cuarto del PGB del país.

Conjuntamente, la Ciudad posee las Universidades más prestigiosas del país, los aeropuertos más importantes, los clubes y estadios de fútbol más convocantes e instituciones de Salud Pública emblemáticas como el Hospital Garrahan a donde acuden pacientes de todo el país.

Lo descripto hasta aquí, sin dudas genera una gran demanda de viviendas y según datos de la página oficial de la Defensoría del Pueblo, actualmente, el 32,1% de los hogares en la Ciudad de Buenos Aires son alquilados, lo que representa unas 900 mil personas que padecen la falta de regulación estatal y las condiciones que impone el mercado inmobiliario, que ubican a los inquilinos en un estado de indefensión permanente. En tanto, que el Centro de Censos y Estadísticas de la Ciudad de Buenos Aires informa un porcentaje del 35,2% de hogares alquilados en la Ciudad.

1.1- DE LA AGENDA PÚBLICA A LA AGENDA ESTATAL

El 18 de marzo del año 2015, Mauricio Macri, jefe de gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires anunciaba la creación y puesta en marcha del programa “Alquilar se Puede” , descrito según Emilio Basavilbaso, director del IVC como: "Es una oportunidad a todas las personas con dificultades para alquilar y que a partir de ahora cuentan con una garantía bancaria, la financiación del capital inicial e incluso, para quienes lo necesiten, un subsidio para una vivienda mucho más funcional, aún si no contaran con ingresos formales".¹

Cuando le consultamos a Leandro Vera Belli, investigador del área de alquileres del CELS, acerca de cómo cree que se instaló en la agenda la cuestión de los alquileres nos comenta que no ha podido registrar demasiados hitos en la instalación de la cuestión en el debate público, lo que si nos marca como un acontecimiento a considerar es que en el 2014 la defensoría del pueblo de la ciudad de Buenos Aires, lanzó un área especializada en la defensa del inquilino y que actualmente funciona. Como así también, cree de gran importancia los reclamos de las diferentes organizaciones que se ocupan de la población inquilina y, especialmente, rescata el trabajo realizado por inquilinos agrupados, dirigida por Gervasio Muñoz. Según su parecer, esos fueron los puntapiés más importantes para consolidar el debate público. Es notable como la temática cuando empieza a aparecer en los medios, genera mucha repercusión debido a que es un tema que involucra a un porcentaje importante de la población. Una porción considerable de la población esta inquilinizada, sin embargo, no es una temática que genere movilización de la ciudadanía, por lo que se podría conjeturar como consecuencia que no ocupa un lugar prioritario en el espacio político de discusión parlamentaria.

¹ 18 de marzo de 2015, “Macri lanzó oficialmente el programa “Alquilar se puede””, Infobae. Recuperado de <https://www.infobae.com/>

1.2- ACTORES INTERVIENIENTES EN LA CUESTIÓN

Dentro de los actores intervinientes en la problemática de los alquileres en CABA, encontramos los siguientes:

Mesa de diálogo sobre alquileres de vivienda: con la creación del Alquiler se Puede se pone en marcha esta mesa técnica compuesta por legisladores de CABA tanto oficialistas como de la oposición, organizaciones sociales, el mercado inmobiliario y el IVC liderando esta mesa.

Unión Argentina de Inquilinos: Organización no gubernamental con sede en capital federal. Se autodefinen como una unión de inquilinos que trabaja para defender a los inquilinos argentinos maltratados. Intentan buscar soluciones imaginativas para que quienes no tienen techo propio. Desde la Unión brindan asesoramiento al inquilino para que conozca sus derechos y posibilidades y, además, presentan proyectos frente a los organismos legislativos organizaciones gubernamentales, políticas y la prensa abogando por la implementación de soluciones reales e inmediatas en materia vivienda.

Tienen una fuerte actividad en las redes sociales y en su sitio web, en el cual, suben noticias e información útil para los inquilinos.

Inquilinos Agrupados: Asociación civil sin fines de lucro. Se describen como una asociación que busca representar los intereses del sector inquilino, defenderlos y ampliarlos. Parten de la premisa que en el mercado de alquileres todos los actores están organizados y representados, menos los inquilinos. Desde la asociación brindan asesoramiento legal a los inquilinos, intentan activamente instalar la problemática de los inquilinos en la agenda, han participado del impulso para la sanción de la nueva Ley de Alquileres, han logrado a través de un proyecto presentado en la legislatura porteña la creación del “Día del inquilino” (primer lunes de cada mes), entre otras acciones llevadas adelante por ellos.

Defensoría del Pueblo de la Ciudad de Buenos Aires: Organismo de control autónomo e independiente. La función de la defensoría del pueblo es

proteger y defender los derechos humanos, individuales y sociales de los vecinos; supervisar y garantizar que las instituciones y los funcionarios del Gobierno de la Ciudad cumplan con sus deberes y respeten la Constitución y las leyes vigentes; controlar que las empresas de servicios públicos brinden los servicios de manera adecuada a toda la comunidad y atender las inquietudes de las personas que se sientan afectadas por abusos, negligencias o irregularidades. En el año 2014 incorporan a la Defensoría un área específica que se encarga de atender la problemática de los inquilinos. Este sector está a cargo de Fernando Muñoz, quién cuenta con una amplia trayectoria y experiencia en la materia.

Centro de estudios legales y sociales (CELS): es un organismo de derechos humanos creado en 1979. Promueven la protección de los derechos y su ejercicio efectivo, la justicia y la inclusión social, a nivel nacional e internacional. Cuenta con reconocidos intelectuales e investigadores del área de las ciencias sociales y el derecho, además, de algunos investigadores y ex investigadores del Conicet. En el año 2015, decidieron meterse de lleno en la cuestión de la vivienda en alquiler y los inquilinos, es por eso, que participan de la mesa de diálogo del IVC y de la iniciativa multisectorial por el derecho a la tierra, la vivienda y el hábitat: Habitar Argentina.

Colegio único de corredores inmobiliarios de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires: esta entidad data de corta edad, la ley que autoriza la creación de esta institución es del año 2007. Actualmente, está presidido por Armando Pepe. Este colegio trabaja activamente en evitar el ejercicio ilegal del corretaje inmobiliario. Observamos que, en su sitio web tienen un canal para realizar denuncias como así también un mapa de matriculados, un listado con inmobiliarias ilegales y un listado de infractores.

Cámara Inmobiliaria Argentina: Se autodefinen como una asociación sin fines de lucro, dedicada al servicio y jerarquización del sector inmobiliario. Fue fundada en el año 1980 y su presidente actual es Alejandro Bennazar. Esta institución tiene representación en la Mesa de diálogos sobre alquileres que mencionamos con anterioridad.

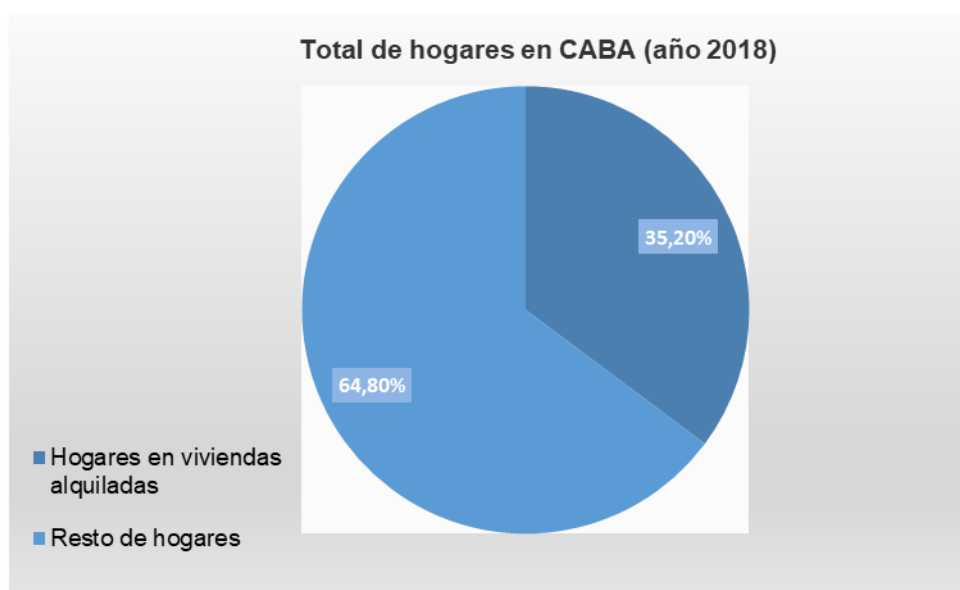
1.3- ESTADÍSTICAS DE VIVIENDAS EN ALQUILER Y POBLACIÓN INQUILINA

Según estadísticas de la dirección general de Censos y estadísticas de la Ciudad de Buenos Aires: se considera un hogar al conjunto de personas que viven bajo un mismo techo y comparten los gastos de alimentación. El 63% de estos son familiares, en su mayoría nucleares. Mientras que en los hogares no familiares predominan los unipersonales: de cada 10 hogares en alrededor de 4 reside una sola persona.

Los hogares porteños se caracterizan por ser poco numerosos: el tamaño medio es 2 personas. La mayoría están integrados por menos de 3 miembros (63%), mientras que en el 29% conviven 3 o 4 personas y solo el 8% está constituido por 5 o más.

Poco más de la mitad de los hogares porteños, el 50,6% es propietario de la vivienda y el terreno que habita y el 35,2% es inquilino. El 2,4% vive en el lugar en que trabaja y el 11,8% ocupa sus viviendas de manera irregular. El 81,5% de los hogares inquilinos residen en departamentos, el 8,9% en casas, el 6,2% piezas de hotel o pensión y el 3,1%, piezas de inquilinato o conventillos.

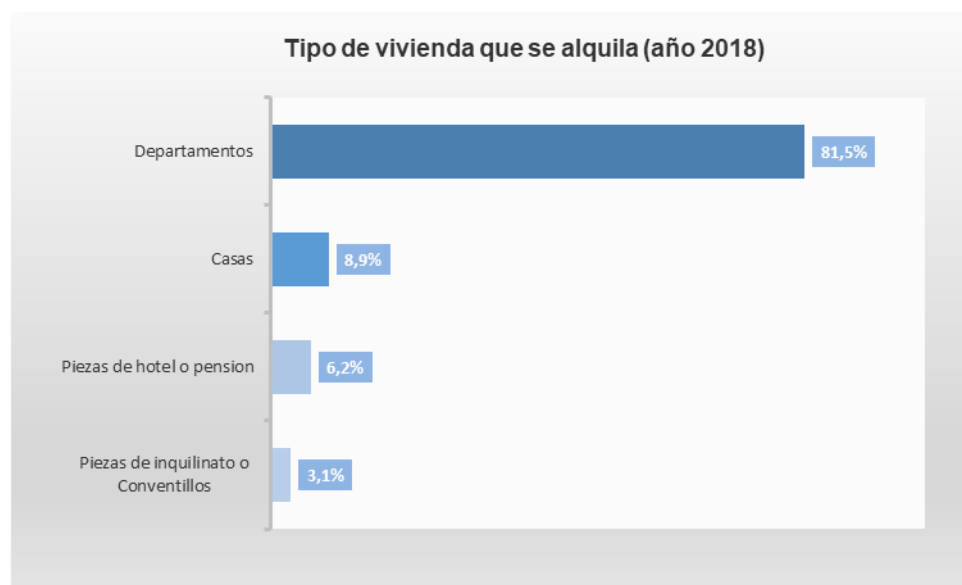
Gráfico 1



Fuente: elaboración propia en base a información tomada de Dinámica del mercado de alquiler de departamentos.4to. Trimestre de 2018.

El siguiente gráfico nos aporta datos significativos acerca del tipo de vivienda que se alquila, de los cuales podemos observar que el mayor porcentaje de éstas son departamentos. Además, estos datos coinciden con el hecho general de que las viviendas en alquiler tienen un buen nivel de calidad de construcción, se encuentran ubicadas en zonas estratégicas y tienen un óptimo nivel de servicios. En consonancia con esto, el libro del BID ya citado a lo largo de esta investigación, plantea que las condiciones de la vivienda en alquiler si se la compara tanto con las viviendas con y sin título de propiedad suelen ser mejores en infraestructura, similares en materiales y solo peores en el caso de hacinamiento (BLANCO, FRETES Y MUÑOZ; BID; 46).

