



Alquiler social comunitario

Aprendizajes a partir del Programa de Vivienda Transitoria del Movimiento de Ocupantes e Inquilinos (MOI)

Community social renting. Learnings from the Transitional Housing Program of the Movement of Occupants and Tenants (MOI)

Maria Carla RODRÍGUEZ^{a, b} 

Resumen

El artículo indaga el Programa de Vivienda Transitoria (PVT), un dispositivo de hábitat autogestionario diseñado por el Movimiento de Ocupantes e Inquilinos de Argentina (MOI). Argumenta que el PVT es un antecedente relevante para el diseño de una modalidad colectiva y organizada dentro de las políticas de alquiler social que se requerirían para abordar la crisis de asequibilidad de la vivienda en la ciudad de Buenos Aires. PVT lleva 28 años de ejecución sostenida por dos cohortes de cooperativistas, una que habita en conjuntos construidos en el marco de la Ley N° 341 de ciudad de Buenos Aires y otra que actualmente espera acceder al suelo o iniciar obras. La experiencia de autogestión del hábitat transitorio produce seguridad habitacional, desalienación residencial y capacidades en planificación, gestión y convivencia. Ha resultado particularmente adecuada para jefas de hogar mujeres, jóvenes y migrantes con empleos precarios y bajos ingresos. Metodológicamente, el trabajo se apoya en un análisis de 40 piezas documentales producidas por el MOI

^a Universidad de Buenos Aires, Facultad de Ciencias Sociales, Instituto de Investigaciones Gino Germani (IIGG), Argentina. 

^b Consejo de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET), Argentina. 

✉ Rodríguez: mcredrodriguez@sociales.uba.ar

Recibido: 13 de octubre de 2024; *Aceptado:* 3 de abril de 2025; *Publicado en línea:* 1 de junio de 2025.
Publicación del *Área de Estudios Urbanos*. Universidad de Buenos Aires, Facultad de Ciencias Sociales, Instituto de Investigaciones Gino Germani. ISSN-e: 2250-4060.

entre 1994 y 2006, 54 entrevistas semiestructuradas y dos relevamientos censales con población residente de los PVTs del MOI realizados durante 2013 y 2023, tres talleres enmarcados en una intervención con un equipo docente de la Carrera de Trabajo Social de la FSOC UBA entre marzo y noviembre de 2004 y notas de campo de la autora (1994-2024).

Palabras claves: Crisis habitacional; Políticas de alquiler social comunitario; Autogestión.

Abstract

The article analyzes the Transitional Housing Program (PVT), a self-managed initiative by the Movement of Occupants and Tenants of Argentina (MOI), highlighting it as a key precedent for social rental policies to address the housing crisis in Buenos Aires. Operating for 28 years, the PVT involves two cooperative groups: one living in housing built under Law 341 of Buenos Aires and another awaiting land access or construction. The program fosters housing security, skill development in management and coexistence, and residential disalienation, particularly benefiting female heads of households, young people, and migrants with precarious jobs and low incomes. Methodologically, the study draws on 40 MOI documents (1994-2006), 54 semi-structured interviews, census data from 2013 and 2023, workshops with the FSOC UBA Social Work Program (2004), and the author's field notes (1994-2024).

Keywords: Housing crisis; Community social renting policy; Community led management.

Introducción: El alquiler social comunitario como instrumento de política en el contexto de la crisis de asequibilidad de la vivienda.

El declive de hogares propietarios se registra como una tendencia global, tanto en Europa como en Estados Unidos y América Latina. Forma parte de la expansión del neoliberalismo urbano y la financiarización de la vivienda (Rolnik et al., 2021), así como de profundas transformaciones en las estructuras sociales y de los mercados laborales (Arundel y Doling, 2017). A nivel global, la crisis hipotecaria de 2008 encontró en el alquiler un mecanismo para la extracción de renta inmobiliaria, conformando grandes carteras globales de activos y propietarios corporativos ligados al mercado financiero. Esto ha provocado una crisis global de asequibilidad (Pittini, 2012; Wetzstein, 2017), que se expresa nítidamente en el aumento de los gastos en vivienda en relación con los salarios (*The Guardian*, 10 de junio del 2015 [LINK, accedido: 08/12/2023]).

Estas tendencias han colocado a la orden del día el debate sobre las estrategias de intervención pública para morigerar el cuadro, entre ellas, el alquiler social, entendido como la existencia de viviendas en alquiler en que la renta se fija a un nivel inferior

del valor de mercado, para que sean asequibles para personas de bajos ingresos (Peppercorn y Taffin, 2013).

La diferencia entre el precio del alquiler de mercado y el alquiler social se obtiene mediante subvenciones al propietario o bien la cubre directamente el propietario, en el caso que sea una institución religiosa, una organización benéfica, una ONG o una entidad pública (Peppercorn y Taffin, 2013). De acuerdo con Boelhouwer & Hoekstra (2012), las viviendas en alquiler social son provistas por arrendadores sociales, que ofrecen viviendas de alquiler a grupos de bajos ingresos —y a veces también de ingresos medios— con una finalidad social y no lucrativa. Estos actores pueden ser autoridades locales, organizaciones privadas sin fines de lucro o cooperativas, aunque también son posibles combinaciones diversas.

Si bien el alquiler social ha sido una estrategia de larga data utilizada en Europa y que adquirió fuerza en el periodo posterior a la Segunda Guerra Mundial (Matznetter, 2020), como parte del proceso de financiarización, las estrategias han ido acompañada por la expansión de inversores institucionales orientados al *Build-to-Rent*, y también por procesos de privatizaciones de parques públicos de alquiler, que reconfiguraron significativamente el sector (Nethercote, 2020).

En América Latina, a diferencia de lo ocurrido en el caso europeo, las experiencias de arriendo social presentan un carácter más bien acotado, y, por consiguiente, no se configuró un stock significativo ni instituciones con trayectoria respecto a esta modalidad de tenencia. Por el contrario, la oferta de vivienda en alquiler es mayoritariamente privada, en parte informal y tiende a realizarse en pequeña escala (Blanco et al., 2014).

Sin embargo, durante los últimos años se han expandido distintos mecanismos que operan en el mercado privado como respuesta a la crisis de asequibilidad y que comienzan a afectar los diseños de las políticas públicas (Rolnik et al., 2021). En este sentido, resuenan llamados de alerta sobre la entrada del arriendo residencial como una de las nuevas formas extractivas en la región (Duplat Vazquez, 2017) por parte de asociaciones público-privadas con fines de lucro y especulación en torno al arriendo, que movilizan fondos públicos para garantizar un flujo de ganancias que pueden ser securitizadas. El arribo del modelo *multifamily* en países como Chile da cuenta de este proceso y refleja la transformación de la vivienda en un servicio (Rolnik et al., 2021).

