

GRUPOS VULNERABLES HOTELES FAMILIARES 2024

SECRETARIA GENERAL
DE PLANIFICACIÓN
MINISTERIO PÚBLICO
DE LA DEFENSA CABA



Ministerio
Público
de la
Defensa

**Autoridades del Ministerio Público
de la Defensa de la CABA**

Defensora General
Dra. Marcela Millán

Defensora General Adjunta CAyT
Dra. Graciela Elena Christe

Defensora General Adjunta PCyF
Dra. Adriana Laura Gigena de Haar

Defensor General Adjunto
Dr. Miguel Talento

Secretario General de Planificación
Dr. Santiago Luis Roberto

Unidad de Seguimiento de Políticas
Públicas de Grupos Vulnerables
Dr. Carlos Pisoni

Equipo de trabajo:
Lic. Noelia Almada
Tec. Lucía Zelaya
Tec. Diego Espínola
Agustina Cerase
Florencia Daneri
Carmen Insaurralde
Omar Méndez
Santiago Milano

Dirección de Formulación y
Seguimiento de Políticas Públicas
Lic. Juan Ignacio Arrieta

Equipo de trabajo:
Lic. Julia Crosa Pottilli
Lic. Ezequiel Guerra
Lic. Martín Rodríguez Villasur

Revisión de informe final:
Sr. Adrián Marcelo Gariglio

ÍNDICE

1	1.- Introducción
	1.1.- Antecedentes
	1.2.- El cuestionario y las dimensiones abordadas
	1.3.- Relevamiento 2024
	1.4.- Ficha Técnica del Relevamiento de Hoteles CABA 2024
9	2.- Datos generales de los hoteles familiares relevados
12	3.- Admisión, requisitos y formas de pago
20	4.- Infraestructura
28	5.- Servicios que brinda el hotel
37	6.- Precios de los Establecimientos
	6.1.- Análisis de los precios de las habitaciones y del monto del subsidio habitacional (Decreto 690) en consonancia con el Índice de precios al consumidor de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (IPC CABA). Noviembre 2023 - Noviembre 2024
49	7.- Conclusiones.

Informe sobre relevamiento de hoteles familiares de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires - 2024.

1. Introducción

Desde la Unidad de Seguimiento de Políticas Públicas de Grupos Vulnerables (UGEUV) y la Dirección de Formulación y Seguimiento de Políticas Públicas (DFySPP), dependientes ambas de la Secretaría General de Planificación del Ministerio Público de la Defensa (MPD), se realizó un nuevo relevamiento de hoteles familiares de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires con el objetivo de dar continuidad a un insumo para la Defensa, los propios consultantes y las Organizaciones de la Sociedad Civil en relación a la problemática habitacional que atraviesan las personas en condición de vulnerabilidad. Esta herramienta consiste en una base de datos que centraliza toda la información referida a los hoteles familiares visitados, la cual tiene como objetivo facilitar el trabajo de las y los Defensores en su labor cotidiana de asistencia a las personas en situación de calle y aquellas familias que residen o que buscan alojarse en hoteles familiares de la CABA¹.

En lo que concierne a las personas en situación de calle se considera a las mismas a hombres o mujeres adultos/as o grupo familiar, sin distinción de género u origen que habiten en la calle o espacios públicos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en forma transitoria o permanente y/o que utilicen o no la red de alojamiento nocturno². Para dar cuenta de la magnitud de esta

¹ De acuerdo a la Ley de Regulación de alojamientos turísticos y no turísticos de la CABA (Ley N° 4631) y al Código Urbanístico de la CABA (Ley N° 6.099 y modificatorias) el **hotel familiar** (con o sin servicio de comidas) es todo establecimiento que consta con más de seis (6) habitaciones reglamentarias, donde se brinda alojamiento a personas por lapsos no inferiores a veinticuatro (24) horas (trabajadores, núcleos familiares, etc.); constituidos básicamente por habitaciones amobladas, baños comunes diferenciados por sexo o no y, en algunos casos con un espacio común (comedor), con o sin suministro de comidas o bebidas. Asimismo se entiende por **pensión** todo establecimiento cuyas características de funcionamiento son similares a las de los hoteles y siempre que la cantidad total de habitaciones destinadas a alojamiento no exceda de seis (6) ni sea menor de dos (2) y, que cuando se presten los servicios de comidas y bebidas, sean exclusivamente para los huéspedes, tanto en comedores como en las habitaciones. Finalmente la definición general de **hotel** que brinda la Ley 4631 es todo aquel establecimiento que brinda servicio de alojamiento y otros complementarios, conforme a los requisitos que se indican para cada categoría, en habitaciones con baño privado y ocupa la totalidad o parte independiente de un inmueble, constituyendo sus servicios y dependencias un todo homogéneo.

² Esta definición proviene de la Ley N° 3706 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, la que en su art. 2. también define a las personas en riesgo a la situación de calle: hombres o mujeres adultos o grupo familiar, sin distinción de género u origen, que padezcan al menos una de las siguientes situaciones: 1) Que se encuentren en instituciones de las cuales egresarán en un tiempo determinado y estén en situación de vulnerabilidad habitacional. 2) Que se encuentren debidamente notificados de resolución administrativa o sentencia judicial firme de desalojo. 3) Que habiten en estructuras temporales o asentamientos, sin acceso a servicios o en condiciones de hacinamiento. Asimismo el artículo 4º de la La Ley Nacional 27.654 (2021) de personas en situación de calle y familias sin techo establece que las personas en situación de calle son quienes, sin distinción de ninguna clase, sea por su condición social, género, edad, origen étnico, nacionalidad, situación migratoria, religión, estado de salud o cualquier otra, habiten en la calle o en espacios públicos en forma transitoria o permanente, utilicen o no servicios socioasistenciales o de alojamiento nocturno, públicos o privados.

problemática que requiere la asistencia permanente del MPD se incluyen a continuación cuatro fuentes distintas que permiten mensurar la magnitud de este fenómeno que se ha visto incrementado durante los últimos años. La primera fuente es el segundo Censo Popular de Personas en Situación de Calle que se realizó durante los últimos días de abril de 2019 llevado adelante por distintas organizaciones e instituciones, entre ellas el Ministerio Público de la Defensa de la CABA, el cual determinó que en la Ciudad había 7.251 personas en situación de calle. De este total, 5.412 eran personas censadas a la intemperie o en la vía pública (73%) mientras que el número de personas que habitaba en paradores de la Ciudad eran 641 (9%) y el número de personas en establecimientos con convenios eran 1.340 (18%). De acuerdo al informe y tomando a las 5.412 personas censadas en la vía pública el 16% eran niños/as y adolescentes y el 84% eran de 18 años y más. Según este mismo universo de personas a la intemperie el 80% eran varones, el 19%, mujeres y un 1% se declararon trans/travesti.³ En términos generales se evidencia un importante aumento si se compara con el Primer Censo Popular de Personas en Situación de Calle que relevó un total de 4.413 en 2017.⁴

La segunda fuente consultada es el Censo Nacional de Viviendas Colectivas y Personas en Situación de Calle del año 2022 que dio cuenta de un total de 2.403 personas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 1.500 personas en refugios o paradores (62,4%) y 903 en la vía pública (37,6%). Considerando el total, el 78,1% eran varones/masculino y el 21,9% eran mujeres/femenino. El Censo 2022 relevó a las personas en situación de calle que se encontraban en la vía pública, en el marco del operativo especial que se realizó durante la noche del 16 de mayo de 2022, y a las que se identificaron en paradores y refugios a través del operativo de viviendas colectivas.⁵

La tercera fuente es el Relevamiento de Personas en Situación de Calle (REPSIC) el cual está a cargo de la Dirección General de Atención Inmediata del Ministerio de Desarrollo Humano y Hábitat de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que desde noviembre de 2017 se lleva a cabo en colaboración con el actual Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires⁶. Los resultados del REPSIC de 2024 llevado adelante el 17 de abril de 2024 indican que el GCBA relevó a 3.560 personas en situación de calle, de las cuales 2.235 (62,8%) se encontraban en paradores o refugios -Centros de Inclusión Social (CIS)- y 1.325 personas (37,2%) en la vía pública. En cuanto al total de 2.235 personas alojadas en CIS, un 73% son varones mientras que el 27% restante son mujeres. Un 16% (355 personas) son niños y niñas hasta 14 años y un 15% (345 personas) adultos mayores de 60 años. Un dato relevante es el cambio en el sistema de conteo de personas en los Centros de Inclusión Social (CIS) implementado en 2024. La nueva metodología consiste en

³ Segundo Censo Popular de Personas en Situación de calle en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Informe ejecutivo correspondiente al 5 de julio de 2019. Ministerio Público de la Defensa de la CABA. https://www.mpdefensa.gob.ar/sites/default/files/censo_personas_en_situacion_de_calle.pdf

⁴ Primer Censo Popular de Personas en Situación de calle en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Informe final. Mayo de 2017. Ministerio Público de la Defensa de la CABA. <https://mpdefensa.gob.ar/?q=comunicacion/la-defensa-publica-los-medios/presentacion-del-informe-del-primer-censo-popular>

⁵ Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2022. Resultados definitivos. Viviendas colectivas y personas en situación de calle. Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC). https://censo.gob.ar/wp-content/uploads/2023/11/censo2022_viviendas_colectivas.pdf

⁶ Relevamiento de personas en situación de calle (REPSIC). Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (IDECBA) -Ministerio de Hacienda y Finanzas- y Ministerio de Desarrollo Humano y Hábitat. https://www.estadisticaciudad.gob.ar/eyc/?page_id=121567

contabilizar a las personas efectivamente alojadas en lugar de las vacantes ocupadas. Siguiendo el criterio anterior, la población total en situación de calle relevada en abril de 2024 habría ascendido a 4.009 personas, marcando la cifra más alta registrada desde el inicio de los relevamientos censales⁷.

La cuarta fuente es el Relevamiento Nacional de Personas en Situación de Calle (ReNaCalle) que fue llevado adelante por el Movimiento de Trabajadores Excluidos (MTE), Nuestramérica Movimiento Popular y la Secretaría de Integración Urbana (SISU) el cual fue realizado entre mayo y diciembre de 2023. Este último arroja resultados que distan notablemente de los anteriores dado que sostiene que son 8.028 personas en situación de calle en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, de las cuáles 909 eran menores de 18 años. De este universo, el 82,2% de las personas relevadas son varones y el 16,2% mujeres⁸.

Por otra parte, de acuerdo a datos oficiales referidos a condiciones de vida de los hogares y la población de la Ciudad de Buenos Aires se estima que existe un 1,3% de hogares que habitan en piezas de hotel o pensión y un 1% en piezas de inquilinato y/o conventillo. Ello se corresponde con un 1% y un 1,2% de la población de la Ciudad, respectivamente. De acuerdo al Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas de 2022 el total de personas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires es de 3.121.707 mientras que se ha estimado un total de 1.406.735 hogares, ello implica que existen más de 32.000 hogares que habitan bajo estas tipologías y casi 69.000 personas⁹. También vale la pena destacar que los hoteles y pensiones se localizan mayormente en las comunas 1 y 3 mientras que quienes viven en conventillos e inquilinatos se encuentran en mayor medida en la comuna 4.¹⁰

Tal como se ha puesto de manifiesto a través de numerosas intervenciones, algunas de las cuales han determinado cambios en la propia organización institucional, la cuestión del hábitat y la vivienda tiene una relevancia particular en el trabajo del Ministerio Público de la Defensa Pública de la CABA puesto que las políticas públicas de vivienda han resultado hasta ahora claramente insuficientes para resolver el déficit habitacional crónico en la CABA. Resulta un hecho insoslayable además que el déficit habitacional se ha agravado de manera significativa durante el último decenio.¹¹

⁷ Observatorio Nacional de Políticas Públicas sobre Personas en Situación de Calle. Universidad Nacional de Tres de Febrero. Universidad Nacional de Tres de Febrero. <https://onpsc.untref.edu.ar/uploads/pdf/1727783479.pdf>

⁸ Relevamiento Nacional de Personas en Situación de Calle (ReNaCALLE) en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires los días 28, 29, 30 de noviembre y 1 de diciembre del 2023 https://renacalle.ar/wp-content/uploads/2024/03/Renacalle-2023-Anexos-CABA_compressed.pdf

⁹ Distribución porcentual de los hogares por régimen de tenencia de la vivienda según comuna. Ciudad de Buenos Aires. Año 2023. Encuesta Anual de Hogares del año 2023, Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (IDECBA). <https://www.estadisticaciudad.gob.ar/eyc/?p=85227>

¹⁰ Comuna 1: esta Comuna está integrada por los barrios de Retiro, San Nicolás, Puerto Madero, San Telmo, Montserrat y Constitución. Comuna 3: esta Comuna está integrada por los barrios de Balvanera y San Cristóbal. Comuna 4: Esta Comuna está integrada por los barrios de La Boca, Barracas, Parque Patricios y Nueva Pompeya. La Ciudad se encuentra organizada en 15 comunas que se rigen bajo la Ley 1.777 sancionada en 2005.

¹¹ Vivienda y grupos vulnerables. Ministerio Público de la Defensa CABA. Año 2024 - Número 3 - Abril - 2024 - CABA. <https://revistampd.mpdefensa.gob.ar/frontpage/3>

Una dimensión relevante que da cuenta del déficit habitacional es el aumento sostenido de inquilinos en la CABA, un fenómeno que se presenta de manera desigual según la distribución territorial. Lo que se observa, en efecto, es una disminución de propietarios y un incremento de inquilinos en la Ciudad, reflejando una tendencia marcada hacia el deterioro del régimen de tenencia de las viviendas¹². Este último constituye un indicador esencial para comprender la situación habitacional en la Ciudad de Buenos Aires, tema que ocupa un lugar central en las políticas públicas de grandes urbes a nivel mundial, ya que involucra aspectos como la distribución de la riqueza patrimonial, la relación entre el mercado inmobiliario y el sector de la construcción, y el acceso a la vivienda propia.¹³

En términos comparativos, América Latina presenta una alta proporción de hogares propietarios, aunque esta tendencia ha mostrado una disminución en las últimas décadas. Según la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), el porcentaje de propietarios en la región descendió del 75% en 2000 al 69% en 2021, reflejando una tendencia sostenida a la baja¹⁴. En la Ciudad de Buenos Aires, entre 2010 y 2023, se evidenció un fenómeno similar debido a que la distribución porcentual de los hogares según el régimen de tenencia de la vivienda mostró una clara tendencia de disminución de propietarios y un incremento de inquilinos. En 2010, el 59,2% de los hogares eran propietarios, cifra que cayó al 50,5% en 2023. Al mismo tiempo, los hogares de inquilinos crecieron del 28,5% al 35,7%.¹⁵ Este cambio refleja un desplazamiento hacia el alquiler y una mayor dificultad para acceder a la propiedad.

A su vez, la distribución de los hogares propietarios e inquilinos en la CABA no resulta homogénea. En 2023, la Encuesta Anual de Hogares (EAH) indicó que el 53,3% de los hogares en la zona sur (comunas 4, 8, 9 y 10) eran propietarios, mientras que esta cifra fue del 50% en el centro (comunas 1, 3, 5, 6, 7, 11, 12 y 15) y del 49,3% en la zona norte (comunas 2, 13 y 14). En contrapartida, los hogares inquilinos representaron el 37,6% en el centro, el 36,5% en el norte, y el 29,9% en el sur. Sin embargo, en términos absolutos, la mayor cantidad de inquilinos se encuentra en la zona sur, según proyecciones poblacionales.¹⁶

¹² Se considera el régimen de tenencia de la vivienda como un indicador de estabilidad residencial en tanto muestra las posibilidades de seguridad en la disposición o acceso a la vivienda. Dicha estabilidad se define habitualmente por la situación legal de tenencia u ocupación y refiere a los arreglos y normas jurídicas o de hecho, en virtud de los cuales el hogar ocupa toda o una parte de la vivienda. En este sentido, el régimen de tenencia puede clasificarse como regular o irregular. La tenencia regular implica que los hogares tienen formalizada de manera legal la disponibilidad de la vivienda: son los propietarios de la vivienda y el terreno, los inquilinos, o los que habitan en viviendas cedidas por el empleador. La tenencia irregular agrupa las situaciones de los hogares que residen en una vivienda cedida por su dueño en forma gratuita, los que son propietarios de la vivienda pero no del terreno y también las que albergan ocupantes de hecho o bajo otras modalidades (INDEC, 2023).

¹³ Instituto de Vivienda de la Ciudad (2023). Estudio sobre la situación de los propietarios en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA).

¹⁴ Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), CEPALSTAT, sobre la base de Banco de Datos de Encuestas de Hogares (BADEHOG).

¹⁵ Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (2023). Anuario Estadístico 2023. Dirección General de Estadísticas y Censos, Ministerio de Hacienda y Finanzas. Disponible en: https://www.estadisticaciudad.gob.ar/eyc/wp-content/uploads/2024/07/anuario_estadistico_2023.pdf

¹⁶ Se excluye los hogares de tenencia irregular y de ocupantes en relación de dependencia. Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda y Finanzas GCBA). EAH 2023. Disponible en: <https://www.estadisticaciudad.gob.ar/eyc/?p=69067>

El proceso de "inquinización" observado en las últimas décadas en la Ciudad de Buenos Aires ha revertido la tendencia histórica hacia el acceso a la vivienda propia. Este cambio se vincula a la precarización económica y laboral de amplios sectores de la población. Una de las principales causas es el incremento sostenido de la brecha entre los salarios y el costo del suelo urbano, lo que ha limitado las oportunidades de compra y ha incrementado la dependencia del alquiler como estrategia habitacional.¹⁷

1.1. Antecedentes

La finalidad de este relevamiento, llevado a cabo en octubre y noviembre de 2024, el cual da continuidad al realizado entre los meses de abril y mayo de 2023, se encuentra orientada a mantener actualizada la información respecto a esta particular alternativa habitacional que tienen a su alcance aquellas personas que poseen vulnerado el derecho a una vivienda digna¹⁸. Para llevar adelante este relevamiento de hoteles familiares de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se contó con la base de hoteles confeccionada en 2023 que tuvo como origen el entrecruzamiento y depuración de dos listados anteriores confeccionados por la Dirección de Orientación al Habitante dependiente del MPD en el año 2009 y 2013 más un tercer listado producto del relevamiento que produjo el Ministerio Público Tutelar, a través de Asesoría Tutelar N° 1 ante la Cámara de Apelaciones del Fuero Contencioso Administrativo, Tributario y Relaciones de Consumo, en el año 2018. No puede soslayarse la relevancia de otras iniciativas que permiten complementar los hallazgos de este relevamiento y de sus resultados en la medida en que abordan objetivos concurrentes y dan cuenta de la problemática que implica el déficit habitacional en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para las personas a las cuales la Ciudad reconoce el derecho a una vivienda digna y un hábitat adecuado, tal como manda la Constitución. La primera de ellas es el Informe del Relevamiento en Hoteles y Pensiones Residenciales de la Ciudad elaborado por la Defensoría del Pueblo de la CABA, publicado en 2023¹⁹. La segunda iniciativa es el informe elaborado por el CELS, ACIJ, el Instituto de Geografía de la Universidad de Buenos Aires, el CEUR-CONICET e IDAES, en conjunto con organizaciones sociales referido al alquiler de piezas en hoteles pensión y conventillos en la CABA, publicado en 2024.²⁰

El relevamiento de hoteles realizado por el MPD en 2023 concentró información de un total de 253 hoteles familiares distribuidos en los barrios de Constitución, Balvanera, San Cristóbal, Flores,

¹⁷ Cosacov, N. (2012). Alquileres e inquilinos en Ciudad de Buenos Aires. Una radiografía. Buenos Aires: Laboratorio de Políticas Públicas.

¹⁸ La Constitución de la CABA dispone en su artículo 31 que "la Ciudad reconoce el derecho a una vivienda digna y a un hábitat adecuado. Para ello: Resuelve progresivamente el déficit habitacional, de infraestructura y servicios, dando prioridad a las personas de los sectores de pobreza crítica y con necesidades especiales de escasos recursos. Auspicia la incorporación de los inmuebles ociosos, promueve los planes autogestionados, la integración urbanística y social de los pobladores marginados, la recuperación de las viviendas precarias y la regularización dominial y catastral, con criterios de radicación definitiva. Regula los establecimientos que brindan alojamiento temporario, cuidando excluir los que encubran locaciones".

¹⁹ Defensoría del Pueblo (2023). Informe del Relevamiento en Hoteles y Pensiones Residenciales de la Ciudad. <https://www.calameo.com/defensoriacaba/read/00268239951d9826902ce>

²⁰ ACIJ; CELS; CEUR-CONICET; EIDAES; IGEO-UBA (2023) El alquiler de piezas en hoteles-pensión y conventillos en la Ciudad de Buenos Aires: Situación socio-económica y habitacional. <https://www.cels.org.ar/web/wp-content/uploads/2024/01/Informe-de-inquilinatos.pdf>

Montserrat, Almagro, San Telmo, Floresta, Parque Patricios, Barracas, Caballito, Boedo y Palermo. Asimismo durante los primeros meses de 2024 se recorrieron nuevos barrios en búsqueda de nuevos hoteles familiares, estos nuevos recorridos abarcan los barrios de Liniers, Mataderos, Villa Luro, Parque Avellaneda, Parque Chacabuco y Caballito alcanzando un total de 214 Km recorridos para la realización del informe. Del mismo modo, se recorrieron las zonas no relevadas de los barrios ya visitados en el año 2023 (recorrido parcial) a efectos completar el registro de aquellos hoteles que podrían no haber sido identificados anteriormente. Es por ello que se completó el recorrido en los barrios de San Telmo, Flores, Constitución y Montserrat, sumando 93 Km recorridos.

Es importante destacar que este trabajo no abarca la totalidad de los hoteles familiares de la Ciudad, sino que sistematiza la información disponible hasta el momento, constituyendo un punto de partida para actualizaciones futuras. En igual sentido vale mencionar que los resultados obtenidos en el presente relevamiento no pueden ser interpretados como representativos del total de hoteles familiares que existen en la ciudad aunque, no obstante, hay barrios que cuentan con un número de hoteles relevados suficiente como para tener un panorama exhaustivo de la oferta de hoteles familiares en dicho distrito²¹.

1.2. El cuestionario y las dimensiones abordadas

El instrumento utilizado para recabar la información, que se encuentra disponible en el Anexo, fue posteriormente plasmado en la aplicación Formularios de Google para organizar la carga de la información relevada. Esta herramienta gratuita es básicamente un software de administración de encuestas que permite a los usuarios crear y editar encuestas en línea y a la vez permite colaborar con otros usuarios en tiempo real. La información recopilada se puede ingresar automáticamente en una hoja de cálculo por lo que la información relevada fue concentrada en una base de datos, habilitando de esta manera su posterior análisis, preparación de los gráficos y elaboración del informe.

Las preguntas del cuestionario fueron estandarizadas y la participación de las personas encuestadas fue voluntaria y anónima. La información del hotel se relevó a partir de una entrevista con la persona que se presentó como responsable, encargado/a, propietario/a o eventualmente alguna persona inquilina mediante el registro de observaciones por parte de la persona responsable de llevar adelante la entrevista. Es importante destacar que el cuestionario contó también con un apartado de preguntas clave, que fueron completadas en aquellas ocasiones en las que la persona encuestada se negó a responder la totalidad del cuestionario o ya sea que carecía de información general sobre el hotel. Estas preguntas claves fueron cuatro, seleccionadas por su particular relevancia a la labor defensora e hicieron referencia a las siguientes cuestiones: la aceptación por parte del hotel de huéspedes que perciban algún subsidio habitacional, la entrega de presupuesto por escrito por parte del hotel, los tipos de comprobantes de pago que entrega el hotel y los precios de las habitaciones.

²¹ Unidad de Seguimiento de Políticas Públicas de Grupos Vulnerables. Ministerio Público de la Defensa de la CABA. <https://www.mpdefensa.gob.ar/?q=seguimiento-politicas-publicas-grupos-vulnerables>

Por su parte, para quienes respondieron la totalidad de la encuesta, la misma reparó en las siguientes dimensiones:

Datos de contacto / Registro: información general del hotel y de la persona encuestada.

Población / Requisitos: preguntas sobre las características generales de las personas que se hospedan y aspectos administrativos vinculados a su admisión.

Infraestructura: preguntas que indagan sobre las características generales del hotel y las condiciones de habitabilidad.

Precios / Pagos del servicio: preguntas referidas a los montos de las habitaciones y las condiciones de pago.