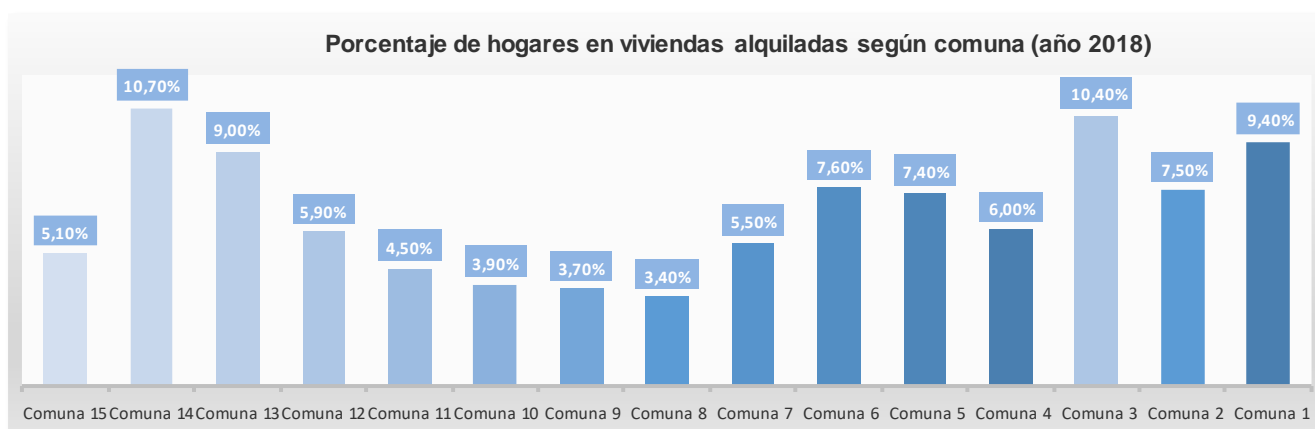
Gráfico 2



Fuente: elaboración propia en base a información tomada de Dinámica del mercado de alquiler de departamentos.4to. Trimestre de 2018.

Estos autores también plantean, que en las grandes Ciudades de Latinoamérica existen más posibilidades que las zonas centrales de las mismas alberguen mayor cantidad de viviendas en alquiler que las zonas periféricas. Como así también en proporción la mayor cantidad de viviendas en alquiler en estas grandes ciudades son departamentos, cuartos y por último casas en ese orden (BLANCO, FRETES Y MUÑOZ; BID; 47,48)

Gráfico 3



Fuente: elaboración propia en base a información tomada de Dinámica del mercado de alquiler de departamentos. 4to. Trimestre de 2018.

Como podemos observar en este gráfico, la distribución de las viviendas en alquiler de la Ciudad de Buenos Aires es dispar, las comunas que corresponden a la zona centro-norte de la Ciudad son las más pobladas en detrimento de las comunas de la zona sur. Esto mismo ocurre de modo en la Ciudad de Rosario ya que, la mayor proporción de viviendas en alquiler aumenta en las zonas más centrales y dinámicas de las grandes urbes.

1.3.1- ALQUILER TEMPORARIO

En los últimos años con el crecimiento de plataformas como Airbnb² y también desde el año 2017 con la sanción de la ley 5859 comienza a darse un fenómeno de alquiler de departamentos de manera temporaria. Hoy, esta forma de arrendamiento representa el 43% de la totalidad de alquileres disponibles. Existen barrios, incluso, donde la disponibilidad de unidades para alquiler temporario supera ampliamente las unidades para alquiler por contratos con destino a viviendas. Es el caso de Palermo, Recoleta y San Telmo.

Estos datos dan cuenta del gran crecimiento de esta modalidad de alquiler, que nos invita a pensar cuáles son los motivos y si, efectivamente, solo se trata de un mercado orientado al turismo. Es claro que quienes llegan a la

² Empresa que ofrece una plataforma de software dedicada a la oferta de alojamientos a particulares y turísticos mediante la cual los anfitriones pueden publicar y contratar el arriendo de sus propiedades con sus huéspedes; anfitriones y huéspedes pueden valorarse mutuamente, como referencia para futuros usuarios.

Ciudad por turismo lo hacen por períodos mucho más cortos y se alojan mayoritariamente en hoteles o departamentos que se alquilan por día a través de plataformas como Airbnb.

En los años 2017 y 2018, el alquiler por temporada destinado a residentes se expandió considerablemente. Esto es así, porque tanto inmobiliarias como locadores se encuentran motivados por una rentabilidad mucho más elevada y la posibilidad de aumentar los precios con mayor frecuencia y de este modo vuelcan sus viviendas al mercado de alquiler temporario. Este tipo de alquiler apunta a aquellos ciudadanos que, por algún motivo como la falta de una garantía propietaria, no pueden acceder al mercado convencional y resuelven su problema habitacional con contratos de alquiler cortos. Lo que lleva a que estos vecinos tengan que afrontar precios mucho más elevados, actualizar depósitos y pagar comisiones cada 6, 9 o 12 meses; en ocasiones, pagar varios meses de alquiler por adelantado y vivir con la inestabilidad de un contrato a punto de vencerse.

2- PROGRAMA: “ALQUILER SE PUEDE”

Según detalla información oficial que nos brindan colaboradores del “Alquilar se Puede”, programa que fue ideado desde el IVC y se lleva a cabo en conjunto con el Banco Ciudad de Buenos Aires. El fin del mismo es facilitar el acceso a un contrato formal de alquiler dentro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Cabe destacar que los datos que presentamos a continuación corresponden al año 2018. Entre los servicios que ofrece este programa nos encontramos con los siguientes:

- Otorgar una garantía para inquilinos provista por el BCBA, como solución para aquellos que no cuentan con un inmueble para ofrecer en garantía. El costo de la garantía será subsidiada por el IVC para alquileres equivalente a \$8.500.
- Créditos personales para cubrir los costos iniciales mediante un crédito a tasa subsidiada otorgado por el BCBA, a devolver en 23 cuotas fijas. (sujeto a calificación crediticia por parte del BCBA).

- Para los trabajadores con ingresos informales, un sistema de ahorro previo de 4 meses, a través del cual el solicitante demuestra su capacidad y voluntad de pago.
- Para los casos de menores ingresos familiares (hasta \$22.150), Alquilar se puede incluir un subsidio parcial del alquiler, que varía según el tamaño del grupo familiar (según cantidad de hijos en edad escolar con los que se conviva).
- El programa funciona durante un ciclo de alquiler (24 meses) en donde la actualización del alquiler puede ser semestral o anual.
- La garantía del Banco Ciudad se activa ante 2 incumplimientos seguidos por parte del inquilino y previa presentación de demanda judicial del propietario. Garantiza el pago del alquiler más un porcentual de Expensas hasta 6 meses adicionales a la fecha de finalización del contrato. Si el valor del primer mes de contrato no supera los \$8500, el IVC subsidia el costo de dicha garantía. Si el valor del alquiler fuera mayor, el costo es equivalente a 2 meses de alquiler aproximadamente.

Nos encontramos con que población a quien se encuentra dirigido este programa es bastante amplia. Entre las cuales observamos estos grupos:

- Hogares jóvenes con ingresos entre 1 y 5 Salarios Mínimos Vitales y Móviles (SMVyM): El IVC subsidiará un porcentaje de alquiler mensual para quienes perciban entre 1 y 2.5 SMVyM.
- Estudiantes de todo el país (hasta 25 años), que por sus estudios universitarios o terciarios, requieran instalarse en la CABA para los cuales se tomarán los ingresos del estudiante si tuviera o los del codeudor que proponga.
- Trabajadores con ingresos no registrados: podrán efectuar un ahorro en cuenta del Banco Ciudad durante 4 meses por el importe mensual que deseen contratar. Cumplido el plazo y constatando la capacidad de pago, el banco libra la garantía bancaria como en los otros casos. (sirve también para los casos en que el ingreso mensual no permita acceder al valor de alquiler pretendido por la persona)

- Adultos mayores: que residan en la ciudad de Buenos Aires con jubilación y/o pensión por viudez.

Según datos aportados por el entrevistado Gastón Serrano, colaborador del programa “Alquilar se puede” en el IVC, reciben aproximadamente mil consultas mensuales ya sea de modo presencial o a través del correo electrónico. En primer lugar, estas consultas son acerca de las comisiones teniendo en cuenta que partir de la sanción de la ley número 5859 las comisiones inmobiliarias están a cargo del propietario. En segundo lugar, las consultas tienen que ver con los depósitos para ingresar a la propiedad y por último, respecto a las renovaciones.

En lo referido a la garantía ofrecida por el Banco Ciudad nos encontramos con las siguientes cuestiones a tener en cuenta:

- El solicitante que cumple con los pasos del Programa y firma contrato, abre una cuenta sin costo en el Banco Ciudad (si no la tuviera previamente) donde realiza mensualmente el depósito del alquiler antes del día 10 de cada mes.
- El Propietario debe contar con una cuenta bancaria donde ingresarán los montos mensuales del alquiler. Esta cuenta puede ser de cualquier otra entidad bancaria. El banco transfiere el monto del alquiler en el transcurso de las 48 hs hábiles siguientes al día 10, recibiendo de esta forma el propietario, puntualmente el pago durante los 24 meses que dura el contrato.
- En caso de que el Banco detecte saldo insuficiente en la cuenta del inquilino, realiza el pago del alquiler, activando un préstamo personal a nombre del el inquilino. Al tercer mes en el que se detecte incumplimiento en el pago del alquiler, El banco notifica al locador y éste deberá iniciar las acciones legales de desalojo a fines de continuar percibiendo el pago del alquiler por el total de meses restantes hasta la desocupación de la vivienda o hasta 6 meses después de concluido el contrato (lo que ocurra primero).

- Para las personas que sean trabajadores registrados, el programa contempla la opción de realizar un ahorro previo de 4 meses, mediante el cual se evalúa la capacidad y voluntad de pago del beneficiario.
- El Ingreso Mínimo para aplicar en el programa es de 1SMVyM.
- El tope de ingresos para poder aplicar al programa es de 5 SMVyM por grupo familiar.
- El valor del alquiler mensual no debe superar el 30% de los ingresos mensuales declarados por el grupo familiar.
- El IVC otorga un subsidio para en caso de que los ingresos no sean los necesarios y varían según composición de grupo familiar y tipo de postulante.
- La antigüedad mínima requerida es de 3 meses de antigüedad en el trabajo actual para quien trabaja bajo relación de dependencia.
- Para monotributistas y autónomos es de 1 año de inscripción en la AFIP y 6 meses en la categoría.
- Para personal contratado, la antigüedad mínima es de 1 año.
- Califican para el programa los docentes titulares y/o interinos. Los docentes suplentes pueden optar por efectuar el ahorro previo de 4 meses.
- Se contempla un subsidio del IVC para aquellas pensiones o jubilaciones mínimas.
- Los estudiantes cuentan con dos opciones para acceder al beneficio, presentar a una persona como cotitular que trabaje o la opción de hacer el ahorro previo de 4 meses.
- Existe la posibilidad de realizar una solicitud conjunta si vas a convivir con otra persona (pareja, amigo/a) que comprometa ingresos y de esa forma hay mayores posibilidades de acceder a un préstamo a tasa preferencial.
- El programa contempla dos meses de tolerancia en el retraso del pago.

3- LEGISLACIÓN VIGENTE PARA EL MERCADO DE VIVIENDAS EN ALQUILER EN EL PERÍODO 2015-2018

3.1- LEGISLACIÓN NACIONAL QUE REGULA LOS ALQUILERES

El marco regulatorio por jerarquía constitucional que regula el mercado de viviendas en alquiler está dado por la Ley Nacional 23.091 y el Código Civil y Comercial con su última modificación del año 2015.

Cabe destacar que las provincias y ciudades pueden legislar pero de manera acotada porque siempre por encima está la Ley nacional y el CCyC.

La ley 23.091 establece algunos artículos que regulan la contratación entre privados para alquiler de viviendas. Lo puntos más importantes que establecen son:

- Plazo mínimo de locación de dos años.
- Intimación de pago previa a la demanda de desalojo por falta de pago.
- No se podrán requerir al locatario el pago de alquileres anticipados mayores a un mes como así tampoco se podrán cobrar depósitos de más del equivalente a un mes de alquiler por año.
- Establece los pagos máximos que le corresponde pagar al locatario en caso de una resolución de contrato anticipada.

No obstante, en los últimos años se han presentado diferentes proyectos de distintos legisladores tanto en la Cámara de Diputados como en la Cámara de Senadores de la nación. Estos proyectos han sido presentados uno por el diputado nacional Agustín Rossi, otro de la senadora nacional Silvina García Larraburu que obtuvo media sanción en el senado y por último el proyecto de Daniel Lipovetzky.

Finalmente, en octubre del año 2018 el Poder Ejecutivo de la Nación envió un proyecto de ley que había sido consensuado por el diputado Lipovetzky en la comisión de legislación general los proyectos de ley de los tres legisladores nombrados anteriormente. Dicho proyecto propone cambios considerables y muy solicitados desde las organizaciones que representan inquilinos. Entre los cambios más importantes, encontramos los siguientes:

- 1- Vigencia de los contratos: el contrato de locación de inmueble, si carece de plazo expreso y determinado mayor, se considerará celebrado por el plazo mínimo legal de tres años en locaciones destinadas a viviendas y de dos años para cualquier otro destino
- 2- Garantías: el proyecto exhorta a los inquilinos a presentar dos opciones entre las siguientes: garantía real, aval bancario, seguros de caución, garantía personal con certificado de ingresos (recibos de sueldo) o garantías de fianza. El propietario tendrá que aceptar una.
- 3- Actualización del precio de alquiler: se prevé que para el ajuste de precios se utilizara un índice conformado con el IPC y el coeficiente de variación salarial.
- 4- Registración ante la AFIP: se obliga al propietario a registrar el contrato ante la AFIP. El inquilino también podrá hacerlo para deducirlo el impuesto a las ganancias.
- 5- Costos inmobiliarios: el costo de las comisiones inmobiliarias a pagar deberán ser afrontadas por el propietario junto con los de certificación de firmas y cualquier otro en el que incurriere el intermediario a efectos de perfeccionar el contrato.

