

Fecha de presentación: 25/11/2016

**FORMULARIO PARA LA PRESENTACION DE PROYECTOS DE
INVESTIGACION**

1.) **Campo de aplicación:** Sociología Urbana – Urbanismo.

2.) **Título del Proyecto:**

INQUILINOS, ALQUILERES, REQUISITOS FORMALES Y POLÍTICAS PÚBLICAS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2010-2017

3.) **Entidades Participantes¹**

Entidad:²
Tipo de vinculación:
Descripción de la vinculación:

4.) **Responsables:**

4.1.) **Director del Proyecto:**

Apellido y Nombre³: Paiva, Verónica
Lugar Principal de Trabajo⁴: Carrera de Sociología - UCES
Funciones⁵: Director
Dedicación⁶ 10 horas semanales

¹ Se refiere además de UCES:

² Nombre si es una entidad científica o Razón Social si se refiere a una empresa.

³ Anexar CV actualizado

⁴ En función de las horas semanales dedicadas.

⁵ Se refiere a las funciones que desarrollará para monitorear, dirigir y evaluar la marcha del Programa.

⁶ Expresado en Horas Semanales dedicadas a la labor de gestionar el Programa.

4.2.) Co-director del Proyecto:

Apellido y Nombre⁷: Tillet, Agustín
Lugar Principal de Trabajo⁸: UCES- Carrera de Sociología
Funciones⁹: Co- Director
Dedicación¹⁰ 10 horas semanales

5.) Antecedentes del Equipo de Investigación

La directora del proyecto es profesora de Teoría Sociológica en UCES y de Sociología Urbana en la Facultad de Arquitectura de la UBA. Entre 1993 y 1999 investigó sobre temas históricos relativos a la Ciudad y el Medio Ambiente Urbano y durante el período 2002-2007 sobre los modos informales de recolección y recuperación de residuos y el rol de las cooperativas de recuperadores en dicha tarea. Parte de la investigación relativa a las cooperativas se realizó como investigadora de UCES. Tiene artículos y libros publicados sobre el tema, varios de los cuales pueden encontrarse en Internet, además de haber obtenido su título de Doctora en Ciencias Sociales, UBA con dicho tema. El resultado de dicha tesis quedó publicado en el libro *Cartoneros y cooperativas de recuperadores. Una mirada sobre la recolección informal de residuos. Área Metropolitana de Buenos Aires. 1990-2007*, Buenos Aires, Prometeo, 2008.

En el período 2008-2015 investigó sobre los “Nuevos asentamientos urbanos”, es decir, una serie de nuevas villas de emergencia que surgieron en la ciudad de Buenos Aires desde mitad de 1990, tales como “La Carbonilla” (en estación Paternal del tren General San Martín) y “el playón de Fraga” (estación Federico Lacroze). Publicó artículos, capítulos de libros y ponencias sobre este tema, algunas de las cuales se encuentran en la web.

El co-director del proyecto es docente de Teoría Sociológica en UCES y profesor de Sociología Urbana en la Facultad de Arquitectura de UBA. Se encuentra finalizando la Maestría en Sociología de la Cultura y Análisis cultural (UNSAM) y participó de proyectos UBACyT orientados a temas urbanos con sede en la Facultad de Arquitectura, UBA.

⁷ Anexar CV actualizado

⁸ En función de las horas semanales dedicadas.

⁹ Se refiere a las funciones que desarrollará para monitorear, dirigir y evaluar la marcha del Programa.

¹⁰ Expresado en Horas Semanales dedicadas a la laboral de gestionar el Programa.

6.) Problema y Justificación

El proyecto analizará el caso de los inquilinos, es decir quienes acceden al alojamiento a través de un contrato formal en el marco de la Ley 23091, dentro de la Ciudad de Buenos Aires.

Si bien se trata de un modo de acceso a la vivienda que tiene larga data en la historia residencial de la ciudad de Buenos Aires, en los últimos cinco o seis años tomó un perfil particular, ya que aumentó la cantidad de personas o familias que alquilan dentro de la Ciudad de Buenos Aires.

