



"Seguridad de la tenencia: percepción, reconocimiento y uso del Certificado de Vivienda Familiar en los barrios populares de Argentina"

Por Rafael García Lazo, Noelia Feldmann,
Jazmin Rodriguez Musso, Esteban Fernandez y
Pablo Marigo.

*Dirección de Suelo para Vivir y Producir y Dirección
de Desarrollo Humano y Comunitario.*

Julio 2026

1. Introducción.....	3
1.1 Contexto y evidencia previa.....	4
1.1.1 Informalidad urbana en Argentina.....	4
1.1.2 Seguridad de la tenencia y su percepción.....	6
1.1.3 Contexto de surgimiento del Certificado de Vivienda Familiar (CVF).....	7
2. Metodología.....	9
3. Análisis de Resultados.....	11
3.1 Información de la muestra: caracterización de los barrios seleccionados y personas encuestadas.....	11
3.2 Instrumentos utilizados para acreditar seguridad en la tenencia.....	16
Tabla 1. Distribución de los hogares según régimen de tenencia de la vivienda. Argentina, 2010 y 2022.....	21
Tabla 2. Distribución de los hogares propietarios según documento de acreditación de tenencia. Argentina, 2022.....	22
Tabla 3. Tipo de documento declarado dentro de la categoría “otra documentación”.....	23
3.3 Conocimiento y usos del CVF.....	24
3.3.1 Nivel de conocimiento sobre los usos posibles del CVF.....	24
3.3.2 Usos del CVF por las personas encuestadas.....	27
3.4 Utilidad percibida: análisis comparativo del CVF con otros instrumentos de seguridad en la tenencia.....	30
3.4.1 Utilidad percibida del CVF.....	30
3.4.2 Comparación de la utilidad percibida entre el CVFr y el Boleto de Compra-Venta.....	34
3.5 Percepción de Seguridad en la tenencia y Riesgo de Desalojo.....	41
3.5.1 Cambios en la percepción de seguridad en la tenencia, antes y después de la obtención del CVF, comparativas con el boleto de compra-venta.....	41
4. Conclusiones.....	49
5. Referencia bibliográficas.....	52

1.Introducción

La seguridad en la tenencia de la tierra y la vivienda constituye un componente central en las políticas de integración socio-urbana. Lejos de reducirse a la existencia de un título de propiedad, la seguridad en la tenencia ha sido ampliamente conceptualizada como un fenómeno multidimensional, que involucra dimensiones jurídicas, institucionales, económicas, sociales y simbólicas, así como distintos grados de protección frente al riesgo de desalojo, la arbitrariedad y la incertidumbre residencial las cuales definen el acceso a derechos que aseguran diferentes aspectos que hacen a la vida cotidiana de las personas que viven en contextos de informalidad urbana.

En la Argentina, **la creación del Registro Nacional de Barrios Populares (RENABAP) y del Certificado de Vivienda Familiar (CVF) marcó un punto de inflexión de su abordaje. Por primera vez, a nivel nacional y en todo el territorio de la Argentina, residentes de las villas y asentamientos contaron con un documento expedido por el Estado Nacional que reconoce la tenencia de la tierra donde habitan y han construido sus viviendas.** Diversos organismos y centros de investigación de referencia (Di Virgilio, M. M., et al. (2025), García Lazo, R., et al. (2025), Goytia, C., & Smolka, M. (2019) reconocen y destacan al CVF como una herramienta innovadora, potente y ejemplificadora a nivel regional al habilitar el reconocimiento legítimo de ocupación de la vivienda y el acceso a derechos, servicios y trámites formales.

Si bien los antecedentes han abordado el impacto del CVF principalmente desde perspectivas normativas, institucionales y analizando su andamiaje legal, **persiste una vacancia en lo que respecta a la dimensión subjetiva de la seguridad en la tenencia, entendida como las percepciones, valoraciones y sentimientos de los propios habitantes en relación con su posibilidad de permanecer en la vivienda, ejercer derechos y proyectar mejoras a futuro.** Las decisiones de los hogares -como invertir en la mejora de la vivienda, regularizar situaciones de hecho o vincularse con políticas públicas- están fuertemente influidas por lo que las personas sienten y perciben respecto de su situación habitacional presente y posibilidades a futuro, y no únicamente por las condiciones objetivas o normativas que la enmarcan.