Este proyecto ha sido recibido con resistencias de las distintas cámaras inmobiliarias como así también por Colegios de Corredores inmobiliarias e incluso desde representantes del signo político que presenta este proyecto. Según detalles que nos aporta Leandro Vera Belli del CELS, el Diputado que presentó el proyecto de Ley, Daniel Lipovesky, tuvo incluso muchísimas discusiones internas dentro de su partido aunque finalmente logro el dictamen de la mayoría.

En tanto que el presidente de CADEIROS, José Ellena, acerca del proyecto Ley nos expresa: que el proyecto no tiene posibilidad de avanzar. Aunque está bastante mejorado cuenta con artículos con los que no estamos de acuerdo como por ejemplo, que intervenga sobre los honorarios de los corredores, primero porque eso corresponde ser legislado por cada jurisdicción provincial, segundo porque ese valor de una u otra manera se le termina

cobrando al inquilino, tal como sucedió en CABA, que en tres meses los alquileres subieron un 20%.

Podemos concluir, en que la el proyecto de Ley de Alquileres como tantos otros de esta índole que se han presentado genera resistencias diversas, principalmente, del sector inmobiliario que tiene un poder de lobby nada desdeñable lo cual también pareciera generar cierto resquemor e inquietud en algunos sectores de la política.

3.2- LEGISLACIÓN VIGENTE ACERCA DE LA CUESTIÓN DE LOS ALQUILERES EN LA CIUDAD

Al igual que la Ciudad de Rosario en la Ciudad de Buenos Aires, los contratos de alquiler están regulados por la ley 23.091 de locaciones urbanas y también por el código civil y comercial nacional.

En cuanto a las leyes acerca de locaciones urbanas que han sido sancionadas, en el año 2017 se la legislatura porteña sanciona una ley muy importante que decreta:

- Que para las locaciones con destino habitacional y que el locatario sea una persona física no se podrán cobrar comisiones mayores al 4,15% del contrato y que dicha comisión estarán a cargo del locador.
- Los costos de los informes de averiguaciones de garantías no podrán ser requeridos a los locatarios de inmuebles con destino habitacional que sean personas físicas.
- Hacer constar en todo ofrecimiento publicitario de locación de inmuebles con destino habitacional que se emita vía páginas web la leyenda “para los casos de alquiler de vivienda, el monto máximo de comisión que se le puede requerir a los propietarios será el equivalente al 4,15% del valor total del respectivo contrato. Se encuentra prohibido cobrar a los inquilinos que sean personas físicas comisiones inmobiliarias y gastos de gestoría de informes”.

Esta Ley ha sido recibida con resistencias desde los sectores propietarios y principalmente por los corredores inmobiliarios de CABA. De

acuerdo con esto, según nos expresa Leandro Vera Belli, la Ley 5859 esta judicializada por CUCICBA, ya que los corredores argumentan que es inconstitucional que el Estado local les lesione sus derechos de cobrar comisiones tanto de los inquilinos como de los propietarios y el tribunal de primera instancia le dio la razón pero fue apelada y paso a el tribunal superior de justicia para ver qué sucede con esa ley.

En contraposición, esta ley ha sido recibida de modo muy auspicioso por los inquilinos, que a pesar de generarles inquietudes su aplicación y también la falta de cumplimiento por parte de algunos corredores inmobiliarios, reviste una medida de suma importancia en el camino de las regulaciones del mercado de viviendas en alquiler. Lo cierto es que, la sanción de esta ley se convirtió en un puntapié y victoria fundamental por parte de las distintas organizaciones que venían trabajando en la temática como así también del departamento de alquileres del IVC.

Incluso, el conjunto de organizaciones logró que se agregue un artículo a esta Ley que decreta que el órgano del estado encargado de la regulación del cumplimiento de la Ley sea el Instituto de Vivienda de la Ciudad, lo que permitió, según Leandro Vera Belli, resolver otro conjunto de demandas que estábamos solicitando acerca del mercado de alquiler bajo la órbita del gobierno de la Ciudad en el marco del IVC. Y a partir de eso, se armó una mesa técnica en el IVC donde se empezó a trabajar un conjunto de propuestas para mejorar la vivienda en alquiler.

4- FORTALEZAS Y DEBILIDADES DEL PROGRAMA “ALQUILER SE PUEDE”

Entre las fortalezas más importantes que encontramos del trabajo del IVC en la cuestión de los alquileres está dado por el hecho de que junto con otras organizaciones de inquilinos ha trabajado y presentado el proyecto de ley 5859 que luego fue sancionado como Ley por la Legislatura Porteña. También, el IVC es la institución que se encarga de controlar el cumplimiento de esta ley, si bien no cuentan con la posibilidad de sancionar incumplimientos de la misma, tienen agentes verificadores en la calle y poseen un canal de denuncias

mediante el cual derivan la misma al Colegio único de Corredores Inmobiliarios de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para que ellos actúen sobre la situación. Acerca de esto, Gastón Serrano, colaborador del mismo, nos expresa que la ley tiene un buen cumplimiento y ha sido una medida beneficiosa para la situación de los inquilinos.

Otras fortalezas están dadas por el sistema de certificación gratuita de firmas, el sistema de garantías y principalmente por la mesa de dialogo de alquileres que han conformado desde el IVC. De la misma manera que nos parece un aspecto positivo, el hecho de que poseen estadísticas propias y un sistema de mediaciones gratuitas que incluso los ciudadanos pueden acceder en las diferentes comunas de CABA. Es decir, si bien no cuentan con asesoramiento legal gratuito descentralizado en cada una de ellas sí tienen un sistema mediante el cual los inquilinos pueden acceder a una guía con consejos para los inquilinos y también hay agentes capacitados por el IVC para asesorar de manera incipiente a los ciudadanos que se acerquen ya que no en todas las comunas hay abogados. En caso de que el problema no pueda ser resuelto con esa información, esa consulta se deriva a la oficina del IVC.

Una de las debilidades que encontramos en el programa tiene que ver con las limitaciones que ha tenido para otorgar el crédito y la garantía, el cual se ofrece por medio del Banco Ciudad. Con respecto a esto, Gastón Serrano del IVC nos expresa que con la Garantía BA tuvieron algunos inconvenientes, principalmente, porque el organismo que brinda la garantía es el Banco Ciudad y existen problemas de tiempos porque la cuestión de los alquileres es muy dinámica, la gente de un mes para otro, en el mejor de los casos, se quiere y/o tiene que mudar. En tanto que la solicitud y generación de la garantía tarda un tiempo que no se adecua con las necesidades de los inquilinos, como así también que el hecho de que para acceder a la garantía, el BCBA requiere un contrato prefijado que genera un problema para los propietarios o inmobiliarias que ya tienen un contrato modelo. Gastón Serrano nos dice que todo esto hace que las garantías sean poco atractivas para los propietarios que en definitiva son las que la tienen que aceptar.

Cuadro 1

Programa “Alquilar se puede”	
Fortalezas	Debilidades
Presentación por parte del IVC y otras organizaciones sociales del proyecto de ley 5859 que luego se sanciona como Ley	Limitaciones en el otorgamiento de los créditos y las garantías
Certificación de firmas gratuitas	Falta de descentralización de los servicios de asesoramiento gratuito
Mesa de diálogo sobre alquileres	

Fuente: Elaboración propia.

CAPÍTULO III: EL CASO DEL CENTRO DE ASESORAMIENTO SOCIAL EN ALQUILERES

1- CARÁCTERISTICAS DE LAS POLÍTICAS PÚBLICAS DE ALQUILERES EN LA CIUDAD DE ROSARIO: EL CASO DEL “CENTRO DE ASESORAMIENTO SOCIAL EN ALQUILERES”

Rosario es la ciudad más importante de la Provincia de Santa Fe y también una de las tres más importantes de nuestro país. Según datos de la Dirección de Estadísticas de la Municipalidad de Rosario, la Ciudad cuenta con 995.497 habitantes aunque se estima que este número aumenta a 1.239.346 si se tiene en cuenta al Gran Rosario.

La ciudad está dividida administrativamente en seis distritos: Centro, Sur, Oeste, Norte, Noroeste y Sudoeste. Siendo el distrito centro el que concentra la mayor cantidad de habitantes con alrededor de 256.000 habitantes. Rosario es una Ciudad con una intensa actividad comercial, fabril y con una importancia económica estratégica, ya que alrededor del 70% de la producción de cereales del país se exporta a través de sus puertos. También, cuenta con importantes Universidades que son un afluente importante de estudiantes del interior del país como así también de estudiantes de países limítrofes. Asimismo, es la Ciudad más importante de la Provincia de Santa Fe, por lo que cuenta con una sede importante del Poder Judicial y el Sistema de Salud Pública más complejo de la provincia, también, existen importantes sanatorios, a los cuales asisten pacientes de toda la provincia y localidades cercanas pertenecientes a otras jurisdicciones.

Esta intensa actividad en las grandes ciudades genera una gran demanda de vivienda. Como consecuencia de esto se viene observando en los últimos años que gran parte de dicha demanda se canaliza a través de viviendas en alquiler. Cuestión que no supondría un problema si fuese solo una mera elección de los ciudadanos pero contrario a esto sabemos que gran porcentaje de los inquilinos acceden a la vivienda a través de un alquiler por la imposibilidad de acceder a la casa propia.

1.1- DE LA AGENDA PÚBLICA A LA AGENDA ESTATAL

En el último censo nacional del año 2010 ya se evidenciaba un incremento de la población que habitaba en viviendas de alquiler, porcentaje que ha ido aumentando en los últimos años. Sin embargo, no existía un debate público fuerte de la temática en la sociedad. Poco a poco, esta cuestión ha ido ganando fuerza en el espacio público, acentuándose con el lanzamiento del “Alquilar se puede “en CABA, pero principalmente con la presentación de proyectos de ordenanzas referidos al tema por parte de organizaciones políticas en el Concejo Municipal de Rosario en el año 2015.

En el año 2016 agrupaciones realizaron distintos festivales por el derecho a la vivienda, por el día del inquilino interviniendo el espacio público con el fin de dar visibilidad a la problemática.

A partir de estas acciones llevadas adelante por diferentes agrupaciones y la implementación de una política pública específica en CABA que se ocupa de las viviendas en alquiler abrió camino para que la cuestión se haya impuesto en la agenda estatal.

En marzo de ese mismo año, la entonces Intendente Municipal de Rosario, Mónica Fein, en la apertura de sesiones del Honorable Concejo Deliberante de Rosario, se refirió por primera vez a la necesidad y voluntad del estado municipal de poner en marcha una oficina especializada en alquileres. Es así, que a principios de octubre del año 2016 se inauguró el Centro de Asesoramiento Social en Alquileres (CASA) bajo la órbita del Servicio Público de la Vivienda.

Tal como plantea Aguilar Villanueva, los asuntos tienen que ser percibidos como merecedores de atención por una comunidad política para dejar de ser parte de la agenda pública y llegar a la agenda gubernamental, en la cual, los estados comienzan a tomar parte en el asunto y actuar sobre el mismo.

La importancia de que esta cuestión se haya instalado en el debate público, resulta determinante para que los diferentes niveles del estado se ocupen de la problemática de los alquileres, la cual atañe a gran parte de la

población, a pesar de lo cual no había sido tomada en consideración hasta hace pocos años.

Las funciones de este centro son:

- Brindar asesoramiento legal gratuito a los inquilinos con el fin de brindar información y resolver dudas y consultas de ciudadanos que habitan en viviendas de alquiler como así también para inquilinos comerciales de ser necesario.
- Poner a disposición de los futuros inquilinos el acceso a una línea de créditos a través del Banco Municipal para afrontar los gastos iniciales de un nuevo contrato de alquiler. Estos créditos cuentan con una tasa fija y mucho más baja que las tasas del mercado, subsidiada por la Municipalidad de Rosario.
- Ofrecer a través del Banco Municipal un seguro de caución que podrá ser utilizada en los contratos de alquiler de vivienda dentro de la ciudad.

Si bien el CASA no cuenta con datos estadísticos oficiales, de acuerdo a datos brindados por el entrevistado Gustavo Álvarez, director del CASA, la cantidad de consultas que han recibido desde la apertura de la oficina en octubre de 2016 rondan las 14.000 consultas, es decir, un promedio de 380 consultas mensuales. De estas consultas, 7 de cada 10 son por asesoramiento legal y gratuito y 3 por el crédito bancario del programa “Hoy alquiler”. A su vez, la mayoría de las consultas que reciben son por inquietudes acerca del pago de expensas, seguida de consultas por la entrega del inmueble y/o de su llave. También, reciben consultas sobre cuestiones estructurales de la vivienda como arreglos a realizar, humedad, entre otros. A su vez, el entrevistado nos manifiesta que con la crisis económica que vivió estos años en nuestro país han aumentado las consultas por la imposibilidad de pago de los alquileres.