Servicios: preguntas que remiten a las prestaciones que brinda el hotel

El cuestionario contó con un apartado final para comprobar la existencia y el funcionamiento del hotel familiar, así como también si hubo o no posibilidad por parte del encuestador de recorrer las instalaciones del alojamiento para dar cuenta de sus condiciones edilicias como de fotografiar la fachada del hotel con el fin de poder precisar su localización. Por último, se consideró un espacio para observaciones donde se pudiera detallar y/o realizar las aclaraciones que considerase pertinentes.

1.3. Relevamiento 2024

Como resultado del entrecruzamiento del relevamiento de hoteles familiares 2023, el relevamiento en barrios no visitados anteriormente (recorrido completo período marzo-septiembre 2024) más el recorrido de las zonas no relevadas en los barrios ya visitados en el año 2023 (recorrido parcial período marzo-septiembre 2024), se obtuvo un universo compuesto por 329 hoteles, distribuidos en los barrios de Constitución, Balvanera, San Cristóbal, Flores, Monserrat, Almagro, San Telmo, Floresta, Parque Patricios, Barracas, Caballito, Palermo, Liniers, Mataderos, Villa Luro, Parque Avellaneda y Parque Chacabuco. Con este listado, durante los meses de octubre y noviembre del 2024 se realizó el relevamiento presencial de hoteles en 15 Barrios de la CABA y 8 Comunas a través del formulario antes mencionado, recorriendo un total de 400.7 Km, ello considerando que en algunos hoteles no se obtuvo respuesta inicialmente por lo que se volvió al lugar a efectos de obtener resultados positivos. El mismo fue llevado a cabo por tres equipos -compuestos por dos personas encuestadoras cada uno-, los cuales realizaron el relevamiento y posteriormente el ingreso de los datos en el formulario digital.

Con las salidas a los barrios se obtuvo, al igual que en 2023, un alto nivel de cobertura ya que se relevaron la totalidad de los hoteles previstos, además de obtener nuevos registros y lograr completar la totalidad de las respuestas en algunos hoteles que oportunamente decidieron responder tan solo las cuatro preguntas clave de la encuesta.

1.4. Ficha Técnica del Relevamiento de Hoteles CABA 2024

Resumen General:

Total de hoteles visitados: 329

Total de hoteles familiares detectados: 267

Hoteles familiares que participaron de modo completo: 242

Hoteles familiares que participaron de modo parcial: 17

Hoteles familiares que no participaron: 8

Cantidad de casos: 259 entrevistas estandarizadas realizadas a la persona que se presentó como responsable, encargado/a, propietario/a o Inquilino/a del hotel familiar. Se respondieron 242 entrevistas en su totalidad y 17 de modo parcial.

Universo: base de 253 hoteles familiares confeccionada en 2023 y ampliada a 267 hoteles familiares durante 2024 que tuvo como origen el entrecruzamiento y depuración de tres listados anteriores producto de la labor del Ministerio Público de la Defensa y Ministerio Público Tutelar de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Sólo 8 hoteles familiares se negaron a responder la encuesta por lo que quedan incluidos en la base general de hoteles pero no se tomarán en cuenta para el análisis de la información.

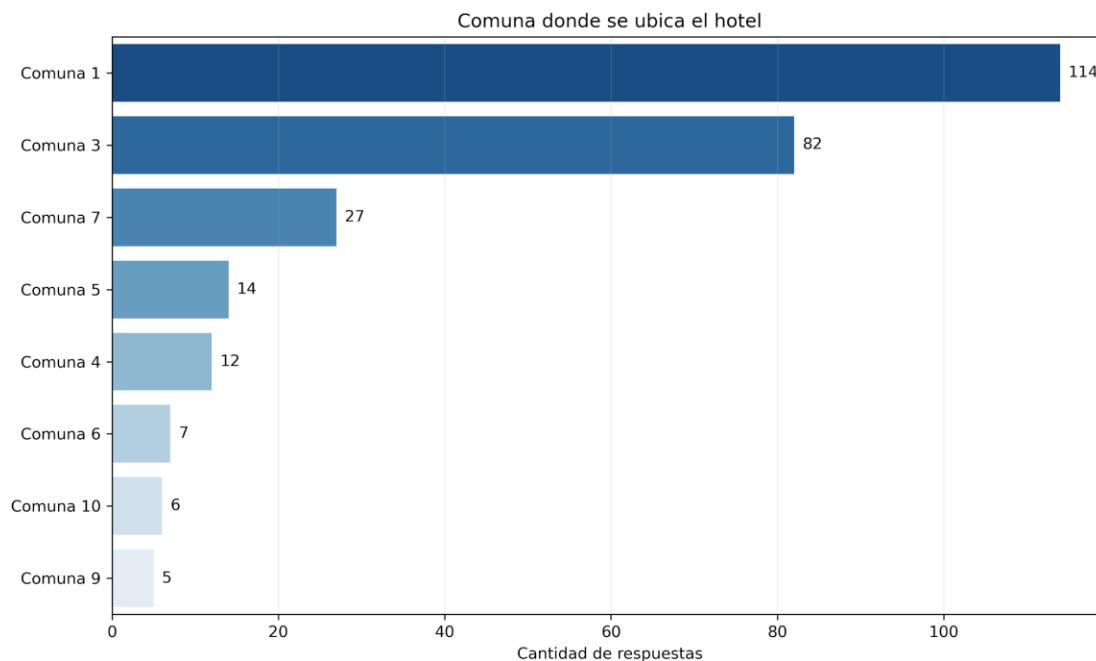
Distribución de los casos válidos según barrios: Constitución, Balvanera, San Cristóbal, Flores, Montserrat, San Telmo, Almagro, Floresta, Barracas, Caballito, Parque Patricios, Mataderos, Liniers, Parque Chacabuco, Villa Luro.

Kilómetros recorridos: 400.7 Km

2. Datos generales de los hoteles familiares relevados

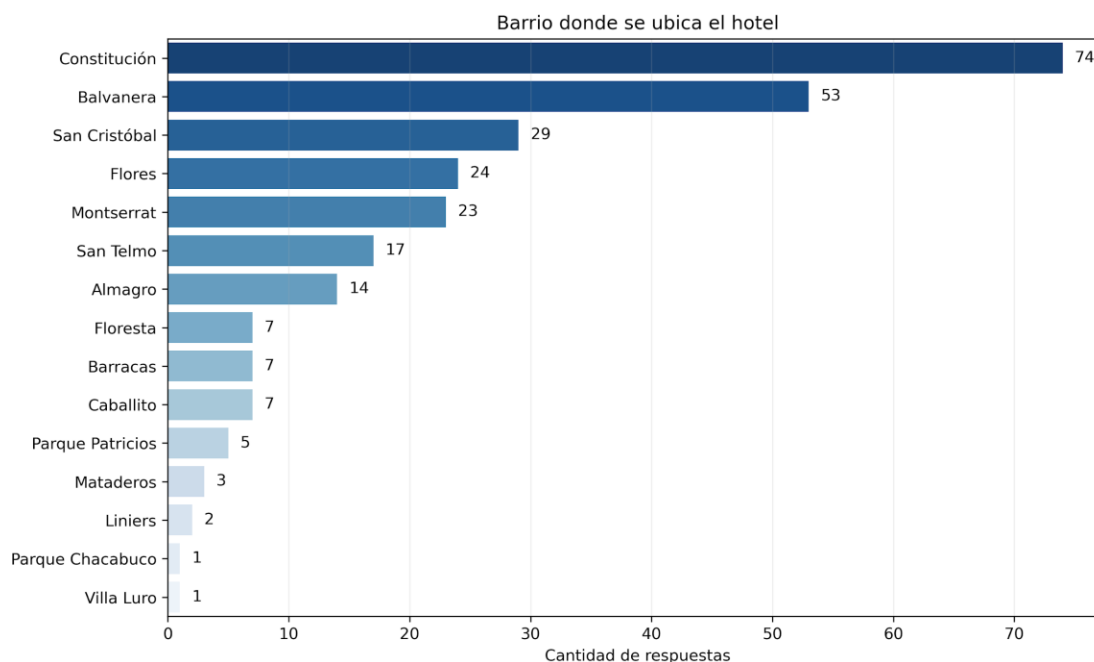
El gráfico 1 muestra la distribución por comunas de los 267 hoteles familiares relevados. El dato más destacado es la preponderancia de las Comunas 1 y 3, que combinadas concentran casi las tres cuartas partes (73,4%) del total: la Comuna 1 con el 42,7% y la Comuna 3 con el 30,7%. Le siguen, en orden de importancia, la Comuna 7 con un 10,1% y la Comuna 5 con un 5,2%. Finalmente, las Comunas 4, 6, 10 y 9 representan proporciones menores del total, completando el 11,3% restante.

Gráfico 1 - Encuestas por Comuna



Debe tenerse en cuenta que para este gráfico y también para el que sigue a continuación se tomó el total de hoteles familiares visitados, es decir aquellos que han respondido total o parcialmente y aquellos que no han contestado a la encuesta.

Gráfico 2 - Encuestas por Barrio



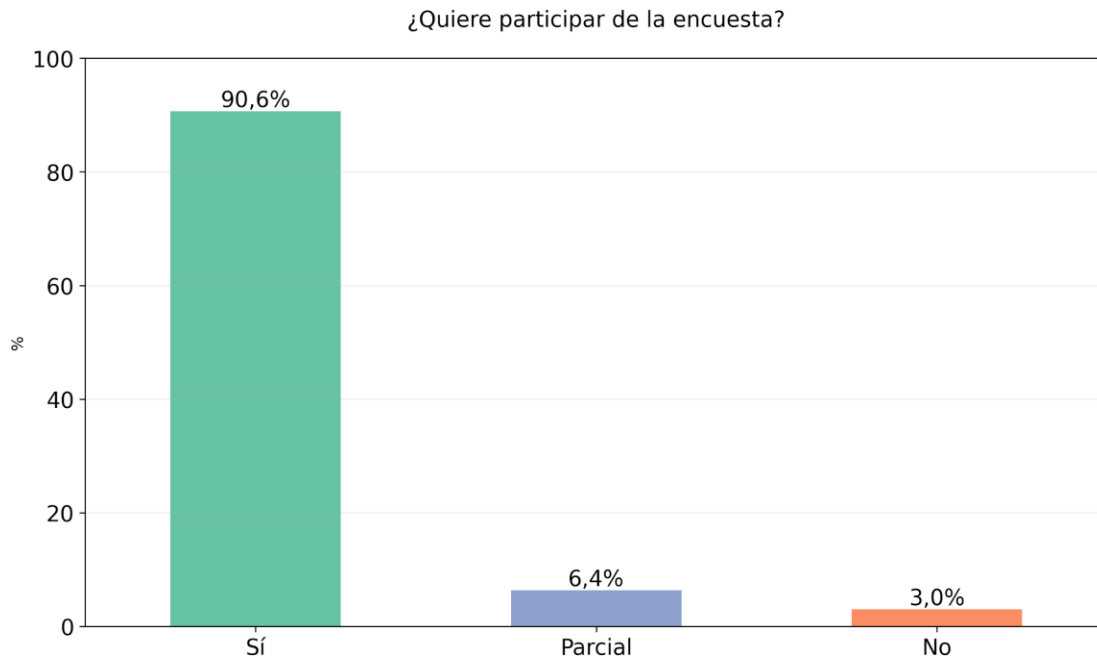
El gráfico 2 representa la distribución de hoteles en los diferentes barrios de la Ciudad. Se observa que el barrio con mayor concentración de hoteles resulta Constitución con un 27,7% del total, seguido por Balvanera (19,8%) y San Cristóbal (10,9%). Estos tres barrios concentran prácticamente seis de cada diez hoteles relevados (58,4%). Flores está en cuarto lugar con un 8,9% superando apenas al barrio de Montserrat que representa el 8,6% de los hoteles familiares visitados. Ello permite apreciar que la mayor cantidad de hoteles familiares se localiza en las inmediaciones de las estaciones ferroviarias de Constitución y Once ya que ambas zonas concentran el 47,5% del total de establecimientos visitados.

El resto de los barrios tiene una menor proporción de hoteles. San Telmo, un 6,4%; Almagro, un 5,2%; y Floresta, Barracas, Caballito, Parque Patricios, Mataderos, Liniers, Parque Chacabuco, y Villa Luro tienen cada uno menos del 3% de los hoteles.

La primera pregunta formulada al momento de realizar la encuesta, luego de consignar los datos de contacto del hotel, era si el dueño, encargado o responsable deseaba contestar el cuestionario. En caso de que hubiere optado por no contestar, se le solicitó al menos brindar información sobre cuatro puntos fundamentales: la aceptación por parte del hotel de huéspedes que perciban algún subsidio habitacional, la entrega de presupuesto por escrito por parte del hotel –requisito formal para el otorgamiento del subsidio habitacional–, los tipos de comprobantes de pago que entrega el hotel y los precios de las habitaciones. Estas encuestas se denominaron de “respuesta parcial”.

De este modo el gráfico 3 que sigue a continuación muestra los porcentajes de respuesta a la pregunta “¿Quiere participar de la encuesta?”. En él se observa que gran parte de las encuestas pudieron concretarse de manera completa, el 90,6% de los casos. Las encuestas que se concretaron de forma parcial representan el 6,4% y sólo en un 3% de los casos no pudo obtenerse información.

Gráfico 3 - Participación Total

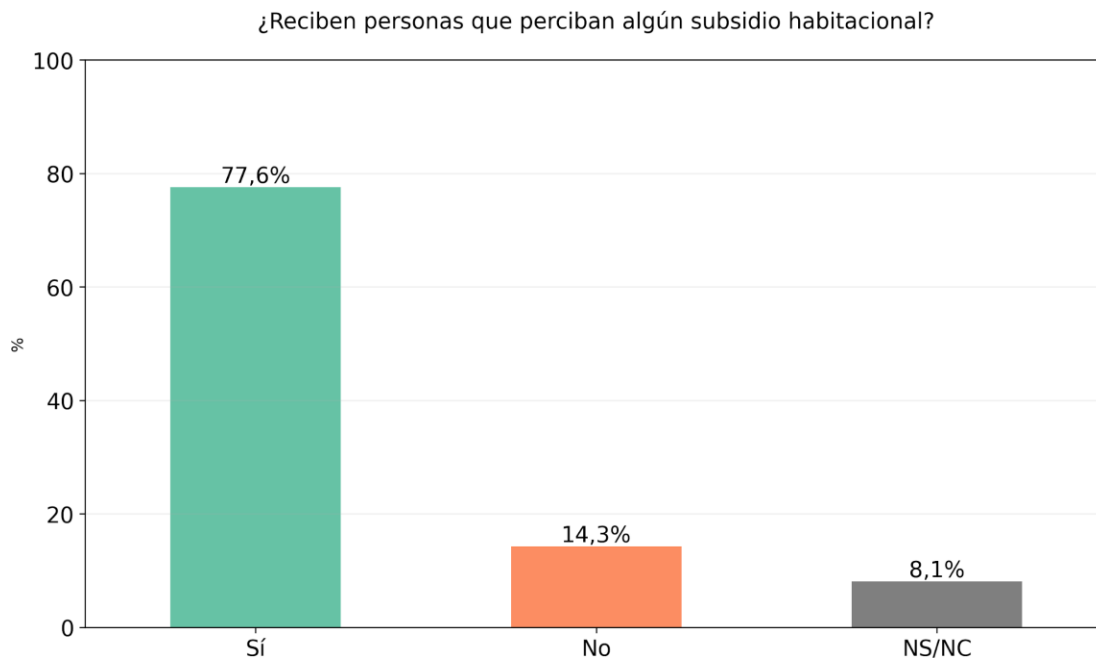


En términos absolutos, de un total de 267 respuestas válidas, 242 personas respondieron afirmativamente, mostrando interés en participar en la encuesta, 17 personas participaron de modo parcial (4 preguntas), mientras que sólo 8 personas declararon no querer participar del relevamiento. En términos generales se evidencia durante este nuevo relevamiento un elevado porcentaje de respuestas positivas lo que muestra una buena predisposición general del sector a brindar información y a colaborar, lo cual es un aspecto alentador para dar continuidad a futuras actualizaciones.

3. Admisión, requisitos y formas de pago

En este apartado se presentan las respuestas relacionadas con la admisión de las personas que se hospedan en los hoteles relevados, cuestiones vinculadas con las formas y el comprobante de pago que brinda el hotel y también se indaga sobre la entrega o no de presupuesto por escrito ya que este es un requisito formal para las personas que solicitan el subsidio habitacional para personas y familias en situación de calle²².

Gráfico 4 – Subsidio habitacional

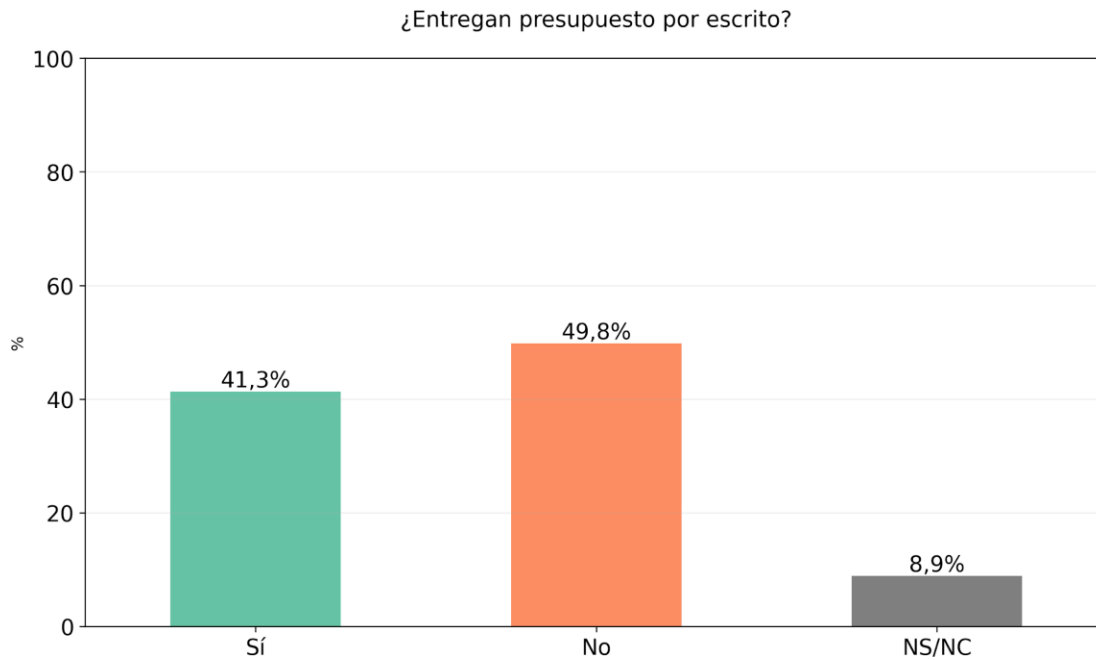


El gráfico muestra que de los 259 establecimientos encuestados²³, un 77,6% (201 hoteles) acepta recibir a personas que cuentan con subsidios habitacionales, resaltando así la importancia del subsidio como una herramienta para facilitar el acceso de la población vulnerable a estos alojamientos. Sin embargo, un 14,3% (37 hoteles) indicó no recibir personas con subsidios, reflejando este porcentaje una barrera de acceso significativa para quienes dependen de los subsidios para cubrir una solución habitacional. Finalmente, un 8,1% prefirió no responder o manifestó no saber sobre esta política de admisión a los hoteles familiares.

²² El Decreto 155/2023 (publicado el 19/05/2023) modifica el Decreto 690/2006 donde, a través del cambio de nombre del programa de “Atención para Familias en Situación de Calle” que pasa a denominarse “Apoyo para Personas en Situación de Vulnerabilidad Habitacional”, se actualizan los requisitos y “corresponsabilidades” de las personas beneficiarias y se actualizan los montos del subsidio de apoyo económico. Más adelante se hará referencia a los montos actualizados mediante el Decreto 238/24.

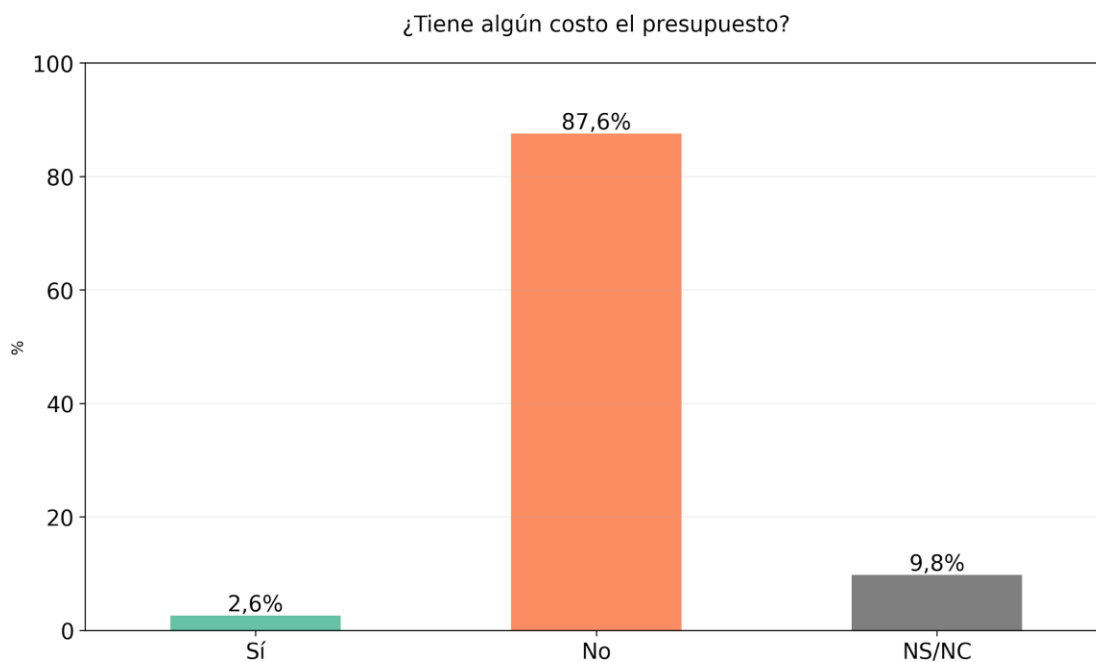
²³ Los gráficos 4, 5, 6 y 7 de este apartado son el producto del total de hoteles familiares que participaron tanto de modo completo (242) como aquellos que lo hicieron de modo parcial (17) por lo que el total de respuestas válidas es 259.

Gráfico 5 - Presupuesto escrito



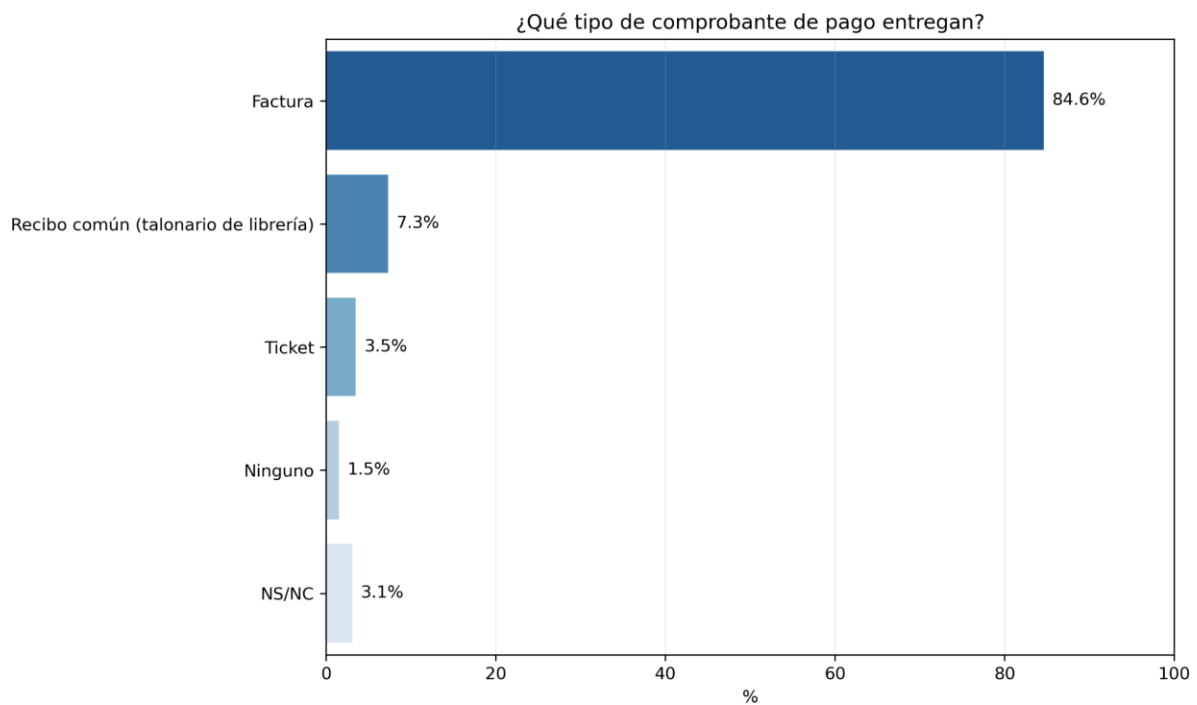
En lo que refiere a la entrega de presupuesto escrito, queda en evidencia que, mientras la mayoría de los hoteles aceptan a personas que cuentan con subsidio habitacional, no obstante son muchos menos los que realizan la entrega de presupuesto por escrito. Este hecho dispara una dificultad adicional para las personas beneficiarias, puesto que sólo un 41,3% de los hoteles colabora con este paso administrativo fundamental para que pueda cumplimentarse el trámite del otorgamiento del subsidio. En contraposición, casi la mitad, 49,8% (129 hoteles) indica que no entregan presupuesto por escrito mientras que un 8,9% (23 hoteles) no supo o no quiso responder a la pregunta.