En la ciudad de Buenos Aires, la inquilinización se ha instalado con fuerza, incluyendo expoliativas modalidades informales (Consejo Económico y Social de la Ciudad, 2015; Di Virgilio y Redondo, 2024).¹ Entre los años 1991 y 2022, la población aumentó sólo un

¹Aunque el artículo analiza el ámbito de la ciudad de Buenos Aires, es importante señalar que el contexto nacional —por los efectos de la política macro así como por las definiciones específicas de políticas

4 %; la cantidad de hogares creció un 37 % y la de hogares inquilinos un 136 %, pasando de 219.000 a 517.000. Di Virgilio y Redondo observan que la proporción de hogares inquilinos bajo la línea de pobreza e indigencia supera en un 17 % la media de sus semejantes en el aglomerado del Área Metropolitana de Buenos Aires. Asimismo, el perfil inquilinario tiende a una mayor feminización de las jefaturas de hogar, que son más jóvenes y con mayor incidencia de origen migrante (Rodríguez et al., 2018). De este modo, para 2022, el 43 % de los hogares con jefatura inquilina y el 74 % de aquellos con jefaturas entre 16 y 19 son inquilinos. Además, el 26 % de los jefes de hogares inquilinos han nacido en otros países (Di Virgilio y Redondo, 2024).

Según la encuesta inquilina llevada a cabo por la Asociación Civil por la Igualdad y la Justicia, ACIJ (ver en Anexo, ACIJ 2023a [LINK]), en el AMBA, la incidencia del alquiler en los ingresos es cada vez más alta. En 2022, el 32 % de los hogares destinaban más de la mitad de sus ingresos a cubrir el alquiler. Entre los hogares inquilinos de barrios populares, el 43 % se encontraba endeudado y entre ellos, el 70 % lo había hecho para pagar el alquiler. Esto presentaba un fuerte sesgo de género: mientras el 38 % de los hogares de jefatura femenina se encontraban en esa difícil situación, sólo el 21 % de los de jefatura masculina los equiparaba según ACIJ (ver en Anexo, ACIJ 2023b [LINK]).

En referencia a las políticas públicas existentes en materia de alquiler social, es importante señalar que la ciudad de Buenos Aires tuvo durante las primeras décadas del siglo XX, algunas experiencias de producción de conjuntos municipales de viviendas en alquiler, como el Barrio Los Andes, que fueron dejadas de lado con el predominio progresivo de la vivienda en propiedad, priorizada por las condiciones macroeconómicas y las orientaciones de la política gubernamental (Ballent y Liernur, 2020). Por otra parte, entre 1943 y 1976 se sostuvo el congelamiento generalizado de los alquileres, que desalentó la existencia de ese submercado.

Con la recuperación democrática, y en particular a partir de la década de 1990, en un contexto de agravamiento de las condiciones estructurales y empobrecimiento de la población, la ciudad de Buenos Aires definió instrumentos focalizados de subsidio para alquileres enmarcados en situaciones familiares o personales de emergencia habitacional. Estos se caracterizaron por reproducir la fragilidad y precariedad, en el contexto altamente expoliativo del submercado de piezas de alquiler en hoteles pensión

del sector habitacional, modulan marcos habilitantes o restrictivos sobre el escenario local. El actual gobierno nacional ha derogado la ley de alquileres, desmantelado la institucionalidad del sector habitacional y eliminado las asignaciones presupuestarias a sus programas, todo ello en consonancia con su definición política del acceso a la vivienda como una cuestión de mercado. Esto ha ejercido un efecto de corrimiento hacia el espectro de la ultra-derecha sobre las políticas locales del sector que – a pesar de contar con recursos propios – también han sufrido fuertes restricciones, desdibujando notoriamente el rol de sus organismos a cargo. Esta dinámica coadyuva al agravamiento de una restricción estructural e histórica del acceso a una vivienda adecuada.

y, ya avanzado el siglo XXI, del alquiler de piezas en las verticalizadas y densificadas villas y barrios populares de la ciudad. (Toscani, 2023).

Durante la pandemia, la sanción de la *Ley N° 27.551/2020* conocida como la *Ley de Alquileres*, y su modificatoria, la *Ley N° 27.737/2023*, no tuvieron los efectos buscados en términos de ampliación del acceso y dinamismo de la oferta. A la salida de la pandemia por COVID-19, el Instituto de Vivienda de la Ciudad, IVC (ver en Anexo, IVC 2022), definió lineamientos para apoyar el submercado de alquileres unifamiliares en sectores medios y medios bajos, mediante créditos blandos y garantías a la oferta y la demanda, de alcance acotado. También se intentó promover un programa de refuncionalización de edificios de oficina en áreas centrales para uso residencial en alquiler, mediante el incentivo de la inversión privada, que no prosperó.

En el menú de políticas de la ciudad, también existe otra medida puntual, menos visibilizada, que constituye una experiencia de renta subsidiada por el gobierno local, cuyos destinatarios son colectivos organizados e integrados por familias de bajos ingresos. Se trata de la figura de “vivienda transitoria”, incluida en la *Ley N° 341* l del año 2000, que consiste en un dispositivo de apoyatura a los procesos cooperativos destinatarios de dicha ley. Ese apoyo se ha materializado mediante la transferencia en uso de inmuebles públicos y/o modalidades de alquiler colectivo subsidiado con recursos del gobierno de la ciudad (Rodríguez, 2009). El Programa de Vivienda Transitoria constituye así una experiencia de alquiler social colectivo que puede ser considerado como antecedente para nuevas formulaciones.² La Actividad Vivienda Transitoria es un ámbito del actual Ministerio de Desarrollo Humano y Hábitat de la Ciudad, que persiste como marca institucional de este proceso. Ha involucrado experiencias de distintas organizaciones enmarcadas en la *Ley N° 341* a partir de 2003 y hasta la actualidad, como MTL, cooperativas Alto Corrientes, Alfa y Omega, Emergencias, mientras otras replicaron el dispositivo movilizándolo sus propios recursos, como la Cooperativa Camino de los Perseverantes.³

El Movimiento de Ocupantes e Inquilinos (MOI) fue un actor motor en el diseño e impulso original de la vivienda transitoria autogestionaria, cuya implementación sostiene hasta la actualidad. El artículo argumenta que, a partir de esta experiencia, pueden extraerse lecciones concretas—en los planos urbanístico, socio organizativo e institucional— para aplicar en la formulación de políticas de alquiler social comunitario, que debieran incorporarse en el menú de políticas locales de hábitat porque resultan rectoras de lazos comunitarios, capacidades de gestión y convivencia. A la vez, optimizan el uso de recursos públicos que actualmente, tienden

² El subsidio puede presentar distintos niveles de cobertura. Aspecto que aquí no se desarrolla.

³ Involucrando aproximadamente 400 familias, unas 1500 personas. Esta modalidad de VT será objeto de futuras indagaciones.

a alimentar submercados informales y expoliativos (ver en Anexo, ACIJ et al., 2023c [LINK]).