Según el Censo Nacional de Población y Vivienda de 2010, el porcentaje de familias que alquilan pasó del 22 al 30% mientras que el porcentaje de propietarios cayó del 68% al 56% en el período que corre entre 2001 y 2010. (La Nación, 2016)

Aunque se reconoce que el aumento está asociado a múltiples factores tales como el incremento del valor del metro cuadrado, la ausencia de créditos acordes a las posibilidades de la población y la multiplicidad de requisitos para acceder a él, no hay demasiados estudios académicos que profundicen sobre el tema. Existe el trabajo de Natalia Cosacov que realizó una radiografía de la situación dentro de la ciudad de Buenos Aires a partir de los datos censales estableciendo que, dentro de los hogares inquilinos, un 72% renta departamentos, un 13% casas y un 2% precarias (no construidas para ese fin), que buena parte son contratos “no formales” y que la mayor cantidad de inquilinos “formales” se ubica en el centro de la ciudad de Buenos Aires (CABA). Otro estudio se focalizó en los alquileres informales de cuartos en villas de la CABA dando cuenta de que para el año 2014 el alquiler de piezas de habitación en villas de la ciudad rondó el costo de los \$500 en cuartos pequeños y las habitaciones más grandes variaron entre \$1.300 y \$1.700. (Rodríguez, Carla y otros, 2015). Por último, trabajos de investigación propios focalizados en las nuevas villas de la Ciudad como “el playón de Fraga” revelaron que hacia el año 2014 el alquiler informal de cuartos en dicho asentamiento rondaban los \$ 1000 (Paiva, 2016)

Fuera de estos trabajos no existe – *prima facie* – otros estudios que se hayan focalizado en la situación de los inquilinos (bajo con contrato formal) que habitan en la ciudad de Buenos Aires. Sólo se han publicado algunos artículos en diarios de circulación masiva, que dan cuenta del surgimiento de un nuevo tipo de inquilino que ya no privilegia el acceso a la casa propia. De allí que la problemática central del proyecto se orienta a conocer la cantidad de inquilinos que habitan en la ciudad de Buenos Aires y su distribución por barrios, tipo de hogares, nivel de ingresos, etc, como así también la perspectiva que tienen sobre dicha situación, es decir, si quieren acceder a la casa propia pero no tienen ingresos suficientes o créditos o prefieren sostener una mejor calidad de vida “hoy” sin asumir la postergación que implica el ahorro para acceder a la vivienda propia.

La investigación del tema se justifica en la relevancia que tiene el acceso a un hábitat digno y a una calidad de vida justa en el marco más amplio del “Derecho a la Ciudad” cuyas características desarrollamos a continuación.

7.) Marco conceptual

El marco teórico general de este proyecto será el “Derecho a la Ciudad”, dentro de los cuales, el derecho a la vivienda digna es un tema esencial. El “Derecho a la ciudad” es un concepto acuñado por Lefebvre en 1968 quien puso de manifiesto que el capitalismo ha hecho de la ciudad y su espacio una de las tantas mercancías que utiliza para reproducir el capital. Lefebvre señalaba que la urbanización se estaba expandiendo desde el centro a la periferia según los designios de un 1% de población que habitaba el centro, rodeados de ciudades satélites degradadas en donde residía el resto de la población. La élite no sólo disponía sobre la forma de los espacios, sino sobre los tiempos de uso, las formas recreativas y de ocio. Frente a este escenario de pérdida de libertad, Lefebvre alentaba a la construcción de una ciudad en la que los habitantes recuperaran los espacios urbanos y el derecho a participar de ellos. (Lefebvre, 1969) (Costes, 2011).

Aquel concepto de Lefebvre fue retomado en la Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad (2005) en donde se estipula que debe entenderse por Derecho a la Ciudad el uso equitativo de las ciudades dentro de los principios de sustentabilidad, democracia, equidad y justicia social. En el contexto general de la Carta, la cuestión de la vivienda ocupa un lugar central, ya que establece que las ciudades deben adoptar medidas para que “los gastos de vivienda sean soportables de acuerdo a sus ingresos; que las viviendas reúnan condiciones de habitabilidad, que estén ubicadas en un lugar adecuado y se adapten a las características culturales y étnicas de quienes las habitan” (art XIV). De acuerdo con ello, tanto la vivienda como las características del barrio en donde están ubicadas y el acceso y goce de la ciudad, son derechos de todos los ciudadanos.

