

# CIUDAD(ES) FRAGMENTADA(S): HOTELES-PENSIÓN DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

*María de la Paz Toscani*

## INTRODUCCIÓN

Este trabajo forma parte de una indagación teórica y del trabajo de campo realizado en diferentes espacios de investigación. Recupera análisis desarrollados: en la tesina de grado para la Licenciatura en Trabajo Social (Facultad de Ciencias Sociales de la Universidad de Buenos Aires –FSOC-UBA–) (Belcastro y Toscani, 2012); en el equipo del programa de investigación en grado de la carrera de Trabajo Social (UBA) “Proceso de transformación urbana y sus consecuencias sociales en el barrio de Constitución” (Directora Jorgelina Matuscevicus); y en el trabajo iniciado dentro del proyecto de investigación en el doctorado en Ciencias Sociales de la UBA (Director Alejandro Rofman).

El artículo comienza con una conceptualización teórica respecto de la ciudad capitalista como valor de uso complejo y del proceso de conformación histórica de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA). La propuesta es poner en diálogo los conceptos teóricos y generales con ejemplos de la Ciudad de Buenos Aires como expresión de dichos procesos.

Asimismo, se profundiza en el análisis de la conformación de una ciudad fragmentada por dos lógicas opuestas y complementarias entre sí: la ciudad “formal” y la ciudad “informal”. Ambas son partes constitutivas de un mismo proceso de producción y reproducción de la ciudad. Al mismo tiempo, se busca comprender a la ciudad como un espacio de posibilidades y dar cuenta de las diferenciaciones que se suceden en su interior a partir del desigual acceso y apropiación de dichas posibilidades. En este sentido, se entiende a la ciudad como un espacio desigual.

Finalmente, se indaga respecto de las formas de vivir en la ciudad y se presenta a los hoteles-pensión como ejemplo de las diversas estrategias habita-

cionales que generan los sectores de menores recursos económicos para poder acceder a una vivienda dentro de la ciudad. De esta manera, se busca reconocer las características de dichos establecimientos para evidenciar su precariedad y, en este sentido, entenderlos como manifestaciones de la fragmentación y desigualdad persistentes en la ciudad.

A partir de estos planteos, surgen diferentes interrogantes: ¿Es posible pensar una ciudad sin estas diferenciaciones y desigualdades sociales? ¿Qué proyecto político-económico se advierte en la planificación de las ciudades? ¿Quiénes pueden apropiarse y hacer uso del espacio urbano?

## LA CIUDAD CAPITALISTA

La ciudad capitalista se presenta como un valor de uso complejo (Topalov, 1979), que se expresa en su conformación como fuerza productiva, porque brinda las condiciones generales necesarias que avalan el desarrollo de la producción capitalista. Dichas condiciones se encuentran garantizadas por la propia urbanización, que comprende la infraestructura física, la reserva de mano de obra (incluyendo su reproducción) y el conjunto de empresas capitalistas privadas. Todos estos elementos se encuentran articulados en un espacio urbano determinado. La reproducción de capital es un proceso en el cual distintos capitales particulares y sectores sociales compiten entre sí para la valorización de su capital (Lombardo y otros, 2001)

Se entiende a la ciudad capitalista como una forma de socialización de las fuerzas productivas: por un lado, sintetiza las condiciones para que la reproducción de la mano de obra sea efectiva; por el otro, como infraestructura, es un conjunto de medios de producción preconstruidos que requieren las empresas para funcionar –por ejemplo, la red de agua, el servicio de luz, de transporte, etc.–. Estos últimos elementos se conforman como bienes colectivos –que no pueden ser de uso privado–, inmóviles y durables. Son denominados por Pradilla (1984) como medios de consumo colectivo y poseen un valor de uso específico.

La propia expansión del modelo de producción capitalista va generando nuevas necesidades, a la vez que desarrolla las industrias para producir los elementos que satisfagan esas necesidades. En este sentido, en la producción de medios de consumo colectivo se puede advertir diferentes tipos de intervención: de capitales privados, del Estado, o bien de la autogestión la población. Este mismo proceso conlleva una lógica de concentración espacial que conduce a la diferenciación y desarrollo desigual de los espacios, ya que los capitales privados van a invertir en donde les sea más rentable y van a existir zonas con sobreacumulación y concentración de capital y otras de escasa inversión. En este sentido, “la aglomeración urbana que se conforma es funcional, contradictoria y desigual en su distribución entre la población” (Lombardo y otros, 2001: 109).

La urbanización “es un proceso complejo de producción de un conjunto de soportes materiales necesarios para la aglomeración de población y actividades, que hacen posible que las sociedades urbanas contribuyan a la reproducción social” (Pírez; 2013, p. 46). Una de las características que asume dicho proceso en América Latina es la tendencia a la presencia de alta primacía (Meitchtry, 2008), que implica la concentración de recursos económicos, políticos, culturales y demográficos que facilitan la centralización del poder en una misma ciudad. Este proceso supone, a su vez, “la existencia de ciudades como unidades localizadas teniendo una alta concentración de personas con modos de vida primariamente no agrícolas [...]. Las diferentes ciudades conforman un sistema integrado, diferenciado y jerarquizado” (Meitchtry, 2008, p. 47).

A través de un proceso histórico de conformación del Estado Nación, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires<sup>1</sup> se configuró como la ciudad primada de nuestro país, por su disponibilidad en servicios, infraestructura, salud, educación, fuentes de trabajo, etc. En este sentido, por los servicios que ofrece, se puede pensar en ella como un espacio de posibilidades. Sin embargo, estas posibilidades no son iguales para todos; en una ciudad capitalista, el dinero, por su capacidad de compra, permite acceder a los servicios. De esta manera, dada su mercantilización, se produce un acceso desigual –presentándose heterogeneidades en su calidad; se generan así diferenciaciones dentro de la sociedad. En este sentido, “la inclusión de la población en el uso de los servicios urbanos es una condición (necesaria pero no suficiente) para la inserción en la ciudad y su participación en la distribución de los bienes sociales” (Pírez, 2013, p. 47).