En el contexto de crisis de asequibilidad habitacional y precarización de la vida, las modalidades colectivas y organizadas autogestivamente, se encuentran ausentes del debate y la implementación de políticas públicas de hábitat, así como de la bibliografía académica local referida a la temática de alquileres, que se focaliza en distintos aspectos de las modalidades individuales y mercantiles preponderantes (Di Virgilio y Redondo, 2024; Toscani, 2023). Por otra parte, algunos trabajos vinculados con las políticas de autogestión cooperativa de CABA hacen mención a la existencia del Programa de Vivienda Transitoria (PVT) sin constituirlo en objeto central de reflexión (Rodríguez, 2009; Rodríguez, 2021), que es el aporte original que aquí se presenta.

El análisis recorre las dimensiones urbanísticas, socio-organizativas e institucional en la implementación de PVT. Asimismo, explora los efectos de desalienación residencial que vincula con las características de la participación cotidiana de las familias en la gestión del PVT, y delimita el rol del MOI como arrendador social y soporte del proceso comunitario y de inserción barrial. Metodológicamente, se trata de un estudio de caso multimétodo apoyado en las siguientes fuentes: 1) análisis documental de 40 piezas que incluyen propuestas de gestión presentadas al Concejo Deliberante, la Legislatura y el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (GCBS), materiales internos de capacitación y animación socio-organizativa, convenios y reglamentos elaborados participativamente por el equipo profesional del MOI en 1994, 1996, 2003 y 2006; 2) 54 entrevistas semiestructuradas realizadas con cooperativistas residentes y no residentes de PVTs en el contexto de una evaluación localmente encargada por el MOI durante el año 2013, para elevar a una agencia de cooperación no gubernamental de desarrollo; 3) 25 entrevistas semiestructuradas y tres talleres realizados entre mayo y noviembre de 2024 con residentes de PVTs, en el contexto de una intervención iniciada a demanda de la dirección del MOI y diseñada conjuntamente con un equipo docente de la Carrera de Trabajo Social de la FSOC UBA, 4) dos relevamientos censales de la población residente en los PVTs de ciudad de Buenos Aires del MOI, dirigidos por la autora del artículo, durante los años 2013 y 2023. Los principales ejes temáticos de las entrevistas semiestructuradas en ambos estudios, centrados en los aspectos de aprendizajes y adquisición de capacidades de planificación y gestión colectiva del hábitat, así como los relevamientos censales, brindan información comparable del proceso. Finalmente, se acudió a 15 cuadernos de campo con registros vinculados con distintas responsabilidades y roles asumidos por la autora en relación con la implementación del programa entre 1994 y 2024.

El punto de partida: afrontar la alienación residencial y la inseguridad de la vida.

En el proceso de inquilinización, al separar la propiedad del uso, la vivienda se transforma en un servicio y la gestión habitacional cobra predominio sobre la producción, en favor de la rentabilidad. Según Rolnik et al. (2021), esta transformación acompaña la tendencia a la flexibilización de las relaciones formales de trabajo y vivienda en un movimiento doble de las economías periféricas, como las latinoamericanas: por un lado, institucionaliza la precariedad y genera inseguridad en la reproducción de la vida; por otro, se gestiona esa misma inseguridad como “servicio” bajo la forma del arriendo temporal, permitiendo incrementar ganancias financieras en el mercado al presionar por una mayor flexibilidad en las formas de actuación del poder público sobre todas las modalidades.

La hipermercantilización del hábitat resultante de estas tendencias, engendra un hábitat alienado (Marcuse y Madden, 2016), donde el espacio habitable se divorcia de las necesidades residenciales de quienes lo habitan, porque es el resultado de la lógica de la ganancia y los intereses tecnocráticos que han tomado el control: propietarios, desarrolladores, bancos y burócratas, entre otros. El estrechamiento de los márgenes de decisión sobre la propia vida y el tiempo, resultan componentes significativos de la inseguridad que domina la experiencia cotidiana.

El concepto de alienación, aplicado a la esfera residencial, ayuda a iluminar las conexiones entre la crisis habitacional y las crisis personales. Resultado de la hipermercantilización de la vivienda, la precarización laboral, la creciente desigualdad y el efecto corrosivo del neoliberalismo sobre las redes de seguridad social, afecta amplias capas sociales. Se trata de un proceso global, sistémico, que atraviesa toda la organización del habitar bajo la lógica del capital, aunque se materializa bajo diferentes modalidades, intensidades, escalas y ritmos en el territorio y las distintas formas de tenencia, apropiación y propiedad. Su origen está directamente vinculado con las leyes de propiedad.

Siguiendo la tradición marxista y en confluencia con la perspectiva latinoamericana de la producción social del hábitat (Ortiz, 2003), Madden y Marcuse reconocen el habitar como una práctica humana universal. La casa donde se habita se comprende como extensión y expresión de nuestra capacidad creadora. Puede asumir una diversidad de formas, pero habitar constituye una actividad humana esencial, ineludible. No se trata exclusivamente de un proceso de consumo, sino que involucra una dimensión productiva permanente, ligada con la vida misma, donde confluyen aspectos de la producción y la reproducción, tal como argumentan diversas tradiciones del

feminismo (Federici, 2015). Por ello, la alienación residencial es lo que ocurre cuando una clase capitalista captura el proceso de producción del habitar y lo explota para sus propios fines (Marcuse y Madden, 2016, p. 59), traducción propia.

En trabajos previos (Rodríguez, 2021) recuperamos trayectorias residenciales que ilustran esta experiencia, por parte de cooperativistas residentes en conjuntos definitivos y habitantes del Programa de Vivienda Transitoria del MOI, todas ellas signadas por desalojos de hecho, nomadismo, separaciones forzosas de las familias y, un gradiente de experiencias de violencias y precariedad, encierros en manicomios y, en algunos casos, incluso condujeron a malvivir en la calle. Todas estas experiencias, se traducen en inseguridad y falta de poder de los sujetos, con desplazamientos y desposesión, que exacerbaban la desigualdad. En el contexto del MOI, estas personas confluyeron en un proceso organizativo, donde habitar en común, en un dispositivo asequible y sin riesgo de desalojo, constituye el punto de partida para frenar la caída sin red.

La afirmación se torna inteligible al considerar el perfil social de las familias habitantes de PVTs. De acuerdo con un relevamiento censal efectuado en junio de 2023 con 40 familias residentes en los dos PVT activos del MOI en los barrios de San Telmo y Barracas, el 64 % de los hogares tienen jefatura femenina y el 48 % nacieron en un país extranjero: Perú, Chile, Paraguay y Uruguay. El 31 % de los residentes, eran menores de 18 años. Entre las jefas y jefes, el promedio de edad se ubicaba en 50 años. El 82 % se incorporaron al PVT con sus familias entre 2013 y 2019. El clima educativo era bajo: un 61 % de las jefas y jefes tienen secundario completo y un 30 % primario completo. Ninguna jefatura tiene título universitario y varias completaron el nivel secundario en bachilleratos populares, impulsados por el MOI. El 44 % de los hogares, tienen al menos un integrante con alguna necesidad especial, como síndrome de Down, ataxia espino cerebelosa Tipo I, trastorno de personalidades múltiples, retraso madurativo, autismo e insuficiencia renal crónica. El cuidado comunitario entre vecines, junto con la orientación profesional desde el MOI y la articulación con el CESAC N° 15, hacen posible su acompañamiento.