8.) Objetivos

8.1. Objetivo general

Analizar la cantidad de inquilinos que habitan la ciudad de Buenos Aires, los tipos de hogares y la localización en la Ciudad, como así también, las razones que guían la elección de alquilar su vivienda, el valor que dan (o no) a la propiedad privada y si privilegian “la casa propia” o la calidad de vida. Paralelamente, se investigarán las políticas públicas dirigidas a los inquilinos y a la obtención de créditos para la vivienda.

8.2.) Objetivos específicos

- Describir la disposición de los hogares de inquilinos en la Ciudad según barrio, la cantidad de hogares que habitan en dicha condición y los salarios de la familia.
- Indagar sobre el criterio que llevó a elegir el alquiler como modo de acceder a la vivienda y la ponderación que hacen de esta situación.
- Profundizar sobre la valoración que realizan sobre la tradicional noción de “vivienda propia”.
- Evaluar si existen diferencias entre las tipologías de los inquilinos que habitan distintos barrios y también sobre las particularidades que puedan existir en el sentido que le dan al hecho de “alquilar”.
- Identificar sobre las trayectorias residenciales propias o de las familias de origen de los grupos familiares de los inquilinos para conocer las condiciones habitacionales anteriores.
- Conocer las condiciones que se solicitan a los inquilinos para acceder a la vivienda, como así también las políticas públicas dirigidas a este sector.

9.) Hipótesis

Durante la última década aumentó la cantidad de inquilinos en la ciudad de Buenos Aires lo que se relaciona con el aumento del valor de la vivienda y la dificultad de acceso a créditos que faciliten la compra.

En ese contexto, no sólo se expandieron los inquilinos que aún anhelan el acceso a la “casa propia”, si no que surgió un nuevo tipo de vecino que prioriza la calidad de vida “en el presente” más que sufrir las privaciones que implica el ahorro hacia la vivienda propia.

10.) Metodología

Para examinar la situación y ubicación urbano demográfica de los inquilinos en la ciudad de Buenos Aires, se recurrirá a fuentes estadísticas como el Censo Nacional de Población y Vivienda de 2010.

Para conocer la perspectiva de los inquilinos se utilizará metodología cualitativa. Dicha metodología se focaliza en conocer las acciones y los modos en que los actores interpretan la realidad. Este diseño, también llamado “flexible” o “emergente” considera que la teoría se construye a partir de los datos que arroja el trabajo de campo, por lo que *a priori* el investigador posee pocos datos teóricos que irá reformulando a medida que transcurre la investigación, (Vasilachis de Gialdino, 2006)

Dentro de las técnicas incluidas en el diseño cualitativo se encuentran la entrevista en profundidad y el análisis de documentos.

La primera consiste en uno o varios encuentros “cara a cara” con el entrevistado a fin de conocer su perspectiva sobre diversos temas y se lleva a cabo con un “guión de entrevista” que orienta el sentido del encuentro pero no lo determina. Es decir, deja abierta la posibilidad de que surjan temas que no fueron previstos por el entrevistador pero que resultan claves para el desarrollo de la investigación. (Taylor y Bogdan, 1987).

El análisis de documentos se centra en el estudio interno y externo del documento, es decir, investiga las palabras y conceptos centrales para la investigación y el sentido con que se expresan, como así también las circunstancias en las que surgió el documento, es decir el contexto social, político y cultural que rodeó su nacimiento (López Noguero, 2002). El análisis de documento se utilizará para el examen de las políticas públicas y normativas dirigidas a los inquilinos y las experiencias locales e internacional sobre alquiler social.

11.) Cronograma

Actividades	MESES											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Lectura de bibliografía secundaria y teórica	X	X	X									
Entrevistas a entidades ligadas con los inquilinos			X	X	X							
Lectura de los datos del censo y otras fuentes estadísticas sobre vivienda e inquilinos					X	X	X					
Entrevistas a inquilinos							X	X	X	X		
Análisis de políticas públicas sobre inquiliner											X	

social y acceso a la vivienda.													
Informe Final													X

12.) Resultados Esperados

Se espera producir conocimiento que de luz sobre la situación actual de los inquilinos, y las políticas públicas que existen para acceder a la vivienda u otras referidas al “alquiler social” tanto locales como extranjeras y con ello incrementar el saber teórico que existe sobre el tema, como así también el conocimiento con fines prácticos.