Para aquellos sectores de escasos recursos económicos, las desigualdades en la vida urbana se manifiestan también en su imposibilidad de adquirir los medios para la satisfacción de sus necesidades, lo que, a su vez, los conduce a un mayor sometimiento a un mercado que prioriza el lucro y el beneficio privado.

<sup>1</sup> La conformación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires desde fines de siglo XIX, al igual que la de otras ciudades latinoamericanas, estuvo relacionada con la incorporación del país a la división internacional del trabajo como proveedor de materias primas, y no con un proceso intrínseco de industrialización. “De allí la falta de correlación entre los indicadores de urbanización e industrialización, y la no correspondencia del incremento demográfico con el crecimiento del empleo urbano, particularmente industrial” (Pírez, 2013, p. 48). El crecimiento económico de los países industrializados a lo largo del siglo XIX llevó a su expansión a través de la colonización de países de donde extraer materia prima y en donde colocar su excedente de producción; de esta manera, se advierte una concentración de poder en las elites locales, compuestas por los grandes terratenientes, y en los grupos vinculados al comercio exterior. Estos grupos no logran constituirse como burguesía nacional, sino que poseen una acumulación subordinada, tanto económica como política, a los sectores económicos internacionales. Este proceso lleva a la consolidación de una minoría de clases propietarias que “va a utilizar su poder en el Estado para asegurar que el funcionamiento del sistema de asignación de recursos en el desarrollo urbano y la vivienda y el proceso de valorización redunden en su beneficio” (Yujnovsky, 1974, p. 332).

## CIUDAD FRAGMENTADA: FORMAL E INFORMAL

La ciudad “conforma un marco en que los actores de los distintos niveles socioeconómicos (individuales, familiares e institucionales) realizan sus prácticas, sus acciones para reproducirse, dentro de un conjunto de opciones que el sistema conformado les presenta” (Lombardo y otros, 2001, p. 107).

Sin embargo, como se mencionó anteriormente, estas opciones no son iguales para todos sus habitantes, y las dificultades en el acceso generan diferenciaciones dentro de la sociedad:

Estas diferenciaciones se apoyan en muros que pueden ser de concreto de alambre de púa, pero también pueden ser de precios y *status*... los muros pueden ser internalizados por la fuerza y por la costumbre. Lo que generan son el establecimiento de jerarquías entre los ciudadanos; una sociedad que se ordena por jerarquía necesita ser continuamente establecida, reforzada, en todas las direcciones. De ahí, la creación de muros que reflejan ese *status* jerárquico (Marcuse, 1995, p.11).

La ciudad se constituye como un espacio heterogéneo, en donde conviven diferentes lógicas de apropiación del espacio. Siguiendo a Hardoy (1987), se puede establecer una diferenciación entre lo que constituye la “ciudad legal” y “la ciudad ilegal”. La primera se circunscribiría a la lógica de la formalidad, aquella que se rige por las normas oficiales y que se dinamiza principalmente según la lógica del mercado inmobiliario; a ella se accede principalmente a través de la compra o alquiler de los diferentes inmuebles. La segunda es producto de cómo los sectores pobres han ido construyendo su propio hábitat; se corresponde con las villas de emergencias y asentamientos precarios.

Desde las conceptualizaciones de Duhau (2003), puede identificarse una ciudad escindida como ciudad formal e informal: i) la formal es producto de un proceso histórico de construcción de un marco jurídico y normativo de la ciudad y de los procesos de producción de la misma; tiene relación con la construcción de un deber ser y con la conformación de un prototipo de ciudad deseada que logra imponerse como la correcta; ii) la ciudad informal, por contraposición, es aquella que presenta una irregularidad jurídica en la propiedad del suelo y la producción de la vivienda; esta ciudad es la que tiende a permanecer al margen del conjunto de la sociedad. Esta diferenciación está relacionada con la modalidad de producción y reproducción del orden urbano, entendiendo por este:

[Al] conjunto de normas y reglas, formales y convencionales a través de los cuales se regula la interacción social, las expectativas y las prácticas en torno a la producción, la organización espacial, los usos, las formas de apropiación y los significados atribuidos al espacio urbano (Duhau, 2003, p.1).

Entre ambas lógicas de la ciudad, se establecen desigualdades en cuanto objeto de inversiones tanto públicas como privadas. Como señala Cravino (Cravino y otros, 2001):

[...] quienes tienen poder adquisitivo son el objetivo de los nuevos emprendimientos inmobiliarios urbanos del capital concentrado. Quienes tienen la necesidad como prioridad, son el objetivo de clientelismo político, de propietarios que promueven la ocupación de sus tierras, de prestamistas usureros, de locadores y proveedores que obtienen ganancias generalmente vendiendo productos subestándar sobrevalorados, u obligados a autoproducir su suelo urbano (Ídem, 2001, p. 7).

Esta situación se refleja en la Ciudad de Buenos Aires. Allí donde la construcción de viviendas está orientada “a sectores medios-altos y altos, las viviendas suntuosas y lujosas concentraron el 50% de la superficie construida, mientras que las sencillas el 24% y las confortables el 26%” (Cosacov, 2012, p. 23). Estos datos tienen su correlato en el otorgamiento de permisos para la construcción. En los barrios de la zona sur de la ciudad, donde reside el 60% de personas con Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI),<sup>2</sup> se han construido menos metros cuadrados y se han otorgado menor cantidad de permisos en el último lustro. El dinamismo del sector estuvo regulado por la oferta y la demanda bajo “una lógica especulativa que no atiende la demanda social de vivienda para sectores marginales; este fenómeno impactó indirecta pero fuertemente en la situación de los menos favorecidos” (Defensoría del Pueblo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2009, p. 44).

