

GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Jefe de Gobierno

Dr. Aníbal Ibarra

Vicejefa de Gobierno

Lic. María Cecilia Felgueras

Secretario de Promoción Social

Dr. Justo Daniel Figueroa

Subsecretaria de Gestión de la Acción Social

Lic. Mónica Desperbasques

Centro de Documentación en Políticas Sociales

Lic. Susana Reca

CENTRO DE DOCUMENTACIÓN EN POLÍTICAS SOCIALES

DOCUMENTOS / 25

**Una aproximación diagnóstica de la problemática
habitacional de los hoteles y pensiones ubicados
en los barrios de Balvanera y Recoleta**

Trabajo de investigación diseñado y coordinado por la Lic. Liliana Cristina Vacatello
del Servicio Social Zonal 2 Sur en Septiembre de 1999

**Buenos Aires
2001**

DOCUMENTOS DE POLITICAS SOCIALES

COORDINACION EDITORIAL

Susana A. Reca

CONSEJO EDITOR

Ramón Altamirano: Consultor PNUD y Secretaría de Desarrollo Social de la Nación

Fernando Calderón: PNUD. La Paz - Bolivia

Marcelo Cavarozzi: Universidad Nacional de San Martín

Laura Golberg: Universidad Nacional de San Martín

Graciela Di Marco: Universidad Nacional de San Martín

Héctor Palomino: Universidad de Buenos Aires

Beatriz Schmuckler: Instituto Mora - México

Jorge Schvarzer: Director del Centro de Estudio de Economía de la Empresa y el Desarrollo - Fac. Cs. Económicas - UBA

DISEÑO

Omar Alvarez

EQUIPO DE TRABAJO

**Laura Berdeal
Cristina Beutner
Alejandra Lamberti
Graciela Moyano
José Sfeir**

Av. Entre Ríos 1492- PB of. 1(1133) Buenos Aires- Argentina.

Tels.: (54-11) 4300-9634/4304-1292

Nueva dirección postal: C.C. 16 Suc. Caseros y Entre Ríos (1435) Buenos Aires

E-mail: enlacesps@buenosaires.gov.ar

Internet: http://www.buenosaires.gov.ar/promocion_documentos.asp

SUMARIO

Introducción	7
1.- Hoteles y pensiones	8
1.1 Surgimiento y evolución de los hoteles y pensiones. Visión histórica y marco legal	8
1.2 Habilitación para comercializar un inmueble en concepto de hotel/pensión Requisitos. Organismos de otorgamiento y controlador	12
2.- Análisis de datos	13
2.1 Composición social de la población	13
2.1.1 Cantidad de habitantes y tipo de hogares	13
2.1.2 Agrupamiento por edades	14
2.1.3 Origen de los habitantes de hoteles y pensiones	15
2.1.4 Nivel educativo	15
2.1.5 Situación ocupacional	17
2.1.6 Salud	18
2.2 Hoteles y pensiones. Análisis de las instalaciones	18
2.2.1 Los espacios de uso común	18
2.2.2 El espacio de uso privado	19
2.3 ¿Cuál es el costo de vivir en un hotel pensión?	20
2.4 Elección de estrategias habitacionales	20
2.5 Trayectoria habitacional	22
3. Conclusiones y recomendaciones	23
Apéndice	26
Síntesis del proyecto de investigación.	

Colaboraron en esta investigación:

Lic. Alejandra Fontanazza,

Lic. Viviana Lubuorí,

Lic. Marta Palau

Lic. Gabriela Pisano

*Dpto. De Sistematización y Procesamiento de
Datos de la Subsecretaría de Promoción y Desarrollo Comunitario*

Lic. Horacio Chitarroní y equipo

Deseamos expresar nuestro agradecimiento a

La Dirección General de Políticas Sociales

La Dirección de Desarrollo Social

Lic. Maria López Brossard

Y muy especialmente a los cien usuarios de hoteles y pensiones quienes prestaron su colaboración para responder las encuestas

NO VIVE YA NADIE...

No vive ya nadie en la casa, me dices, todos se han ido. La sala, el dormitorio, el patio yacen despoblados. Nadie ya queda, pues que todos han partido.

Y yo te digo: Cuando alguien se va, alguien queda. El punto por donde pasó un hombre, ya no está solo. Únicamente está solo de soledad humana el lugar por donde ningún hombre ha pasado. Las casas nuevas están más muertas que las viejas, porque sus muros son de piedra o de acero, pero no de hombres. Una casa viene al mundo, no cuando la acaban de edificar, sino cuando empiezan a habitarla. Una casa vive únicamente de hombres como una tumba.

De aquí la irresistible semejanza que hay entre una casa y una tumba. Solo que la casa se nutre de la vida del hombre, mientras que la tumba se nutre de la muerte del hombre. Por eso la primera está de pie, mientras que la segunda está tendida.

Todos han partido de la casa, en realidad, pero todos se han quedado en verdad. Y no es el recuerdo de ellos lo que queda, sino ellos mismos. Y no es tampoco que ellos queden en la casa sino que continúan por la casa. Las funciones y/os actos se van de la casa en tren o en avión o a caballo a pié o arrastrándose. Lo que continúa en la casa es el órgano, el agente en gerundio y en círculo. Los pasos se han ido, los besos, los perdones, los crímenes. Lo que continúa en la casa es el pie, los labios, los ojos, el corazón. Las negaciones y las afirmaciones, el bien y el mal, se han dispersado. Lo que continúa en la casa es el sujeto del acto.

Cesar Vallejo, Poemas Humanos

INTRODUCCION

Desde los comienzos de la humanidad, el hombre ha tratado de proveerse de un lugar donde constituir su morada. El estilo de construcción de las viviendas y la utilización de deferentes materiales fue evolucionando con el desarrollo de la técnica, respondiendo a los cambios históricos y culturales de cada época.

La casa, el departamento, la vivienda – términos que de aquí en adelante se utilizarán como sinónimos - son conceptos que se emplean para hacer referencia tanto a sus aspectos constructivos como a la disposición interior que ofrecen al individuo y al grupo familiar un lugar de protección. La casa es el principio de integración psicológica, sin ella el hombre sería un ser disperso. Es un cuerpo de imágenes que da al hombre razones o ilusiones de estabilidad, llama a una conciencia de centralidad. (Bascheland, 1965).

La casa es un lugar antropológico que responde a una construcción concreta del espacio, guardando un principio de sentido para aquellos que la habitan. Para que un lugar sea considerado lugar antropológico éste debe ser identificatorio, relacional e histórico. Identificatorio y relacional porque le brindan al hombre una identidad, un sentido de pertenencia, el lugar que ocupa en una familia. Un lugar es histórico porque al conjugar identidad y relación se define por una estabilidad mínima. (Mac Auge, 1992).

También existen los no lugares, aquellos que no pueden definirse como espacios identificatorios, relacionales e históricos, son productos de la sobremodernidad. Son espacios constituidos con un fin determinado, como ser los espacios para el ocio, el transporte, la comercialización. Ejemplo de éstos encontramos en las cadenas de supermercados, las autopistas, los hoteles. En estos espacios no se vive, solo se está de paso (Mac Auge, 1992).

La casa concebida así como el lugar antropológico, el punto fijo en el espacio del cual se parte y al volver siempre forma parte de la vida cotidiana (Heller, 1992) lleva a considerar una realidad que se presenta en la ciudad de Buenos Aires. Existen no lugares que cumplen las funciones de lugares. Estos son los hoteles y pensiones, establecimientos constituidos para dar alojamiento en forma transitoria a pasajeros, transformándose hoy en día en la vivienda de un sector de la población. Estos espacios no están preparados para otorgar sentido de pertenencia y relacional, no brindan una mínima estabilidad habitacional ya que pueden ser desalojados sin mediar juicio alguno. Se rigen bajo las normas en vigencia para los establecimientos de alojamiento transitorio.

Para poder indagar acerca de las razones que dan cuenta de la elección por parte de los individuos y los grupos familiares de una u otra alternativa en la resolución de su problemática habitacional, es necesario realizar un abordaje desde una doble óptica. Por una parte efectuar un análisis de la trayectoria de las políticas sociales en la Argentina, en especial las vinculadas al tema habitacional y como éstas inciden en las decisiones de los individuos y grupos familiares que deben optar por establecer su hogar en casas, departamentos o cuartos de hotel.

Por otra parte es preciso analizar el proceso de toma de decisiones en los individuos y los grupos familiares. Para ello se debe tomar en cuenta que la posición social es la variable de mayor relevancia al momento de explicar los comportamientos inherentes a las estrategias familiares de vida. Pero se debe tener en cuenta que la conducta de los individuos e integrantes de las unidades familiares presentan relativa autonomía respecto a la influencia de los factores macrosociales, siendo éstos últimos condicionantes y no determinantes. Estas conductas llegan a ser conocidas a través de la in-

vestigación empírica, por lo que constituyen una “lógica reconstituida a posteriori por el investigador partiendo del conocimiento de la trayectoria familiar “. (Torrado 1982, 1993).

