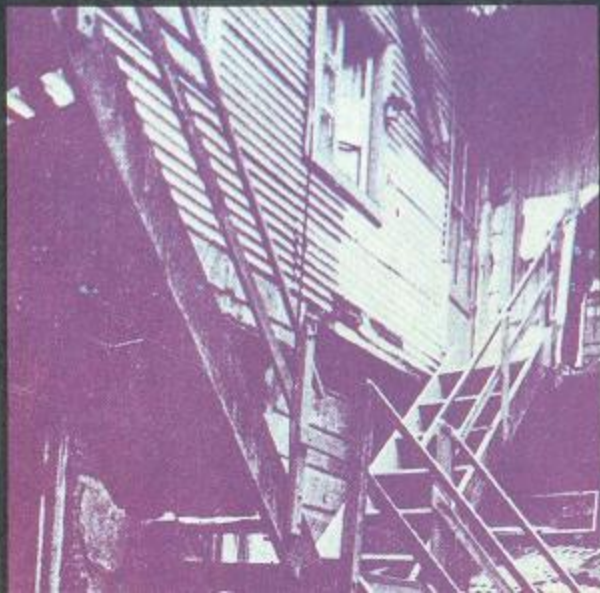


# Inquilinatos y hoteles

Compilador: Rubén Gazzoli



# Inquilinatos y hoteles

Compilador: Rubén Gazzoli

Clide López  
Elsa Rivas  
Beatriz Cuenya  
Oscar Grillo  
Mónica Lacarrieu  
Mónica L. Muñoz  
Edith Rojas  
Centro Estudiantes de Ingeniería (U.B.A.)  
José Acuña  
Enrique Wainfeld (A.I.R.A.)  
Héctor O. Clavijo (C.I.H.P.I.)  
Eduardo Ruhi  
Rubén Gazzoli

BIBLIOTECA  
**POLITICA**  
ARGENTINA



CENTRO EDITOR DE AMERICA LATINA

## INDICE

Introducción .....		7
I Caracterización de la situación habitacional, <i>Cilda López, Secretaría de Vivienda y Ordenamiento ambiental— Ministerio de Acción Social</i> .....		9
II Mercado y submercados de vivienda (alquiler de habitaciones), <i>Elsa Rivas</i> .....		15
III El submercado de alquiler de piezas en Buenos Aires —Peculiar expresión de l penuria de vivienda—, <i>Beatriz Cuenya, CEUR</i> .....		47
IV El tejido asociativo urbano: El caso del barrio de la Boca, <i>Oscar Grillo y Mónica Lacarriev</i> .		58
V Experiencia realizada en casa de inquilinato del barrio de la Boca, <i>Mónica Liliana Muñoz, Plan Piloto de Salud Mental y Social, "Boca-Barracas"</i> .....		76
VI Reflexiones sobre la aplicación de subsidios de emergencia por problemas de vivienda, <i>Edith Rojas</i> .....		81
VII Una experiencia de trabajo con la comunidad: el ex Patronato de la Infancia, <i>Centro de Estudiantes de Ingeniería</i> .....		86

VIII	Testimonio de una lucha: la ocupación del edificio de la ex fábrica Cattaneo, <i>José Acuña</i> . CIBA .....	91
IX	Proyecto de normalización de las locaciones urbanas, <i>Enrique Wainfeld</i> , AIRA .....	98
X	Propuesta para mejorar la situación de quienes habitan en hoteles pensiones e inquilinatos, <i>Héctor O. Clavijo</i> y <i>Eduardo Ruhi</i> , CIHPI .....	102
XI	Programa Habitat. Primera etapa, <i>Rubén Gazzoli</i> , PROHA .....	108

Dirección: Oscar Troncoso  
Secretaría de redacción: Margarita B. Pontieri  
Asesoramiento artístico: Oscar Díaz  
Diagramación: Oscar Sanmartino, Estela Enecoiz  
Coordinación y producción: Natalio Lukawicki,  
Fermin E. Márquez

© 1991 Centro Editor de América Latina S.A.