Asimismo se puede señalar que la Comuna 1 –integrada por los barrios de Constitución, Retiro, San Nicolás, Puerto Madero, San Telmo y Montserrat– se caracteriza por ser una de las comunas con mayor crecimiento poblacional desde el año 2001 y la que posee un mayor número de viviendas precarias.<sup>3</sup> Sin embargo, según Cosacov (2012), esta es la zona en la que se han construido menos metros cuadrados en relación con el resto de la ciudad, la que presenta el precio del suelo más barato y en la que se concentran, en mayor medida, las urbanizaciones informales. Esto genera que los mercados habitacionales se coloquen como centro de especulación (Cravino, 2001).

Uno de los interrogantes que surge en este punto es: ¿cómo se explica la continuidad en el tiempo de la ciudad informal? Un intento de respuesta puede pensarse desde la funcionalidad de los habitantes de esta ciudad in-

2 Las Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI) se miden tomando en consideración cinco indicadores relacionados con necesidades básicas estructurales: el hacinamiento, el tipo de vivienda, las condiciones sanitarias, la asistencia escolar y la subsistencia del hogar. Con este método, se considera población en situación de pobreza a aquella que tiene al menos una necesidad básica insatisfecha y como pobres extremos a los que presentan dos o más indicadores en esa situación.

3 Según la Encuesta Permanente de Hogares, desde el año 2008 a la actualidad, los valores de vivienda precaria se mantienen por encima del 12%. Asimismo, el hacinamiento por vivienda se eleva al 18 por ciento.

formal para el sistema productivo de la ciudad: muchos de quienes viven allí trabajan en actividades para la ciudad formal y en muchos casos esos trabajos no están regulados, por lo que los hacen por bajos salarios y sin seguro social. En palabras de Hardoy:

Gran parte del trabajo realizado por estos corresponde a lo que puede denominarse “sector informal”, pero, en realidad, los bienes y servicios que producen son esenciales para el funcionamiento de la “ciudad legal” [...] la mano de obra, los bienes y los servicios baratos que proveen los habitantes de esos barrios son fundamentales para la economía de la ciudad (Hardoy, 1987, p. 14).

De esta manera, se puede pensar que la convivencia de personas en situaciones precarias de habitabilidad y empleo contribuye al aumento de la acumulación de los sectores capitalistas de la sociedad.

La informalidad en el mercado de trabajo tiene su correlato en el acceso al mercado formal de alquileres. Como señala Rodolfo (2008), gran parte de la población “no ha logrado insertarse en los sistemas formales de la economía y el trabajo generados en la ciudad, quedando librada a resolver sus necesidades de habitación y de vida urbana por su propio esfuerzo” (p. 17). Para poder acceder a alquilar un inmueble se necesita cumplir con varios requisitos: recibo de sueldo (el cual muchas veces debe hasta triplicar el monto del alquiler); garantía propietaria (en muchos casos de familiar directo o de un poseedor de un inmueble que esté ubicado en la CABA); dos meses de depósito más la comisión que cobra la inmobiliaria. Todos estos requisitos y condicionantes hacen que muchos sujetos y grupos familiares queden imposibilitados de ingresar al mercado inmobiliario. El hecho de no poseer un empleo formal se presenta como una barrera en el acceso al mercado formal de alquileres y, por consiguiente, facilita una mayor especulación dentro de los mercados informales de locación.

## FORMAS DE VIVIR EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

En la Ciudad de Buenos Aires, esos condicionamientos que impone el mercado inmobiliario formal de alquileres y la dificultad en el acceso a los créditos para la compra de inmuebles generan –junto con otros factores– el desarrollo de un mercado informal de acceso a la vivienda a la vez que una creciente emergencia habitacional por las condiciones precarias de habitabilidad en las que se encuentra la población. Según el informe de la Asociación Civil por la Igualdad y la Justicia (2012):

Esta emergencia adopta diversas formas (comunidades habitando 26 asentamientos precarios, 16 villas de emergencia, 19 conjuntos habitacionales, dos núcleos habitacionales transitorios, 172 inmuebles intrusados, 879 predios e inmuebles en la traza de la ex Autopista 3;

además de 3.288 familias receptoras de subsidios alojadas en hoteles, 21 conventillos que son propiedad del Instituto de Vivienda de la Ciudad, 4 hogares de tránsito, 21 viviendas transitorias y 1.950 personas en situación de calle (p. 2).

Como se puede advertir, las formas de vivir en la ciudad son muy diversas, y, como se señaló, responden, en parte, a la lógica especulativa del mercado de vivienda. Asimismo, se puede señalar que los espacios que las personas habitan actúan como diferenciadores e identificadores de los grupos sociales. En este sentido, “las desigualdades entre sus residentes se reflejan en las desigualdades de los espacios que ocupan” (Marcuse, 1995, p. 3).

En este marco de ciudad formal e informal, se reconocen dentro del territorio diferentes formas de habitarlo. Dentro de la ciudad informal quedan configurados espacios que son reconocidos por el conjunto de la sociedad como lugares de pobreza y marginalidad que poseen sus propias lógicas de acceso al suelo y la vivienda. Ejemplo de esto lo constituyen las villas y asentamientos Sin embargo, hay otro tipo de viviendas que también responden a las características de pobreza pero que no integran el territorio de la ciudad informal sino que coexisten en el espacio de la ciudad formal: son los hoteles-pensión. Como señala Marcús (2007), “en contraste con las zonas de alta concentración popular (villas miserias y asentamientos), los residentes en hoteles ubicados en barrios céntricos de la Capital Federal no están concentrados geográficamente” (p. 58). Esas viviendas, en apariencia, se presentan como hoteles que poseen un marco legal y habilitación, pero en su interior esconden una gran cantidad de informalidades e irregularidades. Por sus características, representan una cuestión difusa, que los confina a la invisibilidad y a la exclusión del interés público y los deja librados a los intereses de la especulación y de la obtención de renta. Son espacios ignorados, pero, al detenernos a estudiarlos, se ponen de manifiesto las contradicciones que genera la urbanización capitalista.