Frente a la toma de decisiones las familias analizan subjetivamente los factores de oferta y demanda para alcanzar sus objetivos. Estos objetivos generalmente no son explícitos, conscientes o intencionales para ellos pero puede no se así. Las decisiones se basan en alternativas concretas de acción, no según cálculos de costo - beneficio con el objeto de maximizar la utilidad de dicha conducta. Sus acciones pueden contener elementos cognitivos por lo que movilicen determinada información a fin de alcanzar sus objetivos, aunque puede no ser así. Las estrategias familiares de vida conforman un proceso que se desarrolla a lo largo del ciclo de vida del grupo familiar, donde las decisiones anteriores tendrán un peso preponderante sobre las presentes y tendrán una capacidad anticipadora del futuro, por lo que este enfoque considera que no se puede explicar una conducta solamente analizado los factores que intervienen en un momento puntual de la historia familiar y las decisiones tomadas por las unidades familiares guardan una interrelación entre sí por lo que no pueden analizarse en forma aislada. (Torrado, 1982, 1993).

El desarrollo de estas apreciaciones conceptuales serán utilizadas en el marco de la presente investigación con el propósito de contar con la apoyatura teórica que elucide posibles explicaciones de los comportamientos individuales y familiares en relación a la elección de las estrategias habitacionales.

1. HOTELES Y PENSIONES

1.1. Surgimiento y evolución de los hoteles y pensiones. Visión histórica y marco legal

Durante el período comprendido entre los años 1857 y 1954 ingresaron a nuestro país 3.300.000 inmigrantes quienes se radicaron definitivamente.

El 90% se radicó en la región pampeana, pero sólo una cuarta parte del total lo hace en zonas rurales, las tres cuartas partes restantes constituye su radicación en zonas urbanas.

De acuerdo al tercer Censo Nacional la República Argentina contaba, hacia 1914 con 7.885.000 habitantes de los cuales un 30,03% eran extranjeros. Asimismo la población de inmigrantes varones en edad activa era superior a las categorías equivalentes de la población nativa.

En los primeros quince años del presente siglo, la población extranjera residente en la Capital Federal (como en otras localidades del litoral y de la Pcia. de Mendoza) constituía del 50% al 60% de la población adulta. La razón de esta asimetría en la población extranjera es su preferencia por las urbes, debida a dos causas preponderantes: el régimen de propiedad de las tierras en el campo y la necesidad de mano de obra en servicios específicos de la ciudad¹

La explosión demográfica hizo sentir sus efectos mas aguzados en la Capital Federal, pasando a concentrar en 1930 el 30% de la población del país.

Los tiempos de antaño a la inmigración configuraron la arquitectura de la ciudad teniendo en cuenta las peculiaridades de la sociedad del momento. Una casa se construía con tres patios, el primero era para uso de la familia, el segundo para la servidumbre y el tercero era destinado para la huerta y el corral. Las habitaciones dispuestas en forma sucesiva y comunicadas por puertas interiores, con una puerta que comunicaba generalmente a un pasillo o galería. El baño y la cocina se hallaban al final de la construcción.

Esta disposición edilicia vendría a ser, con la llegada de los inmigrantes, una ambientación ideal para el arriendo por unidades. De esta manera la casa de antaño pasó a ser, de la vivienda del hombre seguro, a la industria del hospedaje. Es así como surgen los primeros conventillos e inquilinatos.

La primera intervención del Estado Nacional en el mercado de alquiler es a través de la sanción del Código Civil, donde enuncia en forma general los derechos y obligaciones de las partes contratantes.

La obligatoriedad de blanquear las paredes internas y externas de un inmueble, determinar entre tres y cuatro el máximo de personas que podían ocupar un cuarto debiendo contar el cuanto con una dimensión de 15 m² por persona, entre otras medidas sancionadas, posibilitaron un mejor control público sobre este mercado.

En el año 1908 se sanciona el reglamento de construcción de casas de vecindad y conventillos por el Gobierno Municipal.

En este contexto la renta urbana en franco crecimiento se explica tanto por el crecimiento de la población de inmigrantes como por la escasez habitacional. Unido a lo anterior, la ausencia de una política de vivienda deja en manos del mercado la regulación de la renta y la política habitacional.

Los sucesivos gobernantes del país durante el presente siglo, asumieron diferentes posiciones respecto a la política habitacional. Unos dejaron la regulación en manos

¹ Ferrer, Aldo. La economía argentina. Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica. 1973

del mercado, otros establecieron un fuerte marco regulatorio desde el Estado.

Durante la presidencia del Dr. Irigoyen se dictaron las primeras disposiciones legales tendientes a regular el mercado de alquiler.

Las Leyes N° 11.156 y 11.157 introdujeron modificaciones al Código. Entre ellas podemos señalar la suspensión de los desalojos por el periodo de dos años, la extensión a cuatro años de aquellos contratos celebrados con anterioridad a esta legislación, la determinación de plazos mínimos para el contrato de locación (aún cuando éste fuera verbal) y la prohibición de excluir aquellos grupos familiares con hijos menores de edad.

Hacia el año 1940 el arriendo de habitaciones era el pilar fundamental del mercado habitacional. Según el Censo de Población y Vivienda del año 1947, el 62% del total de viviendas ocupadas eran alquiladas.

El gobierno militar, que asume el poder en el año 1943, determinó rebajas en los alquileres para el ámbito de la Capital Federal a través de una escala porcentual, con mayores los descuentos en los alquileres de valores menores, suspender los desalojos y extender los contratos por vencer por término de un año y medio. En cuanto al arriendo de cuartos se congelaron los precios y se prorrogaron los contratos (Decretos N° 1580 y 5893/43).

El gobierno del general Perón se caracterizó por establecer como política de vivienda la continuación del congelamiento de alquileres, la suspensión de los desalojos alcanzando esta medida al arriendo de piezas. Este submercado fue incluido dentro de lo que el gobierno peronista entendía por la función social de la propiedad²

En este proceso de transformación de la estructura urbana social se fueron generando nuevas opciones habitacionales³ que tornaron poco rentable el negocio del inquilinato. Algunos propietarios vendieron sus inmuebles, siendo estos adquiridos por inmigrantes españoles quienes convirtieron estas propiedades en hoteles y hospedajes.

Hacia el año 1955 se creó la Cámara Hotelera, organismo que nuclea a los propietarios de dichos establecimientos.

El gobierno de la revolución libertadora dictó una serie de normas legales⁴ tendientes a lograr una paulatina liberalización del mercado de alquileres. A través del decreto N° 2186/57 determinó que la locación de los inmuebles no se encontraba sujeta a la función social de la propiedad y extendió el descongelamiento al arriendo de habitaciones en hoteles, hospedajes, pensiones, fondos de comercio y unidades nuevas.

El gobierno del Dr. Frondizi estableció una nueva ley de alquileres (N° 14.821) que determina que el submercado de arriendo de piezas quedaba excluido de sus alcances pero incluye al hospedaje. Dentro de este marco legal que regulaba las locaciones, se especificaron los requisitos que debía cumplimentar un establecimiento hotelero. Por hospedaje se define a la “explotación de un inmueble en forma temporaria de una o más habitaciones, con o sin baño, con o sin cocina,” que debían estar habilitados para tal fin y brindar a los hospedados diversos servicios (luz, gas, agua teléfono, limpieza, ropa de cama y portería) en forma interrumpida, excepto por situaciones debidamente justificadas. Esta era la categoría habitacional a la que accedían los sectores de escasos recursos.

² La función social de la propiedad entendía que el alquiler de una vivienda no puede transformarse en un bien comercializable sujeto al libre juego de la oferta y la demanda, pues desvirtúa el carácter espiritual y el cobijo que acompaña a la familia en su trascendente misión. Vivir en un cuarto. Inquilinatos y hoteles en el Buenos Aires actual. IIED. Año 13. N° 50/51.

³ La Ley N° 13.581/49 establecía que los propietarios de viviendas desocupadas debían declararlas ante la cámara de Alquileres y disponerlas para su locación. De no dar cumplimiento eran incautadas por el Estado por un período de tiempo y arrendadas por cuenta del propietario. La Ley de propiedad horizontal (N° 13.512/48) autorizaba la venta individual de viviendas en altura con prioridad y ventajas para las familias arrendatarias. También se vio facilitado el acceso a la vivienda propia a través de los créditos hipotecarios otorgados por el Banco Hipotecario Nacional, que permitió la compra de lotes y terrenos en las zonas norte y oeste del Gran Buenos Aires, como la adquisición de viviendas en el ámbito de la Capital Federal. Vivir en un cuarto. Inquilinatos y hoteles en el Buenos Aires actual. IIED. Año 13. N° 50/51

⁴ Decreto ley N° 160/55, 7.586/55, 10.077/56, 2.186/57

Esta nueva categorización implicaba que los habitantes de estos establecimientos dejaran de ser inquilinos y se transformaran en huéspedes, quedando sin la cobertura de las garantías que establece la ley de alquileres vigente. Los hoteleros estaban habilitados para ejercer el derecho de admisión, pudiendo desalojarlos sin mediar motivo alguno y establecer el cuadro tarifario en forma arbitraria ya que se encuentran exceptuados del control de precios. Pero esta ley contemplaba que, si se comprobaba que al momento de ingresar al establecimiento los huéspedes no habían recibido los servicios de hotelería correspondiente, estos establecimientos ingresaban a la categoría de inquilinatos.