Gráfico 6 – Cobro del presupuesto



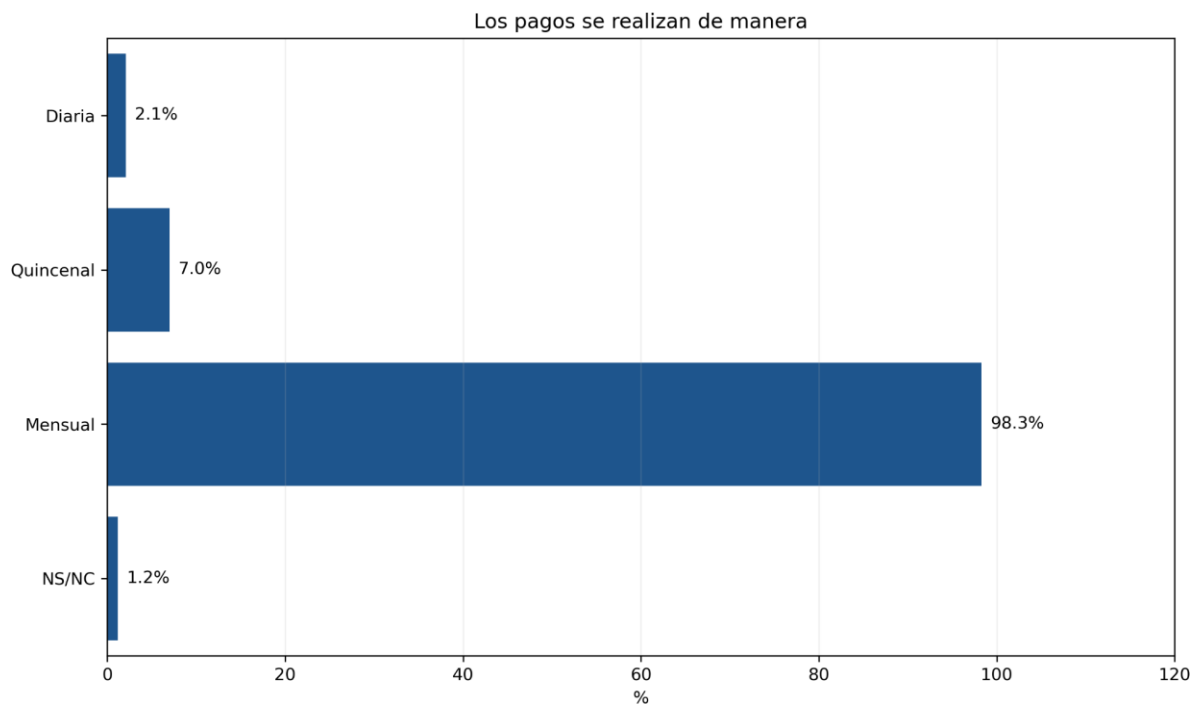
A su vez, al indagar sobre si la emisión del presupuesto para alquilar habitaciones tiene algún costo, la gran mayoría de los establecimientos encuestados (87,6%, de los hoteles) respondió que no existe costo alguno. Sin embargo, diversas organizaciones sociales y referentes barriales refirieron a la UGEVU que resulta una práctica habitual el cobro del presupuesto para acceder al mismo. Por lo que debido a las dificultades que se presentan frente al acceso de este requisito se convierte en un obstáculo al momento de gestionar la incorporación al programa habitacional.

Gráfico 7 – Tipo de recibo de pago



El gráfico respecto al tipo de comprobante de pago entregado indica que la gran mayoría de los hoteles familiares relevados emiten facturas como comprobantes de pago (84,6%, 219 hoteles). En menor medida, existe también la entrega de otros tipos de comprobantes: 7,3% (19 hoteles) emiten recibos comunes, 3,5% (9 hoteles) entrega tickets y, finalmente, un 1,5% (4 hoteles) no entrega ningún tipo de comprobante, lo que podría representar una traba ya que la emisión del comprobante de pago es otro requisito fundamental para continuar recibiendo el subsidio habitacional.

Gráfico 8 - Frecuencia de realización de los pagos



El gráfico 8 representa la distribución de respuestas a la pregunta sobre la periodicidad en que se realizan los pagos. Del total de 242 hoteles que respondieron a esta pregunta, el 98,3% (238 hoteles) informa que los pagos se realizan de manera mensual. Un 2,1% (5 hoteles) posee forma de pago diaria, y sólo un 7% (19 hoteles) estipula los pagos quincenalmente²⁴.

Los gráficos 9 a 14, presentados a continuación, muestran los porcentajes de respuesta respecto a las poblaciones que son recibidas por los hoteles, los gráficos surgen del total de 242 hoteles que respondieron a estas preguntas. De los primeros dos gráficos se desprende que existe mayor margen de aceptación para grupos familiares que para mujeres embarazadas y niños, representando la recepción de grupos familiares el 48,8% contra el 41,7% para mujeres embarazadas y niños.

No obstante, estos gráficos ponen al descubierto que más de la mitad de los hoteles familiares relevados no acepta grupos familiares ni embarazadas ni niños, limitando las opciones disponibles para estos grupos vulnerables.

²⁴ El hecho de que los porcentajes superan el 100% se debe a la naturaleza de las preguntas de respuesta múltiple. Debe comprenderse que el análisis refleja el total de respuestas obtenidas y no el total de hoteles relevados.

Gráfico 9 – Recibe grupos familiares

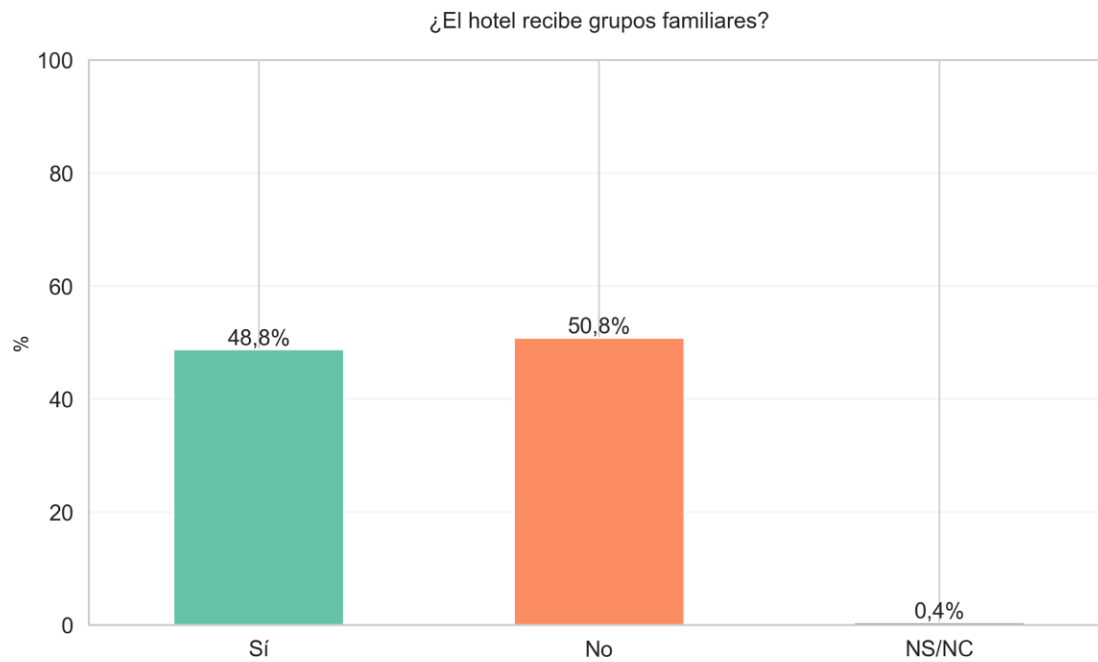
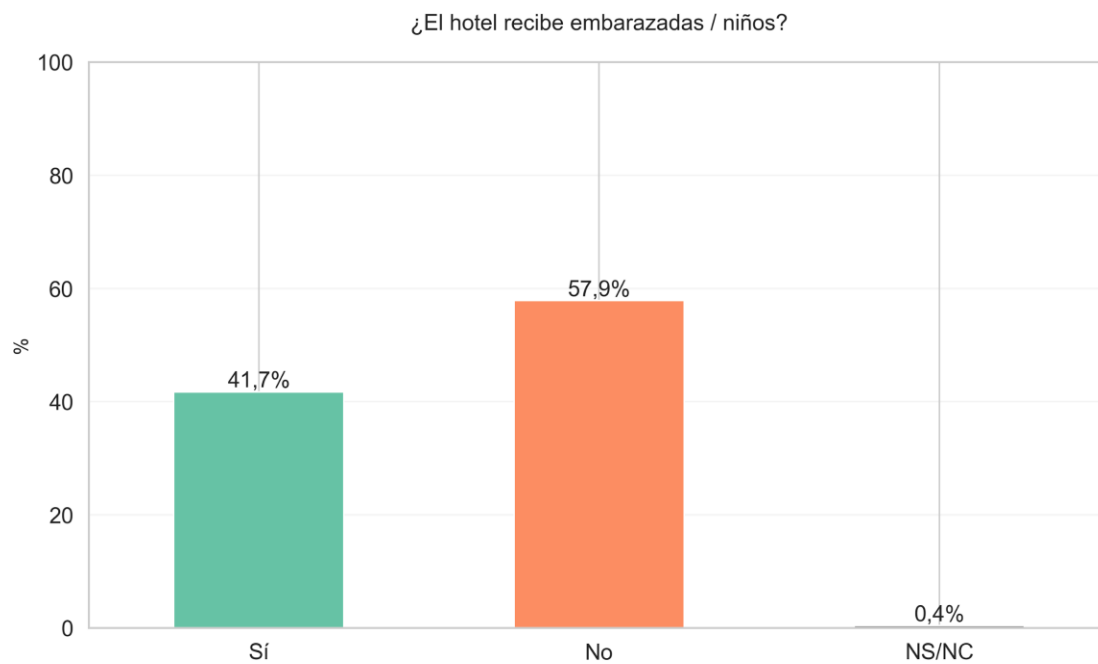


Gráfico 10 – Recibe embarazadas y niñas/os



Por otra parte, tal como muestra el gráfico 11, la admisión de personas extranjeras es mayoritaria en todos los hoteles relevados (89,3%)²⁵.

A su vez, la aceptación de personas trans / travestis representa el 51,7% y la de personas con algún tipo de discapacidad el 58,3% (gráficos 12 y 13, respectivamente). Aunque la recepción de estos dos grupos resulta inferior a la de personas extranjeras, se mantiene por arriba del 50% de aceptación.

En contraste, la situación es significativamente distinta para la admisión de personas con tobillera electrónica. Tal como refleja el gráfico 14, su nivel de aceptación es apenas del 16,9%, lo que limita de manera considerable las opciones disponibles para este grupo poblacional.

Gráfico 11 – Recibe personas extranjeras

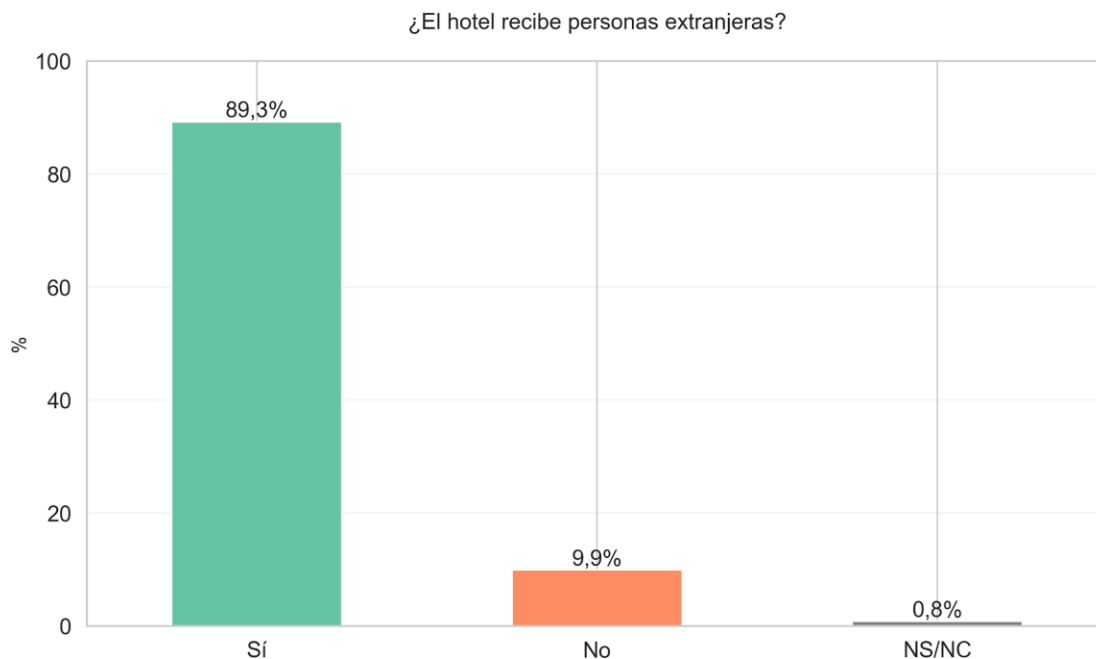


Gráfico 12 – Recibe personas trans / travestis

²⁵ Se utiliza la categoría de persona extranjera en tanto facilita su comprensión coloquial y asimismo porque es un concepto central del ordenamiento jurídico y de la política migratoria argentina.

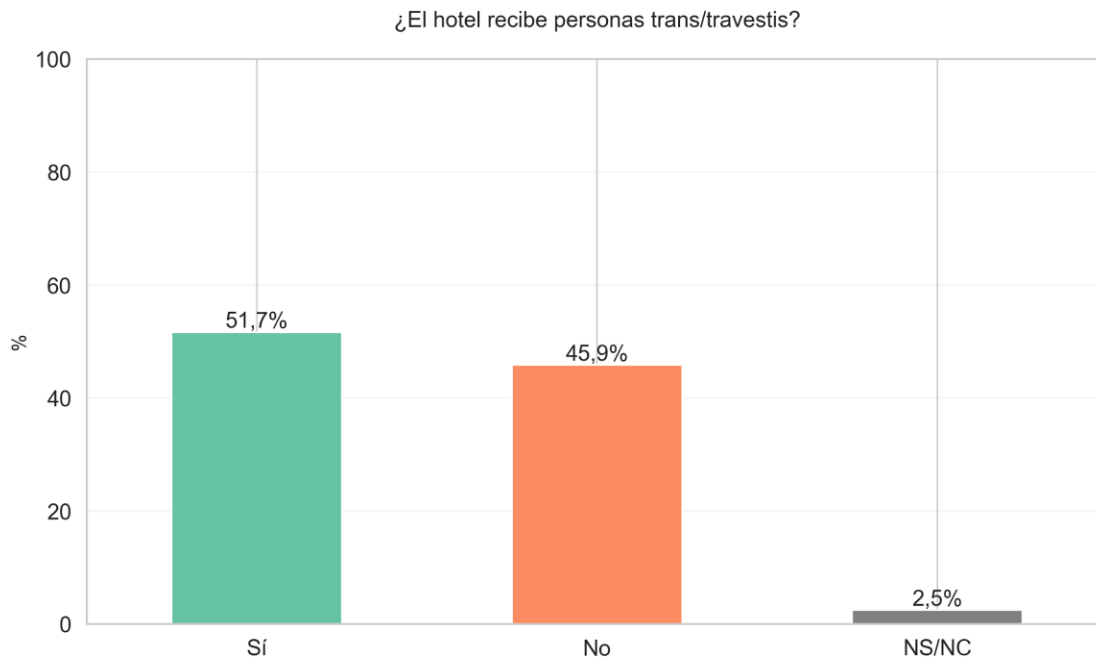


Gráfico 13 – Recibe personas con discapacidad

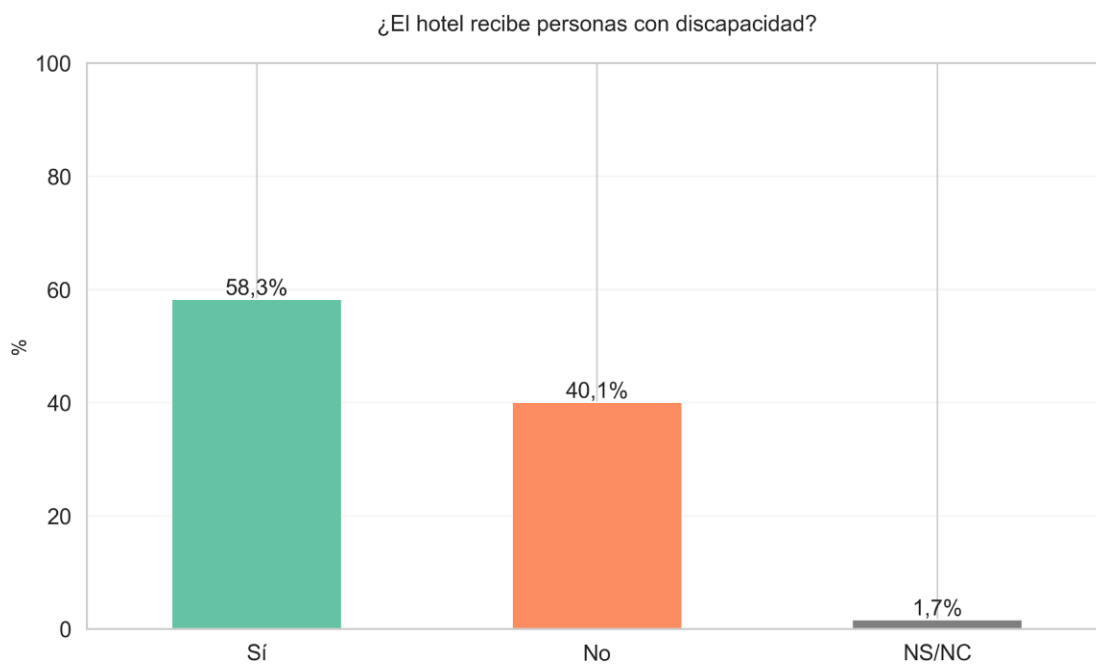
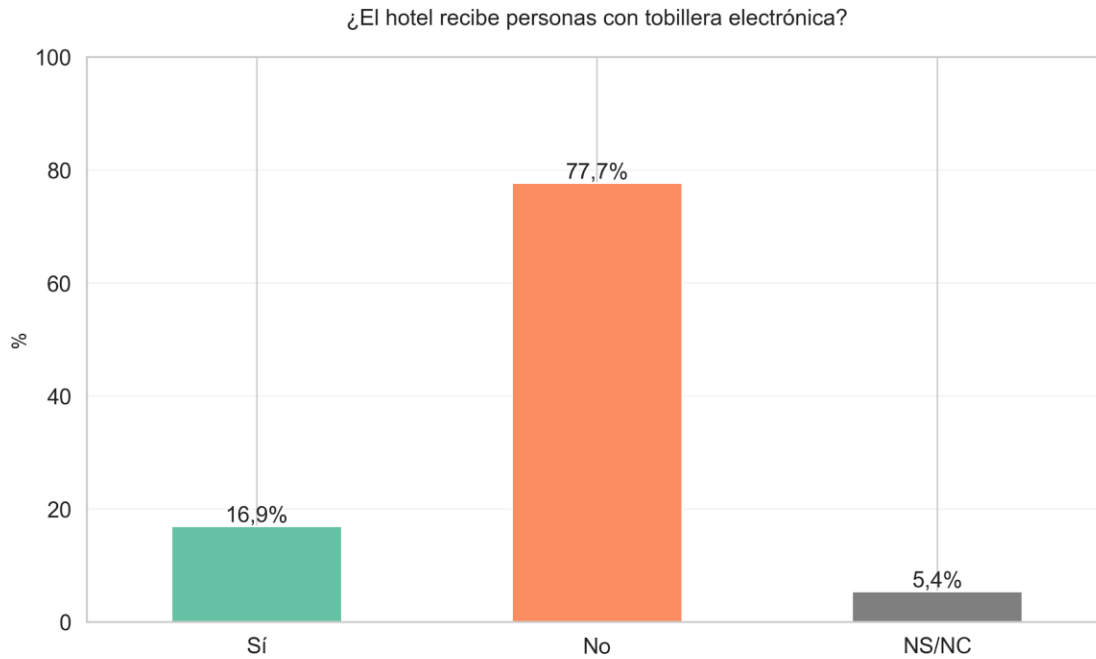


Gráfico 14 – Recibe personas con tobillera electrónica



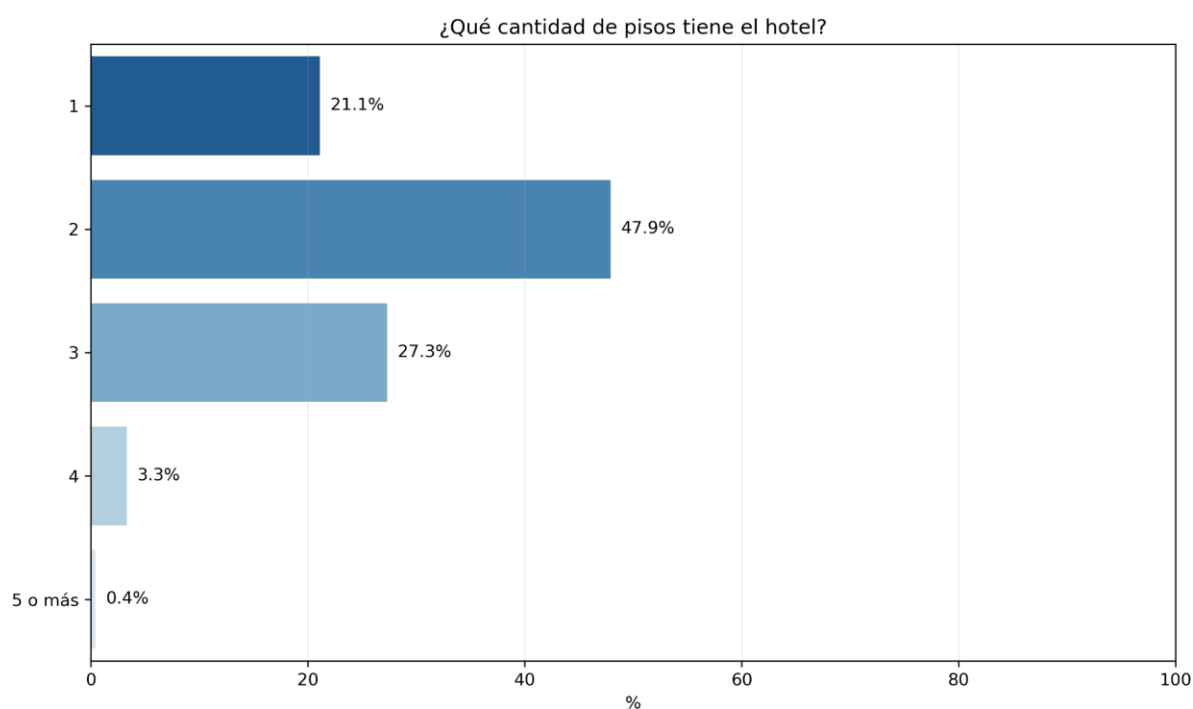
Para finalizar, es menester mencionar que entre las razones explicitadas por las cuales determinados grupos de personas no son aceptados en los hoteles, principalmente se encuentran motivos vinculados a la limitación de la infraestructura, siendo las habitaciones pequeñas, por ejemplo, para poder entonces aceptar grupos familiares, o bien no cuentan con las condiciones edilicias necesarias (rampa, ascensor) para poder recibir a personas con alguna discapacidad.