El interés por investigar el caso de los hoteles-pensión y de las familias hoteladas se centra, precisamente, en poner de manifiesto esa situación que permanece muchas veces invisibilizada. Generalmente, las políticas públicas desestiman su carácter de lugares problemáticos para vivir. En relación con esto, es importante señalar que en diferentes momentos existieron políticas que, a través de un subsidio, permitieron el acceso de las personas a vivir en hoteles-pensión. De esta manera, el gobierno actuó legitimando que una parte de la población habitara estos lugares de condiciones muy precarias. En el otorgamiento del subsidio se expresa una contradicción por parte de las propias políticas: facilitar el alojamiento en viviendas que no poseen las condiciones necesarias y básicas para el pleno desarrollo de la vida. “El subsidio funcionaría como una garantía de acceso a un lugar donde residir pero en pésimas condiciones de habitabilidad; de esta manera, lejos de brindar una solución, actúa reproduciendo la vulnerabilidad en la que se encuentran” (Toscani

y Rosa, 2014, p. 9). En líneas generales, todos los decretos que se sancionaron apuntaron a dar subsidios a las familias y personas que se encontraran en situación de emergencia habitacional en la Ciudad de Buenos Aires.<sup>4</sup>

El problema de la precariedad habitacional suele estar mayormente vinculado con villas y asentamientos. Por ello, el objetivo de este artículo es reflexionar en torno a esas viviendas –los hoteles-pensión– que también ejemplifican dicha precariedad y son expresión de una ciudad desigual que, lejos de ser un espacio inclusivo, abarca diferentes lugares o espacios relegados a la pobreza, a la exclusión y a la marginación.

## LOS HOTELES-PENSIÓN

El origen de los hoteles-pensión data del período comprendido entre los años 1940 y 1950, con la vigencia de las leyes de congelamiento del valor de alquileres y de prohibición de realizar desalojos. Muchos de los dueños de los conventillos, al ver limitada su ganancia por la intervención estatal, comienzan a vender los edificios, los cuales son adquiridos, en su mayoría, por inmigrantes españoles que comienzan a utilizarlos como hoteles u hospedajes (Vacatello, 2001; Pastrana, 2008). Se trató de una reacomodación del mercado inmobiliario a las nuevas circunstancias establecidas por las leyes mencionadas. Como señala Cuenya:

El surgimiento y expansión de este tipo de inmuebles, particularmente bajo la forma de hotel-pensión, fue considerado un hecho fundamental: representó una nueva forma de apropiación de la renta urbana. Como fuera señalado, significó una mutación del submercado de arrendamiento de piezas que permitió a los propietarios escapar del control de alquileres (Cuenya, 1988, p. 62).

Estos establecimientos, al regirse por la ley hotelera, quedaban por fuera de la regulación del congelamiento de alquileres. Asimismo, la sanción de la Ley 14.821/59 “justificaba que los habitantes de vivienda de hospedaje quedaran excluidos de las leyes de alquileres” (Ídem). De esta manera, dicha ley brindaba el resguardo para continuar maximizando su renta: los propietarios podían aumentar los valores de las piezas sin inconvenientes y, a su vez,

4 Algunos de estos decretos fueron: i) en el año 1985 el Decreto n° 91 “Programa de Atención en Casos de Emergencia Individual o Familiar”; ii) en 1997, el Decreto n° 607 “Programa Integrador para Personas o Grupos Familiares en Situación de Emergencia Habitacional”; iii) en 2002, el Decreto 895 “Programa ‘Atención para Familias en Situación de Calle’”; iv) en el año 2004, el Decreto n° 1234 crea el “Programa de Apoyo Habitacional”; v) en 2005, el Decreto n° 97 modifica al anterior haciendo extensivo el beneficio a todos los beneficiarios de la modalidad transitoria de alojamiento en hoteles; vi) en 2006, el Decreto n° 690 y su modificatoria –los Decretos 960/08 y 167/11, que regulan el Programa “Atención para Familias en Situación de Calle”. Para profundizar en las especificidades de dichos decretos, se recomienda leer la Resolución N° 4182/07, de la Defensoría del Pueblo de la Ciudad de Buenos Aires.

también podían desalojar a las personas que las ocuparan en el caso de que no pagaran el monto que se les imponía.

Según señala Marcús (2007), estos establecimientos se ubicaron en los barrios de Retiro, Recoleta, Almagro, Balvanera, San Cristóbal, Monserrat, Constitución, San Telmo. Precisamente su ubicación y fácil acceso brindó a los sectores de menores recursos una manera de poder vivir en la ciudad:

La función residencial que estos hoteles comenzaron a cumplir tempranamente para los sectores de menores ingresos explica que no haya sido casual su área geográfica de inserción en la ciudad. En efecto, hacia fines de la década del '60 y principios del '70, se desarrollaban actividades laborales y comerciales en la zona y, por lo tanto, los hoteles funcionaron como una opción de alojamiento para aquellos que emigraban del interior o países limítrofes en busca de una mejor calidad de vida (Marcús; 2007, p. 59).