En la década del setenta, el gobierno del Frente Justicialista de Liberación Nacional, dictó la Ley N°20.519, que dispuso, entre otras medidas, suspender los desalojos, extendiendo esta disposición a los habitantes de hoteles, pensiones, hospedajes y alojamientos.

Con la promulgación de la Ley N° 20.625 el Estado contó con facultades de contralor del mercado de locaciones, y en lo concerniente al arriendo de habitaciones establecía que quedaban excluidos del régimen de locaciones solo en los casos que dichos establecimientos brindaran servicios de hotelería. En este período se produjeron numerosas clausuras de establecimientos hoteleros. Sus habitantes dejaron de ser hospedados para transformarse en inquilinos y abonar una renta.

En 1976 el gobierno de la Junta Militar dictó la ley N° 21.342, derogando así la ley de alquileres del Gobierno Justicialista. En ella excluye de sus alcances a los hoteles y pensiones, eliminando la posibilidad legal de incluir a los huéspedes -afectados por la falta de prestación de los servicios de hotelería- al régimen de locaciones, condición inherente al funcionamiento de estos establecimientos. El dictado de diversas ordenanzas ofreció el marco legal indispensable para esta tarea.

La Ordenanza Municipal N° 32.959/76⁵ enuncia las condiciones mínimas que deben cumplimentar los establecimientos hoteleros. Estas condiciones mínimas están vinculadas a generalidades, (condiciones de aseo, revoque, pintura, etc.) tipo de habitaciones (prohibición de piezas y tabiques de madera, lados y alturas mínimas, su ventilación, etc.) salubridad (cantidad de servicios sanitarios con relación a la cantidad de hospedados) y tipo de prestaciones (agua corriente, provisión de ropa de cama, etc.).

La Ordenanza Municipal N° 33.226/78⁶ establece que son servicios de hotelería aquellos establecimientos donde se ofrece alojamiento a personas con o sin suministro de comidas y/o bebidas y se proporciona a los huéspedes mobiliario, ropa de cama y de tocador. Dentro de la categoría servicios de hotelería están incluidos los hoteles, casas de pensión y hoteles residenciales.

Los **hoteles y casas de pensión** deben ofrecer “alojamiento a personas por plazos no inferiores a veinticuatro horas y se les brinda mobiliario, ropa de cama y elementos de tocador”. La diferencia entre ambas categorías radica en que para obtener la habilitación para funcionar como hotel, éste debe contar con más de seis habitaciones destinadas para tal fin, mientras que una casa de pensión debe contar con una cantidad de no más de seis ni menos de dos habitaciones, prestando servicios de comida y bebidas, que deben ser exclusivamente para sus huéspedes.

Para la categoría **hotel residencial** establece que debe contar con más de cuatro unidades de vivienda, conformadas cada una por una habitación amueblada, con cuarto de baño, con servicios completos y una cocina o espacio para cocinar, prestando servicio de ropa de cama y tocador a sus huéspedes.

Esta ordenanza, además contempla las características constructivas particulares de los

⁵ Boletín Municipal N° 15.307

⁶ Digesto Municipal N° IV. Pág. 692-694

establecimientos de hotelería en lo concerniente a:

a) Habitaciones: considera las características de infraestructura indispensables (estado de conservación y mantenimiento de paredes, pintura etc.). El coeficiente de ocupación por persona será determinado a razón de quince (15) metros cúbicos por persona, no pudiendo exceder de seis (6) personas por habitación, entre otras.

b) Servicios de salubridad: la cantidad de servicios sanitarios está directamente relacionada con la cantidad de personas que se alojan en el establecimiento.

c) Servicios de salubridad del personal que presta servicios en estos establecimientos. instalaciones eléctricas etc.

En el año 1980 se sancionó la ordenanza N 36.136⁷ que reglamenta el funcionamiento de los alojamientos turísticos de la ciudad de Buenos Aires a los cuales define como:

- Apart -Hotel turístico Residencial
- Campamentos turísticos
- Hospedajes turísticos

La ordenanza entiende por **alojamiento turístico** al “establecimiento en el cual se presta al turista el servicio de alojamiento mediante contrato. por un periodo no interior a una pernoctación pudiendo ofrecer otros servicios complementarios”.

Por **hotel** al “alojamiento que puede prestar al turista mediante contrato de hospedaje el servicio de alojamiento, comida, desayuno, bar, recepción. portería y personal de servicio sin perjuicio de los demás que para cada categoría expresamente indiquen y con una capacidad mínima, de 10 habitaciones con 20 plazas”.

Los **hospedajes** son los alojamientos que con un mínimo de 6 habitaciones, tengan un local de uso común y que por sus condiciones ambientales y servicios, no se encuadran dentro de la denominación hotel”.

Estos establecimientos se encuentran clasificados según:

- a) Clase:
 - Hoteles, Apart-hotel, Campamentos y Hospedajes.
- b) Categoría:
 - Hoteles 5, 4, 3, 2 y 1 estrellas
 - Apart-Hotel o Apart-Residencial 3,2,1 estrellas
 - Campamentos 1° y 2°
 - Hospedajes A y B

La ordenanza también contempla los requisitos que deben cumplimentar en cuanto a infraestructura y servicios.

El gobierno del Dr. Raúl Alfonsín dictó las leyes N° 23.091 que reemplaza a la ley del gobierno de facto, la Ley N° 23.680 que declara la emergencia locativa y quita de alquileres y la Ley N° 23.542 de reducción de alquileres. De esta forma se recupera la figura de locación encubierta de aquellos establecimientos hoteleros que no contaran con la correspondiente habilitación.

En el año 1986 se produjo una modificación a la ordenanza N° 361136/ 80 incorporando las categorías C, D y E a las existentes A y B de la figura de hospedaje por medio de la sanción de la Ordenanza N° 41.733⁸

⁷ Boletín Municipal N° 16.385

⁸ Boletín Municipal N° 17.956.

Esta ampliación permitía a los dueños de los establecimientos hoteleros no quedar encuadrados dentro del congelamiento de precios que disponía el Plan Austral y aumentar el cuadro tarifario ya que los hoteles turísticos quedaban excluidos del mismo. Además disminuyen las exigencias para obtener la habilitación turística en cuanto a:

- superficies mínimas de sus habitaciones base doble, triple y cuádruple.
- cantidad de pasajeros exigidos por plazas.
- número de habitaciones con baño. Las categorías D y E no cuentan con tal exigencia.
- no se exigen la prestación de los servicios de calefacción y teléfono.
- se permite el aumento de la proporción de habitaciones triples y cuádruples.

La gestión ejecutiva del Dr. Menem ha mantenido en vigencia las ordenanzas municipales mencionadas y la ley de locaciones promulgada por el gobierno del Dr. Alfonsín.

Los cambios producidos en materia económica afectaron este submercado ya que al eliminar el control de precios por parte del Estado y con la desindexación de la economía quedó en manos del mercado la regulación del mismo.

1.2. Habilidad para comercializar un inmueble en concepto de hotel/pensión. Requisitos. Organismos de otorgamiento y contralor.

Hasta el año 1994, la Secretaría de Inspección General, dependiente de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, era el organismo que tenía como incumbencia velar por el cumplimiento de las ordenanzas⁹ que regulan el funcionamiento de los establecimientos hoteleros y el otorgamiento de la habilitación que posibilita el funcionamiento comercial de los hoteles y pensiones.

A partir de esta fecha el Intendente Municipal Lic. Jorge Domínguez resolvió el reemplazo de dicho organismo creando la Subsecretaría de Certificaciones y Supervisión Metropolitana.

Las gestiones para obtener la habilitación del inmueble deberían iniciarse ante el Colegio de Escribanos de la Capital Federal, quienes son los responsables del otorgamiento de la misma, remitiendo las actuaciones a la mencionada Subsecretaría.

Los requisitos exigidos para obtener la habilitación correspondiente son:

- presentación del título de propiedad del inmueble o contrato de locación,
- último comprobante de pago de aportes provisionales y de ingresos brutos del solicitante,
- el inmueble en cuestión debe estar localizado dentro de la zonificación establecida dentro del Código Municipal de Usos del Suelo,
- los planos presentados deben reflejar las obras realizadas.

Con la sanción de las ordenanzas N° 36.136/80 y 41.733 los establecimientos hoteleros se encuentran en condiciones de optar por gestionar una segunda habilitación que es permite funcionar como alojamientos turísticos, obteniendo su clase y categoría correspondiente.