1.2- ACTORES INTERVINIENTES EN LA CUESTIÓN

Aunque la apertura del CASA supone la toma de postura por parte del estado y en consecuencia la puesta en funcionamiento de una política pública,

cabe destacar que en la ciudad podemos encontrar diversos actores que de una u otra manera intervienen en esta cuestión, entre ellos encontramos:

Colegio de Corredores Inmobiliarios (COCIR): Actualmente se encuentra presidido por Andrés Gariboldi y la vicepresidencia está a cargo de Gabriel Armas Pfirter. Es un Colegio profesional de corta edad, la Ley que los Colegia fue promulgado en 2010. Desde hace varios años, venían intentando profesionalizar su actividad con el fin de jerarquizarla y darle institucionalidad por medio de capacitaciones e instalando la carrera de Corredor inmobiliario, para que deje de ser una actividad de Idóneos. Poseen un código de ética profesional y son quienes tienen el poder de policía para iniciar acciones sobre ciudadanos que ejerzan el corretaje inmobiliario sin estar matriculados.

En el año 2017 han formalizado un convenio de cooperación con el CASA con el fin de aunar esfuerzos para detectar quienes ejerzan la profesión sin estar matriculados y de ese modo, proteger a los inquilinos de las estafas e inconvenientes que esto puede acarrear.

Cámara de Empresas Inmobiliarias de Rosario (Cadeiros): organización que nuclea a importantes inmobiliarias de la Ciudad de Rosario y de Ciudades de los alrededores. Se fundó en el año 1983 por iniciativa de algunas empresas del rubro y actualmente cuenta con unas 300 empresas asociadas. Desde esta cámara junto con CEIR y COCIR han impulsado la sanción de la ley que colegiala a los corredores inmobiliarios. Han diseñado y puesto en marcha un sitio web llamado "Miro 360", donde las inmobiliarias asociadas publican propiedades en venta y/o alquiler, lo cual asegura que la transacción a realizar será realizada por corredores matriculados.

La Cámara tiene vínculo permanente con el CASA y otras asociaciones similares como así también con COCIR.

Corporación de Empresas Inmobiliarias de Rosario: Creada en Octubre de 1983 a partir de la unión de prestigiosas inmobiliarias de la Ciudad. La presidencia de la corporación está a cargo de Diego Aguilo y la

vicepresidencia de Guillermo Eckert. Cuenta con aproximadamente 80 empresas inmobiliarias asociadas.

La Corporación mantiene diálogo permanente con el CASA.

Concejalía Popular Rosario: Centro de estudios metropolitanos: Su fundación fue en el año 2003. Se autodefinen como una asociación sin fines de lucro que promueve la participación ciudadana y el desarrollo inteligente de políticas públicas que tiendan a mejorar la calidad de vida de todos los rosarinos. Nire Roldan y Ariel D´orazio son sus representantes más conocidos en el espacio público y en el último tiempo han estudiado y participado activamente del debate público de la cuestión alquileres.

Defensoría del Pueblo de Santa Fe: es un organismo estatal de la provincia de Santa Fe. En el año 2017 han formalizado un convenio de cooperación con el CASA mediante el cual se coordinan acciones en conjunto con el CASA en defensa de los inquilinos. Una de las acciones formalizadas, es un sistema de mediaciones, en caso que el conflicto no pueda ser resuelto con la asesoría brindada en el CASA y requerir un árbitro entre las partes en conflicto. A su vez, cuando la defensoría recibe casos que entiende son oportunos de ser atendidos por el CASA deriva la consulta allí.

Defensoría del inquilino: iniciativa de Rosario para La Victoria, con Sebastián Artola como referente. La defensoría se conforma en el marco de una organización política, en la cual se inician con el eje puesto en la vivienda como derecho. En 2010, en el marco del Foro Rosario para Todos, una convocatoria realizada para pensar un proyecto alternativo de ciudad, los llevó de lleno a pensar en la política habitacional y la falta de viviendas y de ahí a un sector que tiene el acceso a la vivienda vulnerado, lo que nos encontró con la problemática de los inquilinos. Desde ese momento la organización comenzó a trabajar en la temática y ya en la campaña local del 2013 propusieron una serie de propuestas en relación a la primera vivienda y a la situación de los inquilinos, luego en diciembre de 2015 ingresan esas propuestas como proyecto de ordenanzas en el Concejo Deliberante de la Ciudad de Rosario. Esos proyectos de ordenanza consistían por un lado, un proyecto para instalar

la defensa del inquilino de la ciudad y por otro, una ordenanza para crear la tasa del inmueble ocioso. A partir de esto y el no tratamiento de esos proyectos, la agrupación en la conmemoración del día del inquilino (primer lunes de octubre) del 2017 lanza su propia Defensoría del inquilino de modo autogestiva y la primer guía de los derechos del inquilino que tuvo la ciudad.

1.3- ESTADÍSTICAS DE VIVIENDAS EN ALQUILER Y POBLACIÓN INQUILINA

Según datos de un estudio realizado en conjunto entre el Centro de Asesoramiento Social en Alquileres y la Facultad de Estadísticas de la UNR en el censo de 2010 en Rosario se censaron un total de 320.532 hogares, de los cuales 60.388 residían en viviendas alquiladas (18.8%). En estos vive el 15.2% del total de población de la ciudad. También, nos encontramos que de estos el 56.6% de hogares en viviendas alquiladas se encuentran en departamentos, el 40,3% en casas y el 3,2% restantes se distribuye entre otros tipos, principalmente en piezas de inquilinato.

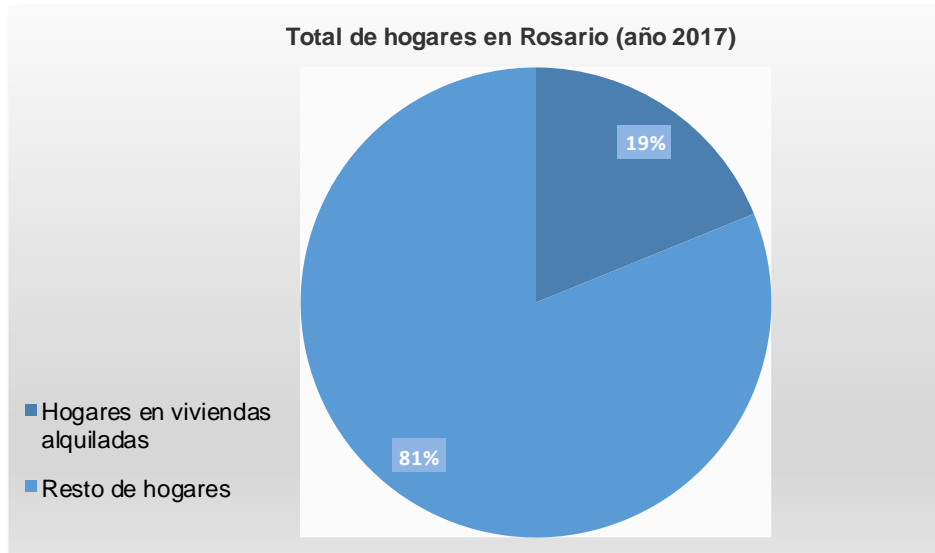
Las viviendas alquiladas se encuentran principalmente en la zona centro (59,1%). Los distritos Norte, noroeste y sur concentran alrededor del 10% del total de viviendas alquiladas, en cada uno. Mientras que los distritos este y sudoeste registran el menor número (aproximadamente 5% cada una).

En cuanto a la población, el distrito centro concentra el 25,3 % del total de habitantes de la ciudad. En el distrito noroeste vive el 18,2 de la población, alrededor del 15% en los distritos sur, norte y oeste, y el 12,2% en el distrito sudoeste. Estos porcentajes varían mucho cuando se trata de viviendas alquiladas y encontramos que se eleva al 49,9% en el distrito centro, mientras que es de alrededor del 12% en los distritos sur, norte y noroeste y aproximadamente del 7% en los distritos oeste y sudoeste.

Entre las principales características de las población inquilina, nos encontramos con que el 81,6% de los jefes de hogar que alquilan se encuentran ocupados y en el caso de los que se encuentran en inactividad son menor en población que alquila que en los propietarios. Además, el mayor porcentaje de los que alquilan tienen entre 20 y 39 años, como así también, el

porcentaje de jefes de hogar con estudios superiores es mayor que en el caso de los propietarios.

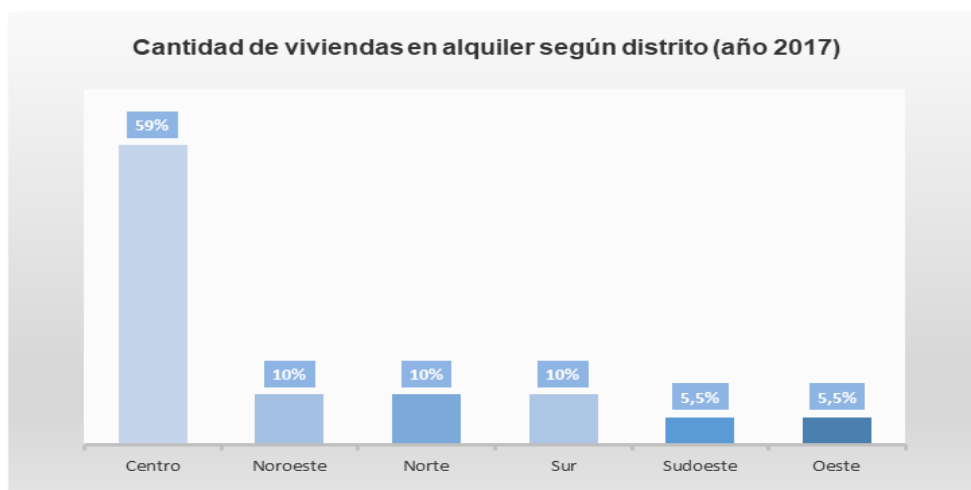
Gráfico 4



Fuente: elaboración propia en base a información tomada de Informe de resultados-práctica pre profesional de Franco Cometto para la Licenciatura en Estadísticas, Universidad Nacional de Rosario.

A través del siguiente cuadro podemos visualizar con claridad la concentración de viviendas en alquiler que existe en Rosario, el mayor porcentaje de ellas se localiza en el centro de la Ciudad, sin dudas, esto tiene que ver con el perfil de Ciudad Universitaria y productiva.

Gráfico 5

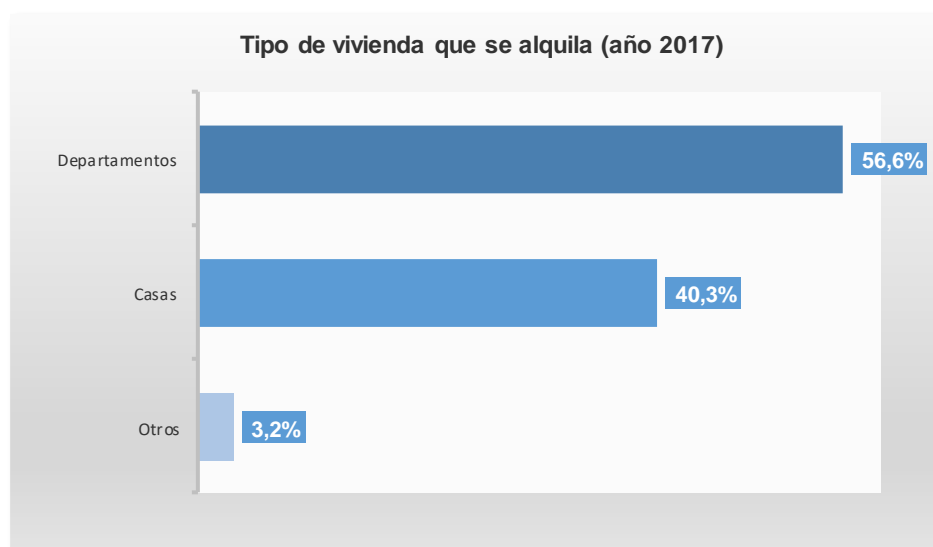


Fuente: elaboración propia en base a información tomada de Informe de resultados-práctica pre profesional de Franco Cometto para la Licenciatura en Estadísticas, Universidad Nacional de Rosario.

En el gráfico anterior, podemos notar como en la Ciudad de Rosario existe una gran concentración de las viviendas en alquiler en el distrito centro en el cual se encuentran grandes centros comerciales, las sedes de Bancos, Universidades, en otras instituciones y lugares con gran tránsito de personas.

Por último este grafico nos expresa el tipo de vivienda que se alquila que tal como pasa en el caso de CABA pero en un porcentaje bastante menor son departamentos los hogares que se alquilan.