Actualmente, según el Censo del año 2010, se encuentran viviendo en dichos establecimientos un total de 38.922 personas, el 3,8% de los hogares de la Ciudad de Buenos Aires.<sup>5</sup> En cuanto a la población que allí vive, se puede decir que es bastante heterogénea en su composición. Siguiendo a Marcús:

Prevalecen los hogares monoparentales compuestos por mujeres y sus hijos. Les siguen aquellas familias ampliadas, donde conviven madre, padre, hijos, nietos y parientes. Los hogares nucleares también forman parte del paisaje de estos establecimientos. Los unipersonales tienen poca presencia y generalmente son personas ancianas. Respecto del lugar de nacimiento, pudimos observar que el entorno sociocultural se presenta como un mosaico de diversidades. Conviven adultos y jóvenes de sectores populares migrantes de provincias del interior del país, de países limítrofes y porteños de clase media empobrecida. En cuanto a niños y adolescentes, muchos son oriundos de Capital Federal, pues viven en hoteles desde su nacimiento (Marcús, 2007, p. 63).

Como se puede apreciar, las familias residen de manera permanente en estos establecimientos; se constituyen como familias hoteladas,<sup>6</sup> que, por definición, son aquellas que construyen su hogar en la habitación de un hotel-pensión. Sin embargo, el hecho de denominarse "hoteles" implica que quienes viven allí son reconocidos jurídicamente como pasajeros en tránsito, por lo

5 Para profundizar en la características demográficas, económicas, educacionales, de trayectoria residencial, etc. de quienes viven en los hoteles-pensión, véase Furlong, 2003.

6 Categoría analítica construida en el marco de la tesina de grado de Belcastro y Toscani (2012). Con ella se hace referencia a las familias o unidades domésticas que se encuentran residiendo en los hoteles-pensión de la CABA. Se entiende por familia o unidad doméstica a los integrantes de un mismo grupo que tienen contacto permanente y se articulan para lograr, a partir de sus recursos materiales y no materiales, la reproducción de su vida cotidiana y la satisfacción de sus necesidades básicas (Di Virgilio, 2008).

que quedan por fuera de la regulación de las leyes de alquiler; por lo tanto, las familias no poseen un contrato de locación ni un precio fijo de alquiler y están sujetas a las disposiciones de los dueños y/o encargados del lugar. Como indica Marcús (2007), “los moradores tienen una total desprotección jurídica” (p. 62).

En estos lugares, se advierten algunas contradicciones pues, en realidad, no estarían respetando las leyes que regulan las condiciones de vivir en un hotel. Por un lado, son establecimientos que se rigen por la Ley 18.828/70 por la cual, para ser considerados hoteles, deben reunir determinados requisitos: por ejemplo, contar con servicio de desayuno, servicio de mucama, servicio de calefacción y ventilación y baños privados. Sin embargo, no se cumple con ninguno. Por otro lado, como se mencionó anteriormente, allí se encuentran personas y grupos familiares viviendo en un plazo extendido de tiempo, con lo cual ya no responderían a la figura de pasajeros de tránsito. De acuerdo con lo que establece la Ley de alquileres N° 23.091/84 en su artículo 2, cuando una persona pasa más de seis meses viviendo en un mismo lugar se trata de un contrato de locación encubierto; por lo tanto, su situación deja de ser regida por la ley hotelera y pasa a estar regulada por la ley de alquileres. Esta legislación es desconocida por la gran mayoría de las personas, de manera que la situación se convierte en una suerte de vacío legal, una trampa a partir de la cual los dueños, protegidos mediante el lema “la casa se reserva el derecho de admisión”, ejercen su poder y autoridad, presionando a las familias con el aumento del alquiler. (Belcastro y Toscani, 2012).

En líneas generales, los dueños y encargados de los hoteles-pensión utilizan la necesidad habitacional de esas personas en provecho de su negocio para adquirir una mayor ganancia. Conocen la búsqueda de esas familias y la relación existente entre la gran demanda y la escasa oferta de habitaciones en la ciudad. Entonces, ejercen presión porque ya que saben que si una familia deja de alquilar en su hotel otra estará esperando para ocupar su lugar. Esto les brinda cierta impunidad en el aumento desconsiderado del valor de la pieza, sin que el mismo se vea reflejado en mejoras edilicias y estructurales. Por el contrario, la mayoría de los hoteles-pensión se encuentran en muy malas condiciones porque se trata de estructuras antiguas a las que no se les realiza regularmente ningún tipo de mantenimiento y/o mejoras. Esta falta de inversión edilicia se profundiza aún más por la situación que atraviesa cada una de las familias: según manifiestan, son conscientes de la dificultad de conseguir otro lugar (y menos aún uno que se encuentre en mejores condiciones) y de la cantidad de otras familias en su misma situación. Además, las posibilidades de conseguir una pieza se ven más limitadas si se trata de familias con hijos, ya que muchos de los hoteles-pensión solo alquilan piezas a adultos y no permiten el ingreso de niños (Belcastro y Toscani, 2012).<sup>7</sup>

7 En relación con las limitaciones en el acceso, se recomienda leer el relevamiento de hoteles realizado por la Defensoría de Orientación al Habitante de la Defensoría General de Ciudad de Buenos Aires (2009).

En los hoteles-pensión se manifiestan condiciones objetivas de precariedad<sup>8</sup> (Pastrana, 2008), exposición a circunstancias insalubres: presencia de plagas (cucarachas, ratas, etc.), humedad, malas condiciones de higiene, electricidad precaria, etc. y situaciones de hacinamiento dentro de la habitación y del propio hotel-pensión; en la mayoría de los casos, el baño y la cocina son compartidos por todos los que viven allí. El hecho de coexistir muchas personas en espacios reducidos genera, en algunos casos, conflictos de convivencia en lo que respecta a horarios, ruidos, limpieza y uso de los espacios comunes.