Tucumán 1736, Buenos Aires

Hecho el depósito de ley. Libro de edición argentina. Compuesto por ECEGraph, Esmeralda 625, 3º "G", Capital. Impreso en Carbet, Udaondo 2646, Lanús Oeste, Prov. de Bs. As.. Encuadernado en Haley, Av. Mosconi 640, Lomas del Mirador, Prov. de Bs. As.. Distribuidores en la República Argentina: Capital Mateo Cancallaro e Hijos, Echeverría 2469, 5º "C", Buenos Aires; Interior: Dipu S.R.L., Azara 225, Capital. Impreso en octubre de 1991.

ISBN: 950-25-1597-8.

## INTRODUCCION\*

Este libro intenta recoger la producción más significativa que fuera expuesta en el seminario "La situación social en los inquilinatos, hoteles y pensiones de la ciudad de Buenos Aires", organizado por el Programa Habitat del Cenep, la Secretaría de Desarrollo Humano y Familia, y la Secretaría de Vivienda y Ordenamiento Ambiental, ambas dependientes del Ministerio de Salud y Acción Social de la Nación en el año 1986.

Este seminario tenía por objeto establecer intercambios entre las personas que desde los ámbitos académicos, de la acción en organizaciones del Estado y/o privadas trabajan con esta problemática y los actores de las situaciones reales: los habitantes de inquilinatos, hoteles y pensiones. El mismo debía servir para establecer el pensamiento de cada uno de estos actores, así como para crear canales de intercambio que permitieran avanzar, luego, en la resolución de problemas con niveles adecuados de consenso social. Se pudieron rescatar algunas de las exposiciones porque otras, ya sea por problemas de grabación, o por el hecho de requerir versiones escritas que no pudieron ser obtenidas, no han podido integrar este volumen. Esto, también ha obligado a modificar el esquema original que era similar al seguido en el desarrollo del seminario, en virtud de que algunos capítulos quedaron reducidos a una o dos exposiciones aisladas. Sin embargo, pese a ello, decidimos presentarlos igual, no ya bajo la forma de capítulo, sino porque consideramos que su conocimiento era importante, puesto que reflejaba posiciones de actores centrales, que de hecho definen políticas o comportamientos sociales.

Por lo expuesto, el libro se divide en dos partes: una, en la que se exponen básicamente trabajos que describen e interpretan el fenómeno en sus distintos alcances. En la

segunda, se presentan trabajos cortos que resumen experiencias de trabajo con la población de inquilinatos, las de los mismos habitantes resolviendo sus problemas, testimonios de la lucha llevada a cabo por los mismos para obtener un lugar donde vivir y, finalmente, un conjunto de propuestas de acción y de regulaciones legales para mejorar las condiciones de vida de la población que habita en inquilinatos, hoteles y pensiones.

\* El original de este libro fue preparado en el año 1967, pero distintas circunstancias demoraron su publicación. Pese al tiempo transcurrido se ha mantenido el texto original en virtud de que no se ha alterado la validez de su contenido ni la vigencia de la problemática y de las propuestas que se efectuaron en aquel momento.

Hoy el Programa Habitat (Proha) quiere agradecer a todos los participantes del seminario, que dio origen a este libro, y en particular a todas las personas que con sus trabajos contribuyeron a la construcción del mismo y al Centro Editor de América Latina que lo convirtió en esta realidad.