Gráfico 6



Fuente: elaboración propia en base a información tomada de Informe de resultados-práctica pre profesional de Franco Cometto para la Licenciatura en Estadísticas, Universidad Nacional de Rosario.

2- PROGRAMA: “HOY ALQUILO”

Como dijimos anteriormente, en el mes de septiembre del 2016 se pone en marcha el centro de asesoramiento social en alquileres dependiente del Servicio Público de la Vivienda y el Hábitat.

Esta dependencia municipal se crea luego de que el Poder Ejecutivo recibiera una serie de requerimientos desde el poder legislativo con respecto a la situación de los inquilinos. Según Gustavo Álvarez, Director del CASA: la intendenta Mónica Fein formaliza esta oficina con el fin de que exista una dependencia del estado municipal que brinde respuestas a una problemática

que venía siendo planteada en diferentes oportunidades y que afecta a una porción importante de los ciudadanos de Rosario.

El CASA comienza a funcionar con base en dos ejes: por un lado, se lanza el programa “Hoy alquiler” que intenta brindar facilidades a los inquilinos a la hora de incurrir en los gastos de un nuevo contrato o su renovación, a través de un crédito blando otorgado por el Banco Municipal con una tasa de interés mucho más bajas de las que se pueden encontrar en el mercado y también, por medio del Banco Municipal ofrecen una Garantía Bancaria para los inquilinos. Por otro lado, se brinda asesoramiento legal gratuito a los inquilinos y/o futuros inquilinos en temas relativos a los contratos, como se discriminan las expensas y cualquier inconveniente o conflicto que derive de alquilar.

Actualmente, se está incorporando un tercer eje de trabajo, relacionado con proporcionar asesoramiento a los propietarios, avanzando en la idea de establecer pautas claras para los contratos y ofrecer claridad en cuáles son los derechos y obligaciones tanto del locador como del locatario.

Hay que tener en cuenta que 7 de cada 10 consultas que recibe la oficina son para recibir asesoramiento legal gratuito, número que ha ido creciendo año a año como consecuencia de la referencia que ha ido tomando la oficina en la temática. Además, estos datos parecen indicar la existencia de una clara necesidad por parte de los ciudadanos que alquilan de disponer de una oficina estatal que se encargue de estas cuestiones.

Según información brindada por Gustavo Álvarez, entre las problemáticas por las que más acuden los ciudadanos se encuentran: lo referido al pago de las expensas, distintas inquietudes acerca de la entrega del inmueble y la entrega de la llave de la propiedad. También, algunas cuestiones de situaciones estructurales de la vivienda en las cuales se pretende responsabilizar al inquilino y que deberían estar claras desde el principio de la relación contractual, como por ejemplo, la humedad. También ocurre por el desconocimiento que tiene el inquilino de sus derechos que no avisa a tiempo de esa situación.

Por otro lado, con la crisis económica, son mucho más frecuentes las consultas por no poder afrontar el pago del alquiler a tiempo y/o no llegar a pagarlo, por lo que se dan muchas consultas por la cuestión del pago de intereses. Con respecto a esto, existen inmobiliarias que cobran tasas de interés moderadas y otras que son totalmente abusivas y llegan a cobrar el doble de la tasa del banco central.

Si bien, en un principio esta política se basó en los dos ejes mencionados, desde el comienzo la perspectiva acerca de la función que cumpliría el CASA estuvo soslayada con la idea de que centralice todo lo relativo a alquileres e inquilinos y de ahí, el activo trabajo desde los funcionarios de la oficina para establecer vínculos con diferentes organizaciones e instituciones vinculadas con la temática. Por esta razón, el CASA ha formalizado convenios con diferentes instituciones cercanas con en el tema.

Entre estos convenios, encontramos:

-Con el Colegio de Corredores Inmobiliarios: mediante el cual se aúnan esfuerzos por difundir información acerca de corredores inmobiliarios sin matricular y para identificar quienes estén ejerciendo la profesión con el fin de evitar estafas a los inquilinos y propietarios.

-Con la Defensoría del Pueblo: se firmó un convenio de cooperación a través del cual, cuando existe un conflicto entre partes que no puede solucionarse con la mediación de los profesionales del CASA, se eleva el caso a la Defensoría para que ellos hagan una mediación gratuita entre las partes.

-Colegio de abogados Circunscripción Rosario: se formalizó un convenio a través del cual egresados recientes realizan una práctica profesional durante seis meses asistiendo una vez por semana en una jornada de 6 horas al CASA. Dicha práctica es de gran utilidad para que nuevos abogados puedan inmiscuirse en la temática de los alquileres desde una perspectiva más social.

-Con las cámaras inmobiliarias Cadeiros y Ceir: convenio de cooperación en pos de mantener un diálogo continuo como así también llegar a

pautas comunes, intercambio de información, elaboración de datos en conjunto, entre otras acciones.

-Con la Facultad de estadísticas de la Universidad Nacional de Rosario: convenio para elaboración de datos estadísticos acerca de la temática de los alquileres.

El servicio de asesoramiento legal gratuito está dirigido a todos los ciudadanos que alquilen en la Ciudad de Rosario y también, aunque en menor medida, a los propietarios de viviendas en alquiler. Además, hay disponible una línea de créditos para pequeños y medianos comerciantes de \$10.000 hasta \$80.000 con una tasa del 27% anual a pagar en hasta 24 meses. Cabe destacar que esta línea de créditos es promocionada por el CASA pero su solicitud se debe realizar en la Secretaria de Producción y Empleo de la Municipalidad de Rosario.

En lo referido al programa “Hoy Alquiler”, el crédito con una tasa preferencial que cabe destacar está sujeto a evaluación crediticia por el Banco Municipal tiene los siguientes requisitos:

- Empleados en relación de dependencia: tener una antigüedad laboral de 6 meses, contar con un servicio o impuesto a su nombre. Los empleados que cobran en el Banco Municipal no necesitan cumplir el requisito de la antigüedad y con su último recibo de sueldo pueden calificar para el crédito.
- Autónomos: última declaración jurada, pago de impuesto a las ganancias y Bienes Personales, si corresponde y los últimos 6 pagos de IVA o Ingresos Brutos.
- Monotributistas: últimos 3 pagos del monotributo.

Para todos los casos, el CASA realiza una averiguación de antecedentes en el Veraz antes de elevar la documentación del solicitante al Banco Municipal. Esta acción es como una especie de filtro que se realiza en la oficina Municipal.

A través de la entrevista realizada con Gustavo Álvarez accedimos a información importante acerca de cómo se desenvuelve en la práctica esta política. Y él nos comentaba que una falla que tenía al principio el acceso al crédito era que no existía la posibilidad de presentar varios ingresos de las personas que vivían en la misma vivienda, lo cual, restringía el acceso al crédito por parte de los inquilinos. Luego de más de un año de implementación del crédito el Banco Municipal comenzó a aceptar que las solicitudes puedan presentar los ingresos de más de una persona siempre y cuando ambos habiten en la misma vivienda. Esto resultó ser un paso importante en disminuir las barreras que se encontraban de acceso al crédito.

En cuanto a la garantía que ofrecida a través del programa “Hoy Alquilo” es una fianza bancaria que la otorga el Banco Municipal. En principio, el inquilino debe consultar si el propietario y/o inmobiliaria aceptan esta fianza como garantía.

Esta fianza bancaria tiene costo, para los empleados municipales es el equivalente a un mes de alquiler del segundo año del contrato, en tanto que para el resto de los interesados el costo es de un y medio de alquiler del segundo año de contrato. Los requisitos para acceder a ésta son los siguientes:

- Empleados: tener una antigüedad laboral de 6 meses, contar con un servicio o impuesto a su nombre. Los empleados que cobran en el Banco Municipal no necesitan cumplir el requisito de la antigüedad y con su último recibo de sueldo pueden calificar para el crédito.
- Autónomos: última declaración jurada, pago de impuesto a las ganancias y Bienes Personales, si corresponde y los últimos 6 pagos de IVA o Ingresos Brutos.
- Monotributistas: últimos 3 pagos del monotributo.

Para todos los casos, es un requisito, contratar un seguro combinado familiar para el hogar. Además al igual que en el caso del crédito el otorgamiento de la garantía está sujeto a evaluación por parte del Banco Municipal.

De acuerdo a datos que nos aporta uno de los entrevistados José Ellena, presidente de CADEIROS la cuestión de las garantías si bien sigue siendo un inconveniente, en el último tiempo se ha flexibilizado bastante porque hay más herramientas, desde las inmobiliarias empezaron a aceptar con más frecuencia seguros de caución, como así también, en muchos casos reciben solo recibos laborales sin necesidad de garantías propietarias. Según su percepción, la cuestión de las garantías no sería necesario si existiese en Argentina los llamados “Desalojos exprés”, es decir, ante el incumplimiento de las obligaciones de los inquilinos, la justicia actuaría desalojando inmediatamente al locador. De este modo, según él, las inmobiliarias no necesitarían pedir garantías de ningún tipo.

Además, nos expresa que en la Ciudad de Rosario las inmobiliarias tienen mucha aceptación del seguro de caución que brinda Locativa que es un mix, que en parte vino a resolver un problema y que en los casos que tuvo que intervenir lo hizo y de muy buena manera.

Con respecto a la garantía otorgada por el Banco Municipal, nos comenta que no ha surtido efecto debido a que para él los seguros de caución tienen un limitante y es que sólo aseguran por el monto del alquiler por los 24 meses de contrato. Y en otros casos como el incumplimiento en el pago de impuestos o roturas en el inmueble no brindan cobertura. Por otro lado, Ellena cree que el Banco Municipal no vio a las garantías como un producto interesante, entonces no dio resultado sumado que a los directivos del banco no les interesaba brindar ese servicio y tampoco estaban convencidos de que sirviese.

Con respecto al programa “Hoy Alquiler”, podemos observar que desde su implementación ha tenido una serie de restricciones debido a que dos de los tres servicios que se ofrecen dependen de una institución externa al poder ejecutivo como es el Banco Municipal. En conclusión, si bien este programa resulta una política insuficiente, creemos que instaló en la agenda gubernamental la cuestión de los alquileres lo que resulta de una importancia fundamental en lo que respecta al trabajo diario y estudio de la temática como

así también para la implementación de nuevas políticas públicas que aborden esta problemática que afecta a un porcentaje importante de la Ciudad.

3- LEGISLACIÓN VIGENTE PARA EL MERCADO DE VIVIENDAS EN ALQUILER

La legislación que regula el mercado de viviendas en alquiler y las actividades que surgen de él en la Ciudad de Rosario está compuesto por la ley nacional 23.091, leyes provinciales y por ordenanzas municipales.

3.1- LEGISLACIÓN VIGENTE ACERCA DE LA CUESTIÓN DE LOS ALQUILERES EN LA CIUDAD

Con la colaboración del Centro de Asesoramiento Social en Alquileres se elabora el proyecto ordenanza 9.821 que obtiene sanción en el Concejo Deliberante de Rosario. Dicho proyecto había sido presentado por los concejales del bloque socialista Enrique Estevez, Verónica Irizar y Horacio Ghirardi.

Esta ordenanza establece un modelo único digital de liquidación de expensas, en el cual, los administradores tienen la obligación, entre otras, de discriminar entre expensas ordinarias y expensas extraordinarias, con detalles pormenorizados de gastos correspondientes a cada concepto, indicando los montos totales a abonar, generando un comprobante de pago para las expensas ordinarias y otro para las expensas extraordinarias. El 26 de marzo de 2018 se sanciona la ordenanza.

3.2- LEGISLACIÓN VIGENTE ACERCA DE LA CUESTIÓN DE LOS ALQUILERES EN LA PROVINCIA

En el año 2017 en la Cámara de Diputados de la Provincia de Santa Fe, el Diputado Rubén Galassi presentó un proyecto que contenía propuestas para legislar sobre el mercado de alquiler de viviendas. Este proyecto que fue elaborado con la colaboración del Centro de Asesoramiento Social en Alquileres no ha logrado los consensos necesarios para ser aprobado pero sienta algunas bases para futuras acciones.