Otros problemas que surgen en la convivencia son generados por la propia acción de los encargados del lugar que buscan instaurar conflictos, tensiones y fundamentalmente desconfianza entre las familias para evitar, de esta manera, que se consolide un vínculo de solidaridad entre ellas. Estas acciones generan un ambiente de recelo entre los vecinos, que saben que no pueden hablar mucho ni realizar críticas al encargado o al lugar porque pueden ser delatados y tienen el temor de ser desalojados en cualquier momento. En verdad, la posibilidad del desalojo es una amenaza que, aunque no esté dicha de manera explícita, se encuentra latente y circula de manera implícita porque quienes viven en un hotel-pensión han sido desalojados previamente, o conocen a personas que han pasado por una situación similar.<sup>9</sup> Esto lleva a que el grupo familiar quede sumido en una incertidumbre constante y a que conformen su hogar en una permanente inestabilidad y resignación a las condiciones impuestas por los dueños y encargados.

Al analizar a los hoteles-pensión y sus características, uno de los interrogantes que surgen es ¿por qué las personas eligen vivir allí? Pero pensar en esa circunstancia como una mera elección es perder de vista las condiciones generales que hacen que estos establecimientos se conviertan en “elecciones obligadas donde vivir” (Marcús, 2007). En realidad, los hoteles-pensión se presentan como una dualidad solución-problema: si por un lado brindan una salida transitoria a la emergencia de no poseer un lugar donde vivir, por el otro, no solo no proporcionan una solución definitiva a la problemática habitacional

8 El baño y la cocina son compartidos por el resto de las familias o personas que habitan las demás piezas. Asimismo, generalmente viven en condiciones de hacinamiento, residiendo en una habitación una familia completa. Por una habitación para todo un grupo familiar se abona en promedio \$2.500 (Oficina de Orientación al Habitante de la CABA, 2013).

9 No hay cifras oficiales al respecto. Según los referentes de la Coordinadora de Inquilinos de Buenos Aires (CIBA), a través de las cifras oficiales de los subsidios habitacionales otorgados por el gobierno de la ciudad, se puede inferir que a partir del año 2008 se dio un proceso continuo de desalojos –alrededor de 5.000 por año– con un punto culminante en el año 2010, en el que fue desalojado un total de 14.000 familias. Se debe destacar que estas cifras se basan en la cantidad de subsidios habitacionales otorgados, con lo cual, los números reales podrían ser mayores porque no todas las personas que son desalojadas perciben dicho subsidio. Esta situación se vio favorecida cuando, a principios de 2009, el Jefe de Gobierno vetó el artículo de la Ley de Emergencia Habitacional 1408/04 y su prórroga 2472/07 que tenían como objetivo frenar los desalojos en terrenos y edificios públicos ocupados por familias en situación de emergencia habitacional.

sino que, por el contrario, el hecho de vivir en un hotel-pensión se constituye como un problema habitacional en sí mismo.

La inestabilidad constante impone limitaciones al desarrollo y proyección de las vidas de las familias hoteladas. “El hecho de no tener seguridad en la tenencia del techo donde desarrollan su vida cotidiana no permite generar un arraigo al lugar” (Belcastro y Toscani, 2012, p. 28). La persistencia marginal de estas familias dentro de la ciudad dificulta la conformación de una identidad propia. La invisibilización de esa parte de la ciudad genera la negación de los sujetos que allí habitan y, con eso, la inexistencia de sus derechos.

Sin embargo, en este contexto –que se presenta como inevitable y como un destino insoslayable–, se pueden advertir sujetos que se resisten a “no existir”. Todo orden instalado y toda relación de poder generan reacciones; y, efectivamente, se observan procesos colectivos que realizan los sujetos para “existir” en la ciudad y poder hacer uso de su derecho a ella.<sup>10</sup> La comprensión y sistematización de dichos procesos es objeto de estudio de la investigación actual de la autora del presente artículo.

## REFLEXIONES FINALES

La conformación de las ciudades capitalistas es un proceso histórico complejo que tiene su origen en la revolución industrial y en la consolidación de un mercado internacional del trabajo que estableció, en líneas generales, la división entre países industrializados y países proveedores de materias primas. Por ello, en tanto expresión de la conformación de un nuevo sistema de acumulación, la ciudad es un componente que encierra, desde su origen, situaciones de desigualdad que marcaron un proceso de desposesión y de construcción de un nuevo orden. Se trata de una desigualdad que continúa presente y se hace visible en la consolidación de dos formas de ciudad: una formal y otra informal. Ambas, opuestas entre sí, son de hecho complementarias y hacen a la producción y reproducción del orden capitalista.

Dentro de la ciudad se advierten diferentes formas de vivir, que se corresponden con la existencia de un mercado inmobiliario de alquiler y venta con fuertes condicionantes para su acceso y, por lo tanto, coexistente con un mercado inmobiliario informal. Ambos se rigen por una lógica especulativa que prioriza el lucro. Ante esta situación, los sectores de menores recursos económicos se proponen distintas estrategias para habitar en la ciudad. Esto

10 Se entiende al “derecho a la ciudad” como uno de los derechos básicos de los ciudadanos: “[el de] vivir en territorios propicios a la convivencia y ricos en usos diversos, en los que el espacio y los equipamientos públicos sean factores de desarrollo colectivo e individual, el derecho de todos a disfrutar de un entorno seguro que favorezca el progreso personal, la cohesión social y la identidad cultural” (Lefèbvre, 1986 citado en Duhalde, 2011, p. 6).

no solo genera diversas formas de vivir; también establece diferenciaciones entre los integrantes de la sociedad.