4. Infraestructura

Para indagar respecto a la infraestructura de los establecimientos, el cuestionario incluyó las siguientes preguntas:

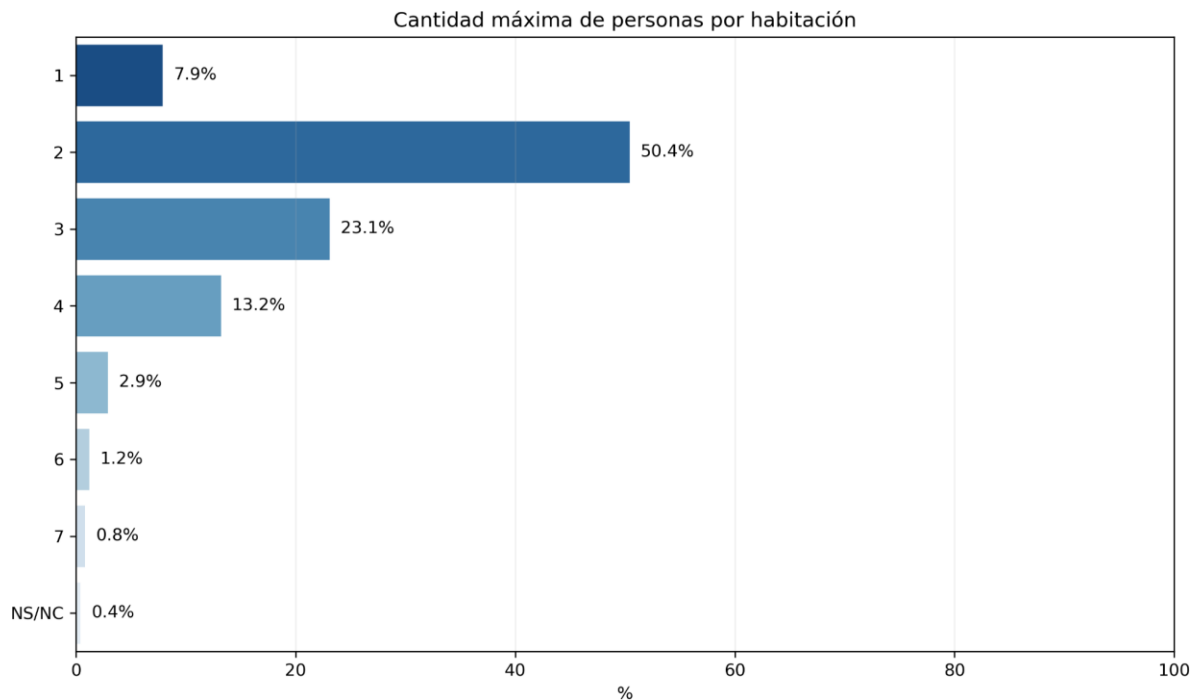
- ¿Qué cantidad de pisos tiene el hotel?
- ¿Cuál es la cantidad máxima de personas permitidas en una habitación?
- ¿El hotel tiene habitaciones con baño privado?
- ¿El hotel tiene habitaciones sin baño privado?
- ¿El hotel tiene cocina de uso común?
- ¿El hotel tiene lavadero?
- ¿El hotel cuenta con otro espacio común?
- ¿Qué tipo de espacio común?

Gráfico 15 – Cantidad de pisos que tiene el hotel



De los 242 hoteles consultados, el 47,9% (116 hoteles) mencionó contar con 2 pisos, el 27,3% (66 hoteles) con 3 pisos y el 21,1% (51 hoteles) con 1 piso. Solo 9 hoteles (3,7%) cuentan con 4 o más pisos.

Gráfico 16 – Cantidad máxima de personas permitidas por habitación



De la lectura del gráfico anterior se desprende que el 50,4% de los establecimientos encuestados cuentan con habitaciones que admiten hasta dos personas, siendo este el tipo de alojamiento más común según los datos relevados. En segundo lugar, siguen las habitaciones que admiten hasta tres y cuatro personas, que representan el 23,1% y el 13,2% respectivamente, de los casos relevados. Después están los hoteles que limitan la ocupación a una sola persona por habitación, lo que constituye el 7,9% de los casos. Esta última es, desde luego, una opción más costosa y menos accesible para muchas personas en situación de vulnerabilidad económica. Por último, menos del 5% de los hoteles relevados admiten cinco o más personas por habitación.

Los gráficos que siguen a continuación, gráficos 17 y 18, muestran los porcentajes de respuesta referidos a si los hoteles cuentan o no con habitaciones con y sin baño privado.

Gráfico 17 – Tiene habitaciones con baño privado

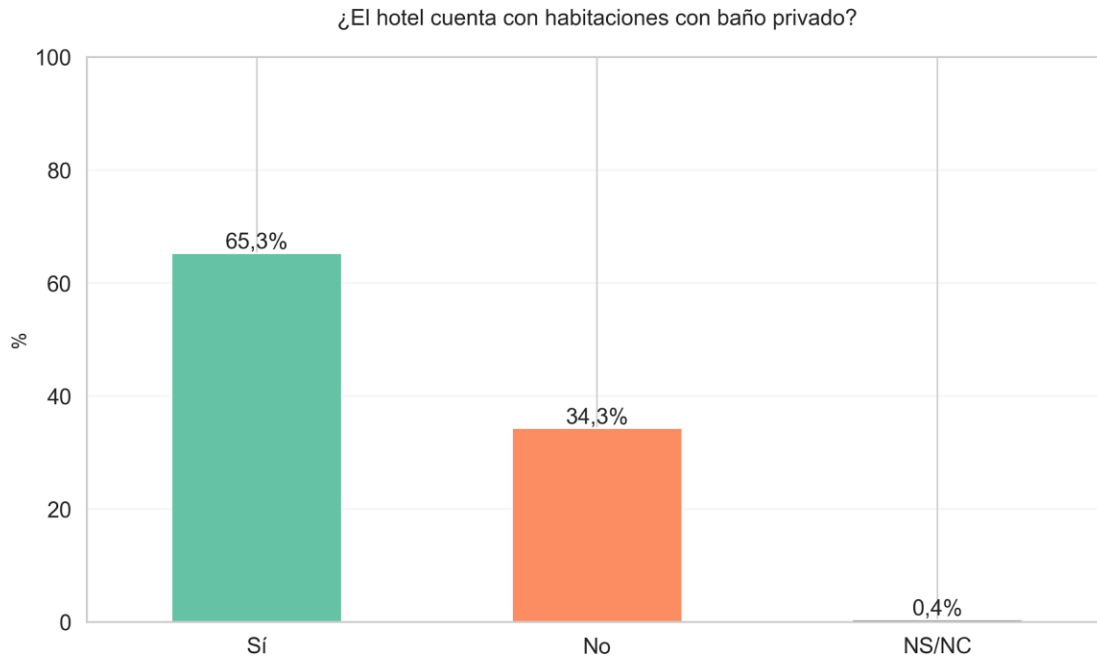
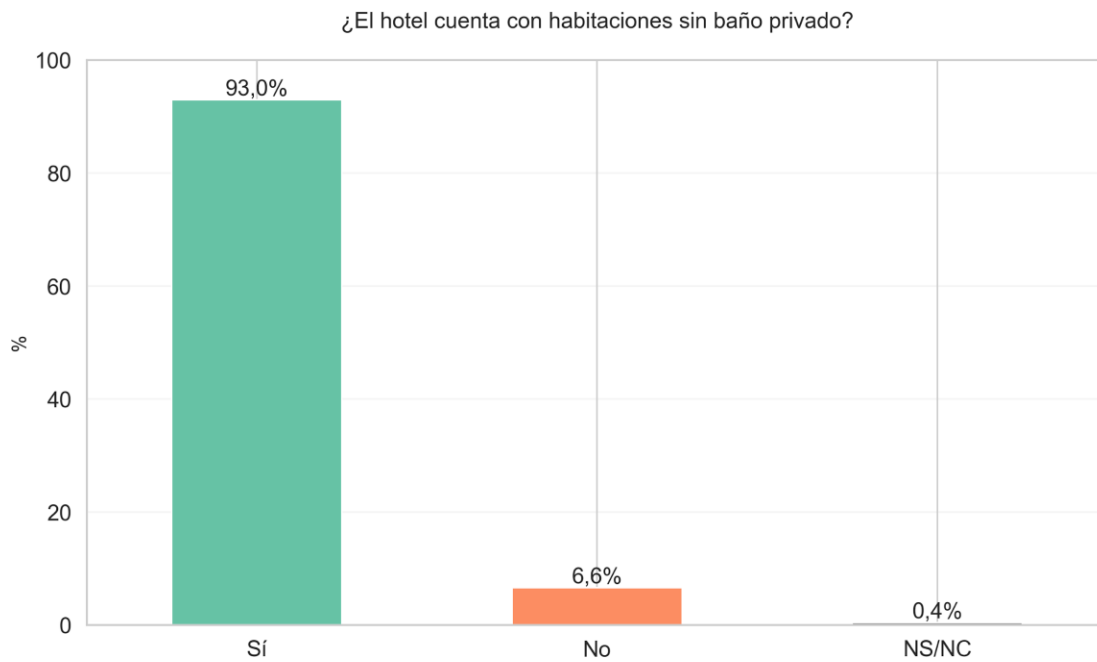


Gráfico 18 – Tiene habitaciones sin baño privado



De los 242 hoteles que brindaron una respuesta, un 65,3% (158 hoteles) mencionó contar con habitaciones con baño privado, mientras que un 34,3% (83 hoteles) indicó no tener habitaciones con baño privado. Por otro lado, un 93% (225 hoteles) de los establecimientos sí cuentan con habitaciones sin baño privado. Asimismo, sólo un 6,6% (16 hoteles) indicó que no tienen habitaciones sin baño privado.

Respecto del tipo de espacio común que puede presentarse en el hotel es importante destacar la alta presencia de cocina (94,6%) y lavadero (90,5%) compartidos, tal como muestran los gráficos 19

y 20.

Gráfico 19 – Tiene cocina común

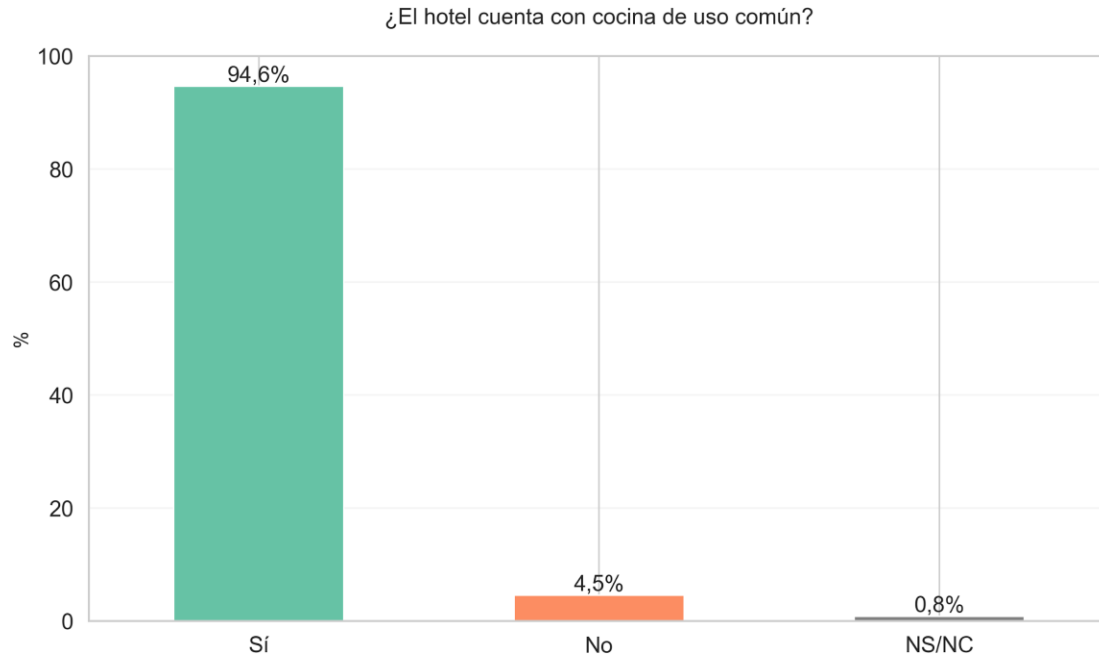


Gráfico 20 – Tiene lavadero

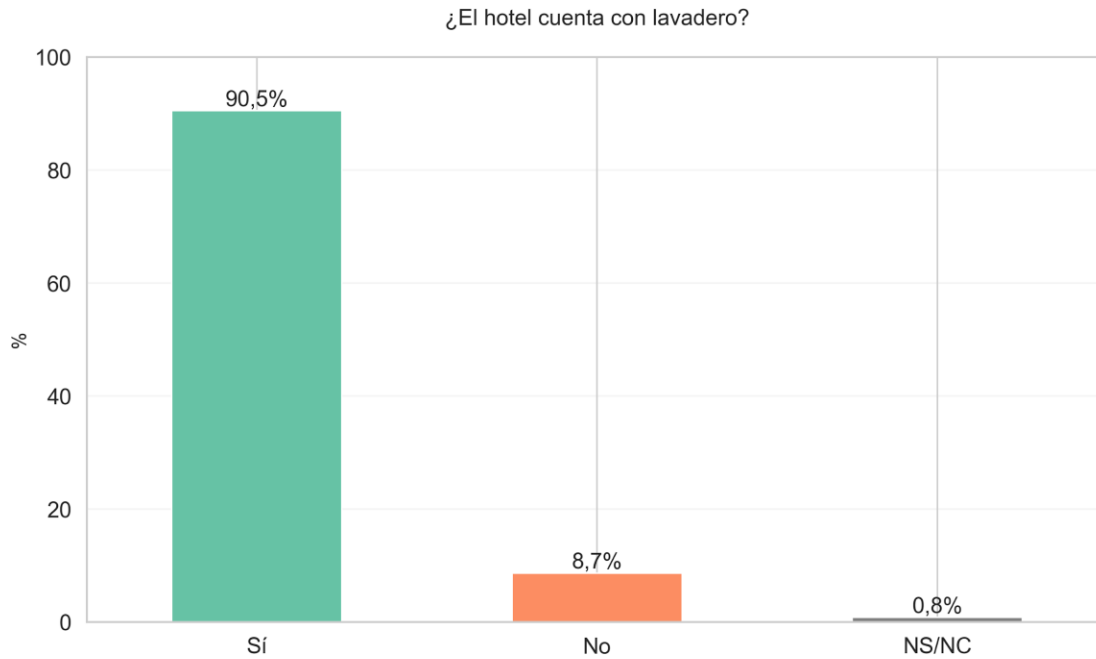
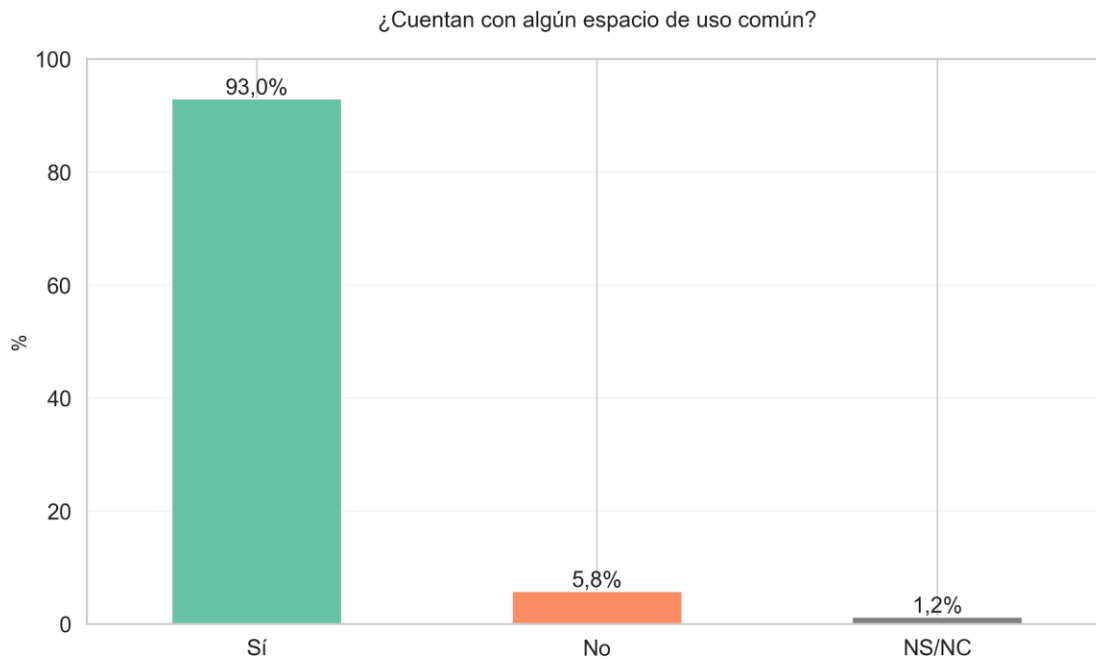


Gráfico 21 – Tiene espacio común

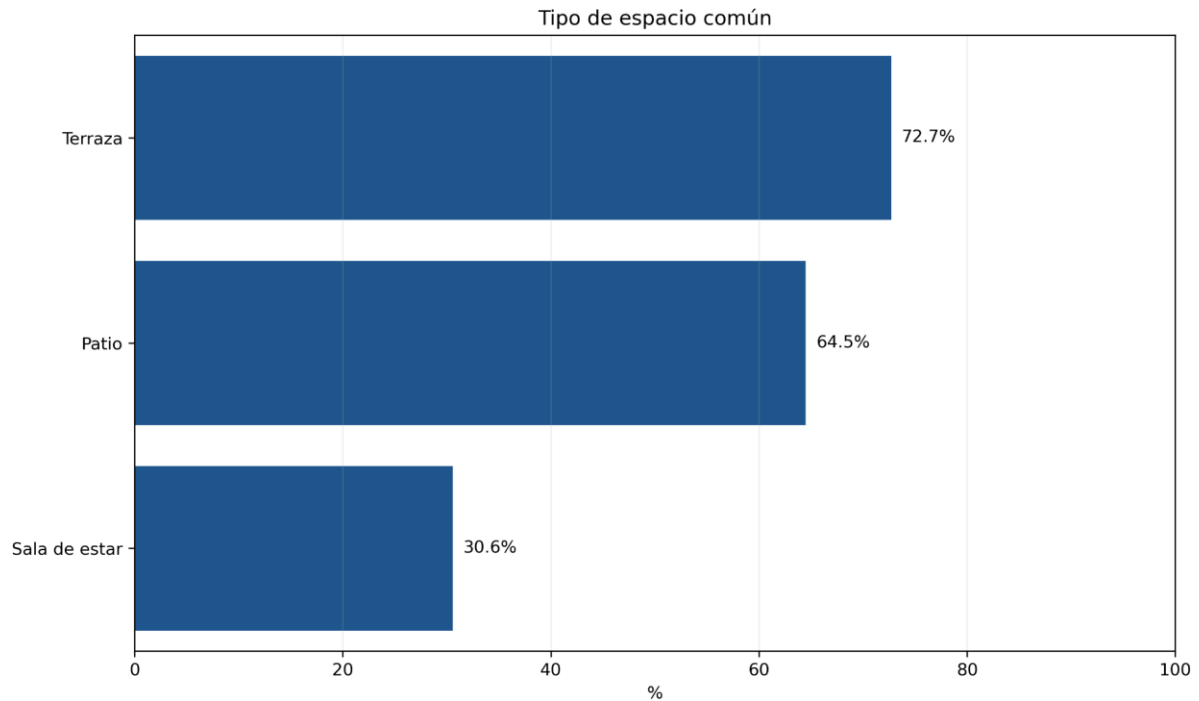


Por su parte, el gráfico 21 muestra una alta tasa de respuesta respecto a la existencia de otros espacios de uso común: el 93% de los hoteles cuentan con al menos alguno de ellos, además de la cocina y/o el lavadero anteriormente mencionados. De los que contestaron que sí contaban con otro espacio común en el establecimiento, gráfico 22²⁶, el 72,7% manifestó tener terraza, el 64,5% patio y

²⁶ El hecho de que los porcentajes superen el cien por ciento se debe a la naturaleza de las preguntas de respuesta múltiple, y este enfoque es válido siempre que se comprenda que el análisis refleja el total de respuestas obtenidas y no el total de hoteles relevados.

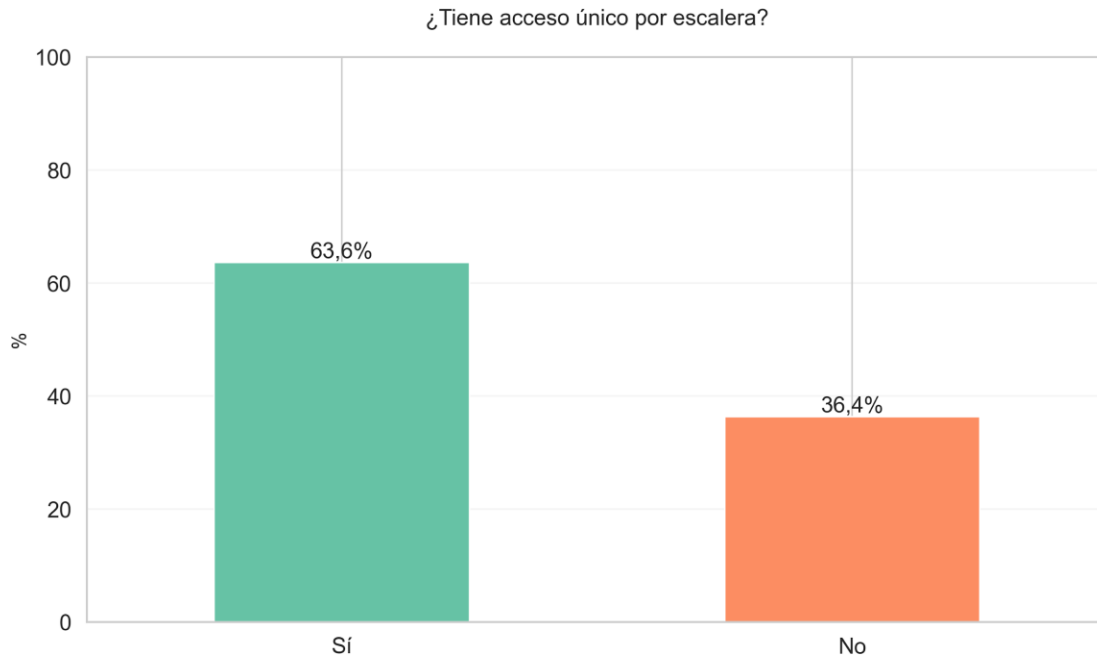
el 30,6% sala de estar.

Gráfico 22 – Tipo de espacio común



En cuanto a las instalaciones para personas con movilidad reducida (embarazadas, personas adultas mayores, personas con discapacidad motriz) el gráfico siguiente señala que el 63,6% de los hoteles cuenta con acceso único por escalera.

Gráfico 23 – Hoteles que cuentan con acceso único por escalera



Los gráficos 24 y 25 muestran que el 90,1% de los hoteles no cuentan con rampas de acceso pero, no obstante, el 78,1% de los mismos sí cuenta al menos con habitaciones en planta baja. El hecho de que más de la mitad de los hoteles relevados sólo posea acceso único por escalera sumado a que muy pocos establecimientos cuentan con rampas de acceso, pone de manifiesto las dificultades que enfrentan las personas con movilidad reducida, restringiendo su ingreso y permanencia en este tipo de alojamientos.