Para gestionar esta habilitación deben acreditar la siguiente documentación:

- DNI del propietario del inmueble o el responsable de la explotación del establecimiento,
- su domicilio real y legal,
- denominación y domicilio del inmueble,
- habilitación municipal correspondiente,

⁹ Ordenanzas N° 32.959/76 (BM. N° 15.307), N° 33.226/78 y Digesto Municipal N° IV pág. 692-694 y N° 39.136/80 (BM. N° 16.385)

- descripción de sus servicios y comodidades,
- una fotografía 18 por 24 del edificio con las comodidades que brinda y
- folletería membreteada del establecimiento.

Los hoteles que solo han gestionado a primera habilitación se los denomina establecimientos no categorizados y se encuentran bajo la jurisdicción de la Dirección de Comercio Interior. Aquellos inmuebles que han tramitado además la habilitación de alojamiento turístico, denominados establecimientos categorizados, dependen del ámbito de la Dirección de Turismo, ambas direcciones dependientes del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

2. ANALISIS DE DATOS

La información que sigue corresponde al análisis de cien encuestas realizadas a habitantes de hoteles y pensiones residentes en cincuenta y nueve (59) establecimientos localizados en el barrio de Balvanera y nueve (9) en el barrio de Recoleta. (ver anexo metodológico)

2.1 Composición social de la población

2.1.1. Cantidad de habitantes y tipo de hogares

Del análisis de los datos arrojados por la presente investigación se puede inferir que del total de habitantes de hoteles y pensiones el 50,6% corresponde a población de sexo femenino y el 49,4% a población de sexo masculino.

Habitantes de hoteles y pensiones por sexo

Varones	49,4 %
Mujeres	50,6 %
Total	100,0 %

Fuente: Encuesta de hoteles y pensiones — S.S.Z. N°2. GCBA

Los habitantes de hoteles y pensiones conforman en un 22% hogares unifamiliares y en un 78% hogares completos (37%), hogares nucleares sin hijos (6%), hogares con jefatura femenina con hijos (20%), jefatura masculina con hijos (1%) y hogares extendidos (14%).

Habitantes de hoteles y pensiones por tipo de hogar

Tipo de hogar	Porcentaje
Hogar unipersonal	22 %
Hogar completo	37 %
Hogar nuclear sin hijos	6 %
Jefatura femenina con hijos	20%
Jefatura masculina con hijos	1 %
Hogar extendido	14 %
Total	100 %

Fuente: Encuesta de hoteles y pensiones — S.S.Z. N°2. GCBA

Habitantes de hoteles y pensiones por tipo de hogar

Tipo de hogar	Porcentaje
Unipersonal	22 %
Otro tipo de hogar	78 %
Total	100%

Fuente: Encuesta de hoteles y pensiones — S.S.Z. N° 2. GCBA

Los tipos de hogares mencionados están conformados en su mayoría por uno y dos menores de catorce años.

Grupos familiares según cantidad de menores de 14 años en el grupo familiar

Cantidad de menores	Porcentaje
0	36 %
1	36 %
2	17 %
3	4 %
4	5 %
5	1 %
6	0 %
7	1 %
Total	100 %

Fuente: Encuesta de hoteles y pensiones — S.S.Z. N° 2. GCBA

2.1.2 Agrupamiento por edades

El grupo etáreo que concentra el 57,5 % de los habitantes de hoteles y pensiones corresponde al comprendido entre los 18 y 60 años. En segundo término, la población infanto-juvenil, cuyas edades oscilan entre 0 y 17 años, alcanza el 40,3 %.

Población de hoteles y pensiones por sexo y edad

Edades	Sexo		Total
	Mujer	Varón	
Hasta 5 años	23,8 %	27,0 %	25,4 %
De 6 a 12 años	10,6 %	9,2 %	9,9 %
De 13 a 17 años	4,0 %	5,3 %	5,0 %
De 18 a 25 años	22,6 %	11,8%	17,6 %
De 26 a 40 años	27,6 %	35,5 %	31,3 %
De 41 a 60 años	8,0 %	9,2 %	8,6 %
De 61 a 65 años	0,6 %	0,7 %	0,6 %
De 66 y más años	1,8 %	1,3 %	1,6 %
Total	100,0 %	100,0 %	100,0 %

Fuente: Encuesta de hoteles y pensiones — S.S.Z. N° 2. GCBA

Población de hoteles y pensiones por edad

Edades	Porcentajes
Hasta 17 años	40,3 %
De 18 a 60 años	57,5 %
De 61 y más años	2,2 %
Total	100,0 %

Fuente: Encuesta de hoteles y pensiones — S.S.Z. N° 2. GCBA

2.1.3 Origen de los habitantes de hoteles y pensiones

Los habitantes de hoteles y pensiones, en su mayoría, son de nacionalidad argentina, presentando similares valores los nacidos en Capital Federal y aquellos oriundos de otras provincias argentinas.

En cuanto a los nacidos en otros países, el mayor porcentaje corresponde a los provenientes de los no limítrofes.

Las mayores tasas migratorias según sexo representan el 40% de varones nacidos en diferentes provincias argentinas y el 26,9% de mujeres oriundas de países no limítrofes

Habitantes de hoteles y pensiones según origen

Lugar de origen	Sexo		Total
	Mujer	Varón	
Capital Federal	32,1 %	35,7 %	33,1 %
Buenos Aires	3,1 %	2,7 %	2,8 %
Otras provincias	30,8 %	40,0 %	35,7 %
País limítrofe	7,1 %	4,0 %	5,4 %
País no limítrofe	26,9 %	17,6 %	23,0 %
Total	100,0 %	100,0 %	100,0 %

Fuente: Encuesta de hoteles y pensiones — S.S.Z. N° 2. GCBA

Habitantes de hoteles y pensiones según origen nativo o migrante

Origen	Porcentaje
Argentino	71,6 %
Extranjero	28,4 %
Total	100,0 %

Fuente: Encuesta de hoteles y pensiones — S.S.Z. N° 2. GCBA

2.1.4. Nivel educativo

Para abordar esta variable hemos organizado su análisis en dos grupos etáreos

- menores de 14 años
- mayores de 14 años

a) En este grupo etáreo encontramos que el 10,1% se encuentran escolarizados ya sea en jardines maternas, de infantes y preescolar.

Niños de hasta 4 años según condición de escolaridad

Condición de escolaridad	Porcentaje
Escolarizados	10,1 %
Sin escolarizar	89,9 %
Total	100,0 %

Fuente: Encuesta de hoteles y pensiones — S.S.Z. N° 2. GCBA

Los menores de seis a doce años se encuentran escolarizados en un 100%. En cuanto a los estudios secundarios solo el 40% se encuentra cursando.

Menores de 6 a 17 años, según nivel de escolaridad en curso

Nivel en curso	Edades	
	6 a 12 años	13 a 17 años
Primario	100,0 %	40,0 %
Secundario	-----	60,0 %
Total	100,0 %	100,0 %

Fuente: Encuesta de hoteles y pensiones — S.S.Z. N° 2. GCBA

b) Para este grupo etáreo el análisis evidencia que el 53,1% no ha finalizado sus estudios secundarios y que aquellos que concluyeron los niveles secundarios, terciarios y universitarios ascienden al 39%.

Población de hoteles y pensiones de 14 años y más: nivel educativo según sexo

Nivel educativo	Sexo		Total
	Mujer	Varón	
Hasta primaria incompleta	5,2 %	8,5 %	7,9 %
Hasta secundaria incompleta	51,0 %	56,4 %	53,1 %
Secundaria completa y más	43,8 %	35,1 %	39,0 %
Total	100,0 %	100,0 %	100,0 %

Fuente: Encuesta de hoteles y pensiones — S.S.Z. N° 2. GCBA

El análisis del perfil educativo de los habitantes de hoteles y pensiones en relación al lugar de origen refleja que el máximo nivel de instrucción alcanzado por la población argentina es el secundario incompleto (entre el 70% y 80% según lugar de procedencia) y por los nacidos en países no limítrofes los estudios secundarios y universitarios.

Habitantes de hoteles y pensiones de 14 años y más, por nivel educativo según lugar de origen

Nivel educativo	Lugar de origen					Total
	Capital Federal	Pcia. de Bs. As.	Otra provincia	País limítrofe	País no limítrofe	
Hasta primaria incompleta	3,2 %	-----	13,4 %	8,3 %	3,2 %	7,6 %
Hasta secundaria incompleta	80,6 %	71,4 %	75,6 %	50,0 %	11,1 %	53,8 %
Secundaria completa y más	16,2 %	28,6 %	11,0 %	41,7 %	85,7 %	38,6 %
Total	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

Fuente: Encuesta de hoteles y pensiones — S.S.Z. N° 2. GCBA

2.1.5. Situación ocupacional

La población arrendataria de cuartos en hoteles y pensiones desempeña actividades económicas en el 59% de los casos. Los mayores índices de ocupación corresponden a la población masculina en un 77%.