Establece como autoridad de aplicación de la ley a la Secretaría del Hábitat de la provincia de Santa Fe. Dicho proyecto entre otras cosas proponía:

- Para contratos de locaciones de viviendas: que los honorarios de los corredores inmobiliarios sean del 4% para el primer contrato y que, en casos de renovaciones de contrato entre los mismos privados la comisión de los corredores sea del 2%. Como así también, que dichas comisiones sean abonados en partes iguales por el locatario y locador.
- Los corredores inmobiliarios no podrán solicitar más de dos garantías propietarias ni más de tres personas que actúen de garantes.
- Se habilitará un sistema gratuito para la consulta de la situación dominial y la posible existencia de gravámenes u otras medidas que se vinculen con la locación de bienes inmuebles por parte de aquellos locatarios que destinen dichos inmuebles a vivienda, que sean jubilados, pensionados -que acrediten percibir el haber mínimo de jubilación o pensión-, o, en general, personas humanas cuyos ingresos familiares no superen el sueldo básico de empleados de comercio.
- Exención de los impuestos a los sellos para jubilados, pensionados -que acrediten percibir el haber mínimo de jubilación o pensión-, o, en general, personas humanas cuyos ingresos familiares no superen el sueldo básico de empleados de comercio.
- Creación del Registro de Contratos de locación de bienes inmuebles
- Creación de un Fondo de Garantía compuesto por el cero coma cinco por ciento (0,5%) del producto de la recaudación del impuesto de sellos. Dicho fondo estará destinado a crear una línea créditos orientada a solventar diversos rubros inherentes a la celebración de contratos de locación de bienes inmuebles con destino a vivienda.
- En todos los casos alcanzados por la presente ley, el impuesto inmobiliario deberá ser abonado por el titular dominial o locador del bien inmueble objeto de la locación, no pudiendo bajo ningún concepto trasladarse al locatario el importe correspondiente a dicho tributo.
- Los inmuebles urbanos aptos para uso residencial que se hallen deshabitados por al menos un (1) año, consideramos deberán realizar un

esfuerzo tributario mayor, contemplándose, en los casos previstos en el proyecto, el pago de un adicional progresivo en concepto de impuesto inmobiliario.

Podemos notar, que si bien se han tenido intentos de legislar sobre algunas de las aristas de la problemática de las políticas de vivienda, en específico, la de alquileres tanto a nivel Provincial como Municipal, estos intentos han sido incipientes e insuficientes. Sin embargo, parecería existir una voluntad mayor de avanzar sobre los aspectos que son posibles a nivel municipal, lo cual, se podría explicar porque Rosario es una Ciudad con un porcentaje de inquilinos a considerar, lo que no sucede a nivel Provincial.

Parece inevitable pensar en que existe una relación importante entre los avances que se puedan dar en materia de políticas de alquileres y como se da el desenvolvimiento en materia legislativa respecto a esta materia. Por eso, podría ser importante para la mejora de éstas, un avance en leyes provinciales.

4- FORTALEZAS Y DEBILIDADES DEL PROGRAMA “HOY ALQUILO”

El programa “Hoy Alquilero” posee luces y sombras que en este breve apartado intentaremos revelar. Dentro de las fortalezas, lo que encontramos como más importante es que el Estado Municipal haya tomado parte en el debate público de la cuestión e instalado en la agenda de gobierno el tema de la vivienda en alquiler, como así también, entendemos como una clara toma de postura sobre el asunto poner en funcionamiento una oficina especializada en alquileres.

Esto más allá de lo simbólico, resulta de sustancial importancia a la hora de que los Ciudadanos cuenten con una ventana estatal a la cual acudir en caso de tener algún inconveniente en cuestiones referidas al alquiler. Así como, centraliza en un solo espacio a nivel Municipio todo lo referido a las viviendas en alquiler y los futuros proyectos que se vayan a emprender en la temática. Esta centralización implica que la oficina tenga la oportunidad de poseer un gran caudal de información tanto de las personas que acuden a la misma y de las cuales se toma un registro con sus datos como del hecho de ya estar

referenciados en la temática y tener lazos con distintas cámaras y organizaciones que se desempeñan en la cuestión de los alquileres. A nuestro entender, esto resulta de vital importancia ya que el hecho de contar con información, de conocer especificidades de los Ciudadanos que alquilan, de actores claves en la cuestión y del mercado de viviendas en alquiler se vuelve estratégico a la hora de mejorar las políticas existentes y de crear nuevas políticas públicas.

Otra de las fortalezas de este programa está dado por el asesoramiento legal gratuito, que como ya dijimos a lo largo de este trabajo, la importante solicitud del mismo nos mostraría que existía la necesidad en la Ciudad de tener una respuesta desde el Estado a estas cuestiones. Las consultas recibidas, tal como nos indica Gustavo Álvarez han venido creciendo sostenidamente desde la inauguración de esta dependencia Municipal. Además, estas consultas se convierten en herramientas fundamentales para conocer cuáles son los problemas y/o inconvenientes por los que transitan los inquilinos de manera cotidiana. También, nos parece una ventaja a destacar, el hecho que desde la oficina se hayan formalizado diferentes convenios con distintas instituciones de la Ciudad. A nuestro entender esto genera un dialogo más fluido que podría facilitar la generación de consensos para la implementación de futuras políticas públicas.

En tanto que, entre las debilidades más claras con las que nos encontramos, en primer lugar, se encuentra el hecho de que Rosario al ser Ciudad, carece de autonomía para legislar en algunas cuestiones que serían importantes para el avance en la mejora de la situación de los inquilinos, es decir, esto pone límites al accionar que puede llevar adelante la oficina especializada en alquileres y el Municipio.

Por otro lado, en lo específico del Crédito, la entendemos como una política insuficiente, en parte porque termina siendo muy restrictivo y si bien ofrece una tasa mucha menor que la existente en el mercado, sigue siendo pensado y usado por personas que tienen acceso al crédito, es decir, no está ideado para Ciudadanos con ingresos informales y/o no crea herramientas

paralelas como podrían ser subsidios para determinados montos de alquiler en relación con los ingresos de las familias. Esto, sin contar que los montos que ofrecen resultan bajos para los aumentos que se han venido dando en los alquileres. En definitiva, resulta como un gran avance si lo pensamos desde un punto inicial en cero pero no es más que una política paliativa de los problemas reales que atraviesan los inquilinos y además, en esta parte del programa, es útil solo para una parte de los mismos.

La mayor debilidad que encontramos en el “Hoy Alquiler”, es el servicio que ofrecen de garantía, básicamente porque es un servicio que esta promocionada pero no hay registros de que haya sido utilizado a fines prácticos. Incluso desde CADEIROS nos confirman que no ha sido muy aceptado ni utilizado. De la entrevista realizada al director del CASA también hace referencia a la garantía como una falencia que han tenido desde la oficina y que principalmente está dada porque depende de la voluntad del Banco Municipal de que este servicio funcione de modo correcto.

Cuadro 2

Programa “Hoy alquiler”	
Fortalezas	Debilidades
Instalación de la problemática en la agenda gubernamental	Garantía otorgada por el Banco Municipal
Centralización de las cuestiones referidas a las viviendas en alquiler	Alcance en términos de acceso y los montos que ofrece del crédito
Asesoramiento legal gratuito	Imposibilidad de legislar a nivel provincial
Creación de convenios de cooperación con distintas organizaciones y capacidad de diálogo con distintos actores que intervienen en la cuestión	

Fuente: elaboración propia.

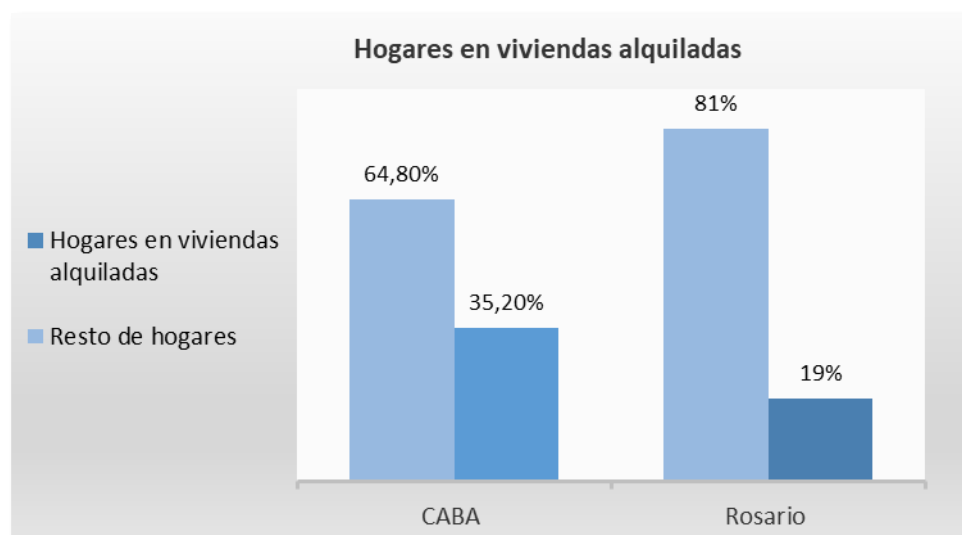
CAPÍTULO IV: ANÁLISIS COMPARADO: LAS DIFERENCIAS Y SIMILITUDES DE LOS CASOS DE LA CIUDAD DE ROSARIO Y CABA

En este apartado, intentaremos comparar de la manera más clara y concisa los casos que ocupan esta investigación, es decir, la Ciudad de Rosario y CABA.

A modo introductorio, nos gustaría exponer las primeras grandes diferencias que encontramos en estas dos Ciudades. Para comenzar, hay que tener en cuenta que si bien Rosario y CABA son Ciudades, ésta última al ser una Ciudad Autónoma posee un cámara legislativa que funciona a nivel de jerarquía constitucional como cualquier provincia del resto del país, esto les permite avanzar en legislaciones que en el caso de las Ciudades con Concejo Deliberante como Rosario no lo pueden hacer.

También, para continuar caracterizando las grandes diferencias dejamos los siguientes cuadros comparativos de datos significativos del mercado de viviendas en alquiler.

Gráfico 7

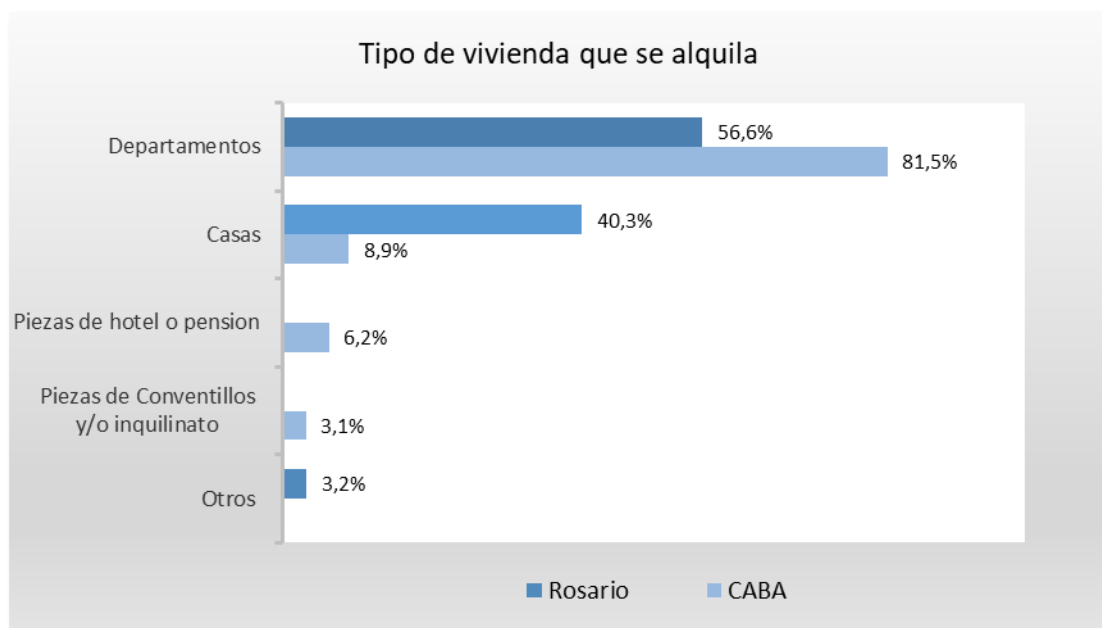


Fuente: elaboración propia en base a información tomada de gráfico 1 y 4.

Como vemos en el siguiente cuadro, la primer gran diferencia que existe entre las dos Ciudades objetos de esta investigación es la cantidad de inquilinos. CABA tiene un porcentaje importante y mucho mayor de Ciudadanos

que habitan en hogares alquilados con respecto a Rosario. Esto podría explicarse en parte porque CABA es la capital del país, posee las casas centrales de las empresas más importantes del país, la mayor cantidad de universidades, importantes atractivos culturales, entre otras. CABA es una metrópoli y como muchas de ellas en el mundo poseen porcentajes importantes de inquilinos.

Gráfico 8



Fuente: elaboración propia en base a información tomada de gráfico 2 y 6.

Otra de los puntos a comparar sobre el mercado de viviendas en alquiler tiene que ver con el tipo de vivienda que se alquila. Como se observa en este gráfico, en Rosario dicho mercado se divide principalmente entre departamentos y casas, teniendo estas últimas una participación importante. En tanto que esa proporción cambia bastante en CABA donde por amplia diferencia la mayoría de las viviendas en el mercado de alquiler son departamentos y aparecen en un porcentaje más importante las piezas de hotel y/o pensiones.

A continuación, retomaremos cada uno de los objetivos que nos planteamos en esta investigación para ahora sí realizar una comparación entre los dos casos que han inspirado este trabajo.

Por eso, el primer punto que analizaremos es cómo ingreso la cuestión de los alquileres a la agenda gubernamental en cada una de las Ciudades. Se podría decir que el hito que termina de impulsar el Centro de Asesoramiento Social en Alquileres está relacionado con la puesta en marcha del Alquiler se puede en CABA.