En este marco, el presente estudio propone un abordaje innovador al analizar el Certificado de Vivienda Familiar desde la perspectiva de quienes lo poseen -o podrían poseerlo-, incorporando la percepción de seguridad en la tenencia como un indicador central para evaluar su efectividad como política pública. **El CVF es abordado no sólo como un instrumento administrativo de acreditación de la posesión, sino como un dispositivo que puede incidir en la experiencia subjetiva de estabilidad, respaldo y reconocimiento, aspectos clave para la consolidación de trayectorias habitacionales más seguras.**

A fin de captar esta dimensión, la investigación adopta una estrategia metodológica de carácter empírico, basada en la realización de una encuesta territorial presencial en barrios populares de distintas provincias del país. Esta aproximación permite **releva de manera directa cómo vecinos y vecinas conocen, utilizan y valoran el CVF; cómo perciben el riesgo de desalojo antes y después de su obtención; y de qué manera comparan este instrumento con otras formas de acreditación de la tenencia.**

1.1 Contexto y evidencia previa

1.1.1 Informalidad urbana en Argentina

En la actualidad, vivimos un acelerado proceso de concentración de las poblaciones en los centros urbanos. Diversos informes de la Organización de Naciones Unidas (ONU) establecen que más de la mitad de la población mundial (55,3%) vive en zonas urbanas y se espera que esta proporción aumente a 68% en 2050 (Azcona, Bhatt & Guillem, 2021). Argentina, en particular, es un país con una enorme concentración de población en zonas urbanas. Más del 92,5% de la población vive en ciudades de más de 2.000 habitantes, muy por encima de la media mundial (54%) y por encima de la media de Europa (75%), de Estados Unidos (82,2%) y de la propia región Latinoamericana de la que forma parte (83%). Esta tendencia combinada con otros factores asociados como el aumento de precios de suelo, la especulación inmobiliaria, la insuficiente intervención estatal, el desempleo y la falta de acceso al crédito, configura una crítica situación del acceso a la tierra y la vivienda, en especial para sectores vulnerables.

El acceso a la tierra y la vivienda para los sectores populares se ve atravesado por condiciones de informalidad en múltiples dimensiones: ya sea por la falta seguridad de la tenencia; el acceso informal (o la carencia) a los servicios públicos básicos (agua potable, energía eléctrica, cloacas y gas natural); los tamaños de parcela irregulares, ancho de calles reducidos, falta de espacio público o de cuidado; la precaria calidad constructiva de las viviendas, entre otros factores.

Esta realidad se refleja en los datos provistos por el RENABAP¹ (2023): en Argentina hay 6.467 barrios populares donde habitan más de 5.000.000 de personas en situación de precariedad e informalidad. El 66% de los barrios no cuenta con acceso regular a la energía eléctrica, el 97% no cuenta con servicio de red de cloaca, el 91% no dispone de acceso a red formal de agua corriente y el 98% no cuenta con acceso a la red de gas natural; sin mencionar la alta densidad poblacional, la ausencia de espacios verdes, entre otros.

A partir de la normativa Decreto Nacional 358/17 que dio origen al Registro Nacional de Barrios Populares, se consolidó la definición operativa de Barrio Popular para poder delimitar si un entorno urbano integra o no el Registro: se reconoce como barrio popular a aquellos *"donde viven al menos 8 familias agrupadas o contiguas, donde más de la mitad de la población no cuenta con título de propiedad del suelo ni acceso regular a dos, o más, de los servicios básicos (red de agua corriente, red de energía eléctrica con medidor domiciliario y/o red cloacal)"*.