Habitantes de hoteles y pensiones de 14 años y más: por situación ocupacional según sexo

Situación ocupacional	Sexo	
	Mujer	Varón
Trabaja	40,0 %	77,0 %
No trabaja	60,0 %	23,0 %
Total	100,0 %	100,0 %

Fuente: Encuesta de hoteles y pensiones — S.S.Z. N° 2. GCBA

Con relación al tipo de actividad laboral desempeñada por esta población hemos establecido cuatro categorías para su análisis:

a) Trabajador calificado: comprende aquellas actividades laborales que requieren cierto grado de capacitación para su desempeño. (Incluye a: trabajadores de la construcción, operarios de la industria, empleados de la administración, conductores de vehículos de transporte, fuerzas de seguridad, otros).

b) Trabajador no calificado: son aquellas actividades que no requieren capacitación alguna para su desempeño. (incluye peones, repartidores, etc.)

c) Servicio doméstico

d) Changas.

El tipo de actividad laboral desempeñada por los habitantes de hoteles y pensiones según su sexo, refleja que el 60% de la población masculina realiza tareas calificadas mientras que el 52% de la población femenina cumple tareas de servicio doméstico

Habitantes de hoteles y pensiones de 14 años y más: calificación de la tarea según sexo

Tipo de actividad	Sexo	
	Mujer	Varón
Trabajador calificado	22,5 %	60,0 %
Trabajador no calificado	20,0 %	12,0 %
Servicio doméstico	52,0 %	-----
Changas	5,5 %	28,0 %
Total	100,0 %	100,0 %

Fuente: Encuesta de hoteles y pensiones — S.S.Z. N° 2. GCBA

En relación a la calificación de la tarea según el lugar de origen se infiere que el 58% de los oriundos del interior de la República Argentina desempeñan tareas calificadas.

**Habitantes de hoteles y pensiones de 14 años y más:
calificación de la tarea según origen**

Nivel educativo	Lugar de origen				
	Capital Federal	Pcia. de Bs. As.	Otra provincia	País limítrofe	País no limítrofe
Trabajador calificado		50,0 %	58,0 %	50,0 %	33,0 %
Trabajador no calificado		-----	10,0 %	33,0 %	22,0 %
Servicio doméstico		50,0 %	14,0 %	17,0 %	26,0 %
Changas		-----	18,0 %	-----	19,0 %
Total		100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

Fuente: Encuesta de hoteles y pensiones — S.S.Z. N° 2. GCBA

2.1.6. Salud

La población residente en hoteles y pensiones accede en un 83% a la utilización de los servicios públicos de salud, desglosados de la siguiente forma: un 58% utiliza los servicios del Hospital Público (Ramos Mejía, Rivadavia, entre otros) y el 25% los servicios que brinda el Centro de Salud N° 11, dependiente del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. Solo un 17% cuenta con obra social.

**Población de hoteles y pensiones según
lugar de atención de la salud**

Lugar de atención	Porcentaje
Obra social	17,2 %
Hospital público	58,6 %
Centro de salud	24,2 %
Total	100,0 %

Fuente: Encuesta de hoteles y pensiones — S.S.Z. N° 2. GCBA

**Población de hoteles y pensiones según tipo
de cobertura de salud**

Tipo de cobertura	Porcentaje
Cobertura pública	83,0 %
Obra social	17,0 %
Total	100,0 %

Fuente: Encuesta de hoteles y pensiones — S.S.Z. N° 2. GCBA

2.2. Hoteles y Pensiones: Análisis de las Instalaciones.

2.2.1. Espacios de uso Común.

Los datos arrojados por la investigación reflejan que el 84% de los encuestados arriendan habitaciones sin baño privado. Los establecimientos hoteleros cuentan con cocinas o espacios destinados para tal fin en el 100 % de los casos.

En el 49% de los casos los hoteles tienen espacios abiertos (patios, terrazas), pero no siempre se permite su utilización a sus habitantes. Si bien el 57,1% de los establecimientos no destinan un espacio para la recepción de visitas en general los encargados de los hoteles y pensiones permiten a los hospedados recibir amigos y familiares en sus cuartos según el horario estipulado en su reglamento interno.

Tipo de instalaciones

Tipo de instalaciones	Existencia de baño privado	Existencia de patio	Existencia de recepción
Si	16,0 %	49,0 %	42,9 %
No	84,0 %	51,0 %	57,1 %
Totales	100,0 %	100,0 %	100,0 %

Fuente: Encuesta de hoteles y pensiones — S.S.Z. N° 2. GCBA

2.2.2. El espacio de uso privado de los habitantes de hoteles y pensiones.

Para introducirnos al análisis de la calidad de vida de los habitantes de hoteles y pensiones en términos habitacionales, hemos utilizado la caracterización elaborada por el INDEC con relación a los niveles de hacinamiento, que al respecto señala dos distinciones:

- a) Se considera umbral de hacinamiento deficitario cuando un cuarto de uso exclusivo del hogar es habitado por dos a tres personas.
- b) El nivel de hacinamiento crítico se define cuando un cuarto del uso exclusivo del hogar es habitado por más de tres personas.

Nuestra investigación demuestra que el 89% de los casos analizados se encuentran comprendidos dentro de los niveles de hacinamiento. De este total el 42% corresponde al umbral de hacinamiento y el 47% al nivel de hacinamiento crítico.

Hogares residentes en hoteles y pensiones, según condición de hacinamiento

Condición de hacinamiento	Porcentaje
Sin hacinamiento	11,0 %
Umbral de hacinamiento deficitario	42,0 %
Nivel de hacinamiento crítico	47,0 %
Total	100,0 %

Fuente: Encuesta de hoteles y pensiones — S.S.Z. N° 2. GCBA

El hacinamiento se refleja además, en la cantidad de personas que ocupan una misma cama. Si bien el 56% de los casos no presentan deficiencias al respecto, el 44% restante evidencia que más de dos personas descansan en una cama tipo simple.

**Hogares residentes en hoteles y pensiones,
según cantidad de personas por cama**

Personas por cama	Porcentaje
Hasta una persona	56,0 %
Más de una y hasta dos personas	40,0 %
Tres y más personas	4,0 %
Total	100,0 %

Fuente: Encuesta de hoteles y pensiones — S.S.Z. N° 2. GCBA

2.3. ¿Cuál es el costo de vivir en un hotel –pensión?

Los montos abonados en concepto de alojamiento en un establecimiento hotelero dependen de si se trata del arriendo de un cuarto o de una cama. Los valores del mercado para el arriendo de una cama oscilan entre 100\$ a 150\$ y de una habitación entre 200\$ y 400\$ mensuales, que generalmente incluyen el pago de servicios (luz y gas).

La modalidad de pago es determinada por cada establecimiento pudiendo variar desde pagos diarios, semanales, quincenales o mensuales, siempre por adelantado. En el 68% de los casos los arrendatarios reciben una factura como comprobante de pago. Con relación a la cantidad de perceptores de ingresos por grupo familiar, el 63% de los habitantes de hoteles y pensiones perciben un solo ingreso.

**Hogares residentes en hoteles y pensiones,
según cantidad de perceptores de ingresos en el hogar**

Cantidad de perceptores	Porcentajes
Sin perceptores de ingresos	14,0 %
Un perceptor	63,0 %
Dos perceptores	15,0 %
Tres perceptores	7,0 %
Cuatro perceptores	1,0 %
Total	100,0 %

Fuente: Encuesta de hoteles y pensiones — S.S.Z. N° 2. GCBA

El 65,2% de los encuestados destinan más del 60% de sus ingresos al pago de la renta del hotel.

**Hogares residentes en hoteles y pensiones:
porcentaje del ingreso total del hogar destinado al pago del hotel**

Proporción del ingreso	Porcentajes
Hasta el 20 %	4,3 %
Del 21 al 40 %	10,9 %
Del 41 al 60 %	19,6 %
Más del 60 %	65,2 %
Total	100,0 %

Fuente: Encuesta de hoteles y pensiones — S.S.Z. N° 2. GCBA

2.4. Elección de estrategias habitacionales

Los habitantes de hoteles y pensiones reflejan en la presente investigación que en un 35% son nacidos en Capital Federal y Gran Bs. As. Y un 66,5% son

oriundos de diferentes provincias argentinas, de países limítrofes y no limítrofes. En el 86% de los casos las motivaciones que guiaron la toma de decisión de trasladarse desde su lugar de origen a la Capital Federal, han sido la búsqueda de fuentes laborales.

**Jefes de hogar residentes en hoteles y pensiones:
motivo de traslado a la Capital Federal**

Motivo de traslado	Porcentaje
Para buscar trabajo / trabajar	86,0 %
Por problemas de salud	5,8 %
Por razones de estudio	4,7 %
Otras razones	3,5 %
Total	100,0 %

Fuente: Encuesta de hoteles y pensiones — S.S.Z. N° 2. GCBA

El tiempo de residencia promedio de esta población migrante en la Capital es de 1 a 6 años para el 60% de los entrevistados.

**Jefes de hogar residentes en hoteles y pensiones:
tiempo de residencia en Capital Federal**

Tiempo de residencia	Porcentaje
Nativo	13 %
Menos de un año	7 %
De uno a tres años	31 %
De cuatro a seis años	29 %
De siete a nueve años	5 %
Diez y más años	15 %
Total	100 %

Fuente: Encuesta de hoteles y pensiones — S.S.Z. N° 2. GCBA

El análisis de las razones que guiaron a los habitantes de hoteles y pensiones a arrendar una habitación refleja que el 71% responde a cuestiones de índole económica y el 19% plantea que no cuenta con los requisitos necesarios para alquilar (garantías, recibos de sueldo etc.)