12.1.) Aportes científicos

Documentos de trabajo: X Artículos con referato: X Capítulos de Libros: Libros: Traducciones: Conferencias Científicas: X
--

12.2.) Vinculación y Transferencia¹¹

Vinculación con el sector productivo: Vinculación con la sociedad civil: Si bien es un proyecto de investigación, los resultados encontrados se remitirán a la Asociación Civil por la Igualdad y la Justicia (ASIJ) que interviene en temas urbanos de diferente perfil. Vinculación con el Estado (Nacional, provincial, local): Otros tipos de vinculaciones:

12.3.) Mediación del conocimiento

Cursos de Capacitación: Conferencias: X Trabajo de consultoría: Asesoramiento especializado:

¹¹ Indicar el nombre de la entidad destinataria de la transferencia y el tipo de relación formal que habría que tramitar para concretar el vínculo

12.4.) Otros.

--

13.) Investigadores¹²:

13.1.) Seniors

Apellido y Nombre: Grado Académico: Principal actividad laboral: Dedicación al proyecto.

13.2.) Juniors

Apellido y Nombre: Grado Académico: Principal actividad laboral: Dedicación al proyecto.

13.3.) Alumnos asistentes de Investigación.

Apellido y Nombre: Además de los alumnos que se citan a continuación, participarán los estudiantes que deban realizar las horas de investigación reglamentarias para obtener la licenciatura.
--

Eduardo Gutiérrez- Alumno de la Licenciatura en Sociología-UCES

Breve descripción de las tareas que se asignarán:

Participará de la construcción teórica de la investigación, revisará censos y confeccionará entrevistas.

Apellido y Nombre:

Sofía Della Rodolfa – Alumna de la Licenciatura en Sociología-UCES

Breve descripción de las tareas que se asignarán:

Participará de la construcción teórica de la investigación, revisará censos y confeccionará entrevistas.

¹² Anexar CV (máximo cuatro folios) para cada uno de ellos.

Apellido y Nombre:

Bernardo Bomaggio - Alumno de la Licenciatura en Sociología-UCES

Breve descripción de las tareas que se asignarán:

Participará de la construcción teórica de la investigación, revisará censos y confeccionará entrevistas.

14.) Bibliografía

Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad (2005) (recuperado de <http://www.hic-al.org/proyectos/derechoalavivienda/desc/derechociudad2.html>) (Consulta 24/9/2016)

Costes, Laurences; “Del derecho a la ciudad de Henri Lefebvre a la universalidad de la urbanización moderna” en *Urban* N° 2, pp.89-100

Cosacov, Natalia. (2012). “Alquileres e inquilinos en la ciudad de Buenos Aires. Una radiografía” en *Laboratorios de Políticas Públicas*, noviembre de 2012

Costes Laurence. (2012) “Del derecho a la ciudad de Henri Lefebvre a la universalidad de la urbanización moderna” en *Urban. Artículos y notas de investigación* NS02 sep-febrero, pp 1.12

Lefebvre, Henri. 1969. *El derecho a la ciudad*, Barcelona, Península.

López Noguero, Fernando. (2002). El análisis de contenido como método de investigación” en, *Revista de Educación*, 4: 167-179.

López Noguero, Fernando. (2002). “El análisis de contenido como método de investigación” en *Revista de Investigación* N 4, Universidad de Huelva, pp. 167-179.

Ríos, Sebastián, “Inquilinos para toda la vida”, *La Nación*,14/5/2015

Paiva, Verónica (2016). “Nuevas villas en la ciudad de Buenos Aires” en 9° *Conferencia IFoU - International Forum on Urbanism*, FADU, UBA

Rodríguez, Carla y otros (2015). La casa propia, un fenómeno en extinción en *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo* N° 15, abril 2015

Taylor, S y Bogdan, R (1987) ; *Introducción a los métodos cualitativos de investigación*, Buenos Aires-México, Paidós.

Vasilachis de Gialdino, Irene. (2006) *Estrategias de investigación cualitativa*, Barcelona, Gedisa, 2006.