Se observa que en CABA comienza a funcionar el programa alquiler se puede a partir del año 2015 cuando en marzo de ese año lo lanza el jefe de gobierno, Mauricio Macri. Previamente, en el 2014 en la Defensoría del Pueblo de CABA había comenzado a funcionar un área específica que se dedicaba a los inquilinos. Además, en esta Ciudad existía un arduo trabajo de distintas organizaciones que estudiaban la temática de los alquileres y luchan por los derechos de los inquilinos. Esto, nos invita a pensar que el fuerte debate público que se venía dando de la temática junto con el porcentaje de inquilinos fuertemente en aumento de la Ciudad llevó a que el estado tome parte en el asunto de los alquileres. En tanto que en Rosario, si bien hay organizaciones que militan y/o tratan el asunto no tienen la gran actividad ni presencia sus semejantes tienen en CABA.

Podemos concluir aquí con que pareciera que el lanzamiento del programa “Alquilar Se Puede” se convirtió en el impulso que necesitaba la Municipalidad de Rosario para implementar un programa en lo referido a la cuestión de los alquileres.

Por otro lado, analizaremos las diferencias y similitudes de las características de las políticas públicas de alquileres y los actores que intervienen en cada una de las ciudades.

Con respecto a los actores que hemos relevado en ambas ciudades, nos encontramos con que existen una cantidad considerable de organizaciones que abordan la temática. Sin embargo, las organizaciones autoconvocadas en CABA tienen una presencia y militancia más activa en la realidad que viven los inquilinos. En cuanto a los actores que representan a las inmobiliarias y corredores inmobiliarios, son muy similares en las dos ciudades. Tanto en CABA como Rosario existe un único colegio que engloba a todos los

corredores inmobiliarios matriculados de dichas ciudades. También, en lo relativo a las cámaras que nuclean las inmobiliarias hay una composición similar. Rosario posee dos cámaras en tanto que en CABA, las empresas inmobiliarias están nucleadas principalmente en la Cámara Inmobiliaria Argentina.

Dentro de las diferencias más importantes que encontramos es que si bien en ambas Ciudades la Defensoría del Pueblo asesora a inquilinos, en CABA en el año 2014 la Defensoría del Pueblo creó un área que se encarga específicamente de inquilinos y consorcios. Otra de las diferencias, está dada por el hecho de que CABA, como ya lo mencionamos anteriormente, desde el año 2017 posee una mesa de diálogo de inquilinos en la cual participan mesa técnica legisladores de CABA tanto oficialistas como de la oposición, organizaciones sociales, el mercado inmobiliario y el IVC liderando esta mesa. Esta iniciativa es sin lugar a dudas un gran salto para profundizar en el diagnóstico de la situación de los inquilinos y el posterior avance en la planificación de nuevas políticas públicas que mejoren el acceso a la vivienda en alquiler y los derechos de los ciudadanos que alquilan.

Otro de los fenómenos diferentes con lo que nos encontramos entre éstas Ciudades están dados por un lado, por el porcentaje alto de viviendas en asentamientos irregulares y por otro lado la cuestión del alquiler temporario. Con respecto a lo primero, CABA tiene un 11,8 de viviendas en asentamientos irregulares, lo cual da cuenta del problema que presenta esta Ciudad con respecto al uso del suelo y su distribución. Y lo segundo está dado por un fenómeno reciente que experimenta CABA que según referentes de la temática se utiliza como modo de acceso a la vivienda en alquiler en la Ciudad y cada vez con más frecuencia debido a que hay menos requisitos para el ingreso a la misma pero también menos derechos en la permanencia en la misma. Esta modalidad, por ejemplo, no está tan extendida en Rosario al menos para estos usos que terminan estando al margen de la ley.

En cuanto a los beneficios y servicios que brinda cada uno de los programas que aquí estudiamos, encontramos que los ejes fundamentales de

éstos son muy similares. Nos referimos en específico a las líneas de crédito, garantía y asesoramiento legal gratuito. No obstante, cuando empezamos a observar más detenidamente cada uno de estos ejes nos encontramos con diferencias en cuanto a la implementación y distintos beneficios que otorgan en estas ciudades.

El programa “Alquilar se puede” cuenta por ejemplo con una certificación de firmas gratuitas, un sistema de subsidios para determinado monto de alquileres e ingresos por familia y un sistema de ahorro para ciudadanos con ingresos informales. Todas estas alternativas no son brindadas por el programa “Hoy alquilo” que sí por ejemplo tiene un monto un poco menor de la garantía bancaria para empleados que cobren su sueldo en el Banco Municipal.

Otro ápice muy importante a destacar tiene que ver con la legislación con la que cuenta cada una de estas Ciudades, las cual reviste de suma importancia al momento de diagramar las políticas públicas. Como ya dijimos con anterioridad, existe una gran diferencia entre las dos Ciudades analizadas que es el hecho de que CABA tenga su propia legislatura y la posibilidad de sancionar leyes con jerarquía constitucional de orden provincial, lo que les permite legislar sobre cierto aspectos como la comisión que cobran los corredores inmobiliarios y quién será responsable de realizar ese pago. Esta diferencia, creemos, es muy significativa a la hora de crear políticas públicas y el alcance que pueden llegar a lograr.

Por último intentaremos describir e indagar entre las fortalezas y debilidades que tienen tanto el “Alquilar se puede” como el “Hoy alquilo”.

En el primer acercamiento con las debilidades y fortalezas de cada uno de estos programas encontramos algunas similitudes. En primer lugar, observamos que una gran debilidad en ambos programas está dado por las limitaciones e inconvenientes que presenta la garantía y en ambos casos se relaciona con el hecho de que la institución que brinda este servicio es ajena a la oficina estatal - tanto el CASA como el IVC- y estos organismos que brindan la garantía son el Banco Ciudad en la caso de CABA y el Banco Municipal para el caso de Rosario. En ambas Ciudades, coinciden los referentes de cada una

de las oficinas que el interés de los bancos por brindar este servicio no es el que se requeriría para la complejidad de articular una política de este tipo que sea beneficiosa para los inquilinos y la dinámica que se requiere en este tipo de acciones. Asimismo, otro de los servicios que dependen de estos Bancos tiene que ver con el crédito y en ambos lugares ha tenido sus limitaciones. No obstante, entendemos que los motivos pueden ser diferentes. En el caso de Rosario la línea de crédito no pareciera ser ideada específicamente para los inquilinos y que lo único que termina teniendo de atractivo es la baja tasa de interés con respecto al mercado crediticio de ese momento pero resulta insuficiente porque prima la lógica de la banca privada. En tanto, que para el caso de CABA no ha sido una política exitosa en el sentido de la cantidad de créditos otorgados pero sí parece importante destacar que se han tenido en cuenta otros factores como los ingresos familiares para dar subsidios y la cuestión de los ingresos informales que explicamos con más detalle anteriormente.

Otra debilidad que creemos está presente en ambas Ciudades está vinculada a la cuestión de la no descentralización administrativa de la oficina de alquileres. En ambas ciudades poseen una sola oficina que atiende la cuestión de los inquilinos. Si bien CABA comenzó a capacitar agentes estatales en las diferentes comunas lo es de manera incipiente ya que hay cuestiones que solo las resuelven el IVC. Mientras que en Rosario solo existe posibilidad de recibir asesoramiento en la oficina del CASA.

En Cuanto a las fortalezas, ambas ciudades comparten el hecho de que los programas aquí analizados terminaron de instalar en la agenda gubernamental la cuestión de los alquileres, lo que es de suma importancia debido a que se comenzó a trabajar en otras políticas públicas. Otra de las fortalezas está dada porque estas oficinas ofrecen una centralización de la información de la cuestión y también que ambas tienen diálogo e interacción con diferentes actores que intervienen en el tema.

No obstante, pareciera que CABA está más avanzada en este punto, ya que han formalizado una Mesa de Diálogo.

Por último, no se podría dejar de destacar un gran avance que se logró en CABA en gran parte por el trabajo que se fue haciendo desde el IVC que coordinó con los legisladores y logro los consensos necesarios para lograr la sanción de la Ley 5859.

En el cuadro 3, intentamos realizar un resumen con datos claves a tener en cuenta al momento de realizar una comparación entre CABA y Rosario. Resulta de utilidad para acceder a información de una manera más sencilla y contar con los datos de una y otra ciudad de modo más rápido.

Cuadro 3

CUADRO COMPARATIVO		
	CABA	Rosario
Porcentaje de inquilinos	35,2%	18,80%
Legislación	Ley n° 23.091 Ley n° 5859	Ley n° 23.091 Ordenanza 9.821
Crédito	Sí, otorgado a través del Banco Ciudad de Buenos Aires. Tasa subsidiada y subsidios para ciertos beneficiarios	Si, otorgado por medio del Banco Municipal. Tasa subsidiada.
Garantía	Sí, otorgado a través del Banco Ciudad de Buenos Aires.	Si, otorgado por medio del Banco Municipal
Descentralización de los programas	Parcialmente	No
Asesoramiento Legal gratuito	Sí	Sí
Actores intervinientes	Cámaras inmobiliarias, defensoría del pueblo, Legislatura de la Ciudad, asociaciones de inquilinos, organizaciones sociales, Centros de estudios.	Cámaras inmobiliarias, defensoría del pueblo, Legislatura de la Ciudad, asociaciones de inquilinos, organizaciones sociales.

Fuente: Elaboración propia

Cuadro 4

Fortalezas		Debilidades	
“Alquilar se puede”	“Hoy alquilo”	“Alquilar se puede”	“Hoy alquilo”
Presentación por parte del IVC del proyecto de ley 5859 y su posterior aprobación	Instalación de la problemática en la agenda gubernamental	Limitaciones en el otorgamiento de los créditos	Alcance en términos de acceso montos ofrecidos por el crédito
Certificación de firmas gratuitas	Asesoramiento legal gratuito	Falta de descentralización de los servicios de asesoramiento gratuito	Imposibilidad de legislar a nivel provincial
Mesa de diálogo sobre alquileres	Creación de convenios de cooperación con distintas organizaciones y capacidad de diálogo con distintos actores que intervienen en la cuestión	Garantía otorgada por el Banco Ciudad de Buenos Aires	Garantía otorgada por el Banco Municipal
	Centralización y sistematización de la información referida a los inquilinos y las viviendas en alquiler		

Fuente: elaboración propia.

En el cuadro anterior, elaboramos un resumen escueto comparando las fortalezas y debilidades que encontramos en las ciudades objeto de esta investigación.

CAPÍTULO V: CONCLUSIONES

Del análisis comparado realizado entre los casos objetos de esta investigación, podemos acercarnos a una serie de conclusiones y al planteo de nuevas preguntas que puedan servir de guía a futuros abordajes de la cuestión de los alquileres.

Si bien la cuestión de los alquileres como problemática en la ciudadanía es de larga data y cuenta con hitos históricos como la huelga nacional de inquilinos del año 1908 y el congelamiento de alquileres llevado adelante en el gobierno de Juan Domingo Perón, recién en los últimos años, los gobiernos locales tanto de CABA como de Rosario han comenzado a incorporar en sus agendas de gobierno la cuestión de los inquilinos y las viviendas en alquiler. En lo que respecta a las Ciudades que este trabajo tuvo como objeto, pareciera que en CABA la cuestión estaba más extendida en la agenda pública de la mano de un intenso trabajo de las organizaciones sociales y de inquilinos, como así también, en mi opinión, se encuentra relacionado con que más de 3 de cada 10 porteños alquila.

En tanto que en Rosario, se empezó a notar la preponderancia del tema en la agenda pública más tarde. Aquí, surge el interrogante, si una cuestión con poca movilización como es la de los alquileres podría demorar el avance en la profundización de las políticas públicas existentes y/o en la sanción de una nueva Ley de Alquileres tanto a nivel nacional como provincial para el caso de la Ciudad de Rosario.

Sin lugar a dudas, CABA ha dado un gran paso hacia adelante con respecto a ésta cuestión con la sanción de la ley 5859 y en este sentido se puede afirmar que ha logrado un avance superior al que se pudo conseguir en la provincia de Santa Fe que repercutiría positivamente en la Ciudad de Rosario. No obstante, nos surgen algunos interrogantes ¿Por qué llevo tanto tiempo lograr el consenso para sancionar dicha ley? ¿Cuáles fueron los determinantes de poder lograrlo?

Cabe mencionar, que mientras transcurría el tramo final de esta investigación, se han realizado algunos cambios en materia de alquileres. Por

un lado, con la irrupción de la pandemia del Covid-19, el gobierno nacional a través de un DNU estableció el congelamiento de alquileres por 6 meses, la prórroga automática de los contratos que vencieran en ese lapso de tiempo, entre otras. Por otro lado y creo en parte, impulsado por la crítica situación de los inquilinos, en junio de 2020 se sanciona la tan anhelada nueva ley de alquileres. Para lograr la sanción de esta ley, las organizaciones de inquilinos, en especial, las radicadas en CABA han tenido un papel crucial. La sanción de esta nueva Ley de alquileres era muy esperado por las diferentes organizaciones militan y trabajan en el asunto de los alquileres y se convierte en un hito importante en la cuestión.