**Jefes de hogar residentes en hoteles y pensiones:
motivo de elección de un hotel**

Motivo de elección	Porcentaje
Razones económicas	71 %
Falta de requisitos para alquilar	19 %
Le gusta / resulta cómodo	2 %
Tuvo que vender su vivienda / fue desalojado	3 %
Un familiar vive allí	1 %
Problemas familiares	4 %
Total	100 %

Fuente: Encuesta de hoteles y pensiones — S.S.Z. N° 2. GCBA

Frente a la elección de vivir en un hotel, el 61 % de los entrevistados manifestó estar disconforme con su decisión, pero tampoco puede acceder a otras

alternativas habitacionales (alquilar o comprar un inmueble). Un 25 %, si bien manifiesta su disconformidad, se plantea la búsqueda de diferentes opciones para vivir con sus familiares, alquilar un departamento, entre otras.

**Jefes de hogar residentes en hoteles y pensiones:
grado de conformidad con habitar en un hotel**

Grado de conformidad	Porcentajes
Está conforme	14 %
Está disconforme y no ve alternativa	61 %
Está disconforme y busca alternativa	25 %
Total	100 %

Fuente: Encuesta de hoteles y pensiones — S.S.Z. N° 2. GCBA

2.5. Trayectoria habitacional

El análisis de la trayectoria habitacional de los encuestados, refleja que antes de vivir en el hotel donde residen actualmente, el 11% alquilaba una casa / departamento, el 14% vivía con familiares o presentaba otras situaciones particulares, un 22% se encontraba alojado en este hotel desde que arribaron de su lugar de origen y el 38,4% ha habitado otro hotel.

**Jefes de hogar residentes en hoteles y pensiones:
trayectoria habitacional**

Residencia anterior	Porcentajes
Alojado en este hotel desde que llegó	22 %
Con familiares	14 %
Alquilaba departamento o casa	11 %
Otro hotel	39 %
Otra situación	14 %
Total	100 %

Fuente: Encuesta de hoteles y pensiones — S.S.Z. N° 2. GCBA

Dentro de las razones que motivan a este grupo de encuestados a mudar de hotel, se destaca, en un 42,5 % a las cuestiones de índole económica.

**Jefes de hogar residentes en hoteles y pensiones:
razones que motivan a mudar de hotel**

Razones	Porcentajes
Razones económicas	42,5 %
Cercanía laboral	5,0 %
Desalojo	10,0 %
Relación conflictiva	5,0 %
Otro motivo	37,5 %
Total	100 %

Fuente: Encuesta de hoteles y pensiones — S.S.Z. N° 2. GCBA

3. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

El análisis de los datos recabados correspondientes a la primera parte de la encuesta (ver apéndice metodológico) permitiría brindar una aproximación al perfil de los habitantes de hoteles y pensiones entrevistados.

De éstos se puede inferir que el 78% de los casos está representado por grupos familiares, con un promedio de uno a dos menores por grupo.

La población que habita estos establecimientos es en su mayoría económicamente activa (59%). Los mayores índices de ocupación están representados por la población masculina en un 77% frente a un 23 % de ocupación femenina.

El 17% de la población económicamente activa corresponde a los trabajadores incluidos en el mercado formal de trabajo.

Según el testimonio de los encuestados, la inserción en el mercado laboral para la población femenina se ve restringida dado que son quienes quedan al cuidado de los menores, especialmente de aquellos cuyas edades oscilan entre cero y cinco años¹⁰, debido a que los barrios de Balvanera y Recoleta carecen de jardines maternos gratuitos o con aranceles accesibles a sus economías¹¹.

El tipo de prestación asistencial a la que tienen acceso la mayoría de los habitantes de hoteles y pensiones (83% de los casos) es aquella que brindan los hospitales y centros de salud dependientes del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, tanto en su modalidad de atención espontánea como del plan médicos de cabecera. Esto encuentra su explicación en que esta población forma parte del sector informal de la economía por lo que no gozan de beneficios sociales y provisionales.

En cuanto al origen de los habitantes de los hoteles y pensiones, los resultados arrojan que el 64,1% son oriundos de otras provincias argentinas, de países limítrofes y no limítrofes, que debieron migrar hacia la Capital en busca de nuevos horizontes laborales, a raíz de las crisis de sus economías regionales y nacionales.

El perfil educacional de los entrevistados en relación a su lugar de origen evidencia que el máximo nivel de instrucción alcanzado por la población argentina es el secundario incompleto y por los nacidos no limítrofes es el secundario y universitario completo.

La población encuestada responde en el 61% de los casos que se encuentran disconforme con la elección de vivir en un hotel pero no cuentan con otras alternativas habitacionales para acceder. Si bien no se ha podido efectuar las entrevistas en profundidad (ver anexo metodológico) que permita indagar si la elección de vivir en un cuarto de hotel por parte de los habitantes de hoteles y pensiones responde a un proceso desarrollado a lo largo de su ciclo de vida (Torrado 1982, 1993), del análisis de las encuestas se podría inferir que esta población es una usuaria habitual de esta estrategia (39% cuadro 2.5.) El 61% de los casos refiere no provenir de habitar un hotel como su residencia anterior. Para poder elucidar esta cuestión sería conveniente ampliar esta investigación tendiente a lograr mayores precisiones al respecto.

¹⁰ Según los datos arrojados por la presente investigación del total de la población residente en hoteles y pensiones, la población cuyas edades oscilan entre cero y cinco años representan el 25%.

¹¹ El análisis de los datos relevados por la presente investigación demuestra que el 89,9% de los menores de cero a cuatro años se encuentra sin escolaridad.

Al analizar las diferentes opciones habitacionales que presenta el mercado, se observa que para alquilar un departamento es necesario contar con una suma de dinero equivalente a cuatro meses de renta promedio. Un mes es destinado al pago del alquiler, otro mes corresponde al pago del depósito y dos meses al pago de la comisión inmobiliaria¹². Además se debe contar con una o dos garantías propietarias y se solicitan recibos de haberes tanto de locatario como de garantes.

Si bien esta población abona en concepto de renta mensual por un cuarto de hotel entre \$200 y \$400, equivalente al alquiler promedio de un departamento de uno o dos ambientes no pueden optar por esta alternativa ya sea por razones de índole económica o por no poder cumplir con los requisitos para alquilar¹³.

La opción de compra de un inmueble, sea a través del acceso a un crédito hipotecario o del leasing, se debe descartar plenamente dado que esta población no cuenta con un capital inicial para solicitar un crédito hipotecario. Además, para ambas opciones se requiere recibos de haberes y que la cuota no supere del 20% al 30% de los ingresos del grupo familiar. Este requisito tampoco puede ser cumplimentado por esta población se toma en cuenta que el 60% de los encuestados refieren destinar más del 60% de sus ingresos al pago de la renta de su habitación y en el 63% los casos existen solo un perceptor de ingresos por grupo familiar.

La precariedad habitacional a la que se ve sometida esta población hotelera se transluce, además, en altos índices de hacinamiento (89%). Si se toma en cuenta que según la ordenanza N° 33.276/78 el coeficiente de ocupación es determinado a raíz de quince (15) metros cúbicos por persona no pudiendo exceder de seis (6) personas por habitación y que la ordenanza N° 41.733/86 determina que las superficies mínimas de sus habitaciones base simple, doble, triple y cuádruple es de cinco (5), nueve (9) y doce (12) metros cuadrados, los resultados de la presente investigación reflejan que en el 25% de los casos las habitaciones son ocupadas entre cinco a nueve personas.

Del análisis de la pregunta abierta que tendía a recabar información acerca del hábitat y la dinámica relacional de los entrevistados (ver anexo metodológico) se infiere que mismos ven la necesidad de acordar determinadas normas que garanticen el uso y la limpieza de los espacios de uso común (baños, cocinas). Estos establecimientos no siempre brindan servicio de limpieza, situación que ve agravada cuando no se cuenta con la cantidad de servicios sanitarios con relación a la población residente.

La habitación arrendada es el único espacio de uso privado de sus moradores. Estos espacios muestran signos de vetustez al igual que el inmueble en general. Humedad, falta de pintura y falta de mantenimiento eléctrico y sanitario, entre otras son las características comunes de estos lugares.

Estos cuartos no son de uso unívocos¹⁴ como los ambientes de departamentos y casas. Por el contrario estos cuartos de hotel con mínimas dimensiones deben brindar múltiples funciones: dormitorio, comedor, recibidor de visitas, lugar de juegos, etc. Los sonidos molestos generan severos conflictos de convivencia en casas y edificios de propiedad horizontal. La vida cotidiana está plagada de sonidos de electrodomésticos, voces, autos que circulan etc. Pero estos sonidos son intolerables cuando representan la presencia indeseable del otro en el centro del dispositivo personal¹⁵.