Aunque el 100 % de los jefes y jefas trabajaba la semana previa al relevamiento, *el 85 % de los hogares se encontraba bajo la línea de pobreza y un 30 % bajo la línea de indigencia*, situadas en junio de 2023 según INDEC en \$ 217.916 y \$ 99.000 respectivamente. Sólo un 31 % declaró trabajar por su cuenta y la mayoría se desempeñaban en empleos precarizados en relación de dependencia encubierta. Entre los más frecuentes, indicaron personal de comercio —vendedores, repositorios, logísticos—, servicios de cuidado —limpieza, cuidado de infancias y personas de tercera edad, cadetería—; gastronomía —cocineros, camareras—, construcción y mantenimiento —plomeros, gasistas, albañiles, fumigador—. A su vez, el 45 % de los hogares, contaba con acceso a

programas subsidiados de refuerzo alimentario, como la AUH Alimentar en 11 casos y Ciudadanía Porteña en 3, así como también a Pensión por Discapacidad en un caso. Estos subsidios fueron gestionados por las propias familias, sin intervención directa del movimiento.

El 82 % de estos hogares son nucleares, integrados por un promedio de 3,5 personas y no comparten la vivienda con otro grupo familiar. Habitar en el PVT les permitía al 79 % contar con dos o tres ambientes —piezas— en su vivienda y al 53 % acceder a un baño dentro de la misma. El resto lo compartía entre dos y tres familias por piso, al igual que las cocinas. También contaban con salones de usos múltiples para reuniones y actividades familiares, de uso compartido con el movimiento y abiertos al barrio, de acuerdo con un reglamento de uso elaborado en forma participativa. Asimismo, un 45 % de los hogares contaban con mascotas, por lo general, un perro, que en los hoteles pensión se encuentran prohibidos. La participación familiar en la elaboración del reglamento de convivencia explica la diferencia.

Como puede apreciarse, la trama organizativa y comunitaria permitió a grupos muy vulnerables por condición laboral, educativa, de ingresos, de género y migrantes, habitar en áreas centrales consolidadas, en espacios no hacinados y con ciertas condiciones materiales y acompañamiento en los cuidados, a las cuales no habrían accedido por la vía mercantil o la oferta de políticas públicas de hábitat existentes.

Derrotero político institucional de gestación del PVT.

El Programa de Vivienda Transitoria (PVT) se consolida como un emergente del proceso recorrido por el MOI a lo largo de la década de 1990, durante la gestación, sanción e implementación de la *Ley N° 341* de la ciudad de Buenos Aires.⁴ Genera dos efectos: uno sobre la institucionalidad estatal —la creación de “Actividad Vivienda Transitoria”— y otro sobre la conformación de un dispositivo socio-organizativo propio: PVTs del MOI.

En 1994, el MOI hizo su primera propuesta al Concejo Deliberante para sancionar una Ordenanza para instrumentar un Programa de Vivienda Transitoria. Perseguía despejar la inestabilidad y ruptura de procesos cooperativos iniciados en edificios ocupados, por causa de desalojos. En 1995, el MOI comenzó a ejecutar algunos

⁴ Esta norma le dio especificidad a lo expresado en la Constitución de 1996, en su Capítulo V de Hábitat, artículo 31, respecto a que el Gobierno de la Ciudad “*promueve los planes Autogestionados*”. La etapa de implementación de la *Ley N° 41* se inició en el contexto de la crisis del 2001 y coincidió con un agravamiento de la emergencia habitacional en la ciudad.

ejemplos movilizando recursos y capacidades propias: Casa Base⁵, denominada también PVT1 (ver Figura 1), en un inmueble de su propiedad: casona de uso mixto para sede institucional y vivienda multifamiliar transitoria con espacio para 15 familias.

Al mismo tiempo, ejecutó Vivienda Transitoria en terreno propio de Cooperativa Yatay: una casona precaria acondicionada para 8 familias (ver Figura 2). En 2004, alquiló otro inmueble de propiedad privada, que constituyó el PVT2.: una casona con dos patios acondicionada para residencia de 20 familias. Los tres inmuebles se localizaban a pocas cuadras entre sí, en el barrio de Barracas, en una zona ferroviaria y fabril de incipiente renovación, donde el MOI intervino persiguiendo un efecto de sinergia barrial.

Hacia 2003, con la Ley N° 341 en plena ejecución, se insistió al Gobierno de la Ciudad para crear el Programa de Vivienda Transitoria, contrapuesto con las malas respuestas y elevados costos de los subsidios de emergencia habitacional. En la órbita de la Secretaría de Desarrollo Social, actual Ministerio de Desarrollo Humano y Hábitat, se creó el área “Actividad Vivienda Transitoria”, que gestionó veinte alquileres colectivos subsidiados por el GCBA y destinados a cooperativas enmarcadas en la Ley N° 341. Algunos propietarios de hoteles accedieron el traspaso a esta modalidad. Unas 500 familias de MTL, Alto Corrientes y Emergencias, entre otras, se incluyeron en este procedimiento que, en forma más acotada continúa hasta el presente.⁶

En paralelo, el MOI impulsaba la efectiva conformación del Banco de Inmuebles del Gobierno de la Ciudad, creado nominalmente por la Ley N° 1251, y que promovía que uno de sus destinatarios fuera el Programa de Vivienda Transitoria. Producto de esa insistencia y la confluencia político institucional con la entonces Secretaría de Desarrollo Social, se acordó que el Instituto de Vivienda de la Ciudad aplicara recursos propios para la compra de inmuebles. En ese marco, el equipo profesional interdisciplinario del MOI identificó en diciembre del 2003 un predio adecuado e inició el 20 de noviembre el trámite de solicitud para la gestión de compra, según Nota N° 13705/03. Luego de un largo proceso, la compra se concretó con la escrituración del predio a nombre del IVC, refrendada por un dictamen de Procuración donde consta destino y destinatario, realizada el 16 de marzo del 2006. Este PVT, de propiedad pública y administrado por el MOI, se encuentra en el Barrio de San Telmo, otra zona de fuerte actividad organizativa y sujeta a procesos de gentrificación. PVT3 lleva 18

⁵ El nombre tenía que ver con la necesidad de disponer de “paredes sólidas” como base física de procesos cooperativos. PVT de Casa Base fue declarada de interés municipal por el Concejo Deliberante, en el año 1996.

⁶ Otras cooperativas formadas años más tarde, como Camino de los Perseverantes, alquilaron en común con recursos propios y apoyo de organizaciones sociales y religiosas, ante la negativa del GCBA.



FIGURA 1. Placa del frente de Casa Base en Ramón Carrillo 578. Esgrafiado realizado por la muralista Cristina Terzaghi (1998).