Gráfico 24 – Hoteles que cuentan con acceso de rampas

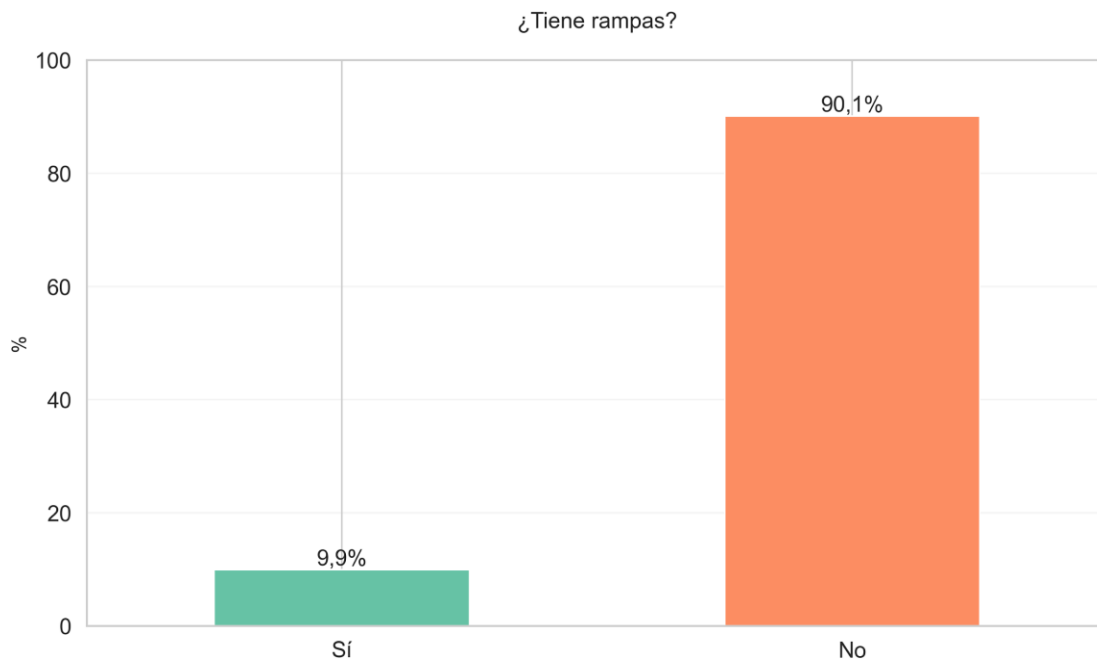
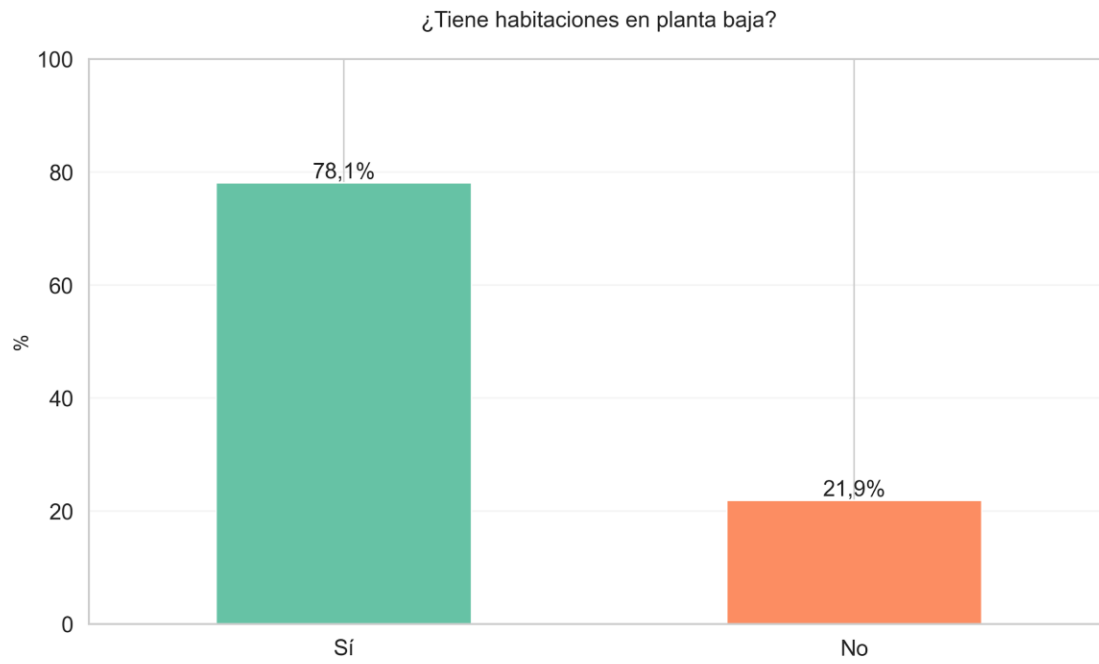


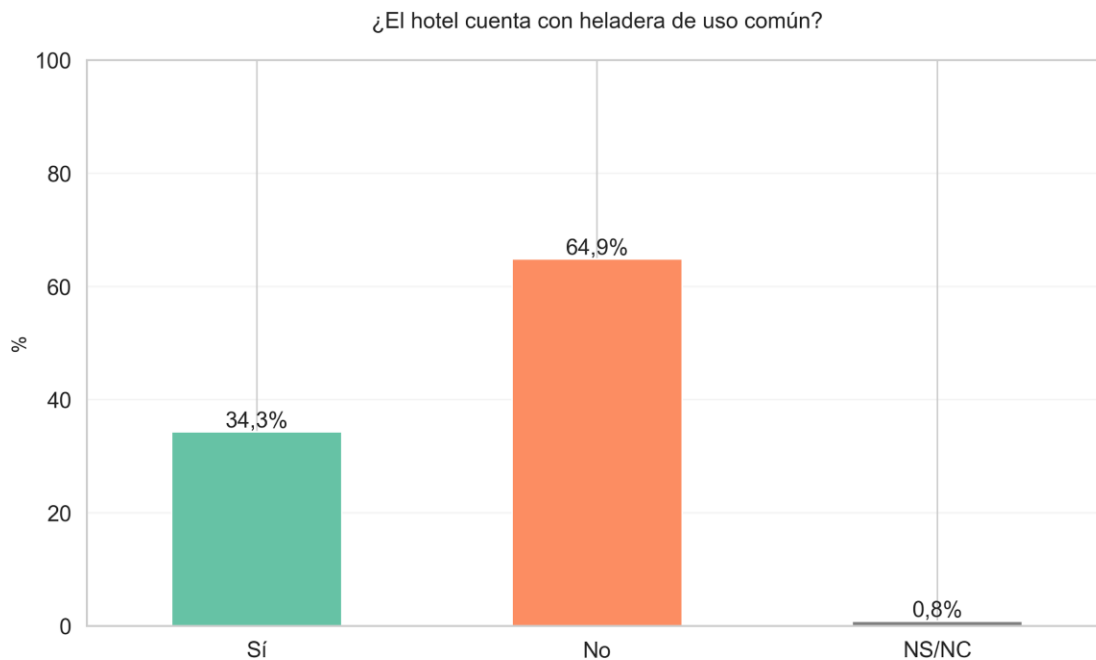
Gráfico 25 – Hoteles que cuentan con habitaciones en planta baja



5. Servicios que brinda el hotel

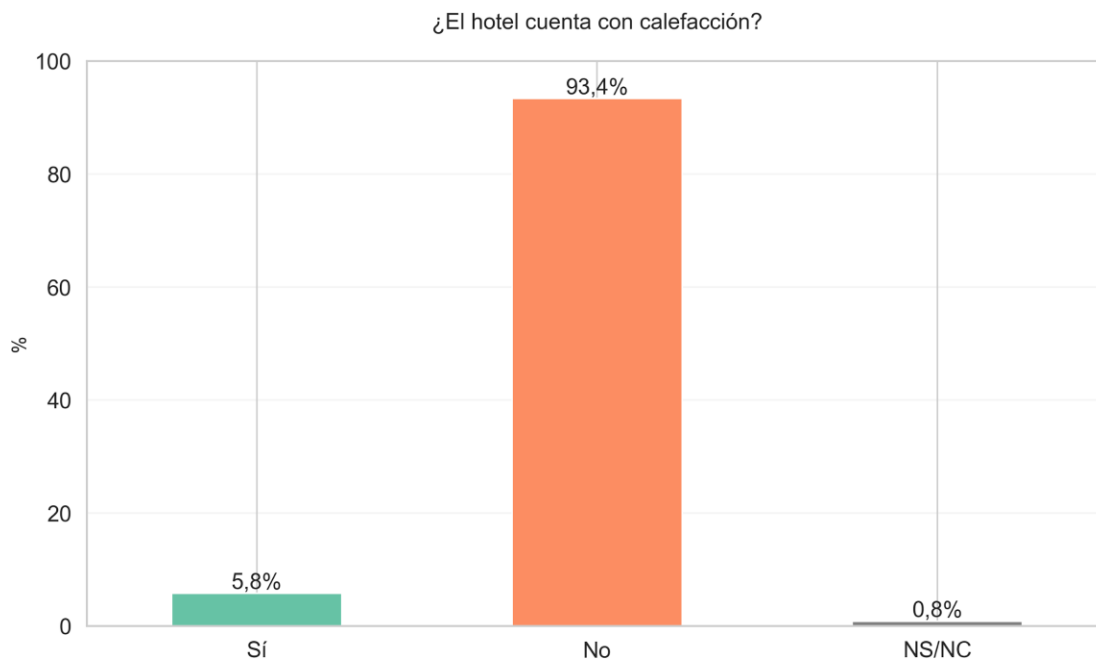
En este apartado se presentan las respuestas relacionadas con los servicios ofrecidos por los establecimientos relevados. También se indaga sobre la disposición del establecimiento para permitir el ingreso de visitas y tenencia de mascotas, así como la eventual aplicación de cargos adicionales por ciertos servicios. Entre los servicios seleccionados, se indaga si el hotel cuenta con: heladera de uso común, calefacción, ventiladores, conexión a Internet, lavarropas de uso común.

Gráfico 26 - Cuenta con heladera de uso común



De los 242 hoteles que proporcionaron una respuesta válida, solo un 34,3% (83 hoteles) confirmó contar con una heladera de uso común y por el contrario, un 64,9% (157 hoteles) indicó no contar con ella. Finalmente solo en 2 hoteles no quisieron responder a esta pregunta. La consulta sobre este punto radica en el hecho de que carecer de un espacio refrigerado para almacenar alimentos impacta negativamente y encarece las condiciones de vida de los residentes, especialmente aquellos que no pueden acceder a comidas preparadas de forma regular.

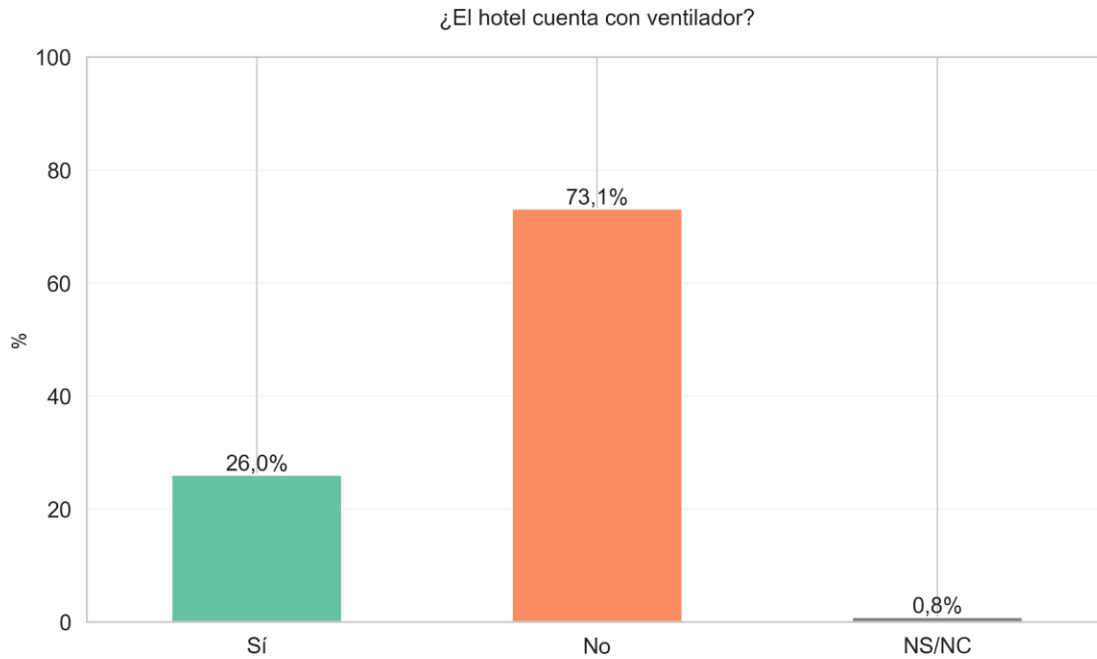
Gráfico 27 - Cuenta con calefacción



El gráfico anterior presenta los datos en relación a la disponibilidad de calefacción en los hoteles familiares de CABA. Un hecho notorio es que el 93,4% de los establecimientos encuestados (226 hoteles familiares) no cuenta con este servicio básico lo cual implica condiciones de habitabilidad deficientes, especialmente durante los meses más fríos del año. Teniendo en cuenta que estos hoteles constituyen muchas veces una solución habitacional permanente para personas y familias en situación de vulnerabilidad, la falta de calefacción adecuada representa un riesgo significativo para la salud y el bienestar de las personas que residen en ellos.

En sintonía con el gráfico anterior, el dato más destacado del gráfico 28 es que una amplia mayoría de los establecimientos, el 73,1%, no cuenta con ventilador lo que revela otra carencia importante en las condiciones de habitabilidad, especialmente en épocas de altas temperaturas. Por el contrario, sólo el 26% de los hoteles encuestados sí dispone de ventiladores en las habitaciones.

Gráfico 28 - Cuenta con ventilador



El gráfico que sigue a continuación representa los resultados de la pregunta sobre si el hotel cuenta con conexión a Internet disponible para las personas que allí residen. De los 242 hoteles que proporcionaron una respuesta válida, un 61.6% (149 hoteles) confirmó contar con conexión a Internet, mientras que un 37.6% (91 hoteles) no cuenta con este servicio.

Gráfico 29 - Cuenta con conexión a internet

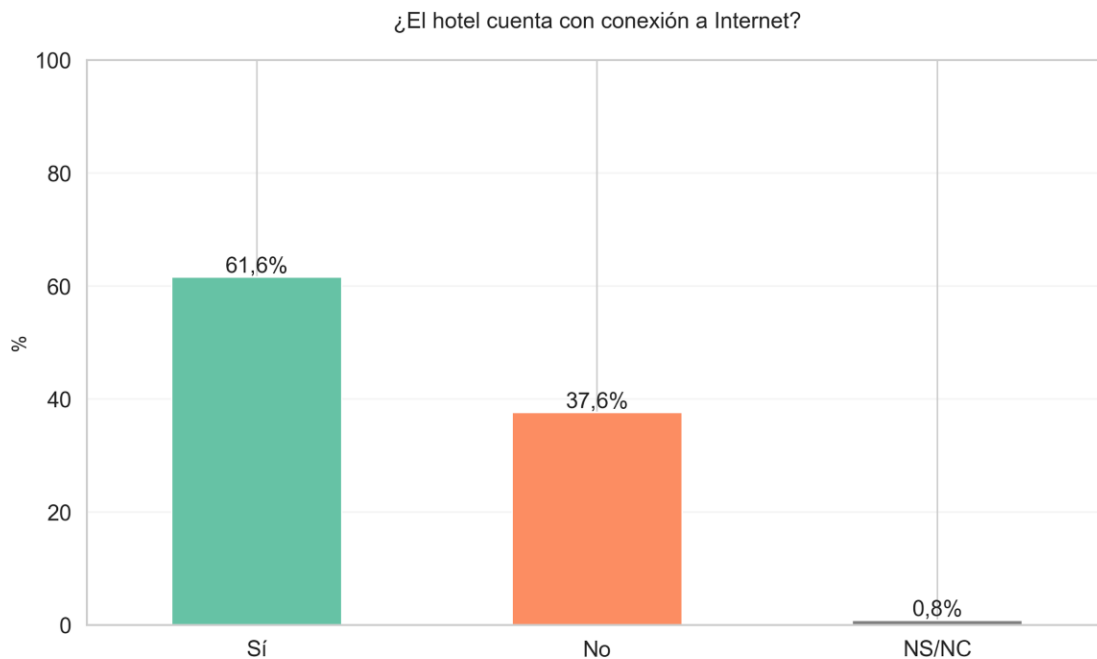
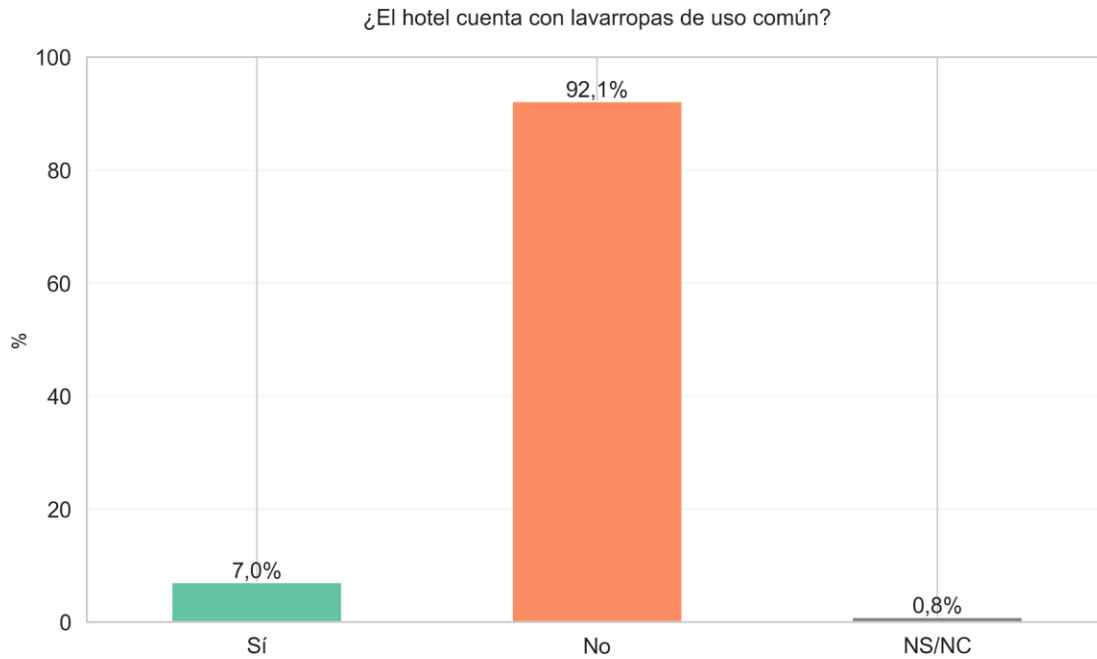


Gráfico 30 - Cuenta con lavarropas de uso común

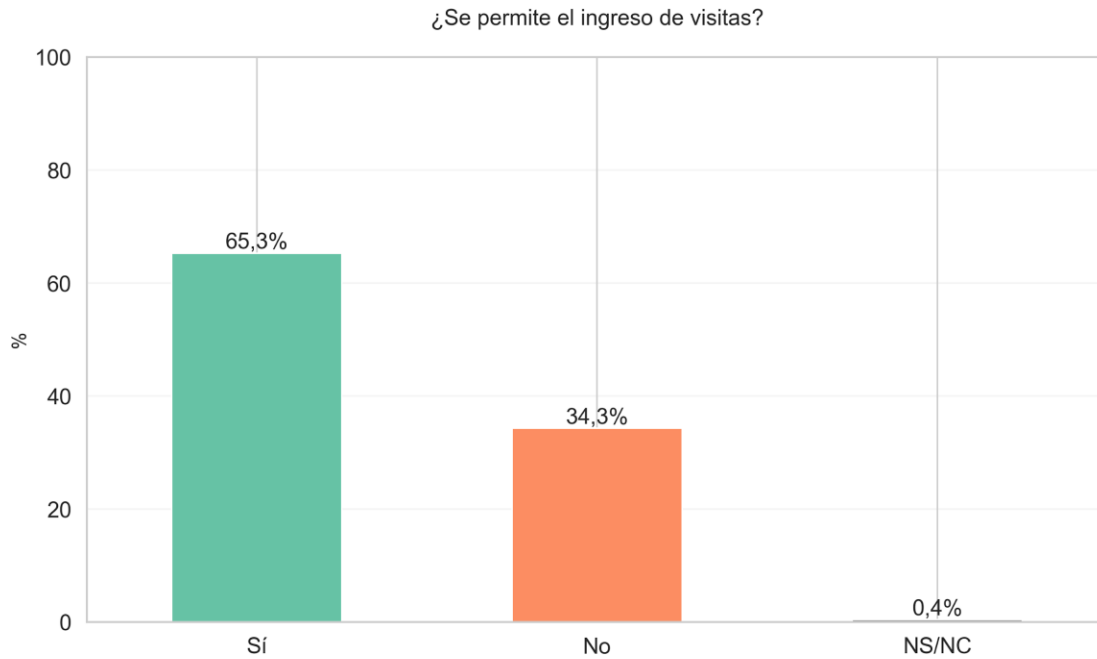


El gráfico 30 muestra que sólo un 7% (17 hoteles sobre 242) informó contar con lavarropas de uso común lo que evidencia que la falta de instalaciones para lavar ropa es una limitación generalizada en este tipo de alojamientos. La falta de acceso a lavarropas en los hechos representa un inconveniente cotidiano especialmente para aquellas personas con necesidades particulares como familias con niños pequeños o personas con discapacidad.

En resumen, los gráficos anteriores revelan una importante deficiencia en la infraestructura de los hoteles familiares de CABA, con una mayoría de establecimientos que no cuentan con sistemas de climatización de ambientes adecuados y refrigeración de alimentos, lo cual representa un desafío importante para garantizar condiciones mínimas de habitabilidad y salud para los residentes, particularmente en un contexto de cambio climático y olas de calor cada vez más frecuentes en la ciudad.

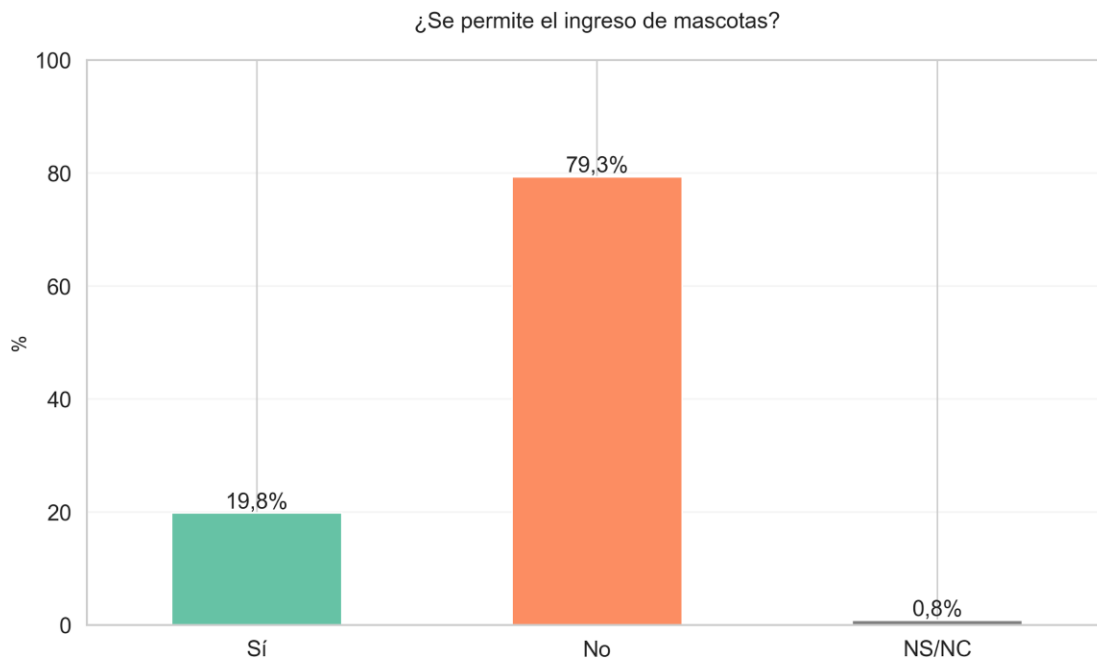
Los dos gráficos que siguen a continuación están referidos a si está permitido el ingreso de visitas y de mascotas. El gráfico 31 permite observar que casi dos tercios de los hoteles encuestados permiten el ingreso de visitas, 65,3% es decir 158 hoteles, lo cual reviste cierta importancia a los fines de mantener vínculos sociales y familiares.

Gráfico 31 - Permite el ingreso a visitas



El gráfico siguiente permite observar que de los 242 hoteles encuestados, un 79,3% (192 hoteles) respondió que no se permiten mascotas, mientras que sólo un 19,8% (48 hoteles) afirmó que sí se permiten lo cual evidencia a esta cuestión como una clara barrera de acceso.