¹² Dadas las restricciones del mercado, las comisiones inmobiliarias pueden pactarse en valores inferiores (de medio mes a mes y medio) y prorratearse su pago.

¹³ Las razones de índole económica obedecen a las dificultades que esta población presenta para reunir el dinero necesario para alquilar un inmueble.

La falta de requisitos para alquilar se presenta ya sea por no contar con recibos de haberes o garantías propietarias.

¹⁴ Le Corbusier. Principios de urbanismo. La carta de Atenas. Barcelona: Ariel, 1973.

¹⁵ Le Bretton, David. Antropología del cuerpo y la modernidad. Buenos Aires: Nueva visión, 1995.

Las construcciones delgadas no aíslan los ruidos. Y a esta situación conflictiva no escapan los hoteles y pensiones. El análisis de las entrevistas mantenidas con los encuestados revela que los pleitos entre hospedados suelen ser dirimidos ante la presencia del encargado del establecimiento con consecuencias posteriores (desalojos, aumento de tarifas etc.). También es utilizado el reglamento interno como encuadre de conflictos donde se establecen horarios de descanso y uso de espacios comunes.

El tamaño reducido de los cuartos limita el desplazamiento de sus moradores. Esta situación se ve agravada ante la presencia de menores quienes tienen minado el desarrollo de sus actividades lúdicas y su necesidad de desgaste físico¹⁶. Estos son espacios y hábitat sin calidad para personas sin calidad¹⁷, los cuales están destinados para funcionar y no para vivir en ellos.

Estos individuos y grupos familiares se ven privados de esta forma de establecer su vivienda en lugares destinados para tal fin. Un cuarto de hotel no está preparado para ser el principio de integración psicológica como si lo está una casa, un departamento. Estos cuartos no conforman un lugar antropológico, son no lugares, espacios que fueron constituidos con el fin de albergar a pasajeros. Sus moradores no cuentan con garantías de estabilidad habitacional ya que se rigen bajo las normas vigentes para regular el alojamiento transitorio.

Las condiciones mencionadas anteriormente nos llevan a plantear el empobrecimiento de la calidad de vida de esta población, que se ve obligada a vivir de esta manera por la ausencia de otras opciones a su alcance.

Frente a lo desarrollado hasta aquí cabría preguntarse cuál es la solución para esta población?

Los habitantes de hoteles y pensiones no pueden acceder a la compra o alquiler de un inmueble, pero pueden abonar una renta semanal o mensual según los casos. Al no ser considerados como locatarios sino como hospedados, habitantes temporales no gozan de las garantías que brinda un contrato de locación. Por lo cual estos cuartos no pueden constituirse como el punto fijo del cual se parte y siempre se puede volver (Heller 1993) dado que sus moradores pueden ser desalojados por el dueño o encargado del hotel a través del ejercicio del derecho de admisión y permanencia. Pero la residencia de esta población no es temporal, por lo cual se está ante la presencia de una violación al Capítulo V Hábitat, art. n° 31 inc. n°3 de la Constitución de la Ciudad de Buenos Aires que enuncia lo siguiente: “La ciudad reconoce el derecho a una vivienda digna y a un hábitat adecuado para ello: regula los establecimientos que brindan alojamiento transitorio, cuidando de excluir los que encubran locaciones”¹⁸.

Es por ello que se considera de vital importancia enunciar posibles alternativas tendientes a resolver esta temática.

Al hacer un recorrido histórico sobre el surgimiento de los hoteles y pensiones se visualiza una dicotomía pendular, alternativa que fue acompañada por el estado desde dos perspectivas opuestas y mutuamente excluyentes. La regulación absoluta del mercado apoyándose en la “función social de la propiedad” y su opuesto la liberalización absoluta del mercado. Estas posiciones tanto en sus principios políticos como filosóficos son antagónicas e irreconciliables. Tratar de embanderarse detrás de alguno de estos dos polos de las políticas habitacionales sería inapropiado en este momento histórico, ya que tanto una posición como la otra generan injusticia hacia alguna de las partes en conflicto (propietarios versus inquilinos, dueños de hotel versus habitantes permanentes).

¹⁶ Ibid.

¹⁷ Le Corbusier. Principios de urbanismo. La carta de Atenas. Barcelona: Ariel, 1973.

¹⁸ Constitución de la Ciudad de Buenos Aires. 1996.

La hipótesis de máxima tendería a rever las políticas sociales con el propósito de brindar posibilidades de acceso a la vivienda propia con créditos accesibles, lograr mayores niveles de inserción en el mercado formal de trabajo para la población económicamente activa, posibilitar opciones de capacitación, entre otras. Pero esta alternativa no es responsabilidad absoluta del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires sino que sería necesario una concertación de todos los actores involucrados en este escenario (gobierno nacional, empresarios, sociedad civil, etc.). Sin embargo, se considera el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, a través de sus órganos Legislativo y Ejecutivo, podrían implementar la articulación de los mecanismos y recursos necesarios para lograr el efectivo cumplimiento de las ordenanzas vigentes, en cuanto a los aspectos constructivos, de mantenimiento y funcionamiento, en una primera instancia. En segundo lugar el Gobierno local podría constituirse en una instancia de mediación entre las partes involucradas(usuarios y dueños de hoteles y pensiones) a fin de arribar a una convivencia justa y racional donde las partes se avengan al debate de manera simétrica entendiendo que la verdad no es patrimonio de pocos sino de todos.

De esta forma se arribaría a una solución consensuada, cuidando de no legalizar situaciones que generen la exclusión de algunos de los actores y la violación a sus derechos, pero velar en esta negociación por aquel sector que presenta mayor vulnerabilidad.

Sería conveniente realizar una revisión de la legislación en vigencia que regula el funcionamiento de la actividad económica de los hoteles y pensiones, teniendo en cuenta que están brindando alojamiento no temporal a sus moradores, analizar la posibilidad de acordar un cuadro tarifario acorde a la prestación brindada y lograr el efectivo mantenimiento de estas unidades habitacionales.

Para el logro de estos Emprendimientos sería de vital importancia la colaboración del Gobierno Local a través del otorgamiento de créditos con tasas preferenciales, operacionalizar rebajas en las disposiciones impositivas a su alcance y tratar de articular algún sistema que pueda garantizar a los dueños de hotel el cobro de la renta, sea a través de algún tipo de seguro de caución o similar. Estas medidas y aquellas otras que puedan ser consensuadas en este espacio de concertación tenderán a conformar un punto de partida que colabore a la superación de esta problemática.

ANEXO METODOLÓGICO.

Los Servicios Sociales Zonales, fueron creados en el marco del proceso de descentralización del Gobierno Local en el año 1985. Estos Servicios tienden a desarrollar su accionar en los niveles preventivos, asistenciales y promocionales. Dentro de sus ejes de trabajo contempla la necesidad de formular diagnósticos sociales locales, base indispensable para la gestión de proyectos sociales.

En este encuadre, el Servicio Social Zonal N° 2 (desde el año 1998 dividido en 2 Norte y 2 Sur) considera la necesidad de abordar un proyecto de investigación que intente explicar las razones por las cuales individuos y grupos familiares eligen establecer su vivienda en un cuarto de hotel.

La elección de este tema no es azarosa. El ámbito de influencia de este Servicio es el área geográfica comprendida por los barrios de Balvanera y Recoleta donde se encuentran establecidos aproximadamente ciento treinta y cinco hoteles y pensiones destinados a brindar alojamiento a individuos y grupos familiares.* Cifras similares son las presentadas por las estadísticas de producción directa del Programa Hábitat (Proha), período 1991-1992, que establecen que en el ámbito de la ciudad de Buenos Aires se encuentran establecidos mil cuatrocientos setenta y cinco (1475) hoteles y pensiones, de los cuales el 10% de éstos se encuentran ubicados en el área geográfica de este Servicio[†].

Del análisis de los registros de producción interna del Servicio Social (registros de demanda, entrevistas individuales y familiares, datos recabados de la labor comunitaria) del período comprendido entre los meses de marzo a diciembre del año 1995, arroja como resultado que el 10 % de la población atendida habita en hoteles y pensiones. Diversas variables como ser la precarización de las condiciones laborales, la ausencia de algún miembro económicamente activo del grupo familiar, las corrientes migratorias e inmigratorias, entre otras, son factores condicionantes para que los individuos y los grupos familiares encuentren en el inquilinato, las viviendas ocupadas de hecho y los hoteles y pensiones una estrategia habitacional a su alcance.

Si bien estas variables colaboran en la descripción del problema, se considera necesario abordar una investigación que permita arribar a una aproximación diagnóstica que pueda ser utilizada como punto de partida para discutir esta problemática y las posibles acciones de gobierno que tiendan a resolver esta problemática.

Los objetivos específicos de esta investigación tienden a poder delinear: el perfil de los habitantes de hoteles y pensiones, su hábitat y dinámica relacional.