La falta de título de propiedad, entonces, emerge como un punto clave del diagnóstico, evidenciando la falta de seguridad en la tenencia en barrios populares. Si bien el dominio individual no es la única forma de garantizar tal seguridad, la precariedad en la tenencia del suelo promueve otros limitantes como el acceso a la infraestructura y a los servicios públicos, genera inseguridad jurídica, impide el ejercicio pleno de los derechos, restringe el

¹ RENABAP | Observatorio de Barrios Populares. Información actualizada hasta diciembre de 2023. Los datos sobre el acceso a los servicios son representativos de la situación predominante de cada barrio ReNaBaP.

reconocimiento ante el Estado y terceros, limita el derecho de transmitir la vivienda a los hijos/as y aumenta el riesgo de desalojos forzosos, entre otros.

Estas condiciones refieren a la dimensión objetiva de la seguridad en la tenencia (marco legal, acceso a servicios, riesgo jurídico). Es fundamental reforzar que también existe una **dimensión subjetiva, vinculada a cómo las personas experimentan y perciben dicha estabilidad o inestabilidad**, que se vuelve central analizar para la generación de herramientas de políticas públicas capaces de incidir en ambos planos.

Estas vulneraciones cotidianas a las que se ven expuestas las familias que habitan los barrios populares ponen en relieve la **importancia de desarrollar instrumentos normativos y acciones progresivas que garanticen la inclusión social y el reconocimiento de derechos incluyendo la seguridad en la tenencia**. Entendemos a la regularización dominial como un proceso incremental que es indispensable para aumentar la seguridad en la tenencia de los barrios populares y lograr la integración socio urbana. No obstante, la escrituración en tanto entrega de títulos, no implica en sí misma integrar, ya que no puede ser un proceso aislado. Así lo advierte el estudio de Di Virgilio et al. *“La seguridad en la tenencia excede la titulación o la regularización dominial e involucra múltiples dimensiones del hábitat”* (2025: 2). En la misma línea, Goytia y Dorna (2025) señalan que la experiencia internacional y la literatura académica reconocen que la mejora de la seguridad de la tenencia no es potestad exclusiva de la titulación formal y el reconocimiento de dominio.

Los procesos de titulación individual con escritura de dominio perfecto son deseables y ofrecen amplias protecciones, sin embargo, existen múltiples limitaciones que condicionan la posibilidad real de implementar el instrumento para las más de 1.200.000 familias que habitan los barrios populares de Argentina. Se ven reiteradamente condicionados por marcos regulatorios deficitarios, estándares urbanos alejados de la realidad social de los territorios, falta de presupuesto para adaptar las viviendas existentes para poder escriturar y estructuras administrativas fragmentadas (Reverter, Costello, Molinari & Llul, 2023). En el mismo sentido, el informe *“De los barrios populares a la ciudad formal”* publicado por FUNDAR, sostiene que si bien la escritura resulta deseable, su implementación se encuentra fuertemente limitada y presenta serias dificultades de operativización en la práctica, lo que refuerza la necesidad de pensar alternativas progresivas de incremento de la seguridad en la tenencia, en línea con las recomendaciones de Naciones Unidas, el informe concluye que el Certificado de Vivienda Familiar se posiciona como una herramienta clave (García Lazo, et al., 2025).

En este contexto, y dado que la escrituración individual presenta limitaciones estructurales, se ha vuelto necesario pensar en formas alternativas y progresivas de aumentar la seguridad en la tenencia. En esta línea, los estudios del Lincoln Institute (Di Virgilio et al., 2025; Goytia & Dorna, 2025) destacan que la seguridad de la tenencia puede mejorar significativamente a través de políticas que reconocen la posesión, reducen la incertidumbre jurídica y habilitan el acceso a servicios, aun en ausencia de título formal. Bajo esta perspectiva, **el Certificado de Vivienda Familiar (CVF) emerge como un instrumento innovador y más adecuado, en tanto ofrece una vía inmediata, masiva y operativamente viable para avanzar en la garantía de la seguridad de la tenencia y en la integración socio-urbana de los barrios populares**.