Los hoteles-pensión son un ejemplo de esas estrategias de los sectores populares para poder a vivir en la ciudad. Estos establecimientos se presentan como espacios difusos que poseen características de la lógica de la ciudad informal, pero que se encuentran dentro del trazado de la ciudad formal. Sus condiciones precarias de habitabilidad no son puestas en escena por parte de las políticas públicas, que, lejos de intervenir para superarlas, actúan brindando subsidios que posibilitan el acceso a dichos lugares como forma de vida.

La situación en la que se encuentran las familias hoteladas, desarrollando sus vidas en lugares inestables por la incertidumbre respecto de la permanencia en el lugar –que es fomentada tanto por las prácticas expulsivas de los dueños como por los desalojos que se realizan de manera legal–, lleva al planteo de las siguientes cuestiones a profundizar: ¿qué posibilidad de acción tienen los habitantes de los hoteles-pensión?, ¿qué procesos colectivos surgen para enfrentar su situación?, ¿es posible pensar a estos lugares como espacios de reivindicación del derecho a la ciudad?

## BIBLIOGRAFÍA

ASOCIACIÓN CIVIL POR LA IGUALDAD Y LA JUSTICIA (ACIJ) (2012), *Sin vivienda para los más vulnerables en la Ciudad de Buenos Aires. Análisis de presupuesto y políticas públicas*, Buenos Aires, ACIJ.

BAUMANN, G. (2008), "Política pública, estrategias habitacionales y resistencias de los sectores populares: problematizando la cuestión del derecho al espacio urbano en la Ciudad de Buenos Aires", en Revista *Questión*, vol. I, núm 22, La Plata, Instituto de Investigaciones en Comunicación, Facultad de Periodismo y Comunicación Social. Disponible: en <<http://perio.unlp.edu.ar/ojs/index.php/question/article/view/750/652>>.

BELCASTRO, P. y M. P. TOSCANI (2012), "Estrategias para vivir en la Ciudad. Un desafío de organización colectiva de las familias de los hoteles pensión de Constitución", tesina de grado para la Licenciatura en Trabajo Social (Facultad de Ciencias Sociales de la Universidad de Buenos Aires –FSoc-UBA–), Directora temática: Paula Rosa. [Inédita].

CASTELLS, M. (1978), "Tercera parte: La estructura urbana", en *La cuestión urbana*, México D.F., Siglo XXI editores.

CERRUTTI, M. y A. GRIMSON (2005), "Buenos Aires, neoliberalismo y después. Cambios socioeconómicos y respuestas populares", en *Anticiudad y Neoliberalismo*, Revista *Carajillo de la Ciudad*, núm. 13, Buenos Aires, Café de las ciudades. Disponible en: <[http://www.cafedelasciudades.com.ar/carajillo/13\\_art4.htm](http://www.cafedelasciudades.com.ar/carajillo/13_art4.htm)>.

COSACOV, N. y E. FAIERMAN. (2012), *Políticas públicas, rentas privadas. Política habitacional y mercado inmobiliario en la Ciudad de Buenos*, Buenos Aires, Documento de trabajo del Laboratorio de Políticas Públicas.

CRAVINO, M. y otros (2001), "Notas sobre la política habitacional en el AMBA en los años '90", Disponible en: <<http://www.urbared.ungs.edu.ar/textos/Notas%20sobre%20la%20politica%20habitacional%20en%20el%20AMBA.pdf>>.

CUENYA, B. (1988), *Inquilinatos en la ciudad de Buenos Aires*, Buenos Aires, CEUR, Cuaderno núm. 24.

DI VIRGILIO, M. (2008), *La vida cotidiana de las unidades familiares. Organización comunitaria y participación: estrategias para el acceso a recursos de programas sociales*, Buenos Aires, Universidad Naciones de General Sarmiento, Serie de documentos de trabajo.

DEFENSORÍA DEL PUEBLO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES (2009), *El Derecho a la Vivienda. La Vigencia de los Derechos Humanos en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a la luz del Derecho Supranacional*,

Buenos Aires, Defensoría del Pueblo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Colección Diagnósticos núm. 3.

DUHALDE, E. L. (2011), “El derecho de los ciudadanos a la ciudad. La ciudad como célula madre del Estado-Nación”, en SUBSECRETARÍA DE PROMOCIÓN Y DERECHOS HUMANOS, *Derecho a la ciudad: una ciudad para todas y todos*, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

DUHAU, E. (2003), “La ciudad informal, el orden urbano y el derecho a la ciudad”, trabajo presentado en el Congreso de la ANPUR, Belo Horizonte. [Versión para discusión]. Disponible en: <<http://www.fcp.uncu.edu.ar/upload/duhau-2003.pdf>>.

FURLONG, L. (2003), *Relevamiento de familias bajo la modalidad de alojamiento en hoteles en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires*, Buenos Aires, Centro de Documentación en Políticas Sociales, Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Documento de trabajo núm. 33.

HARDOY, J. (1987), *La ciudad legal y la ciudad ilegal*, Buenos Aires, Grupo Editorial Latinoamericano/Instituto Internacional de Medio Ambiente y Desarrollo de América Latina.

LOMBARDO, J. y otros (2001), “La conformación del espacio urbano en un país de economía emergente. El caso de cinco municipios en la Región Metropolitana de Buenos Aires”, en *Cadernos Metr pole*, núm. 6, São Paulo, Observatório das Metr poles, pp. 105-134, 2  sem.

MARC S, J. (2007), “ Integraci n o vulnerabilidad?: el caso de las familias que viven en hoteles-pensión de la Ciudad de Buenos Aires”, en *Cuaderno Urbano. Espacio, Cultura, Sociedad*, vol. 6, Corrientes, Publicaciones Eudene, diciembre.