Fuente: Comunicación MOI



FIGURA 2. PVT en edificio propio. Cooperativa Yatay (1996)

Fuente: Arq. Néstor Jeifetz.

años operativo y en la actualidad lo habitan 32 familias. Por el transitaron previamente otras 40 familias, que accedieron a su hábitat consolidado en las Cooperativas El Molino y La Fábrica a través de la *Ley N° 341*. En esos casos, se pudo constatar el diferencial de los grupos provenientes de PVT para motorizar la vida y convivencia colectivas, así como la gestión y mantenimiento de los nuevos conjuntos. (Rodríguez, 2021).

Los PVT 1, 2 y Yatay, por su parte, alojaron 53 familias, de las cuales 43 se mudaron a sus viviendas cooperativas en Yatay y La Fábrica, ubicadas en Barracas, y El Molino, en Constitución. Las restantes dejaron el proceso por distintos motivos y, en tres casos, se crearon situaciones conflictivas⁷. PVT1 y PVT2 dejaron de funcionar en 2016, porque ambos inmuebles fueron expropiados por el GCBA para la realización de obras del Ferrocarril Roca. PVT4, donde residen 8 familias, fue alquilado por el MOI a la misma propietaria de PVT2 en 2016.

En la actualidad, funcionan dos edificios: el PVT3, inmueble del IVC bajo gestión del MOI localizado en San Telmo, y PVT4, inmueble de propiedad privada en el Barrio de Barracas, vecino de La Fábrica. En ellos residen en total 40 familias de las Cooperativas Alfa y Omega, Unión Latinoamericana, dos familias de la última etapa de Cooperativa El Molino y dos familias sin cooperativa.⁸ Todas las familias pagan una contribución

⁷ En un caso, el conflicto fue provocado por una persona que pretendía generar un desprestigio y que ocasionó conflictos internos en otras organizaciones, presumiéndose su carácter de agente infiltrado. Los otros casos fueron conflictos ligados con las dinámicas internas de las cooperativas.

⁸ Asimismo, existieron experiencias de PVT en la ciudad de Santa Fe (combinando sede institucional y uso

en su carácter de integrantes del PVT MOI, con la cual se financia el alquiler del predio privado. Esta contribución resulta en un monto aproximadamente 80% inferior a las ofertas de alquiler de piezas o monoambientes que provee el mercado en localizaciones cercanas.⁹ Este dato, resulta relevante para conceptualizar una política de mayor escala de alquiler social comunitario. Muestra un ejercicio redistributivo concreto, el papel clave de lo público, al disponer del inmueble de mayor escala como activo dentro del dispositivo y el rol de la organización social, que tensiona creativamente la institucionalidad y el sentido común de los actores implicados para concretar el proceso de autogestión habitacional en PVTs.

Dimensión socio organizativa: construcción de acuerdos y gestión del PVT MOI

Las familias sostienen la gestión edilicia y la convivencia en el inmueble con su organización autogestiva. El dispositivo incluye reuniones periódicas de frecuencia quincenal de asambleas y tres comisiones que canalizan las distintas tareas necesarias para el habitar colectivo: Comisión de Participación; Comisión de Aportes y Comisión de Ayuda Mutua. Los criterios de participación, gestión y convivencia se regulan mediante un reglamento elaborado de manera participativa y revisado periódicamente con las nuevas generaciones de familias que se incorporan. La participación familiar para el sostén de estas actividades involucra un promedio de 4 horas semanales, entre reuniones de planificación, como asamblea y comisiones, y actividades concretas, como limpieza, recaudación de la contribución y servicios, arreglos por ayuda mutua, actividades de recaudación extra. Cuando, por ejemplo, el incremento de los montos del servicio de luz impide que algunas familias puedan afrontarlo, se organiza el “pro luz”: una recaudación a través de actividades comunitarias pautadas como rifas y ventas de comidas típicas.

Cada familia firma un convenio de comodato con el MOI, que oficia como responsable por la administración de los inmuebles, arrendador social de acuerdo con (Boelhouwer et al., 2012). Conceptualmente, el MOI define la erogación económica como “contribución”, visibilizando el establecimiento de un arreglo institucional desmercantilizado, solidario y corresponsable entre el conjunto de las familias involucradas. Los montos varían de acuerdo con la superficie de cada vivienda. Según

de viviendas, aproximadamente 10 familias) y en terreno propio en Gran Buenos Aires, Cooperativa de Vivienda Los Pinos (6 familias).

⁹En febrero de 2025 el monto promedio por m² era \$ 2.000, mientras en los hoteles de la zona, el m² de pieza en alquiler alcanzaba los \$ 10.000.

el censo de 2023, en el 85 % de los casos estos montos no superaban el 20 % de los ingresos familiares. Del mismo modo, se organiza el pago de los servicios, que son tipificados por módulos proporcionales a la cantidad de ambientes/piezas por vivienda. Aspectos como la limpieza y el cuidado de los espacios comunes también se regulan por reglamento y se organizan mediante las comisiones. El MOI, por su parte, designa una coordinación con experiencia práctica cooperativista que acompaña el proceso grupal y mantiene el enlace con el ámbito de comisión directiva, donde también participan responsables institucionales de las cooperativas de las cuales provienen los habitantes del PVT.

El PVT 3, por su escala, es un inmueble que dinamiza la vida comunitaria barrial en San Telmo, mediante la realización de actividades de cuidado infantil, educativas, recreativas, formativas del movimiento y otras instituciones —como distintas cátedras de la UBA—, foros, encuentros y celebraciones institucionales, comunitarias y familiares, actividades de promoción económica popular, como ferias y roperitos, etc. (ver [Figura 3](#)). Asimismo, se articula un seguimiento conjunto de prevención sanitaria con el Centro de Salud Comunitario, CESAC N° 15 y distintas acciones con cátedras de las Carreras de Trabajo Social, Sociología y el Instituto de Investigaciones Gino Germani de la FSOC UBA.

En relación con la concreción cotidiana y aplicación de estos criterios, en las entrevistas de 2023 se constató que el 60 % de las familias participaban activamente en alguna comisión: un 50 % en ayuda mutua, un 27 % en aportes y un 23 % en participación. Asimismo, 22 entrevistados participaban en otras actividades del movimiento como recreación, género, comunicación y adulto mayor. Las asambleas generales de PVT, de frecuencia quincenal, contaban con 21 personas, 50 %, que participaban regularmente. La comisión de participación establecía canales de comunicación con quienes participan menos y existía una amplia red de canales y conversaciones informales sobre los temas del Programa y la vida cooperativa.