1.1.2 Seguridad de la tenencia y su percepción

El abordaje de la seguridad de la tenencia de la tierra y la vivienda ha tenido un extenso desarrollo en el campo académico y de las políticas públicas, dando lugar a debates que resaltan el valor de promover enfoques integrales de regularización que fortalezcan la seguridad en la tenencia más allá de la titulación *per se* (Gilbert, 2012; Fernandes, 2001, 2002). En esta línea, Raquel Rolnik (2013) amplía el concepto al definirlo como un componente multidimensional que incluye el acceso a derechos básicos, la protección jurídica, la dignidad y la paz, todos elementos esenciales para la garantía de derechos fundamentales. Tal como señala la autora, **la seguridad de la tenencia comprende un "conjunto de relaciones con respecto a la vivienda y a la tierra (...) que permite vivir en el propio hogar en condiciones de seguridad, paz y dignidad"** (Rolnik, 2013: 4), constituyéndose en un elemento indispensable para el ejercicio de derechos civiles, económicos, culturales y sociales.

A pesar de este amplio desarrollo conceptual, aún no existe consenso respecto de qué aspectos deben considerarse para medir la seguridad en la tenencia, especialmente en contextos de informalidad urbana. En esta línea, el estudio de Di Virgilio et al. (2025) para el Lincoln Institute identifica quince dimensiones que permiten comprender la seguridad de la tenencia como un fenómeno complejo y multicausal. Estas dimensiones incluyen: reconocer el valor de uso de la vivienda y enmarcar las intervenciones en procesos integrales; priorizar la regularización in situ y frenar los desalojos; habilitar procesos de regularización y mejoramiento en tierras públicas y privadas; reconocer la diversidad de formas de tenencia existentes; diferenciar y articular las etapas del proceso; evitar la mercantilización de la tierra regularizada; fortalecer la participación social; incorporar la perspectiva de género; garantizar el acceso a servicios básicos; promover la integración urbana y ambiental; asegurar transparencia y acceso a la información pública; garantizar financiamiento suficiente; evitar costos excesivos para las familias; fortalecer la organización comunitaria; y prevenir la reproducción de la informalidad en el tiempo. Este conjunto de elementos evidencia que la seguridad de la tenencia articula dimensiones jurídicas, territoriales, económicas y sociales. Sin embargo, el estudio también destaca una vacancia fundamental: **la percepción de seguridad en la tenencia, una dimensión que no ha sido suficientemente incorporada en los marcos de análisis existentes** y cuya exploración motiva el presente trabajo. La seguridad en la tenencia puede abordarse desde condiciones materiales y jurídicas verificables (seguridad objetiva). Y desde la percepción que las personas tienen respecto de su estabilidad y protección (seguridad subjetiva).

En el mismo sentido, la Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura (FAO), el Banco Mundial y ONU-Hábitat (2021) proponen metodologías integradas para observar la seguridad de la tenencia en poblaciones vulnerables, incorporando dentro de los indicadores de los Objetivos de Desarrollo Sostenible un énfasis específico en la percepción de seguridad de la tenencia, entendiendo que existe una diferencia entre un proceso de medición de la seguridad en la tenencia operativo y concreto, y la percepción de la población. El informe Medición de los derechos de las personas a la tierra de FAO, Banco Mundial y ONU-Hábitat define *"la percepción de la seguridad de la tenencia se refiere a la percepción que tiene una persona de la probabilidad de poder perder*

sus derechos de tierras de forma involuntaria” (2021: 48). Identifican algunos factores que influyen en la percepción de la seguridad de la tenencia entre ellos, cuestiones económicas, desplazamiento debido a inversiones públicas o privadas, entre otros (FAO, Banco Mundial y ONU-Hábitat, 2021).