MARCUSE, M. (1995), “Not chaos, but walls: Postmodernism and the Partitioned City”, en S. WATSON y K. GIBSON, *Postmodern Cities and Spaces*, Oxford, Blackwell.

MEITCHTRY, N. (2008), “Emergencia y mutación del sistema urbano”, en S. TORRADO (comp.), *Población y bienestar en Argentina del Primero al Segundo Centenario. Una historia social del siglo XX*, Tomo II, Buenos Aires, EDHASA.

MUNFORD, L. (1979) (1961), *La ciudad en la historia*, Buenos Aires, Ed. Infinito, Tomo II.

OFICINA DE ORIENTACIÓN AL HABITANTE (2009), “Relevamiento de hoteles en la Ciudad de Buenos Aires”, CABA, Defensoría General, Poder Judicial de la Ciudad de Buenos Aires.

PASTRANA, E. (2008), “El alquiler de piezas en la Ciudad de Buenos Aires en 2008: condiciones de vida y estrategias residenciales de sus habitantes”, Buenos Aires, Ministerio de Hacienda del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, Informe diagnóstico. Módulo de condiciones de vida.

PÍREZ, P. (2013), “El gobierno metropolitano como gobernabilidad: entre la autorregulación y la orientación política”, en *Sociedad y Territorio*, vol. XIV, núm. 45, México D.F., Universidad Autónoma Metropolitana-Xochimilco. pp. 523-548.

PRADILLA, E. (1984), *Contribución a la crítica de la “teoría urbana”. Del “espacio” a la “crisis urbana”*, México, Universidad Autónoma Metropolitana-Xochimilco.

RODULFO, M. (2008), “Políticas habitacionales en Argentina estrategias y desafíos”, documento de trabajo del *Programa de Actualización Profesional en Hábitat y pobreza en América Latina* de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño de la Universidad de Buenos Aires. Disponible en: <[http://www.vivienda.mosp.gba.gov.ar/capacitacion/rodulfo\\_viv\\_social.pdf](http://www.vivienda.mosp.gba.gov.ar/capacitacion/rodulfo_viv_social.pdf)>.

TOPALOV, CH. (1979), *La urbanización capitalista*, México, Edicol.

TOSCANI, M. P. y P. ROSA (2014), “Conceptualizaciones del Habitar. Los habitantes de la calle y los habitantes de los hoteles-pensión en la Ciudad de Buenos Aires”, X Bienal del Coloquio de Transformaciones Territoriales, AUG, Córdoba, 5, 6 y 7 de noviembre.

VACATELLO, L. (2001), *Una aproximación diagnóstica a la problemática habitacional de los hoteles y pensiones ubicados en los barrios de Balvanera y Recoleta*, Buenos Aires, Centro de Documentación en Políticas Sociales, Documento núm. 25.

YUJNOVSKY, O. (1984), *Claves políticas del problema habitacional argentino 1955-1981*, Buenos Aires, Grupo Editor Latinoamericano.

## Fuentes estadísticas

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA y CENSOS (2010), *Censo Nacional de población, hogares y vivienda* .

DIRECCIÓN GENERAL DE ESTADÍSTICAS y CENSOS, MINISTERIO DE HACIENDA. CIUDAD DE BUENOS AIRES (2008), *Encuesta permanente de Hogares*.

----- (2010), *Encuesta permanente de Hogares* .

----- (2011), *Encuesta permanente de Hogares*.

----- (2012), *Encuesta permanente de Hogares*.

## RESUMEN

El presente artículo tiene por objetivo reflexionar sobre la conformación de la ciudad capitalista y comprender su dinámica dentro del espacio de la Ciudad de Buenos Aires (CABA). Se comienza por una caracterización de la ciudad capitalista como un valor de uso complejo que reúne las condiciones necesarias para el desarrollo del modelo de producción capitalista. Asimismo, se reflexiona en torno a las desigualdades que se generan en el espacio a partir de las diferencias en el acceso a las oportunidades e infraestructura presentes en la ciudad. De esta manera, se pone de relieve la existencia de una ciudad fragmentada con dos aspectos constitutivos y funcionales entre sí –formal e informal–, los cuales se complementan en la producción y reproducción de la propia ciudad. Esta situación se expresa, a su vez, en diferentes formas de vivir en la CABA. La investigación en la cual se enmarca este artículo se interesa en los hoteles-pensión por considerarlos una expresión de las contradicciones que genera vivir en la ciudad. Se desarrolla con una metodología cualitativa de alcance exploratorio-descriptivo y lleva a cabo una combinación entre una indagación teórica y la información obtenida en el trabajo de campo realizado (a partir del desarrollo de los métodos de observación participante y entrevista semiestructurada).

## ABSTRACT

This article aims to reflect on the formation of the capitalist city and understand its dynamics within the space of the Autonomous City of Buenos Aires (CABA). It begins with a characterization of the capitalist city as a complex value use qualifies for the development of capitalist production model conditions. It also reflects on inequalities generated in space from differences in access to opportunities and infrastructure that the city offers. Thus, it highlights the existence of fragmented city with two constituent and functional aspects together formally and informally, which are complementary in the production and reproduction of the city itself. This situation is expressed, in turn, in different ways of living in the CABA. The research on which this article is framed is interested in hotels-pension, considering them an expression of the contradictions generated of living in the city. It also develops a qualitative methodology exploratory-descriptive scope and performs a combination of a theoretical inquiry and information obtained in the fieldwork (from the development of methods of semi-structured interviews and participant observation).

## PALABRAS CLAVE

CIUDAD CAPITALISTA  
DESIGUALDAD  
CIUDAD FRAGMENTADA  
HOTELES-PENSIÓN

## KEY WORDS

CAPITALIST CITY  
INEQUALITY  
FRAGMENTED CITY  
HOTEL-PENSION