Las preocupaciones principales manifestadas incluyeron dificultades económicas y en particular al pago de servicios que experimentaron sensibles incrementos durante 2024, aunque ya se encontraban implementando respuestas comunitarias. Otros temas mencionados fueron de convivencia referidos al cuidado y la limpieza de los espacios comunes, la supervisión de los juegos infantiles en dichos ámbitos y la presencia eventual de mascotas sueltas. La violencia intrafamiliar, apareció tangencialmente mencionada y se señaló que existe una mirada comunitaria para su prevención y abordaje. Algunas personas plantearon que querrían tener acceso a apoyatura psicológica y que el servicio del CESAC N° 15 se encontraba colapsado. Frente a los distintos temas y problemas, la mayor parte de los entrevistados tendieron a reconocer la importancia de hacer funcionar correctamente las comisiones y



FIGURA 3. Taller sobre participación en PVT3 – Carrera de Trabajo Social – FSOC UBA/MOI (2024)
Fuente: Maria Carla Rodríguez.

asambleas y comunicarse de modos respetuosos. La mayoría consideró que no es necesario que los dirigentes del movimiento intervengan en asuntos de convivencia. Un grupo, no obstante, señaló que sí necesitan talleres de recuperación de la historia del PVT y formación política, para mantener actualizado el sentido del Programa, que no es una “inmobiliaria para pobres”. De este modo, si bien se percibe un estado de preocupación y desánimo por el agravamiento de la situación económica, el análisis también muestra que la estructura orgánica del PVT se encuentra apropiada y que los vecinos utilizan los dispositivos participativos de autoorganización para gestionar su vida cotidiana. Asimismo, una buena proporción participa en actividades tanto del MOI como barriales.

Finalmente, aunque excede los alcances de este artículo realizar un análisis comparativo exhaustivo entre las entrevistas realizadas durante 2013 y 2023, puede señalarse que presentan una continuidad en la implementación del modelo de gestión socio-organizativo del PVT, el cual ha podido incorporar una segunda cohorte de cooperativistas y se ha sostenido sorteando distintas coyunturas sociales, económicas y políticas adversas a lo largo de su existencia, como el congelamiento de la *Ley N° 341* desde 2008 por el poder ejecutivo local, la pandemia por COVID-19 en 2020 y el regresivo escenario actual. En palabras de algunos entrevistados de 2024:

Tenemos herramientas para ayudarnos entre nosotros (*Entrevistada A*)

Cuando hay una desgracia, nos unimos todos, como hicimos en pandemia (*Entrevistada K*)

Tomar decisiones sin perder la humanidad, la comprensión. (*Entrevistada D*)

A veces se critica más de lo que se ayuda, eso impide encontrar soluciones. Pero somos todos compañeros, nos conocemos. (*Entrevistado B*)

La capacidad de sostenimiento y actualización del lazo comunitario, a través de la participación, resulta relevante para el abordaje de desafíos concretos que afrontan las personas y familias en su cotidianeidad y resulta un elemento significativo para el diseño de un programa de alquiler social comunitario, basado en una participación *no sobre-exigida, pertinente y con sentido*. Los criterios de organización colectiva, junto con la reorientación de los recursos patrimoniales y financieros públicos estatales, del movimiento y de las familias, sumado al aporte en trabajo comunitario desde militantes del MOI y familias, redundan en el sostén y cuidado de la calidad de la vida cotidiana en contextos adversos.

Criterios urbanísticos de selección de inmuebles para alquiler social

Interesa revisar las características del parque edilicio que planteó el MOI para adquirir inmuebles a ser incorporados en el Banco de Inmuebles del GCBA creado por la *Ley N° 1251* con finalidad de vivienda transitoria.

El inmueble del PVT3, ubicado en Independencia, fue detectado a partir de un relevamiento territorial realizado con base en una serie de parámetros fijados en seis dimensiones establecidas, acordadas con la Secretaría de Desarrollo Social a partir de la propuesta del Equipo Profesional Interdisciplinario del MOI:

- Ratificar el concepto constitucional de radicación previsto en el artículo 31 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con la visión de una ciudad socioespacialmente inclusiva.
- Seleccionar un área urbana receptora de población de bajos recursos
- Seleccionar un área urbana con una dinámica productiva que pueda demandar emprendimientos complementarios, promoviendo el desarrollo de la economía popular, social y solidaria.
- Cercanía a otros efectores y dispositivos de la organización gestora.
- Accesibilidad a medios de transporte e infraestructuras de cuidado que permita plasmar una concepción integral de las políticas sociales.

Estos criterios se plasmaron en la propuesta de Adquisición del PVT3 Independencia, y se concretaron en:

Ubicación:

Ubicado en el Barrio de San Telmo, en el macrocentro de CABA. Cuenta con excelente accesibilidad, en el Corredor Norte-Sur, a media cuadra de la Avda. 9 de Julio, 400 m de la Autopista 25 de Mayo y óptimas conexiones con el resto de la ciudad a través de las Avenidas San Juan, Garay, Paseo Colón, Montes de Oca e Independencia. Existe una alta densidad de líneas de transporte y a menos de 50 metros, se localiza la estación Independencia de la Línea C de subte, punto de combinación con la Línea E. En relación con las cooperativas y ámbitos colectivos del MOI, se encuentra en un radio de 15 cuadras de varios conjuntos, sede institucional y guardia. Asimismo, la cercanía con Constitución y parte de San Telmo y Monserrat es un área donde aún existe un gran número de familias en condiciones críticas de hábitat.

Estado del inmueble:

Los edificios para ser destinados a PVT debían encontrarse en condiciones físicas y ambientales aptas, garantizando condiciones de habitabilidad adecuadas sin requerir onerosas inversiones para su mejoramiento físico, sino sólo refacciones menores.

Escala

El edificio identificado, disponía de 55 habitaciones, espacios comunes e instalaciones adecuadas para las necesidades específicas del hábitat transitorio a la escala propuesta de 35 familias, asumiendo un promedio de 1,5 habitaciones por familia. Asimismo, dispone de amplios espacios para el desarrollo de actividades complementarias y de interacción a escala barrial.

Capacidad de Adecuación Programática

El edificio permite el desarrollo de actividades comunitarias, barriales y eventualmente productivas (ver [Figura 4](#)). Se destacan 4 amplios salones de recepción en la Planta 0, con 3 salas complementarias e instalaciones con cocina industrial en el nivel subsuelo, que se encuentra accesible a nivel de la vereda. Como el último uso del edificio fue una Clínica, posee un alto nivel de prestaciones sanitarias.

Imagen

La morfología edilicia y la imagen arquitectónica del edificio de Av. Independencia —eclecticismo académico francés—, transmite una presencia de carácter digno y sobrio que acompaña la intención de jerarquizar la política de hábitat.

Valoración del Patrimonio estatal del GCABA

El edificio implicó una clara valorización del capital inmobiliario del GCABA, puesto al servicio de políticas de hábitat popular y reforzando el camino de conformación de su Banco de Inmuebles. El precio de venta del edificio de Av. Independencia 947 fue de USD 520.000, con una superficie construida total de 1.833 m². Por tanto, el valor unitario resultante fue USD283,68/m², el menor de un conjunto de 10 inmuebles relevados oportunamente en CABA y que resultó una ventajosa adquisición para el GCBA, efectuada en el año 2006.