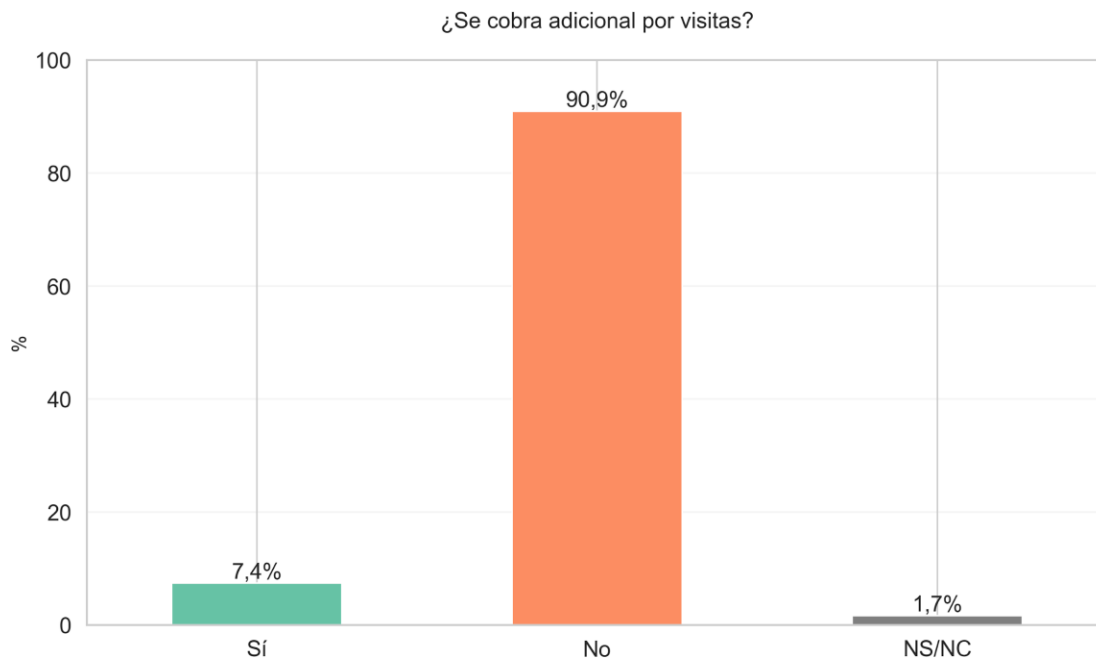
Gráfico 32 - Permite el acceso a mascotas



Finalmente, en lo que concierne a la dimensión que refiere a los servicios con que cuentan los hoteles, se han incluido una serie de preguntas referidas al cobro de adicionales por visitas, intereses por mora en el pago, conexión a internet y el uso de lavarropas común. En términos generales la

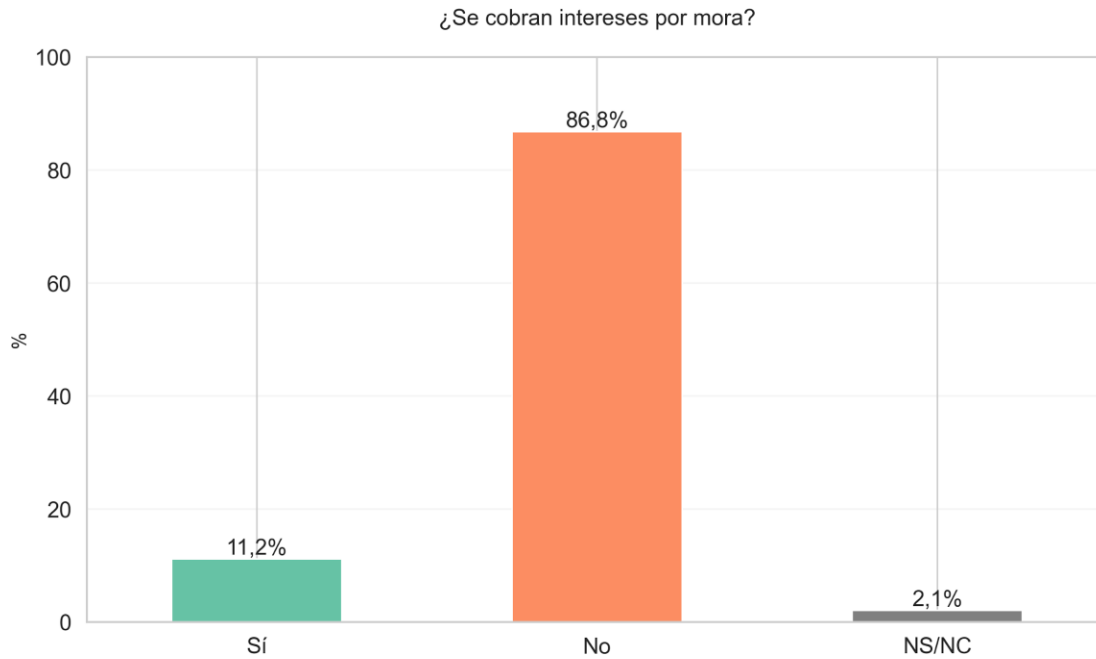
respuesta es que no se cobran adicionales siendo más categóricas estas respuestas para adicionales por visitas y uso de lavarropas común, lo cual es lógico en este último servicio ya que por lo general no hay lavarropas de uso común. En verdad estas preguntas requerirían contrastarlas con entrevistas a las personas inquilinas, sobre todo en lo que hace a los intereses por mora en los pagos.

Gráfico 33 - Cobro de adicional por visitas



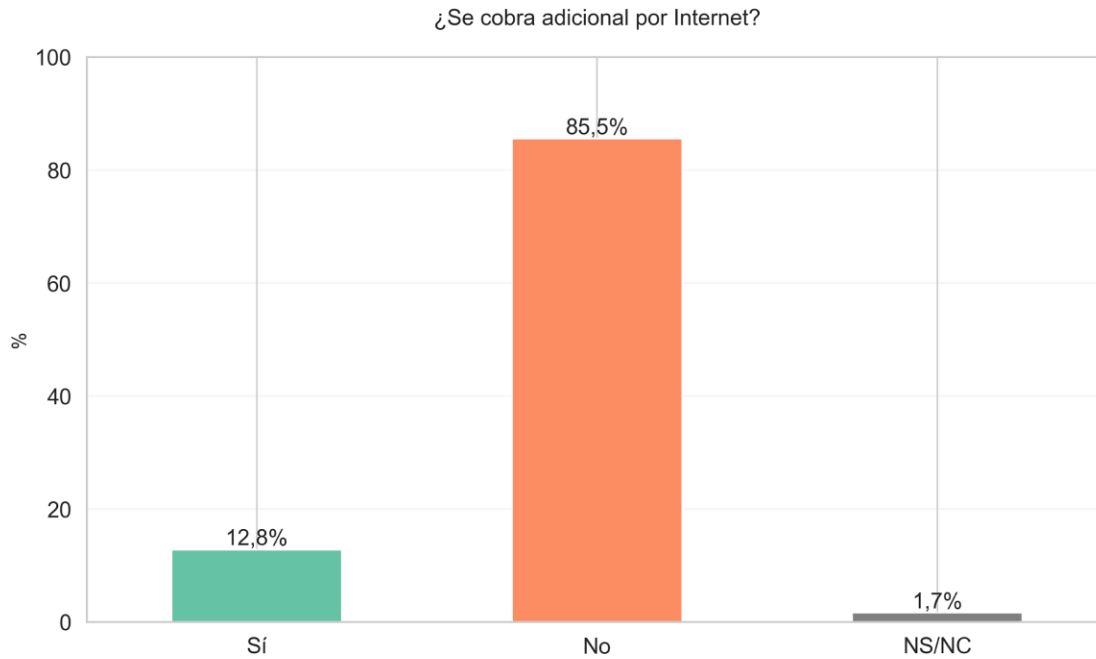
De los 242 encuestados válidos, el 90,9% (220 hoteles) respondió que no se cobra adicional por visitas, mientras que sólo un 7,4% (18 hoteles) afirmó que sí se cobran cargos adicionales por las visitas.

Gráfico 34 - Cobro de intereses por mora



Un 86,8% (210 hoteles) respondió que no se cobran intereses por mora, mientras que sólo un 11,2% (27 hoteles) afirmó que sí se cobran. El gráfico muestra una prevalencia mayoritaria de hoteles familiares que manifiestan no cobrar intereses por mora o poseer una política flexible con los atrasos en los pagos, debe insistirse en que este dato deberá ser necesariamente contrastado con evidencia empírica que surja de los propios inquilinos habida cuenta de que tal como se manifiesta en el apartado de precios, existe un aumento notorio durante el último año y un desfase entre el precio de las habitaciones de los hoteles y la actualización de monto del subsidio habitacional por parte del GCBA.

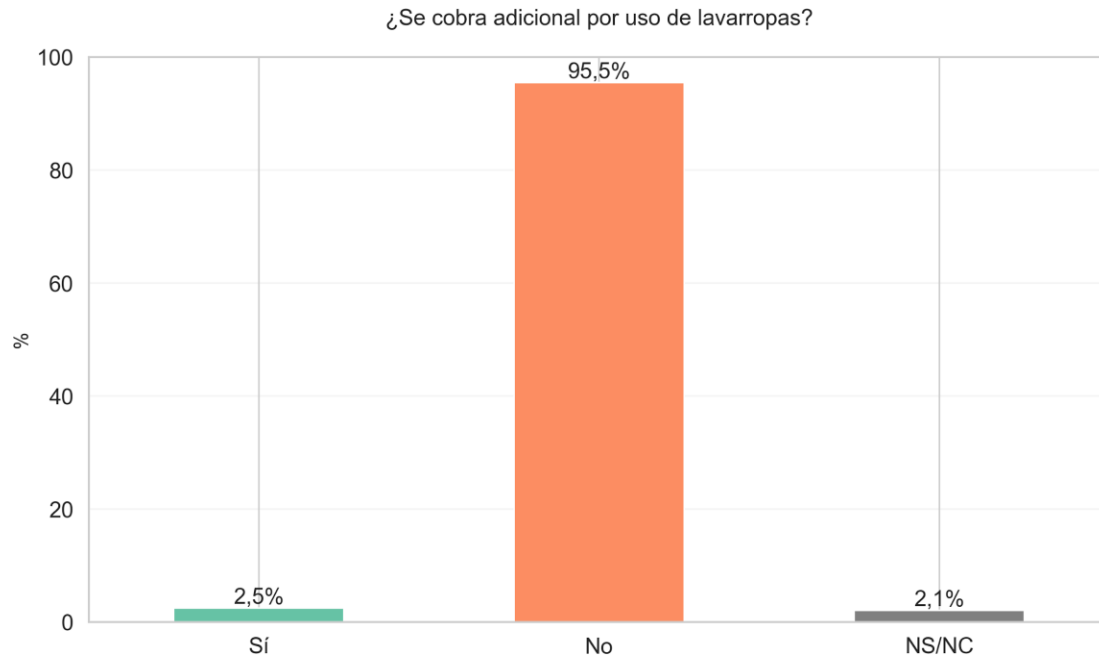
Gráfico 35 - Cobro de adicional por internet



El gráfico anterior muestra que la gran mayoría de los establecimientos, un 85,5%, respondió que no cobran un adicional por el servicio de Internet y que apenas el 12,8% de los hoteles sí lo cobra.

Finalmente, el gráfico que sigue a continuación indica que de los 242 hoteles que respondieron válidamente, un gran porcentaje del 95,5% (231 hoteles) indicó que no se cobra adicional por usar lavarropas mientras solo un pequeño 2,5% (6 hoteles) dijo que sí se cobra un cargo extra.

Gráfico 36 - Cobro de adicional por uso de lavarropas

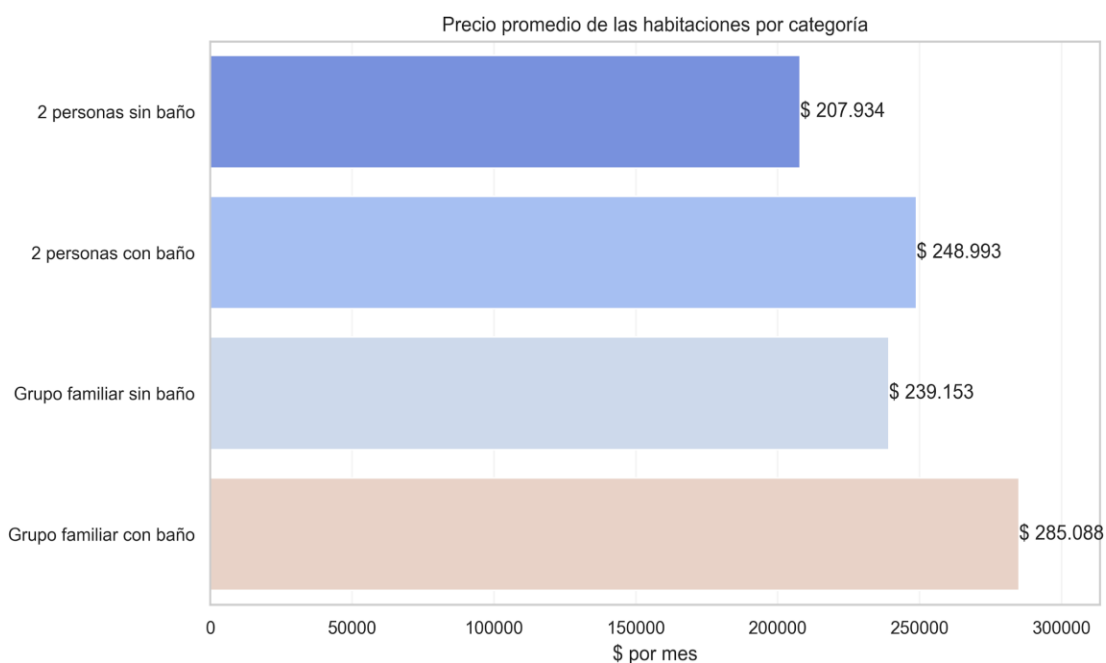


Debe recordarse que el gráfico 30 muestra que sólo 17 hoteles sobre 242 informó contar con lavarropas de uso común lo que evidencia que la falta de instalaciones para lavar ropa es una limitación generalizada en este tipo de alojamientos. Ello evidencia que algo más de uno de cada tres hoteles que indicaron poseer lavarropas de uso común (17 hoteles) cobra el uso del mismo (6 hoteles).

6. Precios de los Establecimientos

El presente análisis de precios de hoteles familiares en la Ciudad de Buenos Aires se enmarca en una problemática más amplia del déficit habitacional de la cual se hizo mención en la introducción de este documento. En este contexto, el análisis de los precios adquiere particular relevancia, al considerar que el actual subsidio habitacional del GCBA contempla un monto máximo mensual de hasta \$150.000 según el Decreto 238/2024 del Gobierno de la Ciudad. La brecha entre este monto y los precios reales del mercado plantea serios interrogantes sobre la efectividad de las políticas públicas vigentes para garantizar el acceso a una vivienda digna para los sectores más vulnerables²⁷.

Gráfico 37 - Precio promedio de las habitaciones por categoría



El gráfico anterior presenta el precio promedio de las habitaciones en hoteles familiares de CABA, desglosado por las distintas categorías. Lo más destacable es la significativa brecha de precios entre habitaciones con y sin baño privado. Las habitaciones para dos personas con baño privado tienen un precio promedio de \$248.993, mientras que para aquellas sin baño privado el promedio desciende a \$207.934. Esta diferencia se acentúa aún más en las habitaciones destinadas a grupos familiares.

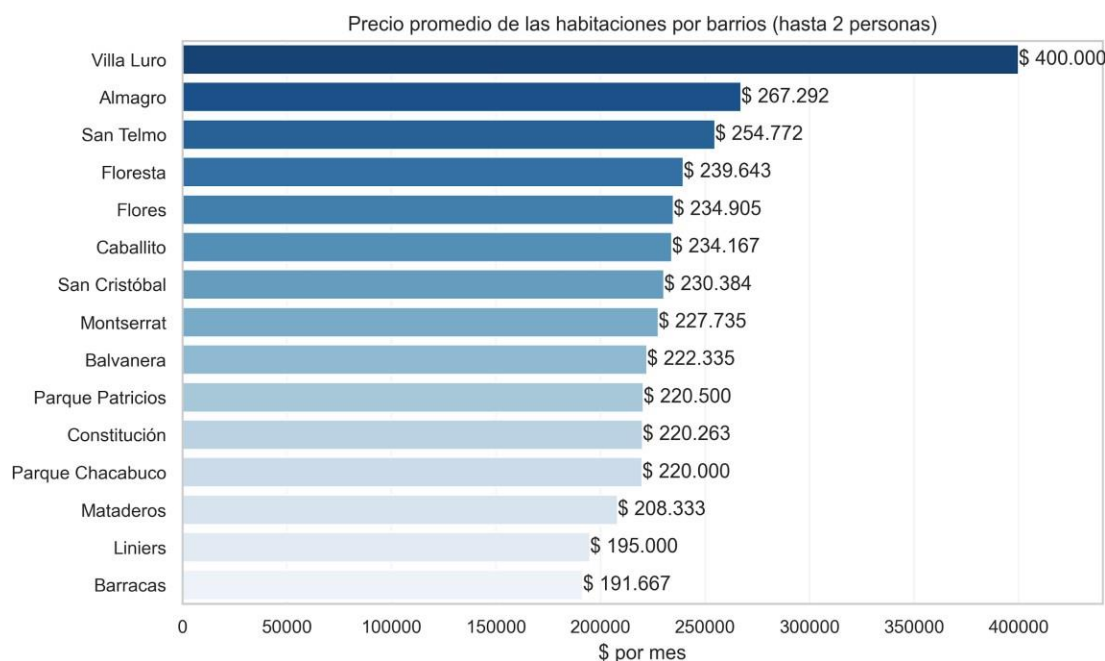
²⁷ Decreto N° 238/24: "Artículo 5°.- Establecer el monto del apoyo económico a otorgar en una suma total de hasta PESOS un millón ochocientos mil (\$1.800.000), abonado en un máximo de 12 cuotas mensuales y consecutivas, cada una de hasta PESOS ciento cincuenta mil (\$150.000)". DI-2024-508-GCABA-DGAI:

- a) Personas solas, un (1) miembro integrante, recibirán hasta PESOS CIENTO CINCO MIL (\$105.000.-)
- b) Grupos familiares compuestos por dos (2) miembros integrantes, recibirán hasta PESOS CIENTO VEINTE MIL (\$120.000.-)
- c) Grupos familiares compuestos por tres (3) integrantes, recibirán hasta PESOS CIENTO TREINTA Y CINCO MIL (\$135.000.-)
- d) Grupos familiares de cuatro (4) o más miembros integrantes, recibirán hasta PESOS CIENTO CINCUENTA MIL (\$150.000.-)

Con baño privado, el precio promedio alcanza los \$285.088, mientras que sin baño privado se reduce a \$239.153²⁸.

La media global (promedio) del precio mensual de una habitación es de \$245.292 y la mediana (el valor central del conjunto de datos) es \$244.073, lo que sugiere buena consistencia en los datos relevados, puesto que no se presentan valores extremos que alejen a la media de la mediana.

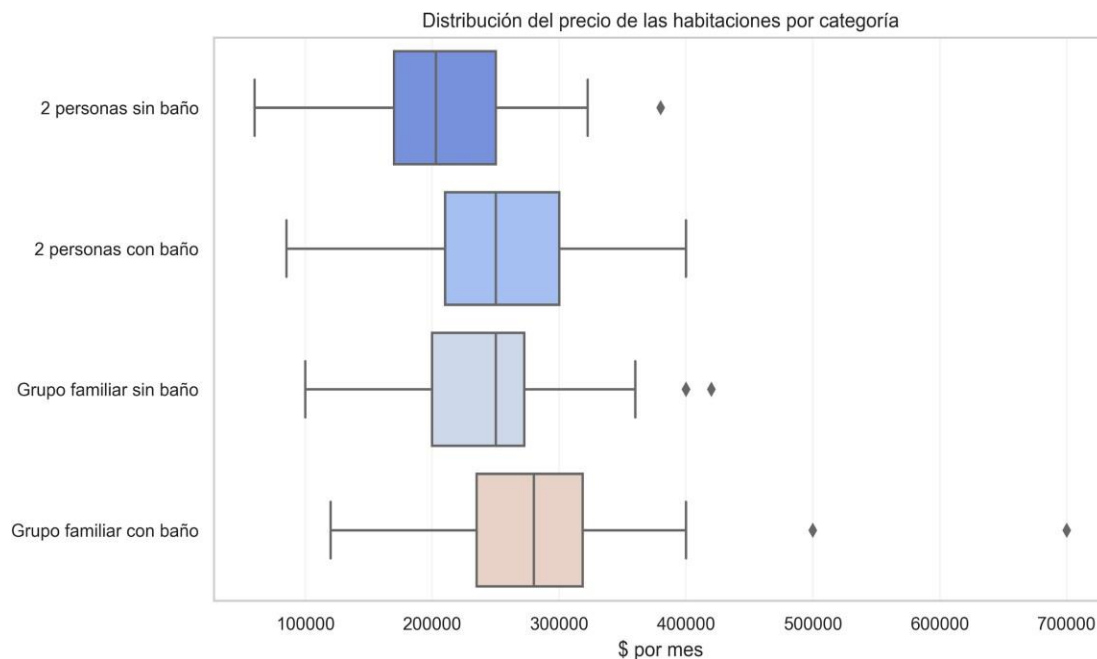
Gráfico 38 - Precio promedio de las habitaciones por barrios (hasta 2 personas)



El gráfico anterior presenta el precio promedio de las habitaciones para hasta dos personas, desglosado por barrio, tanto para habitaciones con baño privado como para aquellas que no lo tienen. Al incluir una mirada geográfica sobre los precios de los hoteles se percibe que allí donde existe mayor oferta los precios son algo menores. Sin embargo existen brechas significativas en los barrios, especialmente si se concentra el análisis en la zona céntrica. Por ejemplo, para habitaciones sin baño, el promedio en Balvanera (\$222.335) no dista mucho del precio promedio en Constitución (\$220.263). Estos son los barrios con mayor cantidad de establecimientos. Es importante señalar que el precio que presenta el barrio de Villa Luro (\$400.000), representado en el extremo superior del gráfico, posee una divergencia en términos económicos pero debe tenerse en cuenta que se trata únicamente de un caso relevado.

²⁸ Los gráficos de este apartado son el producto de una pregunta que se realizó al total de hoteles familiares relevados, es decir a los que participaron de modo completo (242) como aquellos que lo hicieron de modo parcial (17) por lo que el total de respuestas válidas es 259.

Gráfico 39 - Distribución del precio de las habitaciones por categoría

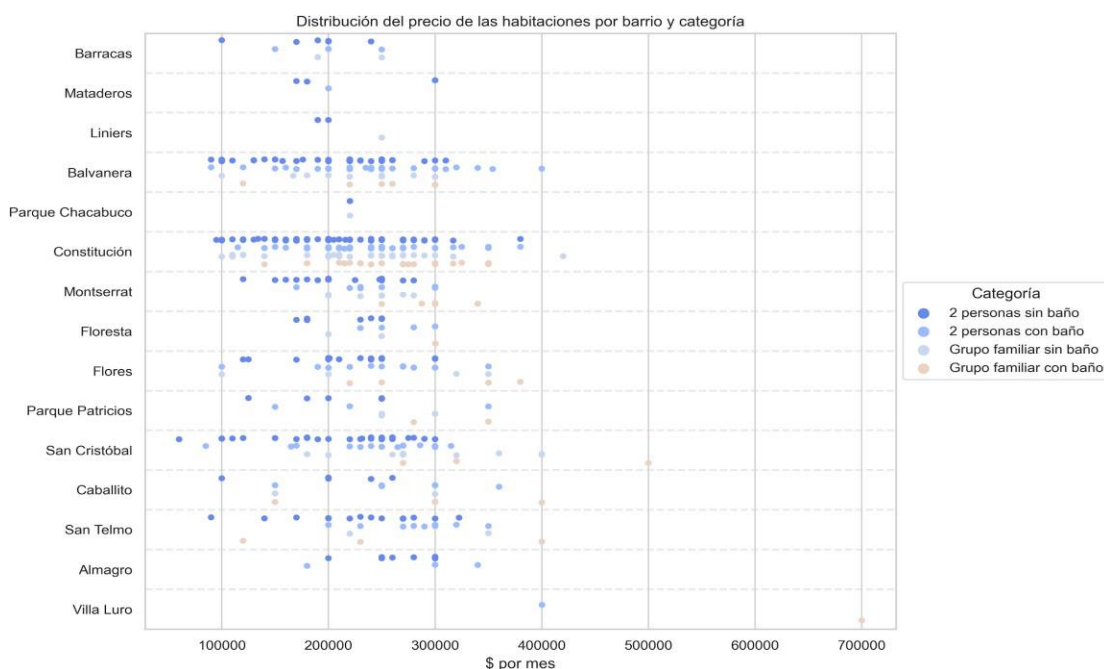


El gráfico de cajas, gráfico 39, presenta la distribución de precios de las habitaciones en hoteles familiares de CABA, desglosada por categoría según el tipo de habitación y disponibilidad de baño privado. Lo más destacable es la considerable dispersión en los precios para cada categoría, con amplios rangos que indican una alta variabilidad. Esto sugiere una falta de estandarización en los precios del sector. Esta dispersión atraviesa en forma pareja todas las categorías. No se observan diferencias significativas en la dispersión entre las categorías. Los valores extremos se observan sólo del lado derecho -precios altos- de las distribuciones, y son en total sólo 5²⁹. Por consiguiente, esta alta dispersión en los precios de los hoteles se asocia más a las prestaciones y características que ofrece cada establecimiento que a un factor geográfico, que como ya se mencionó no resulta tan determinante en la magnitud de la tarifa.