Otra cuestión a pensar, es la referida a la informalidad que es uno de los puntos que aparece como de las mayores dificultades a la hora de formalizar un contrato de alquiler devenido por las condiciones requeridas para el mismo como recibo de sueldos , garantías. Lo que en un país con los elevados niveles de informalidad a los que nos enfrentamos parece de compleja y larga resolución. Por eso, creo que debería ser un asunto al cual se le preste más atención por parte de los formuladores de políticas públicas de vivienda, en especial de alquileres como así también creemos sería conveniente pensar algunos programas que se centren en jóvenes inquilinos ya que son una porcentaje muy importante de los inquilinos tanto en CABA como en la Ciudad de Rosario.

En cuanto a los programas que hemos analizado, podemos concluir con que la puesta en marcha del “Alquilar se puede” en la CABA ha sentado un importante precedente para que se lleve adelante en Rosario el “Hoy alquilo” como así también que la instalación de estas nuevas oficinas que centralizan la temática de los alquileres han incentivado investigaciones y estudios sobre la cuestión que resultan prioritarios al momento de contar con información de primera para diseñar políticas públicas.

Además, creemos que estos programas revisten de una importancia fundamental, principalmente por lo que dijimos anteriormente con respecto al gran valor que empiezan a tener las cuestiones una vez que son incorporadas

en la agenda de gobierno como así también porque los estados empiezan a recolectar información de calidad para poder crear acciones y políticas públicas estratégicas en la temática.

En tanto, que del análisis que realizamos podemos concluir con que los programas creados son incipientes e insuficientes ya que no atacan la problemática en sí, sino que generan soluciones paliativas que hasta en algún caso es dudosa su efectividad como en el caso de la garantía otorgada por el banco municipal de Rosario. Tampoco pareciera estar claro desde que paradigma se aborda la cuestión de los alquileres, es decir, como se piensa los alquileres y como se ha construido socialmente la idea de la vivienda propia y porque pareciera que es la única modalidad de acceso a la misma que velaría por el derecho a la vivienda. Esto nos invita a pensar, que posiblemente si empezamos a pensar en la cuestión de la vivienda en alquiler como una forma más de acceder al derecho a la vivienda, las iniciativas y políticas llevadas adelante en este sentido, quizás podrían ser más eficientes y efectivas.

Por último, me gustaría dejar algunas interrogantes a responder: ¿A los distintos niveles del Estado realmente les interesa crear políticas públicas efectivas en pos de cambiar la situación del mercado de las viviendas en alquiler de las Ciudades aquí analizadas? ¿Los gobiernos incorporan dentro de sus políticas públicas de vivienda, las políticas de alquiler y si no es así por qué no lo hacen? ¿Por qué gobiernos como los de CABA que parecen de un corte más liberal han avanzado con mayor tenacidad en la cuestión de los alquileres?

En fin, sin lugar a dudas la puesta en marcha de los programas aquí analizados y las acciones llevadas adelante tanto por CABA y la Ciudad de Rosario resultan ser un puntapié inicial a la profundización del trabajo en la temática de los alquiler. Por eso, si bien creemos como ya dijimos que estas políticas son insuficientes e incipientes revistan de una importancia fundamental para posicionar la temática en el interés público, generar consensos, contribuir a la generación de conocimiento en este área temática y

promover nuevos programas y políticas públicas en pos de mejorar el acceso a la vivienda en alquiler de los Ciudadanos.

REFERENCIAS

1- BIBLIOGRAFÍA

BLANCO, FRETES CIBILS y MUÑOZ, “Busco casa en arriendo: promover el alquiler tiene sentido”, BID, 2014

CESO, “Situación del mercado viviendas en Rosario”, Julio 2016

COMETTO, Franco: “Informe de Resultados”, Práctica Profesional Final – Licenciatura en Estadística, Universidad Nacional de Rosario, 2017.

MARRADI, ARCHENTI y PIOVANI; “Metodología de las ciencias Sociales”. Emecé, 2007.

MEDELLÍN TORRES, P.; “Inestabilidad, incertidumbre y autonomía restringida: Elementos para una teoría de la estructuración de Políticas Públicas en Países de Baja Autonomía Gubernativa”. Revista del CLAD, Reforma y Democracia, No 8. Caracas, Julio de 1997.

O’DONNELL, G. Y OSZLAK, O.; “Estado y políticas estatales en América Latina”; CEDES, Buenos Aires, 1976.

PLISSCOF, C. Y MONJE, P.; “Método Comparado: un aporte a la investigación en gestión pública”. VIII Congreso Internacional del CLAD sobre la reforma del estado y de la administración pública, Panamá, 2008.

REESE, Eduardo; “El mercado de alquiler residencial en Argentina y en Rosario en la última década”, Instituto del Conurbano – Universidad Nacional de General Sarmiento, noviembre de 2013.

ROLNIK, R.; “Informe de la Relatora Especial sobre una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado y sobre el derecho de no discriminación a este respecto”, ohchr, 2011.

2- INSTRUMENTOS LEGALES CONSULTADOS

“Constitución Nacional de la República Argentina”
<https://www.congreso.gob.ar/constitucionNacional.php>

“Código Civil y Comercial de la Nación” www.saij.gob.ar/nuevo-codigo-civil-y-comercial-de-la-nacion

Ley CABA n° 5859

Ley Nacional 23.091

Ordenanza n°9.821

Proyecto de Ley de Alquileres de la Provincia de Santa Fe

3- PÁGINAS WEBS CONSULTADAS

Cámara de empresas inmobiliarias de Rosario:
<https://www.cadeiros.org.ar/web/>

Cámara inmobiliaria Argentina: <https://www.cia.org.ar/>

Centro de estudios legales y sociales: <https://www.cels.org.ar/web/>

Colegio de corredores inmobiliarios de Rosario: <https://cocir.org.ar/>

Colegio único de corredores inmobiliarios de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires: <http://colegioinmobiliario.org.ar/>

Corporación empresas inmobiliarias de Rosario: <https://ceir.org.ar/>

Defensoría del pueblo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires:
<http://www.defensoria.org.ar/>

Inquilinos agrupados: <https://www.inquilinosagrupados.com.ar/>

Instituto de vivienda de la Ciudad: <https://vivienda.buenosaires.gob.ar/#top>

Unión Argentina de inquilinos: <https://www.inquilinos.org.ar/>

Sitio web oficial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
www.buenosaires.gob.ar/buenosaires2030/integracion-urbana/ciudad-los-barrios/programa-de-facilitacion-de-alquileres

Organización de las Naciones Unidas: “Declaración Universal de los Derechos Humanos” www.un.org/es/universal-declaration-human-rights/

Sitio web de la Municipalidad de Rosario: <https://www.rosario.gob.ar/web/>

4- PUBLICACIONES Y/O INFORMES CONSULTADOS

Consejo Económico y Social Rosario, “Memo reunión nº 3 – Comisión de Hábitat y Asentamientos Irregulares”, 04-10-2017.

Defensoría del Pueblo de la Ciudad de Buenos Aires, “Relevamiento Integral del Mercado de Alquileres”, Junio 2019.

Hábitat para la humanidad Argentina, “Informe diagnóstico: Alquiler Social como Política de Estado”, 2019.

ANEXOS

Guía de pautas referentes Cámaras Inmobiliarias

- 1- Descripción de la organización.
- 2- ¿Cómo describen la situación actual del mercado inmobiliario y del mercado de viviendas en alquiler? Y, ¿la situación de los inquilinos?
- 3- ¿Qué actores identifican como intervinientes en la cuestión de los alquileres?
- 4- ¿Cuál creen que es la mayor dificultad que afrontan los inquilinos a la hora de alquilar? ¿Creen que se debería avanzar en algún sentido en pos de mejorar la situación del mercado de alquileres?
- 5- ¿Considera necesario que se sancione una nueva ley de alquileres? ¿Creen que es posible en el corto plazo llegar a dicha sanción?
- 6- ¿Qué acciones, piensan, se deberían llevar adelante para mejorar las condiciones en que se llevan adelante los contratos de alquiler?
- 7- Ustedes, ¿Qué acciones y/o actividades realizan como organización?
- 8- ¿Conocen la existencia y/o acciones de los programas “hoy alquilo” y “alquilar se puede”? ¿Qué piensan acerca de los mismos?

Guía de pautas para responsable de “Hoy Alquilo”- Municipalidad de Rosario.

- 1- ¿Cómo describiría la situación actual de los inquilinos? Y, ¿del mercado de viviendas en alquiler?
- 2- ¿Qué actores reconocen como intervinientes en la problemática de los alquileres y/o inquilinos en la Ciudad?
- 3- ¿En qué políticas creen que habría que avanzar para mejorar la situación de los inquilinos?

- 4- ¿Cuál creen que es la mayor dificultad que afrontan los ciudadanos a la hora de alquilar? ¿Creen que se debería avanzar en algún sentido en particular en la protección de los inquilinos?
- 5- ¿Han colaborado en la sanción de alguna ordenanza y/o ley acerca de la problemática?
- 6- En cuanto a “Hoy Alquilo”, ¿Cuándo se crea el programa? ¿Con qué finalidad?
- 7- ¿Qué tipo de servicios ofrecen?
- 8- ¿Qué requisitos tienen que cumplimentar los postulantes a cada servicio?
- 9- ¿Realizan y/o poseen estadísticas acerca de la cantidad de ciudadanos que son inquilinos y el perfil de los mismos?
- 10- ¿Qué cantidad y que tipo de consultas reciben diariamente?
- 11- ¿Cuentan con un servicio de mediaciones gratuitas entre inquilinos y propietarios?
- 12- ¿Creen que habría que ampliar los programas? ¿Qué mejoras deberían hacerse?
- 13- ¿Consideran que el estado debería intervenir de modo más directo en la temática de los alquileres?

Guía de pautas referentes inquilinos

- 1- Descripción de la organización o del trabajo realizado como referentes de la temática.
- 2- ¿Cómo describen la situación actual de los inquilinos? Y, ¿del mercado de viviendas en alquiler?
- 3- ¿Cuál creen que es la mayor dificultad que afrontan los ciudadanos a la hora de alquilar? ¿Creen que se debería avanzar en algún sentido en particular en la protección de los inquilinos?

- 4- ¿Qué actores reconocen como intervinientes en la problemática de los alquileres y/o inquilinos en la Ciudad?
- 5- ¿Creen que es posible en el corto plazo llegar a la sanción de una ley de alquileres que proteja a los inquilinos?
- 6- ¿Cual/es creen que son los impedimentos más importantes a la hora de implementar políticas públicas en apoyo a estos grupos?
- 7- ¿Qué acciones, piensan, se deberían llevar adelante para el mejoramiento de las problemáticas que enfrentan los inquilinos?
- 8- Ustedes, ¿Qué acciones y/o actividades realizan como organización?
- 9- ¿Cual/es creen que son las fortalezas y debilidades de los programas de apoyo a inquilinos como el Hoy Alquilo y/o Alquilar se puede?
- 10- ¿Por qué crees que se ha logrado sancionar en buenos aires la ley 5859?
- 11- Sobre el alquilar se puede, ¿Qué me podrías decir?
- 12- ¿Cómo crees que ingreso la cuestión de los alquileres en la agenda estatal?
- 13- ¿Qué leyes se encuentran actualmente vigentes sobre la temática en Caba?

Guía de pautas “Alquilar se puede”- IVC-CABA.

1. ¿Cómo describe la situación actual de los inquilinos? Y, ¿el mercado de viviendas en alquiler?
2. ¿Cuál creen que es la mayor dificultad que afrontan los ciudadanos a la hora de alquilar? ¿Creen que se debería avanzar en algún sentido en particular en la protección de los inquilinos?
3. ¿Qué actores reconocen como intervinientes en la problemática de los alquileres y/o inquilinos en la Ciudad?

4. En cuanto a “Alquilar se puede”, ¿Cuándo se crea el programa? ¿Con qué finalidad?
5. ¿Qué tipo de servicios ofrecen?
6. ¿Qué requisitos tienen que cumplimentar los postulantes a cada servicio?
7. ¿Qué cantidad y que tipo de consultas reciben diariamente?
8. ¿Cuál es el mayor problema que enfrentan los inquilinos?
9. ¿Realizan y/o poseen estadísticas acerca de la cantidad de ciudadanos que son inquilinos y el perfil de los mismos?
10. ¿han intervenido y/o aportado información en lo que fue la sanción de la ley número 5859 en la legislatura porteña?
11. ¿Creen que habría que ampliar los programas? ¿Qué mejoras deberían hacerse?
12. ¿En qué políticas creen que habría que avanzar para mejorar la situación de los inquilinos?
13. ¿Consideran que el estado debería intervenir de modo más directo en la temática de los alquileres?