III  
EL SUBMERCADO DE ALQUILER DE PIEZAS EN  
BUENOS AIRES

Peculiar expresión de la penuria de vivienda

por *Beatriz Cuenya* (CEUR)

**Introducción**

Dentro del campo de estudios de la vivienda popular, la modalidad menos analizada en la Argentina y, tal vez, en la mayoría de los países de América Latina es la del alquiler de piezas en edificios deteriorados localizados en barrios céntricos de las ciudades. Con distintas variantes y nombres, estas viviendas dan albergue simultáneamente a varias familias que alquilan sus piezas por separado y comparten servicios y espacios comunes: baños, cocinas, lavaderos, patios, pasillos de entrada. Aquí viven miles de hogares de las clases populares bajo condiciones de precariedad habitacional (hacinamiento, promiscuidad, falta de higiene, deficiencia de servicios, fallas constructivas); de inseguridad jurídicas (desalojos, violación de domicilio, aumento de precios) y de tensión emocional (malos tratos, amenazas, agresiones físicas, discriminación). Son parte del costo que deben pagar los "sin techo" para acceder a los beneficios que brinda la centralidad urbana.

Desde la óptica de un cronista periodístico, se trata esa de una "incomprensible oferta" donde "se alojan inquilinos en pocilgas, se les cobra dinerales y se les prohíbe de todo".

La escasa atención que se ha prestado a esta problemática contrasta con los numerosos estudios, e incluso propuesta, que se han desarrollado sobre otras clases de vivienda precaria: asentamientos ilegales, barrios auto-construidos de la periferia, loteos clandestinos. Y ese vacío es sorprendente cuando se advierte que el arrendamiento

de piezas no sólo es la forma más antigua de alojamiento de la clase trabajadora en varias ciudades principales sino también la que ha logrado perdurar a lo largo de más de un siglo (su origen se remonta al siglo pasado), a pesar de las modificaciones y transformaciones evidenciadas en su desarrollo.

Dadas sus peculiaridades estas formas de vivienda incluso suelen quedar fuera de las definiciones y conceptualizaciones genéricas sobre el hábitat popular. Este, frecuentemente refiere a todas las modalidades de alojamiento a las que acude la población de escasos recursos, excluida el mercado privado y de los planes oficiales de vivienda. Pero ocurre que conventillos, inquilinatos y hoteles-pensión (como se denominan en Buenos Aires) se ubican dentro de lo que ofrece el mercado. Más bien: son en sí mismos un submercado, pero cuya especificidad reside en que el principal motor de su funcionamiento no es la ganancia capitalista sino la renta del suelo.

Ese hecho es fundamental no sólo para comprender la lógica de su funcionamiento sino también para orientar y legitimar las acciones de política dirigidas a mejorar las condiciones de vida de la población allí residente.

### Conceptualización del submercado de arrendamiento de piezas.

Son varias las características que distinguen a este submercado de vivienda popular según muestra un interesante estudio realizado por Elsa Rivas para la Ciudad de Buenos Aires,<sup>1</sup> y cuyo análisis llega hasta comienzo de la década del '70.

Su regla de funcionamiento básica es la siguiente: dada una presión constante de demanda insatisfecha de vivienda por parte de los sectores de escasos recursos, para los propietarios de edificios amplios, generalmente obsoletos y bien situados, resulta mucho más ventajoso alquilar sus inmuebles por separado que como una sola unidad. Se trata de numerosas pequeñas rentas que sumadas superan con creces lo que se podría obtener con un solo alquiler. Este mecanismo deriva en una enorme densidad de ocupa-

ción y acarrea hacinamiento para sus habitantes; para los propietarios, en cambio, representa una fuente de rentabilidad.

El parque de vivienda es normalmente obsoleto. Los edificios son de antigua construcción; la mayoría ya cumplió su vida útil y se encuentra en estado de deterioro. Justamente, si se efectuaran mejoras y/o reparaciones se elevarían los precios y eso alejaría a la demanda original a la cual está dirigido el submercado.

La demanda está compuesta por grupos sociales de bajos ingresos para los cuales existen muy acotadas opciones de vivienda que podrían actuar como sustitutos. Pero además, dentro de ellas, es muy importante tener una buena localización: sea porque eso implica ahorro en gastos de transporte, sea porque abre mayores oportunidades de empleo o porque da acceso a mejores servicios y equipamientos públicos.