Por último, el siguiente gráfico combina el análisis por barrio y categoría manteniendo la perspectiva de la distribución de precios. Es importante destacar que el Gráfico 40 contiene todos los precios relevados para cada una de las categorías y para cada uno de los barrios.

²⁹ Los datos de los hoteles que mencionan valores de entre \$500.000 y \$700.000 mensuales para una habitación para grupo familiar con baño privado fueron verificados al momento de preprocesar los datos, contactando nuevamente al entrevistado.

Gráfico 40 - Distribución del precio de las habitaciones por barrio y categoría



Aquí se refuerza la idea de que la dispersión de precios no obedece a una mera lógica geográfica. En un mismo barrio es posible acceder a los cuatro tipos de habitación por el mismo precio. Ello se debe también a cuestiones como la infraestructura, la calidad del establecimiento, servicios y/o el entorno del hotel. Así como también queda en evidencia que la integración de las categorías está desbalanceada. Las habitaciones destinadas a grupos familiares con baño privado escasean. Las habitaciones para dos personas son mucho más numerosas. En el caso de Constitución no sólo es el barrio con mayor cantidad de establecimientos, sino que también exhibe por lejos la oferta más completa, ya que cuenta con numerosas opciones en las cuatro categorías. A su vez, Balvanera se erige como el segundo barrio también desde ambas perspectivas, con algunas opciones de precio incluso por debajo de Constitución. Conforme a lo mencionado previamente, vale destacar que incluso los barrios con mejor oferta tienen opciones en los rangos de precios altos (más de \$350.000 mensuales). La dispersión de precios, en este caso en la parte alta de la curva, responde a la diversificación del servicio: existen inquilinos de un mayor nivel de ingreso dentro de este grupo vulnerable en condiciones de pagar un diferencial en el alquiler a cambio de una mejor habitación.

De acuerdo al análisis realizado, es posible desarrollar una clasificación por barrio para este relevamiento, la cual permite establecer los siguientes agrupamientos:

- 1) Constitución: oferta completa en todas las categorías.
- 2) Balvanera, San Cristóbal, San Telmo: oferta completa en habitaciones hasta dos personas, oferta puntual para habitaciones destinadas a grupos familiares.
- 3) Flores, Montserrat: oferta media en habitaciones hasta dos personas, oferta escasa para habitaciones destinadas a grupos familiares.
- 4) Resto de los barrios: baja oferta en todas las categorías.

6.1. Análisis de los precios de las habitaciones y del monto del subsidio habitacional (Decreto 690) en consonancia con el Índice de precios al consumidor de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (IPC CABA). Noviembre 2023 - Noviembre 2024.

El análisis de la evolución de los precios de los hoteles familiares en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires entre noviembre de 2023 y noviembre de 2024 resulta particularmente relevante en un contexto de alta inflación y vulnerabilidad habitacional. Los hoteles familiares constituyen una alternativa para sectores vulnerables en emergencia habitacional. Funcionan como un eslabón crítico entre la situación de calle y soluciones más estables de vivienda.

Desde julio de 2023 el equipo de la Unidad de Seguimiento de Políticas Públicas de Grupos Vulnerables, ha llevado a cabo encuestas periódicas para monitorear la dinámica de precios de los establecimientos. Estas encuestas abarcan aproximadamente el 10% de la base, lo que permite aproximar las métricas a los valores reales de la población objetivo. Las encuestas se realizaron tanto en forma telefónica como presencial. La información recopilada mediante esta metodología complementa los datos específicos en materia de precios que surgen del relevamiento actual, correspondiente a noviembre de 2024. Durante el período analizado, el mercado de hoteles familiares experimentó importantes variaciones en sus valores. Es necesario establecer si estas variaciones obedecen únicamente a presiones inflacionarias y del mercado general de alquileres, o si también responden a dinámicas propias del sector habitacional. En este sentido, la comparación de estos incrementos con diferentes índices de precios -el nivel general del IPC-CABA, el específico de vivienda y servicios básicos, y el de alquiler de vivienda- permite contextualizar estas variaciones dentro del marco económico más amplio de la ciudad.

La comparación adquiere una relevancia particular al observar que más del 77% de los hoteles familiares (201 establecimientos) aceptan a personas beneficiarias de subsidios habitacionales. Esto subraya el papel fundamental de estos subsidios como herramienta para mitigar el déficit habitacional, facilitando el acceso de sectores vulnerables a una alternativa de alojamiento que, aunque transitoria, resulta esencial en contextos de emergencia.

Tabla 1 – Comparativo Precios Hoteles / IPC-CABA

	Relevamiento Hoteles				IPC		
	Hasta 2 Personas s/Baño	Hasta 2 Personas c/Baño	Grupo Familiar s/Baño	Grupo Familiar c/Baño	Nivel General	Vivienda y Servicios Básicos	Alquiler de la Vivienda
	Valores expresados en pesos.				Valores de los índices.		
Noviembre 2023	69.818	80.823	92.400	111.286	566	609	725
Noviembre 2024	207.934	248.993	239.153	285.088	1.570	1.725	1.394
Variación	198%	208%	159%	156%	177%	183%	92%

La Tabla 1 muestra los datos punta (inicial y último registrado) del período bajo análisis, en lo relativo a la variación interanual de precios de las habitaciones de hoteles, expresados tanto en términos absolutos como porcentuales, en comparación con los índices relevantes mencionados. Lo primero que se observa es que el crecimiento de los precios no ha sido uniforme ya que algunas categorías de habitaciones han tenido mayor incremento que otras, al igual que ciertos índices en comparación con otros. Por ejemplo, las habitaciones para dos personas muestran aumentos del 198% (sin baño) y 208% (con baño), superando ambas el incremento del IPC general (177%) y del índice de vivienda y servicios básicos (183%). Por otra parte, las habitaciones destinadas a grupos familiares con y sin baño tuvieron un incremento inferior al de los índices mencionados, alcanzando apenas el 156% y el 159%, respectivamente. Esto sugiere un comportamiento particular del mercado de hoteles familiares que va más allá de la inflación general y que posiblemente esté reflejando otros factores como cambios en la composición de la demanda o en la estructura de costos.

Se observa una brecha consistente entre habitaciones con y sin baño privado. El diferencial de precio es cercano al 20% en ambos períodos. Sin embargo, el mayor aumento porcentual en habitaciones con baño (208% vs 198%) sugiere una valoración creciente de este servicio, al menos en las habitaciones más chicas (hasta dos personas).

Ya se ha dicho que los aumentos en habitaciones familiares (159% y 156%) fueron menores que en habitaciones para dos personas (198% y 208%). Este fenómeno se produce a pesar de que la oferta de habitaciones más grandes es considerablemente menor.

El contexto en que estos precios fueron relevados está determinado por dos factores. En primer lugar, el aumento en el índice de alquiler de vivienda (92%) se ubica muy por debajo de los demás indicadores. En este período los contratos de alquiler en la CABA estuvieron caracterizados por una política de desregulación, principalmente a través de la derogación de la ley de alquileres. El incremento en precios se vio compensado por una expansión de la oferta.

La celebración de contratos de alquiler en moneda extranjera es el segundo factor. A contramano de las expectativas más extendidas de que la tasa de devaluación acompañaría en cierto modo el ritmo de la inflación, lo que ocurrió durante 2024 fue una desaceleración de la inflación junto con una significativa apreciación del tipo de cambio. Como consecuencia, algunos contratos que habían sido fijados en moneda extranjera como cobertura frente a una potencial devaluación, mantuvieron o incluso redujeron su valor expresado en pesos.

De forma independiente a los factores enumerados puede afirmarse que la dinámica de los precios de los hoteles familiares se encuentra en buena medida escindida de la de los alquileres. Obedece a lo que ocurre con los servicios básicos -fuerte incremento de tarifas en 2024- y a las particularidades de un mercado organizado alrededor de tres actores esenciales: los demandantes de este tipo de vivienda (grupos vulnerables de la población expuestos eventualmente a la situación de calle); los oferentes, dueños o administradores de los hoteles familiares; el Gobierno de la Ciudad, que cumple un rol fundamental al fijar el monto del subsidio habitacional pero también al estar a cargo de su otorgamiento y pago.

Por lo tanto, una mayor rigurosidad administrativa a través de un control más estricto de los presupuestos o la exigencia de comprobantes fiscales válidos para los solicitantes de subsidios, podría tener un impacto negativo en las posibilidades de acceso a alternativas habitacionales para los sectores más vulnerables. Estas medidas pueden dificultar la efectividad de las políticas

habitacionales del GCBA, limitando el alcance del subsidio como herramienta clave para mitigar el déficit habitacional en la ciudad. Adicionalmente podrían generar incentivos por parte de los hoteles a cobrar extras por cumplir estos requisitos formales.

Tabla 2A – Subsidio y Cobertura de la Tarifa de Alquiler – Hasta 2 Personas

	Subsidio "690"					
	Personas Solas			Familias de 2 Personas		
	Monto Subsidio	Cobertura s/Baño	Cobertura c/Baño	Monto Subsidio	Cobertura s/Baño	Cobertura c/Baño
Noviembre 2023	35.000	50,1%	43,3%	40.000	57,3%	49,5%
Noviembre 2024	105.000	50,5%	42,2%	120.000	57,7%	48,2%

Tabla 2B – Subsidio y Cobertura de la Tarifa de Alquiler – Grupo Familiar

	Subsidio "690"					
	Familias de 3 Personas			Familias de 4 Personas		
	Monto Subsidio	Cobertura s/Baño	Cobertura c/Baño	Monto Subsidio	Cobertura s/Baño	Cobertura c/Baño
Noviembre 2023	45.000	48,7%	40,4%	50.000	54,1%	44,9%
Noviembre 2024	135.000	56,4%	47,4%	150.000	62,7%	52,6%

Retomando el rol del Gobierno de la Ciudad a través de la fijación del monto del subsidio “690” se presentan las tablas 2A y 2B que muestran los montos establecidos por decreto y la cobertura de la tarifa hotelera que puede alcanzar una familia a través de su percepción. El término “cobertura” aquí se emplea como porcentaje del precio del hotel que se puede solventar mediante el subsidio.

Las cuatro categorías de subsidio (sin tomar en cuenta familias con uno o más integrantes con alguna discapacidad) son: personas solas, de dos personas, de tres personas, de cuatro personas o más. Todas fueron incrementadas entre 2023 y 2024 en el mismo porcentaje: 200%.

La cobertura para familias de dos personas o menos no se modificó sustancialmente entre 2023 y 2024, más allá de este ajuste. Para personas solas (habitación sin baño) era 50,1% en noviembre de 2023 y es 50,5% en la actualidad. Para familias de dos personas era 57,3% en 2023 y ahora es 57,7%. Las habitaciones con baño muestran incluso un leve deterioro en la cobertura (de 43,3% a 42,2% y de 49,5% a 48,2% respectivamente).

Es distinto para las categorías de más integrantes. Allí se percibe cierta mejora en el nivel de cobertura. Pasó de 48,7% a 56,4% para familias de tres personas (habitación sin baño) y de 54,1% a 62,7% para familias de 4 o más integrantes.

Al margen de esta diferencia, resulta evidente que el subsidio es siempre insuficiente para cubrir el 100% de la tarifa. En el mejor de los casos la familia debe completar con sus ingresos el 37,3% del precio del hotel (cuatro personas sin baño); en el peor de los casos el aporte por fuera del subsidio equivale al 57,8% del alquiler (personas solas con baño).

Gráfico 41 - Evolución de precios de hoteles familiares (hasta 2 personas) e IPC CABA (nivel general)

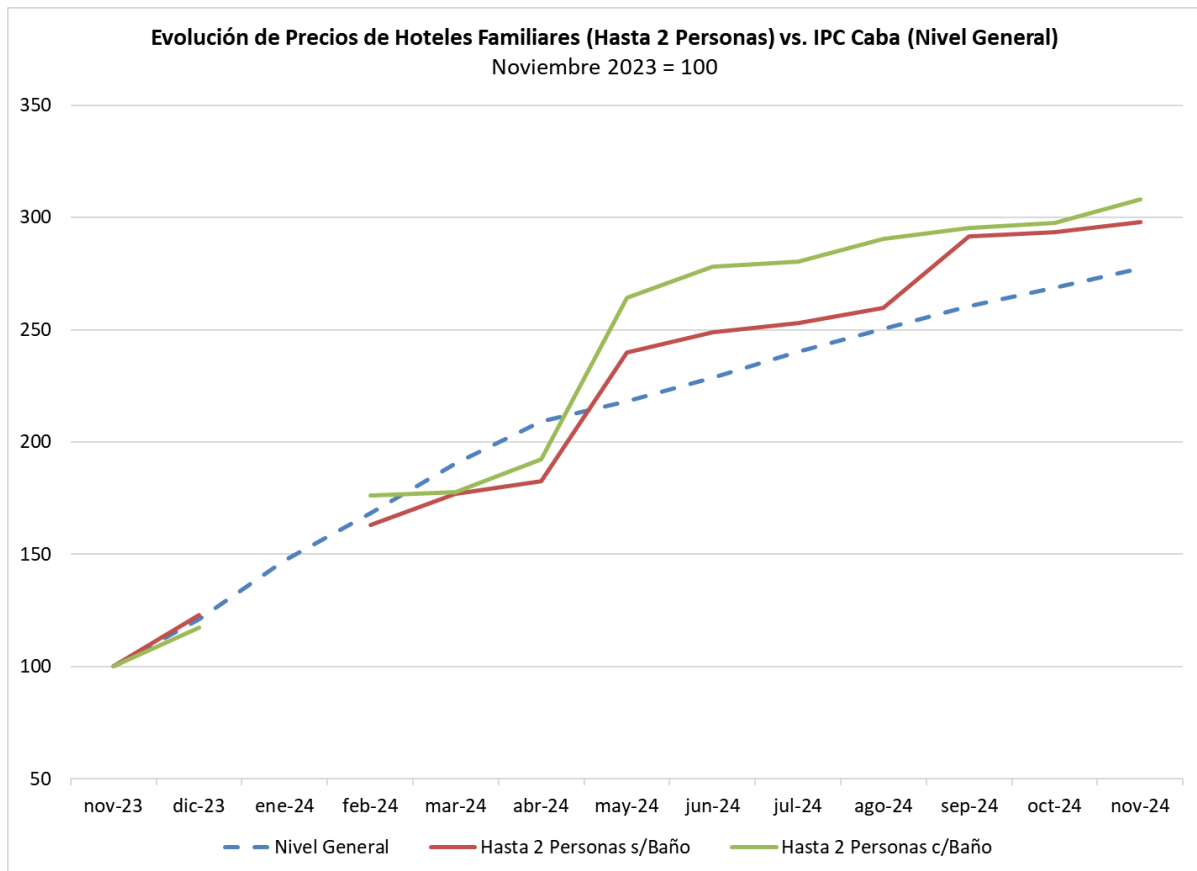
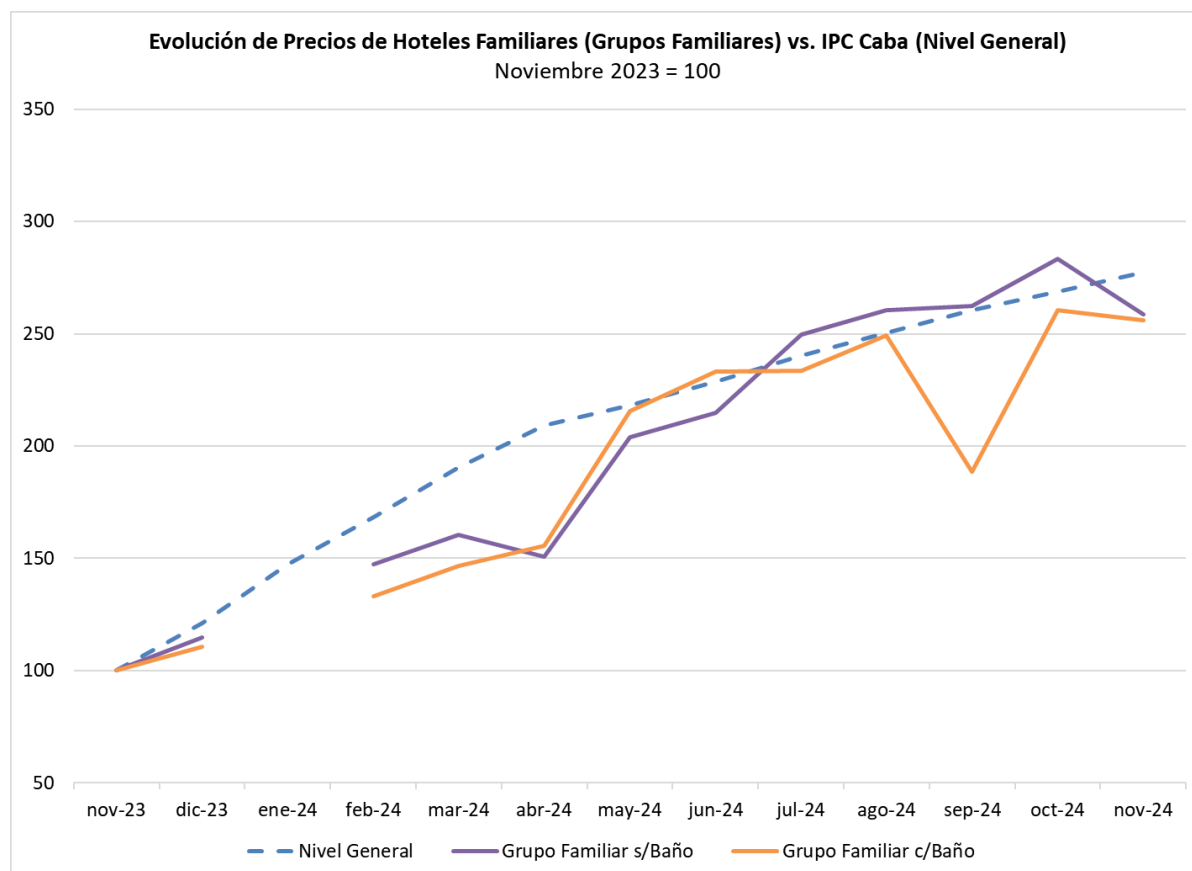


Gráfico 42 - Evolución de precios de hoteles familiares (grupos familiares) e IPC CABA (nivel general)



Los gráficos previos muestran la comparativa entre precios de hoteles familiares y nivel general de precios. El análisis de estos dos gráficos revela patrones muy interesantes en la evolución de los precios de hoteles familiares durante 2023-2024.

En primer lugar se observa un punto de inflexión significativo en mayo 2024, donde los precios de todas las categorías muestran un salto abrupto, coincidente con la actualización del subsidio por parte del Gobierno de la Ciudad. Hasta abril de 2024, los precios de hoteles familiares seguían una trayectoria similar al IPC-CABA general. Después de mayo, se produce una divergencia notable, con los precios hoteleros creciendo más rápidamente que los precios generales.

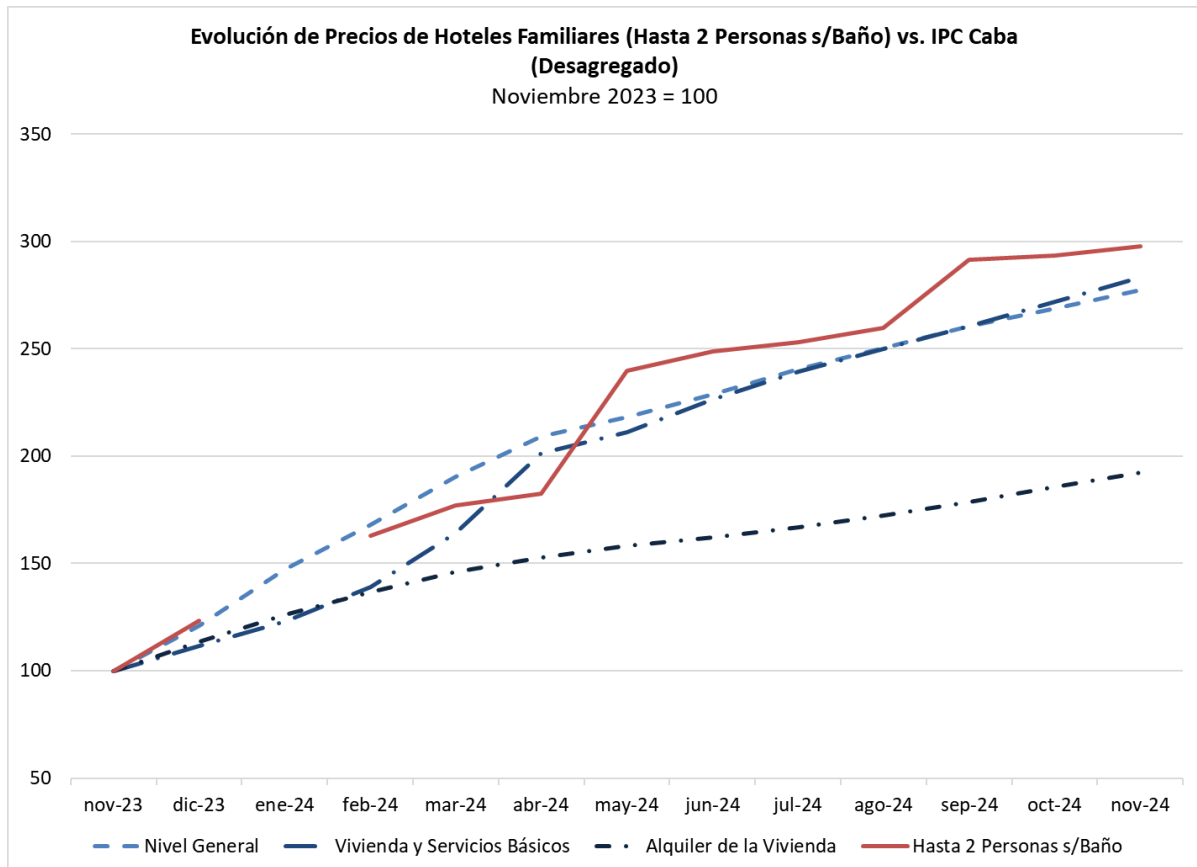
Las dinámicas para las habitaciones pequeñas (hasta dos personas) no es igual que para las más grandes (grupos familiares). Las habitaciones de hasta dos personas muestran una tendencia más estable y consistente. El diferencial entre habitaciones con y sin baño se mantiene relativamente constante. La trayectoria es más predecible y alineada con tendencias inflacionarias. Por último, terminan el período por encima del nivel general.

Las habitaciones destinadas a grupos familiares tienden a mostrar mayor volatilidad, principalmente por su limitada oferta, lo que puede desbalancear el muestreo mensual de precios. Por esta razón, variaciones fuertes, como la caída registrada en septiembre de 2024 para habitaciones con baño, deben interpretarse con precaución. Lo esencial de este análisis es captar la tendencia general más

que enfocarse en datos puntuales. No obstante, tal como ocurría con las habitaciones pequeñas, el salto de mayo de 2024 también se percibe con claridad.

Por último, el dato de noviembre de 2024 cuenta con el soporte del relevamiento completo. Aquí vislumbra un fenómeno opuesto al de las habitaciones pequeñas: los precios caen por debajo del índice general.