A partir de la experiencia de gestión combinada de inmuebles públicos y privados que ha llevado adelante el MOI poniendo en juego este PVT3, cabe señalar que debiera fortalecerse institucional y jurídicamente. A partir de esta base, es posible pensar en la constitución de fideicomisos público-comunitarios dirigidos a generar un parque habitacional de escala para otorgar en cesión de uso a distintos destinos: PVT, cooperativas de usuarios, alquileres sociales comunitarios y equipamientos barriales. Existen antecedentes complementarios en esa dirección en el Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña en San Juan de Puerto Rico ([Otero, 2022](#)) y según Fontáñez



FIGURA 4. Salón en Planta Baja del Edificio PVT Independencia. 2019

Fuente: Comunicación MOI

Torres (Página web *Pactos Eco Sociales en Puerto Rico* [[LINK](#)]), así como vinculados a la integración y gestión participativa de Banco de Inmuebles Públicos mediante el Proyecto Fincas de la alcaldía B de la ciudad de Montevideo (ver en Anexo, Intendencia de Montevideo, 2019)

Conclusiones

El artículo describió y analizó dimensiones político-institucionales, socio-organizativas y urbanísticas del Programa de Vivienda Transitoria impulsado por el MOI. Esta trayectoria generó un doble efecto: sobre la institucionalidad estatal, la creación de Actividad Vivienda Transitoria destinado a cooperativas enmarcadas en la *Ley N° 341*, que será profundizado en futuras indagaciones y, en el interior del MOI, el PVT-MOI.

De acuerdo con la experiencia transitada por las 133 familias implicadas en el proceso, los PVT MOI posibilitaron: 1) que las familias integradas en procesos cooperativos autogestionarios que provenían de hoteles subsidiados por el GCABA en condiciones de hacinamiento, falta de privacidad y alta vulnerabilidad asistencial, se liberaran de esas condiciones, para incorporarse a un ámbito de refortalecimiento comunitario y colectivo, 2) que las familias integradas en procesos cooperativos autogestionarios que habitaban en forma onerosa habitaciones de alquiler en los hoteles pensión, pudieran redestinar dicha obligación económica mensual hacia los procesos cooperativos 3) que todas las familias pudieran disponer de un ámbito colectivo y voluntario de habitar en común previo al ingreso al conjunto habitacional definitivo, construyendo procesadamente una nueva cotidianidad y convivencia cooperativa, 4) que el sentido y dirección de las erogaciones del GCABA se reorientara desde los destinos privados con fines de lucro: subsidios de falsos hoteles-pensión y piezas precarias bajo diversos formatos, hacia el fortalecimiento patrimonial del Estado local.

Con 28 años de trayectoria, el PVT MOI ha mostrado eficacia como ámbito pedagógico, de contención social y económica, y resiliencia ante los vaivenes y la escasa receptividad de los ámbitos de gobierno responsable de la formulación de las políticas públicas. Las coyunturas de la autonomización del GCBA, la crisis del 2001 y años inmediatos posteriores, fueron cortos períodos favorables y bien aprovechados para lograr avances político institucionales que luego se sostienen en los largos períodos a contracorriente. Por este motivo, el componente participativo del diseño de los PVTs, ha jugado un papel relevante en la recreación de lazos y capacidades de gestión comunitaria del hábitat y constructor de un marco de estabilidad habitacional. Asimismo, en los PVTs se provoca un proceso desalienador de la experiencia subjetiva porque las

familias tienen la oportunidad de ejercer decisiones personales, familiares y colectivas sobre el habitar. Al mismo tiempo, ensanchan su repertorio para abordar distintos desafíos de la vida cotidiana, sea el económico adverso, como también el logro de objetivos y esperanzas. Del mismo modo, se aprende a tramitar democráticamente los conflictos que surgen en la convivencia comunitaria y se aportan elementos para identificar otros conflictos de naturaleza política que atraviesan la vida cotidiana. A partir de esta experiencia, pueden extraerse lecciones para la formulación de políticas de alquiler social comunitario, que debieran incorporarse en el menú de políticas locales del hábitat, en el actual contexto de inquilinización y crisis de asequibilidad habitacional.

Proyectando la experiencia hacia un posible programa de alquiler social, resulta un desafío poder comunicar adecuadamente que esta forma de vida comunitaria y participativa puede constituirse en una modalidad deseable de carácter estable, en la medida en que las familias y personas valoren la seguridad habitacional, el fortalecimiento del lazo comunitario y las capacidades organizadas de planificación, gestión y convivencia como modo de vida.

El perfil socioeconómico de las familias, con predominio de mujeres, migrantes y jóvenes trabajadores precarizados, evidencia una serie de elementos de importancia a tener en cuenta en términos del diseño de una política de alquiler social comunitario inclusiva, a saber: i) facilitar el *acceso a las infraestructuras de cuidado público y comunitario*, como el centro educativo de primera infancia del MOI y la articulación con el CESAC N° 15, ii) articularse con el *acceso a programas de ingresos complementarios*, como la AUH alimentar y Ciudadanía Porteña, iii) la importancia de *concretar un alto nivel de subsidio sobre el componente residencial*.

A través de la comparación de los costos que asumen las familias en relación con el submercado de alquiler de piezas en zonas aledañas, así como en el despilfarro que significan los subsidios otorgados por el GCBA, y respecto de la calidad de vida cotidiana, un programa de alquiler social comunitario constituye una asignación más eficiente del gasto público que los subsidios individuales que tienden a alimentar submercados informales y expoliativos.

Para su implementación, requiere la conformación de entramados público-comunitarios territorializados, por barrios y comunas, apoyados en instituciones y actores sin fines de lucro con que la ciudad cuenta: Iglesias, ONGs, asociaciones civiles, cooperativas, grupos comunitarios, etc., que funcionen como arrendadores sociales y soporte del proceso comunitario protagonizado por las familias involucradas. Asimismo, un buen equipo jurídico, comunicacional y voluntad política de desburocratizar los procedimientos.

La experiencia de alquiler social comunitario puede ser apropiada para población joven, jefas mujeres, migrantes e inclusive proponer cierta mixtura social para facilitar el proceso de autonomización y el despliegue de distintos programas de activación económica y cultural alrededor de conjuntos de hábitat de alquiler social.

Pueden proponerse programas de alquiler social comunitario de gestión asociada, donde el órgano local competente de gobierno se asocie con organizaciones sin fines de lucro en forma individual o consorciada, para articular su puesta en funcionamiento y gestión. Las entidades pueden encargarse de la administración y gestión participativa, y el organismo público puede ceder inmuebles y/o recursos para su refacción y puesta a punto o combinar distintos tipos de recursos, y articular el tránsito con otras opciones de vivienda definitiva, entre ellas la *Ley N° 341*. Asimismo, pueden constituirse fideicomisos público-comunitarios o la cierta implementación del Banco de Inmuebles previsto por la *Ley N° 1251* con criterios de control social y, así, contribuir al cumplimiento cabal de la Constitución de CABA.

Declaración de contribuciones de autoría (CRediT)

Rodríguez: Conceptualización (Conceptualization); Análisis formal (Formal Analysis); Adquisición de Financiamiento (Funding acquisition); Investigación (Investigation); Metodología (Methodology); Administración de proyecto (Project administration); Redacción - preparación del borrador original (Writing – original draft); Redacción - revisión y edición (Writing – review & editing).