Pero, lo fundamental en este submercado —según la mencionada autora— es lo siguiente: el precio del alquiler de los servicios involucrados se compone casi enteramente de renta del suelo, en la medida en que tienden a darse las siguientes condiciones: los edificios, en sí, carecen de valor por ser obsoletos; el interés del capital invertido en la construcción y la amortización de ese capital también pueden considerarse nulos por el mismo supuesto anterior; los gastos de explotación (agua, luz, gas, teléfono, etc.) son cargados a los inquilinos; los gastos de reparación y mantenimiento son prácticamente inexistentes. De manera que, descontando los impuestos, el monto de dinero que percibe el propietario por la explotación de estos inmuebles deriva del valor del suelo. Constituye renta del suelo. El origen o la causa de su generación radica en la buena localización.

Puede decirse, entonces, que el motor principal de este submercado es la percepción de un beneficio que no depende de los costos que origina la prestación de sus servicios y, ni siquiera, de cualidades intrínsecas del terreno, sino del valor que le otorga a ese suelo el resto del entorno construido socialmente; la ciudad: pavimentos, agua corriente, desagües, alumbrado público, equipamiento colectivo, calidad ambiental, etcétera.



Y lo que permite que el valor de ese trabajo social sea apropiado privadamente, bajo la forma de renta, es el derecho jurídico otorgado por la propiedad privada de la tierra.

Consideramos que este modelo conceptual —en la medida en que se cumplen sus supuestos básicos— es válido, independientemente de cual sea el perfil socioeconómico de los agentes que en la práctica perciben los beneficios. Actualmente, ocurre que son múltiples y complejos los modelos a través de los cuales se presenta la figura del propietario o "dueño" del inmueble y, en muchos casos, su carácter queda desdibujado. Sea porque éste aparece bajo la forma de compañías, sociedades anónimas, empresas comerciales o industriales, de modo que sus negocios comprenden varias ramas de la actividad económica y que los beneficios rentísticos pueden articularse a la ganancia capitalista. O bien, porque entre el dueño y los inquilinos existen múltiples personajes intermedios: el "inquilino principal" (que, a menudo, en forma clandestina alquila piezas al resto); el administrador, el encargado y el representante del dueño, entre otros.

Desde el punto de vista conceptual, lo importante es destacar la particularidad del ingreso que estos inmuebles proporcionan a quienes los explotan: renta del suelo. La magnitud de la misma depende de muchos factores. Pero, en principio, en ausencia de control estatal, estos pueden resumirse en: la intensidad de ocupación y la posibilidad de aumentar los precios a partir de una demanda constante y una buena localización.

Otra característica muy destacable de este submercado es que la regulación de su funcionamiento está fuertemente influida por la acción estatal. Principalmente a través del control de alquileres el Estado regula su marcha en forma directa. Pero también otro tipo de políticas públicas pueden tener impactos directos o indirectos, como por ejemplo, las medidas de zonificación, los códigos de edificación, las medidas impositivas, las normas de higiene y control de prestación de servicios (en el caso de hoteles), los programas de rehabilitación de áreas deterioradas, entre otras.

## Evolución histórica del submercado: una visión sintética

La posibilidad de obtener una renta considerablemente alta es lo que permite entender —en condiciones de déficit crónico— dos hechos significativos de la evolución histórica de este submercado en la ciudad de Buenos Aires.

1.— Su gran perdurabilidad. Ya desde sus orígenes —a mediados del siglo pasado— la subdivisión de las antiguas casas coloniales proveyó considerables ingresos a sus propietarios, lo que llevó a que posteriormente se construyeran edificios con el fin específico de ser inquilinatos.<sup>2</sup>

2.— Su transformación jurídica. Con la intervención estatal en el mercado mediante el control de alquileres, por un lado, y la suspensión (más o menos temporaria de los desalojos), por el otro, la forma más representativa del submercado (los conventillos e inquilinatos) se estanca para dar lugar al surgimiento y gradual expansión de los hoteles-pensión.<sup>3</sup> Al tener condición de hoteles, los habitantes de estos establecimientos no son considerados inquilinos sino pasajeros y, por lo tanto, no pueden acogerse a las leyes de alquileres; los precios tienen libertad de movimiento y sus habitantes están sujetos al desalojo.