La **percepción de la seguridad en la tenencia** constituye una dimensión distinta, aunque estrechamente vinculada al reconocimiento jurídico formal de la tenencia, ya que opera en el plano de la experiencia cotidiana y de las representaciones sociales. **Esta percepción alude a la creencia, expectativa o certeza subjetiva que tienen las personas respecto a la estabilidad de su derecho a habitar una vivienda o un terreno, así como de permanecer en él sin enfrentar amenazas inminentes.** Estas amenazas pueden adoptar diversas formas: desalojos forzosos, decisiones administrativas arbitrarias, conflictos legales con terceros, entre otros. En este sentido, la percepción de seguridad implica una valoración emocional y psicológica: expresa el grado de tranquilidad, confianza o, por el contrario, de temor e incertidumbre con que las personas viven en relación con su vivienda y el suelo que ocupan.

La percepción de seguridad en la tenencia compone una dimensión prioritaria porque incide directamente en la vida y el bienestar de las personas. Estudios recientes muestran que la inseguridad habitacional o la amenaza de desalojo generan estrés crónico, ansiedad y afectaciones en la salud (Tsai et al., 2022), lo que vuelve este componente un determinante social de la salud, especialmente en contexto de vulnerabilidad social. Amis (2001) aporta en comprender que la seguridad en la tenencia entendida como ausencia de hostigamiento y de amenaza de desalojo constituye uno de los problemas centrales de la pobreza urbana, ya que la exposición a esta inseguridad actúan como “shocks” que afectan a las personas. Al mismo tiempo, esta percepción condiciona el desenvolvimiento diario de las personas ya que, por ejemplo, la expectativa de permanencia incide en la transformación progresiva de sus viviendas y a mejorar sus condiciones de vida (Hirschman, 1984).

Van Gelder (2010) en su texto *Seguridad de la tenencia y mejoras de viviendas en Buenos Aires*, refuerza la importancia de explorar desde el punto de vista de los actores el tema percepción de seguridad de la tenencia. El autor resalta que en el campo de la investigación psicológica social demostraron que *“las decisiones de las personas están influenciadas frecuentemente por lo que sienten acerca de una situación en vez de, o además de, cómo piensan sobre ella”* (2010: s/n).

En este marco conceptual, el presente informe adopta la percepción de los beneficiarios como un indicador indispensable para evaluar Certificado de Vivienda Familiar (CVF), entendiendo que esta dimensión es significativa y aún no ha sido estudiada. **Desde esta perspectiva, el CVF es analizado no sólo como herramienta de acreditación de la posesión, en tanto dimensión objetiva, sino también en su incidencia en el plano subjetivo de la percepción de la seguridad en la tenencia, contribuyendo a la estabilidad jurídica, emocional y social de las familias que habitan barrios populares.**

1.1.3 Contexto de surgimiento del Certificado de Vivienda Familiar (CVF)

En el año 2016 en Argentina se llevó adelante el primer Relevamiento Nacional de Viviendas en Barrios Populares este hecho representó el primer esfuerzo sistemático por mapear y

caracterizar los asentamientos y villas, luego denominados barrios populares, de todo el país. La contundencia de los datos obtenidos y el impulso de las organizaciones sociales derivaron en la creación del Registro Nacional de Barrios Populares (RENABAP), institucionalizado por el Decreto 358/17, junto con la herramienta asociada del CVF (Monticelli y Pastoriza, 2023).

El CVF se configura como un instrumento clave para las familias de barrios populares, ya que acredita la posesión y domicilio a partir de un relevamiento directo que es emitido en forma gratuita por ANSES. Su importancia reside en que constituye un “registro único de la vivienda” que, al tiempo que reconoce la posesión de los hogares, abre la posibilidad de acceder a trámites y servicios básicos, como la conexión a redes de servicios básicos, la obtención de CUIT o CUIL. Según Monticelli (2019), su carácter de instrumento público lo dota de un peso legal significativo para las familias que carecen de títulos de propiedad.

La política pública en torno al RENABAP se amplió con la sanción de la Ley 27.453, conocida como “Ley de Barrios Populares” que complementa al CVF e incorpora una serie de iniciativas que implican un cambio significativo en la **política de urbanización para barrios populares en Argentina**, entre ellos la **prohibición de los desalojos**, según se establece el artículo 15.