Declaración de financiamiento

Este trabajo se inscribe en el Proyecto UBACYT 20020190100082BA. Programación 2020-2025. “Territorios urbanos en transformación: políticas públicas de hábitat e infraestructura y dinámicas del habitar en el AMBA”

Agradecimientos

A Federación de Cooperativas Autogestionarias MOI, el Arq. Néstor Jeifetz, Leonor Rojas, Kena Reyes, Paola Guerrero y todos los habitantes del PVT. A la Mag. Soraya Giráldez, la Dra. Andrea Echevarría y el equipo docente y estudiantil de la Carrera de Trabajo Social FSOC UBA. A la Lic. Camila Chiara (FSOC-UBA), por su colaboración con el censo PVT 2023.

Referencias bibliográficas

- Arundel, R. y Doling, J. (2017). The end of mass homeownership? Changes in labour markets and housing tenure opportunities across Europe. *Journal of Housing and the Built Environment*, 32, 649-672. <https://doi.org/10.1007/s10901-017-9551-8>
- Ballent, A. y Liernur, F. (2020). *La casa y la multitud: vivienda, política y cultura en la Argentina moderna*. Fondo de Cultura Económica. Buenos Aires.
- Blanco, A., Fretes Cibils, V. y Muñoz Miranda, A. (2014). *Busco casa en arriendo: Promover el alquiler tiene sentido*. Inter-American Development Bank.
- Boelhouwer, P., Hoekstra, J. y Smith, E. S. (2012). Housing Policy: Agents and Regulators. En *International Encyclopedia of Housing and Home* (pp. 585-589). Elsevier.
- Consejo Economico y Social de la Ciudad. (2015). *La ciudad de Buenos Aires inquilinizada. Un analisis acerca del mercado formal e informal de alquiler como estrategia de acceso a la vivienda en CABA*. CESyS.
- Di Virgilio, M., M. y Redondo, C., M. (2024). Acceso a la vivienda en alquiler: caracterización del proceso de inquilinización y de los hogares inquilinos en Buenos Aires. En *Territorio y habitar en la postpandemia : transformaciones recientes de la Región Metropolitana de Buenos Aires*. CLACSO.
- Duplat Vazquez, A., M. (2017). *Extractivismo urbano. Debates para una construcción colectiva de las ciudades*. Fundación Rosa Luxemburgo, Centro de Estudios y Acción por la Igualdad.
- Federici, S. (2015). *Calibán y la bruja. Mujeres, cuerpo y acumulación originaria*. Traficantes de Sueños.
- Marcuse, P. y Madden, D. (2016). *In defense of Housing*. Verso Books.
- Matznetter, W. (2020). Integrating varieties of capitalism, welfare regimes, and housing at multiple levels and in the long run. *Critical Housing Analysis*, 7(1), 63-73. <https://doi.org/10.13060/23362839.2020.7.1.504>
- Nethercote, M. (2020). Build-to-Rent and the financialization of rental housing: future research directions. *Housing Studies*, 35(5), 839-874. <https://doi.org/10.1080/02673037.2019.1636938>
- Ortiz, F. E. (2003). La producción social del hábitat ¿opción marginal o estrategia transformadora? *Revista Mundo Urbano*, 21, 1-8.
- Otero, M. (2022). Caño Martín Peña: The Tragedy of Poverty and State Impunity. En *Luchar contra la corriente: derechos humanos y justicia climática en el Sur Global*. Editorial Dejusticia.
- Peppercorn, I., G. y Taffin, C. (2013). *Rental housing: Lessons from international experience and policies for emerging markets*. World Bank Publications.
- Pittini, A. (2012). *Housing Affordability in the EU: Current Situation and Recent Trends*.
- Rodríguez, M. C. (2009). Derecho a la ciudad y autogestión cooperativa en Buenos

- Aires. *Revista Centro H*, 3, 27-36.
- Rodríguez, M. C. (2021). *Hábitat, autogestión y horizonte socialista. Construyendo con y sin ladrillos la nueva sociedad*. Editorial El Colectivo.
- Rodríguez, M. C., Rodríguez, M. F. y Zapata, M. C. (2018). Mercantilización y expansión de la inquilinización informal en villas de Buenos Aires, Argentina. *Revista INVI*, 33(93), 125-150. <https://doi.org/10.4067/S0718-83582018000200125>
- Rolnik, R., Guerreiro, I. y Marín-Toro, A. (2021). El arriendo —formal e informal— como nueva frontera de la financiarización de la vivienda en América Latina. *Revista INVI*, 36(103). <https://doi.org/10.4067/S0718-83582021000300019>
- Toscani, M. P. (2023). Estar en riesgo de situación de calle. Inquilines precarios de hoteles en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. *Cuestión Urbana*, 7(13), 107-121.
- Wetzstein, S. (2017). The global urban housing affordability crisis. *Urban Studies*, 54(14), 3159-3177. <https://doi.org/10.1177/0042098017711649>

Anexo: Fuentes documentales

Notas periodísticas

There's a global housing crisis and politicians must do more to tackle it. (10/06/2015). *The Guardian*. Recuperado de: <https://www.theguardian.com/global-development-professionals-network/2015/jun/10/from-beds-in-sheds-to-super-slums-theres-a-global-housing-crisis-and-politicians-must-do-more-to-tackle-it>

Documentos institucionales

ACIJ (2016). Buscar un techo. La problemática de los inquilinos y los alquileres en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Colección Es Nuestra La Ciudad, 2. Buenos Aires.

ACIJ; CELS; CEUR-CONICET; EIDAES; IGEO-UBA (2023a). Deuda, habitabilidad y alquiler. La situación de los hogares inquilinos en el AMBA. Recuperado de: <https://acij.org.ar/wp-content/uploads/2023/04/Encuesta-inquilina-AMBA-1.pdf>

ACIJ; CELS; CEUR-CONICET; EIDAES; IGEO-UBA (2023b). Alquilar en los barrios populares del Área Metropolitana de Buenos Aires: condiciones sociales, económicas y habitacionales. Recuperado de: <https://www.cels.org.ar/web/wp-content/uploads/2024/01/Informe-barrios-populares.pdf>

ACIJ; CELS; CEUR-CONICET; EIDAES; IGEO-UBA (2023c). El alquiler de piezas en hoteles-pensión y conventillos en la Ciudad de Buenos Aires: Situación socioeconómica y habitacional. Recuperado de: <https://acij.org.ar/wp-content/uploads/2023/11/Informe-de-inquilinatos.pdf>

IDAES-UNSAM y CELS (2021). *El índice de vulnerabilidad Inquilina (IVI)* de la Escuela IDAES-UNSAM y el CELS.

Intendencia de Montevideo. (2019) Proyecto Fincas abandonadas. Hacia una política departamental de recuperación de inmuebles abandonados. Intendencia de Montevideo.

Instituto de la Vivienda de la Ciudad (2022). Estudio sobre la situación de los inquilinos en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. IVC. Buenos Aires.