Lo que se produce, entonces, es una mutación del submercado basada en la búsqueda de rentabilidad y la evasión del control estatal. No se trata de un cambio real, en la medida en que estos establecimientos rápidamente se convierten en lugar de residencia permanente de miles de familias. Pasan a funcionar como verdaderos inquilinatos encubiertos, donde las condiciones de vida son iguales o peores que en los inquilinatos y donde los moradores tienen, además, una total desprotección jurídica (Rivas, 1977).

La distinta sujeción legal de cada una de estas variantes al control estatal hizo que las políticas de liberalización o control de alquileres —aplicadas de manera cambiante según la orientación del gobierno de turno— marcaran diferentes ritmos de expansión y contracción de cada una de ellas. La reglamentación municipal sobre hoteles también incidió en su evolución. Por ejemplo, la tendencia general a la proliferación de los actualmente "falsos hote-

les" fue favorecida por la puesta en vigencia de ordenanzas que permitieron la habilitación de establecimientos con un mínimo de requisitos. Recién hacia 1973/74 se abrió la posibilidad de que este tipo de establecimiento perdiera su condición de hotel y pasara a ser considerado legalmente como inquilinato. La dictadura militar derogó esta reglamentación.

### El submercado en la actualidad: algunas tendencias

En una primera aproximación, podrían señalarse por lo menos cuatro fenómenos nuevos que caracterizan a esta realidad socio-habitacional en la actualidad, a la vez que reflejan parte de los cambios socioeconómicos y políticos de la última década.<sup>4</sup>

1.— Inquilinatos y hoteles-pensión se convierten en la forma más típica del hábitat popular en la ciudad de Buenos Aires, en la medida en que las villas miseria son eliminadas del ámbito capitalino por la política urbana del gobierno militar. Hacia 1980 (último Censo Nacional) ambos tipos de vivienda representan un 6% del stock de viviendas ocupadas de la Capital Federal distribuido en partes idénticas: 3% son piezas de inquilinatos y 3% de hoteles-pensión.<sup>5</sup> Aquí viven, aproximadamente, 150 mil personas que representan poco más del 5% de su población total.

En esta ciudad, que posee el mejor parque habitacional del país, con apenas un 8% de sus viviendas bajo condiciones de precariedad y/o hacinamiento, las piezas de alquiler significan el 75% de su déficit habitacional.

2.— Los desalojos de familias aisladas o de edificios íntegros destinados a inquilinatos —mediante procedimientos más o menos espectaculares por parte de las fuerzas públicas— se convierten en parte habitual de la crónica de los medios de prensa. Esto ocurre a partir de la liberación de alquileres decretada por el gobierno militar, pero se continúa hasta el presente, en tanto la actual legislación sobre la materia apenas suprime los aspectos más leoninos de la ley anterior pero mantiene el criterio de la "libertad de mercado".

3.— La "toma de casas" se convierte en una estrategia

bastante difundida a la que acude la población desalojada ante la falta de cualquier otra alternativa de vivienda. Se trata de ocupaciones más o menos organizadas de casas abandonadas —y la mayoría de las veces en estado de gran precariedad— protagonizada por grupos de familias que se resisten a quedar en la calle, a emigrar hacia la periferia o a "ir a parar a una villa". Constituyen soluciones transitorias y precarias, aún cuando, en algunos casos — dueños ausentes, juicios sucesorios, etc.— las familias logren permanecer allí durante un tiempo relativamente prolongado, lo que las induce a hacer mejoras por sus propios medios.