Para arribar al conocimiento del perfil de estos habitantes se decide implementar una encuesta dirigida a los habitantes de hoteles pensiones que residan en el radio de acción de este Servicio. La selección de la muestra se realizaría en primera instancia a través de un muestreo por conglomerado. Al iniciar la toma de la encuesta en terreno se observa muestras de incomodidad por parte de los entrevistados, quienes expresaron temores a posibles represalias por parte de los encargados de los establecimientos. Por este motivo se decide tomar la encuesta en la sede del Servicio a cien personas que se presentaran para solicitar algún tipo de asistencia y se encontraran domiciliadas en el área de injerencia del mismo. En una segunda etapa se realizarían diez entrevistas en profundidad a fin de indagar las cuestiones relativas al hábitat y la dinámica relacional de esta población.

Por razones de orden interno del Servicio se decide no efectuar las entrevistas en profundidad por lo cual se implementa en la encuesta tipo una pregunta abierta que brinde tal información.

* Datos obtenidos del proyecto Estudio de Zona N° 2, período 1988-1991, Servicio Social Zonal N° 2 Subsecretaría de Acción Social – Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires. Documento inédito.

[†] Pastrana, Ernesto & otros. Vivir en un cuarto. Inquilinatos y hoteles en el Buenos Aires actual. Instituto Internacional del Medio Ambiente y Desarrollo en América Latina. Año 13. N° 51/52. Marzo/junio 1995. Buenos Aires.

El período de duración de esta investigación es el comprendido entre los años 1996-2000. La implementación de la encuesta se desarrolla entre los años 1997-1998 y en esta muestra se encuentran representados un total de sesenta y ocho (68) establecimientos hoteleros, cincuenta y nueve (59) localizados en el barrio de Balvanera y nueve (9) en el barrio de Recoleta.

El procesamiento de la información es llevado a cabo por el departamento de estadísticas de la Subsecretaría de Promoción y Desarrollo Comunitario. La supervisión de esta investigación ha estado a cargo de la Dirección de Desarrollo Social y de la Dirección General de Políticas sociales dependientes del G.C.B.A.

BIBLIOGRAFIA

- Agostinis, Silvia. Diferencias sustanciales para apariencias similares. El caso de los inquilinatos y de los hoteles familiares en la ciudad de Buenos Aires. Proha. Mimeo. Julio 1989.
- ----- El funcionamiento del submercado de alquiler de piezas y las condiciones de vida de sus habitantes en la ciudad de Buenos Aires. Buenos Aires: Proha, 1988. Mimeo.
- Apel, O & otros. Ética comunicativa y democracia. Crítica. Barcelona. 1991.
- Aristóteles. Ética nicomaquea. Gredos. Madrid. 1985.
- Augé, Marc. Los “no lugares”. Espacios del anonimato. Una antropología de la sobremodernidad. Gedisa. Barcelona. 1996.
- Bachelard, Gastón. La poética del espacio. Breviarios del Fondo de cultura Económica N°183. España. 1965.
- ----- La formación del espíritu científico. Buenos Aires: Siglo XXI, 1974.
- Camps, Victoria. La ética contemporánea Vol. N° 3. Ed. Historia de la Ética. Crítica. Barcelona. 1989.
- Cea D Ancona, M. A. Metodología Cuantitativa. Síntesis: Madrid, 1996.
- Cohen, E. & Franco, R. Evaluación de proyectos sociales. Caracas: Ilpes. Grupo editor latinoamericano-UNESCO,1994.
- Ferrer, Aldo. La economía argentina. Las etapas de su desarrollo y problemas actuales. Buenos Aires: Fondo de cultura económica, 1973.
- Gazzoli, Rubén y Otros. Inquilinatos y hoteles de la Capital Federal y Dock Sud. En: Conflictos y procesos. N° 29. Buenos Aires: CEAL, 1989.
- Giddens. A. Sociología. Madrid: Alianza, 1989.
- Grillo, Oscar & otros. Políticas sociales y estrategias habitacionales. Buenos Aires: Espacio, 1995.
- Helles, Agnes. Sociología de la vida cotidiana. Barcelona: Península, 1994.
- INDEC. La pobreza en la Argentina. Serie de estudios del INDEC N° 1. Buenos Aires: INDEC,1985.
- ----- Censo Nacional de población y vivienda, año 1991. Resultados definitivos. Serie H. N° 1. Buenos Aires: INDEC, 1996.
- Korn, F & Lazarfield, P. Conceptos y variables en la investigación social. Buenos Aires: Nueva visión,1984
- Le Bretton, David. Antropología del cuerpo y la modernidad. Buenos Aires: Nueva visión,1995.
- Le Corbusier. Principios de urbanismo. La carta de Atenas. Barcelona: Ariel, 1973.
- Padua, Jorge. Métodos y técnicas de la investigación en las ciencias sociales. México: Siglo XXI, 1969.
- Pastrana, Ernesto y otros. Vivir en un cuarto. Inquilinatos y hoteles en el Buenos Aires actual. Buenos Aires: Instituto Internacional de medio ambiente y desarrollo en América Latina. Año 13, N° 51/52, Marzo-Junio de 1995.
- Reals, G. Y Antiseri, D. Historia del pensamiento filosófico y científico. Del Romanticismo hasta hoy. Barcelona: Herder, 1992. Vol. 3
- Robirosa, M. Cardarelli, G & Lapalma, P. Turbulencia y planificación social. Lineamientos metodológicos de gestión de proyectos sociales desde el Estado. Buenos Aires: UNICEF- Siglo XXI de España editores,1990.
- Sampieri, R. Collado, C & Baptista L. Metodología de la investigación. México: MC Graw Hill,1998.
- Sautú, R. & Wainerman, C. La trastienda de la investigación. Belgrano. Buenos Aires. 1997
- Selltiz et al. Métodos de investigación en las relaciones sociales. Madrid: Riay, 1965.
- Torrado, Susana. Procreación en la Argentina. Hechos e ideas. Buenos Aires: Ediciones de la Flor,1993.

- ----- Cuestiones metodológicas relativas a la investigación socio – demográfica basada en censos y encuestas de hogares. Buenos Aires: Ceur, 1984.
- ----- El enfoque de las estrategias familiares de vida en América Latina: orientaciones teórico-metodológicas. En: Cuadernos del Ceur N° 2. Buenos Aires.
- Vázquez. Héctor. La investigación sociocultural. Crítica de la razón teórica y de la razón instrumental. Buenos Aires: Biblos, 1994.

DOCUMENTOS PUBLICADOS

- 1.- Kliksberg, Bernardo. **Repensando el rol del Estado para el Desarrollo Social**
- 2.- Tonucci, Francesco. **La ciudad de los niños**
- 3.- Rotelli, Franco. **Empresas sociales en Italia**
- 4.- Ramos, Cleide **La televisión en el S.XXI y los jóvenes**
- 5.- Di Marco, Graciela; Carranza, Hugo; Grillo, Oscar; Primavera, Heloisa. **Descentralización y Políticas Sociales**
- 6.- Pszemiarower, Santiago; Pochtar, Nora; Finkelstein, Susana. **Los adultos mayores y sus derechos**
- 7.- Murtagh, R.; Mitzubuti, S. ; Daza, Rubén; y otros. **Cooperación intermunicipal en el marco de la integración regional**
- 8.- Riverón y otros. **Discriminación contra los extranjeros.**
- 9.- Aguiar, E.; Lapaccó, C.; Dizenfeld, R.; Brenner, Viviana. **Los derechos humanos en la Argentina de hoy I**
- 10.- Viaggio, J; Recalde, H; Zamorano, C.. **Los derechos humanos en la Argentina de hoy II**
- 11.- Redín, M.E.; Bravo, Ema; Suárez, María y otros. **Redes sociales y redes institucionales**
- 12.- Chitarroni, Horacio. **Estudios sobre la estructura social de la ciudad**
- 13.- Castells, Manuel. **Productividad, competitividad en la sociedad de la información**
- 14.- Pochtar, Nora; Pszemiarower, Santiago. **La tan temida ancianidad**
- 15.- Fleury, Sonia. **Política social, exclusión y equidad en América Latina en los años noventa**
- 16.- Palomino, Héctor; Moro, Javier; Mercado, Pampa. **Políticas Sociales y Derechos Humanos**
- 17.- Kliksberg, Bernardo. **Desigualdad y desarrollo en América Latina; el debate postergado.**
- 18.- Kliksberg, Bernardo. **Seis tesis no convencionales sobre participación**
- 19.- Calcagno, Luis. **Los que duermen en la calle: Un abordaje de la indigencia extrema en la Ciudad de Buenos Aires**
- 20.- Merklen, Denis. **La cuestión social en el sur desde la perspectiva de la integración: políticas sociales y acción colectiva en los barrios marginales del Río de la Plata**
- 21.- Di Marco, Graciela ; Colombo, Graciela . **Las mujeres en un enfoque alternativo de prevención**
- 22.- **Lo público y lo privado.** Compartiendo estrategias para la construcción de la paridad en las relaciones de género.
- 23.- Palomino, Héctor . **La crisis del mercado de trabajo y los distintos enfoques sobre la solución del desempleo**
- 24.- Kliksberg, Bernardo. **La situación social de América Latina y sus impactos sobre la familia y la educación. Interrogantes y búsquedas.**