Gráfico 43 - Evolución de precios de hoteles familiares (hasta 2 personas s/baño) e IPC CABA (desagregado)



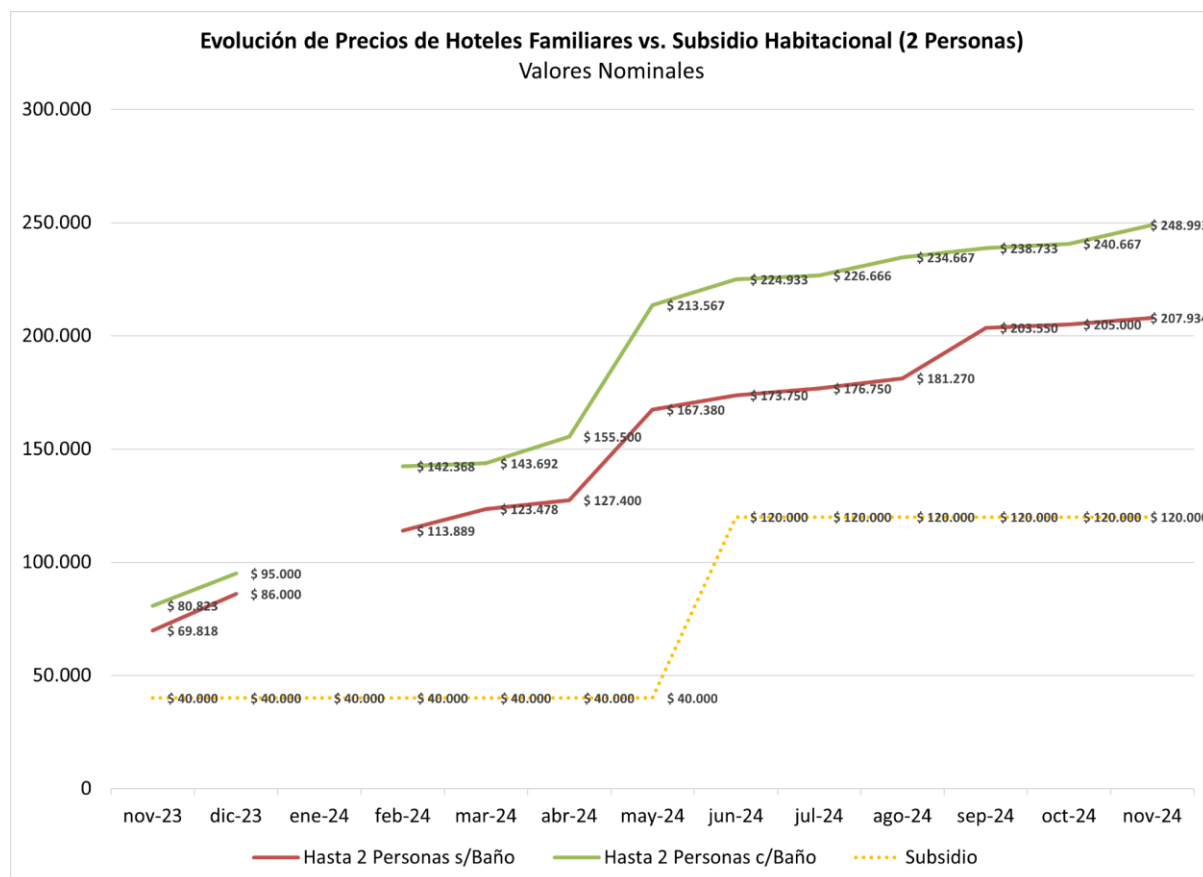
Este gráfico es particularmente revelador al mostrar la evolución de precios de habitaciones básicas (dos personas sin baño) en comparación con diferentes componentes del IPC-CABA. El contraste más notable es respecto del índice de Alquiler de la Vivienda (línea punto-guión), que muestra un crecimiento sustancialmente menor. Para noviembre de 2024, mientras los precios de hoteles se aproximan al 200% de su valor inicial, los alquileres apenas superan el 90%. Ya se ha hecho mención de esta brecha como factor de contexto.

También corresponde destacar nuevamente las consecuencias del incremento del monto del subsidio habitacional. Hasta mayo de 2024, los precios seguían una trayectoria similar al índice de Vivienda y Servicios Básicos. Después de mayo, los precios hoteleros se despegan marcadamente de todos los índices de referencia.

En tal comportamiento pueden identificarse etapas: 1) noviembre 2023 - abril 2024: evolución relativamente alineada con índices generales; 2) mayo 2024: punto de quiebre con salto significativo, previo al incremento de los montos del subsidio “690” en junio; 3) junio - noviembre 2024: estabilización en niveles más altos, manteniendo la brecha con los índices.

A la luz de lo analizado cabe preguntarse si un mecanismo de actualización más frecuente de los subsidios mejoraría esta situación

Gráfico 44 - Evolución de precios de hoteles familiares y subsidio habitacional



Una posible respuesta a este interrogante puede hallarse en este último gráfico, que muestra la interacción entre precios de hoteles y la política pública de subsidios. El patrón del subsidio habitacional se mantuvo constante desde noviembre de 2023 hasta mayo de 2024 (línea punteada horizontal) y presenta un único ajuste abrupto en junio de 2024 (salto vertical de 200%).

Como ya se ha hecho mención, el ajuste del subsidio en junio de 2024 coincide con el período de aceleración de precios hoteleros. Sin embargo, mientras el subsidio se mantiene fijo, los precios continúan su incremento, aunque con cierta desaceleración.

Cuando se retoma el concepto de cobertura expuesto con las tablas 2A y 2B, en el gráfico pueden identificarse las brechas de cobertura: 1) entre noviembre de 2023 y mayo de 2024 el subsidio perdió valor significativamente; 2) en junio de 2024 el subsidio recuperó terreno; 3) entre julio y

noviembre de 2024 se verifica una nueva pérdida gradual del poder adquisitivo del subsidio y por lo tanto, baja de la cobertura, que se estaciona nuevamente cerca del 50%.

Por simplicidad, los valores presentados corresponden al subsidio para familias de dos personas y habitaciones de hasta dos personas (con y sin baño). Para el resto de las categorías se reproduce esta dinámica.

El mecanismo actual de actualización del monto del subsidio habitacional presenta limitaciones claras. Una actualización cuatrimestral o semestral mejoraría la situación de los inquilinos, aunque deberían explorarse otros mecanismos más eficientes aún. Sin embargo la evidencia sugiere que en promedio la tasa de cobertura permanece baja y es insuficiente incluso en los períodos donde se verifica la actualización del subsidio (por ejemplo, junio de 2024). Por ello, las políticas públicas deben priorizar una mayor cobertura de las tarifas hoteleras, garantizando que las personas en situación de vulnerabilidad puedan acceder de manera sostenible a estas alternativas habitacionales.

Tabla 3 - Actualización mensual de precios 2024

 Ministerio Público de la Defensa CUADRO COMPARATIVO												
Desde UGEVU - Secretaría General de Planificación se realiza una actualización mensual de precios de habitaciones de hoteles:												
Composición del grupo familiar	Subsidio Habitacional (690/86) (junio 2024)	Precios promedio Habitación de hotel (Febrero 2024)	Precios promedio Habitación de hotel (Marzo 2024)	Precios promedio Habitación de hotel (Abril 2024)	Precios promedio Habitación de hotel (Mayo 2024)	Precios promedio Habitación de hotel (junio 2024)	Precios promedio Habitación de hotel (julio 2024)	Precios promedio Habitación de hotel (Agosto 2024)	Precios promedio Habitación de hotel (Septiembre 2024)	Precios promedio Habitación de hotel (Octubre 2024)	Precios promedio Habitación de hotel (Noviembre 2024)	Precios promedio Habitación de hotel (Diciembre 2024)
1 integrante	\$105.000	\$113.889/ \$142.368	\$123.478/ \$143.692	\$127.400/ \$155.500	\$167.380/ \$213.567	\$173.750/ \$224.933	\$176.750/ \$226.666	\$181.270/ \$234.667	\$203.550/ \$238.733	\$205.000/ \$240.670	\$207.934/ \$248.993	\$267.600/ \$295.267
2 integrantes	\$120.000	\$113.889/ \$142.368	\$123.478/ \$143.692	\$127.400/ \$155.500	\$167.380/ \$213.567	\$173.750/ \$224.933	\$176.750/ \$226.666	\$181.270/ \$234.667	\$203.550/ \$238.733	\$205.000/ \$240.670	\$207.934/ \$248.993	\$267.600/ \$295.267
3 integrantes	\$135.000	\$136.000/ \$148.333	\$148.333/ \$163.333	\$139.166/ \$173.000	\$188.333/ \$240.000	\$198.333/ \$259.500	\$230.833/ \$260.000	\$240.833/ \$277.500	\$242.500/ \$280.000	\$261.667/ \$290.000	\$239.153/ \$285.088	\$297.500/ \$328.889
4 o más integrantes	\$150.000	\$136.000/ \$148.333	\$148.333/ \$163.333	\$139.166/ \$173.000	\$188.333/ \$240.000	\$198.333/ \$259.500	\$230.833/ \$260.000	\$240.833/ \$277.500	\$242.500/ \$280.000	\$261.667/ \$290.000	\$239.153/ \$285.088	\$297.500/ \$328.889

7. Conclusiones

El relevamiento de hoteles familiares en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, realizado en noviembre de 2024, alcanzó nuevamente un alto nivel de cobertura. Se completaron todos los registros programados y se incorporaron nuevos datos. Los operativos contaron con un alto grado de colaboración e interés por parte de los participantes y en la mayor parte de los casos, se observó una predisposición positiva del sector. En efecto, de las 267 respuestas válidas, nueve de cada diez personas entrevistadas mostraron interés en participar, lo que refleja una actitud favorable hacia la recopilación de información. No obstante, persisten limitaciones en el acceso a datos fundamentales, tales como las habilitaciones emitidas por la Agencia Gubernamental de Control (AGC) y las condiciones internas de habitabilidad. Estas restricciones derivan principalmente de reticencias por parte de dueños y/o encargados, quienes dificultan la obtención de esta información.

Características de Infraestructura y Accesibilidad

En términos de infraestructura, la mayoría de los establecimientos cuenta con hasta 2 pisos (47,9%) y permite un alojamiento máximo de 2 personas por habitación (50,4%). Además, un 65,3% dispone de habitaciones con baño privado, mientras que un significativo 93% incluye habitaciones sin baño privado. En cuanto a espacios comunes, se evidencia una marcada tendencia a la existencia de cocinas (94,6%) y lavaderos compartidos (90,5%). Otros espacios adicionales incluyen terrazas (72,7%), patios (64,5%) y salas de estar (30,6%). Respecto a la accesibilidad, los datos reflejan desafíos importantes para personas con movilidad reducida. Un 63,6% de los hoteles relevados tiene acceso únicamente por escaleras, mientras que un 90,1% carece de rampas de acceso. No obstante, 78,1% dispone de habitaciones en planta baja, mitigando parcialmente la falta de accesibilidad estructural.

Dinámica de Precios y Subsidios

El análisis económico evidencia que los precios de las habitaciones han aumentado de manera sostenida y considerable en comparación con los subsidios habitacionales. El subsidio habitacional establecido por el Decreto 690 experimentó un aumento del 200% entre 2023 y 2024. Sin embargo, este incremento no fue suficiente para cubrir completamente los costos de alojamiento en hoteles familiares, especialmente en un contexto de alta inflación. Por ejemplo, la cobertura para habitaciones de hasta dos personas apenas varió del 50,1% al 50,5%, mostrando una mejora mínima. En el caso de familias de mayor tamaño, la cobertura registró un aumento más significativo, pasando del 48,7% al 56,4% para tres personas y del 54,1% al 62,7% para familias de cuatro o más integrantes. A pesar del ajuste, la brecha entre el subsidio y los precios de los hoteles sigue siendo considerable, evidenciando la necesidad de mecanismos de actualización más frecuentes para garantizar una mayor cobertura y efectividad del subsidio.

Déficit Habitacional y Políticas Públicas

El déficit habitacional en la CABA se agrava año tras año y las políticas públicas que se implementan resultan insuficientes para abordar este problema de manera estructural. La falta de oferta adecuada de habitaciones familiares con baño privado y la prevalencia de infraestructura limitada reflejan la precariedad del mercado de hoteles familiares. Este mercado se organiza en torno a tres actores principales: los demandantes vulnerables, los administradores de hoteles y el Gobierno de la Ciudad, cuya acción es clave en la fijación y actualización de los subsidios habitacionales.

El relevamiento pone de manifiesto carencias críticas en infraestructura, accesibilidad y sostenibilidad económica para grupos vulnerables. Las condiciones actuales de habitabilidad no sólo impactan en la calidad de vida, sino que también revelan la necesidad de un enfoque integral que considere la mejora de la infraestructura, la actualización de los subsidios conforme a la inflación y la implementación de políticas públicas que garanticen la cobertura real del monto que implica el alquiler de una habitación en un hotel familiar como paso previo a una solución habitacional definitiva. Sin un esfuerzo coordinado, las desigualdades estructurales en el acceso a la vivienda en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires seguirán profundizándose.

Con relación a los datos del relevamiento, pueden reseñarse las siguientes cuestiones:

1. Nivel de cobertura: el relevamiento alcanzó una cobertura completa del universo previsto, incluyendo zonas no relevadas en el 2023 y nuevos barrios explorados en el 2024. En comparación con 2023, el relevamiento del 2024 amplió la base de hoteles familiares, agregando 14 nuevos establecimientos a los 253 ya identificados en el año anterior, consolidando una base total de 267 hoteles familiares.
2. Participación y predisposición a responder cuestiones generales: el 90,6% de los encuestados participó de manera completa, mientras que un 6,4% lo hizo de forma parcial y sólo un 3% se negó a colaborar. Este elevado nivel de participación refleja una buena predisposición del sector, lo cual es un indicador positivo para la continuidad de este tipo de relevamientos.
3. Necesidad de efectuar relevamientos periódicos en contextos de alta inflación: dada la constante variación de precios en los hoteles familiares y su desvinculación parcial del índice general de precios, se vuelve imprescindible realizar relevamientos periódicos. Los relevamientos mensuales de precios realizados por UGEVU no solo permiten monitorear la evolución de los costos y su relación con los subsidios habitacionales, sino también identificar dinámicas específicas del mercado, atendiendo a la especificidad y la urgencia que reviste elaborar acciones para las personas en situación de vulnerabilidad habitacional.
4. La importancia de los barrios de Constitución y Balvanera: estos dos barrios concentran el 47,5% de los hoteles familiares relevados, reafirmando su rol como epicentros de oferta habitacional transitoria. Los precios promedio son competitivos respecto a otros barrios y existe una oferta relativamente alta en habitaciones sin baño privado, siendo la opción más económica. Su cercanía a estaciones ferroviarias y su infraestructura (ofrecen la mayor diversidad de categorías de habitaciones, desde individuales hasta grupales) son los motivos de su relevancia estratégica en el alojamiento de sectores vulnerables.

5. Predisposición de los hoteles a recibir personas con subsidios habitacionales: el 77,6% de los establecimientos encuestados acepta a personas beneficiarias de subsidios habitacionales lo cual es el primer paso para garantizar el acceso a soluciones habitacionales transitorias.

6. Entrega de presupuesto escrito: Sólo el 41,3% de los hoteles entrega presupuestos por escrito, siendo este un requisito formal para acceder a los subsidios habitacionales que brinda el GCBA. Si bien, mientras la mayoría de los hoteles aceptan a personas que cuentan con el subsidio habitacional, casi la mitad de los hoteles relevados indican que no entregan presupuesto por escrito, siendo éste un requisito administrativo para el acceso al mencionado subsidio. En este sentido, frente a la consulta que se realizó a los hoteles sobre si tiene costo el presupuesto, la mayoría de los establecimientos encuestados respondió que no existe costo alguno. Sin embargo, diversas personas, referentes barriales y de organizaciones sociales tales como la Asociación Civil No Tan Distintas o la Asociación Civil Abrigar Derechos, entre otras, manifestaron a la UGEVU que resulta una práctica recurrente el cobro del presupuesto por parte de quienes administran los hoteles. De esta manera, aquellas personas que se encuentran en situación de vulnerabilidad se ven forzadas a comprar un presupuesto ante la imposibilidad de conseguirlo de manera gratuita, lo cual se constituye en una estrategia de supervivencia siendo este el único modo que encuentran para poder acceder al subsidio habitacional. Es por ello que, debido a las dificultades que se presentan frente a este requisito, el mismo termina constituyéndose en un obstáculo al momento de gestionar la incorporación al programa habitacional.

7. Entrega de recibo de pago: aunque el 84,6% de los hoteles emite facturas, casi un 15% entrega recibos informales o no brinda comprobantes. Esto representa un obstáculo para las personas que dependen de los subsidios, ya que la emisión de un comprobante es un requisito fundamental.

8. Accesibilidad limitada por infraestructura: el 63,6% de los hoteles relevados cuenta con acceso único por escalera, lo cual limita severamente la posibilidad de ingreso para personas con movilidad reducida. Apenas un 10% de los hoteles tiene rampas de acceso, lo que refleja una grave deficiencia en infraestructura adaptada. Sin embargo, el 78,1% dispone de habitaciones en planta baja, lo que mitiga parcialmente esta barrera.

9. Admisión de grupos familiares y embarazadas: se registró un aumento significativo en la no admisión de grupos familiares y embarazadas entre 2023 y 2024. En el caso de los grupos familiares, la cifra pasó del 40,3% en 2023 al 50,8% en 2024, evidenciando un crecimiento de 10,5 puntos porcentuales. Por su parte, los hoteles que no aceptan mujeres embarazadas incrementaron su porcentaje del 51,1% en 2023 al 57,9% en 2024, reflejando un aumento de 6,8 puntos.

10. Admisiones según poblaciones específicas: la mayoría de los hoteles acepta personas migrantes (89,3%), así como personas con discapacidad (58,3%) y un porcentaje significativo admite a personas trans/travestis (51,7%). Sin embargo, la admisión está condicionada por factores culturales y de infraestructura. En el caso de personas con tobillera electrónica, en comparación con 2023, se observa un leve incremento en la aceptación de personas con tobillera electrónica en hoteles familiares. En 2023, solo el 11% de los establecimientos aceptaba a este grupo, mientras que en 2024 la cifra ascendió a 16,9%, representando un aumento de 5,9 puntos porcentuales. A pesar de esta mejora, el porcentaje sigue siendo considerablemente bajo, lo que evidencia una significativa barrera de acceso para este grupo poblacional.

Finalmente, este relevamiento reafirma la importancia de contar con información actualizada y sistemática lo que representa una herramienta fundamental para la Defensa Pública, las organizaciones de la sociedad civil y las personas que alternan entre la situación de calle y los hoteles familiares. Esta alternancia agudiza su vulnerabilidad, al carecer no sólo de una vivienda adecuada, sino también del acceso pleno a otros derechos sociales esenciales. Si bien se evidencia una buena predisposición a participar de las encuestas y un alto porcentaje de admisión de personas en situación de vulnerabilidad, persisten problemas tanto estructurales como administrativos. La brecha entre los precios y el subsidio habitacional resalta la necesidad de ajustes más frecuentes y políticas públicas alineadas con las dinámicas del mercado.

Anexo – Cuestionario 2024

 **Ministerio Público de la Defensa**
Poder Judicial de la Ciudad de Buenos Aires

RELEVAMIENTO DE HOTELES FAMILIARES

Encuestadores: _____ Fecha: / / 2024

Número de cuestionario

“Hola, nuestros nombres son..... Somos del Ministerio Público de la Defensa de la Ciudad. Estamos haciendo el relevamiento de hoteles para contar con información en caso de que alguna persona necesite buscar un alojamiento. ¿Le puedo hacer unas preguntas?”

DATOS DE CONTACTO

Nombre del hotel: _____

Comuna: _____

Barrio: _____

Dirección: _____

Teléfono: _____

Nombre de la persona encuestada: _____

¿Quiere participar de la encuesta?

1. Sí ☐ → *Comienza el cuestionario con los datos sobre la población / requisitos*

2. No ☐

2.1. Motivos por los que no participa

1. No desea contestar ☐

2. Otro ☐ → ¿Cuál? _____

Fin de la encuesta
(Intentar relevar preguntas
2, 3, 4 y 10
e ir a Observaciones)

Vinculación con el hotel:

1. Dueño/a ☐

2. Encargado/a ☐

3. Otro ☐ → ¿Cuál? _____

99. NS/NC ☐

1

CUESTIONARIO

POBLACIÓN / REQUISITOS

Para comenzar, le vamos a hacer algunas preguntas generales sobre las personas que se hospedan y algunas cuestiones administrativas...

1. ¿El hotel recibe...?

	1. Sí	2. No	99. NS/NC	¿Por qué? <i>(para respuesta NO)</i>
a. Grupos familiares	☐	☐	☐	
b. Embarazadas / Niños	☐	☐	☐	
c. Personas extranjeras	☐	☐	☐	
d. Personas trans/travestis	☐	☐	☐	
e. Personas con discapacidad	☐	☐	☐	
f. Personas con tobillera electrónica	☐	☐	☐	

2. ¿Reciben personas que perciban algún subsidio habitacional?

(Atención a familias en situación de calle -Decreto 690-)

1. Si ☐

2. No ☐ → ¿Por qué? *(profundizar las razones)*

99. NS/NC ☐

3. ¿Entregan presupuesto por escrito?

1. Si ☐ → ¿Tiene algún costo? Si ☐ \$ _____ No ☐ NS/NC ☐

2. No ☐

99. NS/NC ☐

4. ¿Qué tipo de comprobante de pago entregan? (mostrar tarjeta de fotos)

1. Ticket ☐
2. Factura ☐
3. Recibo común (talónario de librería) ☐
4. Ninguno ☐
99. NS/NC ☐

INFRAESTRUCTURA

Continuamos con algunas preguntas generales sobre el hotel...

5. ¿Qué cantidad de pisos tiene el hotel? (Incluyendo PB)

6. El hotel cuenta con:

	1. Sí	2. No	99. NS/NC	Cantidad (para respuesta Sí)
a. Habitaciones con baño privado	☐	☐	☐	
b. Habitaciones sin baño privado	☐	☐	☐	
c. Cocina de uso común	☐	☐	☐	
d. Lavadero	☐	☐	☐	

7. ¿Cuentan con algún espacio de uso común?

1. Sí ☐ → 1.1 Patio ☐
1.2 Terraza ☐
1.3 Sala de estar ☐
1.4 Otro: ☐ → ¿Cuál? _____
2. No ☐
99. NS/NC ☐

8. Respecto a las instalaciones para personas con movilidad reducida (embarazadas, adultos mayores, personas con discapacidad motriz), tiene:

	1. Sí	2. No	99. NS/NC	¿Cuáles? (para respuesta Sí)
a. Acceso único por escalera	☐	☐	☐	↓
b. Rampas	☐	☐	☐	
c. Habitaciones en planta baja	☐	☐	☐	
d. Otros	☐	☐	☐	

PRECIOS / PAGOS DEL SERVICIO

Ahora le vamos a preguntar sobre los precios y las condiciones de pago para el alojamiento...

9. ¿Cuál es la cantidad máxima de personas permitidas en una habitación?

10. Precios de las habitaciones: *(escribir valores exactos y en pesos)*

Cantidad de personas	1. Precio sin baño (\$)	99. NS/NC	2. Precio con baño (\$)	99. NS/NC
Hasta 2 personas		☐		☐
Grupo familiar		☐		☐

11. Los pagos se realizan de manera: *(permite opción múltiple)*

- 1. Diaria ☐
- 2. Quincenal ☐
- 3. Mensual ☐
- 99. NS/NC ☐

SERVICIOS

Y por último, para finalizar, le vamos a consultar sobre los servicios que brinda el hotel...

12. Cuentan en el hotel con:

	1. Si	2. No	99. NS/NC
a. Heladera de uso común	☐	☐	☐
b. Calefacción	☐	☐	☐
c. Ventilador	☐	☐	☐
d. Conexión a Internet	☐	☐	☐
e. Lavarropas de uso común	☐	☐	☐

13. ¿Se permite el ingreso de...?

	1. Si	2. No	99. NS/NC
a. Visitas	☐	☐	☐
b. Mascotas	☐	☐	☐

14. ¿Se cobra adicional por algún otro de concepto?

	1. Si	2. No	99. NS/NC
a. Visita	☐	☐	☐
b. Intereses por mora <i>(retraso de pago)</i>	☐	☐	☐
c. Conexión a Internet	☐	☐	☐
d. Lavarropas de uso común	☐	☐	☐

MUCHAS GRACIAS POR SU TIEMPO Y COLABORACIÓN

PREGUNTAS RELEVANTES

2. ¿Reciben personas que perciban algún subsidio habitacional?

(Atención a familias en situación de calle -Decreto 690-)

3. Si ☐

4. No ☐ → ¿Por qué? *(profundizar las razones)*

99. NS/NC ☐

3. ¿Entregan presupuesto por escrito?

3. Si ☐ → ¿Tiene algún costo? Sí ☐ \$ _____ No ☐ NS/NC ☐

4. No ☐

99. NS/NC ☐

4. ¿Qué tipo de comprobante de pago entregan? *(mostrar tarjeta de fotos)*

5. Ticket ☐

6. Factura ☐

7. Recibo común (talonario de librería) ☐

8. Ninguno ☐

99. NS/NC ☐

10. Precios de las habitaciones: *(escribir valores exactos y en pesos)*

Cantidad de personas	1. Precio sin baño (\$)	99. NS/NC	2. Precio con baño (\$)	99. NS/NC
Hasta 2 personas		☐		☐
Grupo familiar		☐		☐