4.— Las organizaciones de inquilinos comienzan a tener una presencia cada vez más activa en la vida cotidiana. A pesar de la enorme antigüedad de estas formas de vivienda, los inquilinos nunca actuaron como grupo social a lo largo de casi un siglo, si se exceptúa la "huelga de inquilinos" de principios de este siglo, que fue un movimiento de resistencia contra el incremento abusivo de los alquileres.<sup>6</sup>

Las primeras organizaciones surgen a comienzos de los '70; posteriormente son desarticuladas y/o reprimidas y, de manera gradual, van retomando espacio político. Hacia comienzos de los '80 llegaron a funcionar cerca de seis organizaciones principales de inquilinos, con filiales en distintos barrios y distintas ciudades del interior del país. Recientemente varias de las que actúan en Capital Federal se nuclearon en la Coordinadora de Inquilinos de Buenos Aires (CIBA).

La presencia pública de estas organizaciones se manifestó a través de múltiples vías: marchas callejeras, congresos nacionales, actuación en los actos de desalojos, peticiones a las autoridades, comunicados de prensa.

Si hay algo que todavía permanece constante en estas céntricas viviendas "legales" que albergan a población humilde son sus pésimas condiciones de vida, signadas por la precariedad y la inseguridad jurídica. Particularmente en el caso de los falsos hoteles ambas situaciones son mucho más críticas.

"A las ya de por sí precarias condiciones de vida y hacinamiento reinante en estos lugares, debemos agregar como hechos intolerables la arbitrariedad jurídica y la

inseguridad que nos acarrea el hecho de ser considerados simples pasajeros expuestos, junto con nuestras familias, al derecho de admisión y permanencia que discrecionalmente se reservan los propietarios de estos pretendidos y pomposamente llamados hoteles. Esto nos expone y de hecho así ocurre a que se nos apliquen aumentos abusivos de los alquileres teniendo como única alternativa tolerar el atropello oír a la calle con nuestras familias y enseres." (Protesta de inquilinos, 1980.)

Con la instauración del gobierno democrático (hacia fines de 1983) naturalmente se abrieron espacios y canales propicios para la negociación y la búsqueda de soluciones más favorables para los intereses populares. En este campo específico, sin embargo, todavía quedan muchas iniciativas que tomar.

#### Comentario final

Las soluciones integrales a este problema son, por cierto, complejas. Este artículo apenas pretende contribuir a su búsqueda resaltando que esta singular expresión de la "penuria de vivienda" no agota su explicación en los desajustes entre oferta y demanda; esto es: entre producción privada y pública de vivienda por un lado, y necesidades de vivienda socialmente definidas por el otro. La razón de su emergencia está dada, además, por la existencia de derechos jurídicos desiguales sobre un bien relativamente escaso como es la tierra urbana (lo que permite la apropiación de beneficios por parte de unos pocos) y por el ejercicio abusivo que se hace de tales derechos.

En este sentido un control efectivo del Estado a la especulación puede redundar en estabilidad y mejora para la población que integra esta porción del déficit habitacional: control de alquileres para el submercado de piezas, control de tarifas para hoteles baratos, control de condiciones contractuales y físico-ambientales.

Múltiples voces se han levantado siempre y aún lo hacen en contra de iniciativas de este tipo, esgrimiendo argumentos que, por lo menos en Argentina, de tanto repetirse terminaron pareciendo convincentes.

Por un lado se afirma que el control de alquileres desalienta la inversión de capital privado en viviendas de alquiler y que eso termina perjudicando a los demandantes.

Por otro lado, se sostiene que los controles desalientan las inversiones en mejoras de los edificios de alquiler, lo que aumenta su deterioro.

Realmente, si en algo ha contribuido la investigación social sobre el tema es en que permite refutar esos postulados, por lo menos, cuando se los aplica sin distinción conceptual ni práctica a la enorme fragmentación existente en el mercado de la vivienda. En el caso del arrendamiento de piezas, la verdad histórica ha sido totalmente opuesta a ambos enunciados:

—con control de alquileres no sólo no desapareció el submercado sino que éste se expandió bajo nuevas variantes que escaparon al mismo. Por otra parte nunca hubo inversión masiva específica para este tipo de vivienda, dadas sus características mencionadas al inicio.

—con o sin control de alquileres, la precariedad edilicia siempre fue una constante. De esto dan cuenta ya las crónicas de principio de siglo cuando se referían a las pésimas condiciones ambientales junto a las elevadísimas rentas que se pagaban por habitaciones infectas.

Resultados de numerosas investigaciones emprendidas en varios países del Tercer Mundo —como parte del Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (Habitat)— también han puesto en cuestión los efectos negativos que más usualmente suelen atribuirse al control de alquileres, llegándose a dos conclusiones básicas:

—los impactos de la legislación de alquileres sobre la inversión en vivienda de alquiler parecen marginales en comparación con otros factores, tales como: "el alza en los precios de la tierra y los materiales, el alza del costo de la mano de obra y el surgimiento de nuevas opciones atractivas de capitalización, que se han combinado para desviar las inversiones del sector privado a cometidos más lucrativos en el mercado de la vivienda".<sup>7</sup>

—el control de alquileres tampoco puede considerarse el principal responsable del proceso de deterioro de los edificios de renta: "Si bien, bajo un régimen de control, lo

más probable es que el propietario no haga ninguna inversión en la vivienda; no debe suponerse por simple deducción que a falta de control del alquiler las utilidades percibidas con un alquiler elevado se destinarán automáticamente al inmueble".<sup>6</sup>

Con estos señalamientos no se pretende abogar por medidas "fáciles" o de corto plazo que, muchas veces, suelen contribuir a posiciones demagógicas.

Lo que se postula es la imperiosa necesidad de diversificar las acciones de la política de vivienda atendiendo, por un lado, a las múltiples situaciones deficitarias existentes — que en definitiva responden a una sociedad heterogénea y fragmentada; por el otro, a las demandas y propuestas de los afectados y sus organizaciones representativas; ambos son fieles registros de lo que ocurre "puertas adentro" de estos edificios de renta que se disimulan en el paisaje urbano o bien que se exhiben como pintorescas reliquias del pasado.

#### Notes

<sup>1</sup> Elsa Rivas, "Estudio analítico de un submercado de vivienda: el arrendamiento de piezas. Informe de Investigación", CEUR-ITDT, Buenos Aires, 1977.

<sup>2</sup> Las últimas décadas del siglo pasado se consideran la época de auge del conventillo, en la que se llega a una población de más de 100 mil personas, que representan un 20% de la población de la ciudad.

<sup>3</sup> El decaimiento relativo del conventillo hacia 1920 se debe también a otros factores: reducción del saldo migratorio; incremento del ingreso y acceso a submercados de vivienda de mejor nivel; extensión de las líneas del tranvía eléctrico y financiamiento a largo plazo para la compra de lotes en la periferia. Posteriormente, a partir de 1940, incide también la aparición de una nueva forma de vivienda popular: la villa miseria. Pero, especialmente la legislación de control de alquileres impuesta a partir de 1943 influyó en forma decisiva en la retracción de conventillos e inquilinatos.

<sup>4</sup> A partir de 1984 se inició un proceso de repoblamiento de las villas erradicadas en la Capital, cuya magnitud se desconoce aún. Este hecho —dependiendo de su significación— podría volver a revertir las proporciones antes señaladas.

<sup>5</sup> Las fuentes de información son distintas puesto que los hoteles-pensión no son registrados en el Censo Nacional sino a través de relevamientos municipales. Esto, unido a que muchos hoteles son

clandestinos, hace que las cifras deban considerarse como una mera aproximación a la realidad.

<sup>6</sup> Un interesante análisis de este movimiento fue realizado por Juan Soriano: "La huelga de inquilinatos de 1907 en Buenos Aires", en Diego Armus, *et al.*, Sectores populares y vida urbana, CLACSO, Buenos Aires, 1984.

<sup>7</sup> CNUAH/HABITAT, Mejoramiento de barrios de tugurios céntricos, Nairobi, Kenya, 1984, pág. 14.

<sup>8</sup> *Idem*, pág. 15.