En un contexto en el que las familias quedan relegadas a la informalidad en la tenencia por la ausencia de opciones de acceso al suelo, el CVF busca aportar seguridad jurídica, fortalecer la legitimidad de los hogares y habilitar procesos de regularización dominial². La evaluación realizada por Goytia y Dorna (2025) destaca su potencial exportable considerando su estudio como: *“una alternativa de gran utilidad para formalizar las condiciones de tenencia en los barrios populares, no solo en Argentina, sino en otros contextos que presentan los mismos desafíos”* (2025: 8).

Tal como advierte el informe publicado por Lincoln Institute, *“Evaluación del régimen para la integración socio urbana de los barrios populares y el Certificado de Vivienda Familiar en Argentina”* (Di Virgilio, et al., 2025), la acreditación documental del CVF constituye un paso fundamental, pero aún resta profundizar en políticas sobre el derecho a la tierra y la vivienda.

² Secretaría de Integración Socio Urbana. (2022) *Intervención en barrios populares afectados al régimen de integración socio urbana de la Ley 27453* Recuperado de: https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/argumentos_juridicos_para_la_intervencion_en_barrios_populares_renabap_ley_27.453_11_abril_2022.pdf

2. Metodología

El presente estudio busca explorar cómo el Certificado de Vivienda Familiar incide en la percepción de seguridad de la tenencia de las familias de barrios populares, aportando evidencia empírica sobre su alcance y sus límites como política pública. La investigación es de carácter estadístico, descriptivo y transversal. Para la recolección de información se desarrolló un cuestionario semi estructurado de realización propia exclusivamente para este fin.

Las encuestas fueron realizadas de manera presencial entre junio y agosto de 2025. El operativo de campo se desplegó en 6 provincias -Sante Fe, Córdoba, Misiones, Salta, Río Negro y Santiago del Estero-, en 33 barrios populares, alcanzando un total de 158 encuestas a personas mayores de 18 años residentes de Barrios Populares en Argentina.

Los barrios seleccionados cumplen criterios de significancia a los fines de la presente investigación, cubriendo una diversidad de tipologías de barrios:

1. Año de conformación del barrio
2. Tipología de trama urbana
3. Tamaño de barrio
4. Barrios con y sin conflictos en relación a la tenencia y riesgo de desalojo;
5. Barrios con y sin proyectos de urbanización vinculados a la Secretaría de Integración Socio Urbana (2021-2023)³. Dentro de las obras consideradas se tienen en cuenta sus diversas modalidades de ejecución y sin distinción de la unidad de gestión, se excluye el programa Mi Pieza.

En cuanto al operativo de campo, se apoyó en plataformas digitales especializadas para asegurar la consistencia en la recolección de datos y la integridad de la información geográfica.

La elección de la modalidad presencial para la recolección de las 158 encuestas se fundamentó en la naturaleza del objeto de estudio y en la necesidad de asegurar la validez de los datos recabados. En tal sentido, la aproximación presencial fue esencial para:

1. Asegurar la ubicación geográfica. Confirmar la residencia efectiva de las/los encuestadas/os en el polígono del barrio popular relevado por el RENABAP, un requisito clave para el análisis del CVF.
2. Mitigar sesgos de acceso. Garantizar la inclusión de sectores que podrían quedar excluidos en metodologías remotas debido al acceso precario a servicios esenciales como internet o telefonía.
3. Generar confianza y profundidad. Facilitar la captura de la dimensión subjetiva y el anclaje territorial de las respuestas, elementos críticos para evaluar la seguridad de la tenencia y la percepción de riesgo de desalojo.

³ Monitor de Obras / Informe interactivo en Looker Studio [Dashboard]. Google Looker Studio. https://lookerstudio.google.com/u/0/reporting/3b5376df-428e-4cb6-bdf7-a20026dfa23a/page/p_prkz9hured y Secretaría de Integración Socio Urbana. (2023). *Informe de gestión*. Recuperado de: https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/informe_anual_sisu_2023_digital.pdf

Finalmente, el proceso analítico se centró en la revisión estadística y descriptiva de la base de datos. Dado que el objetivo principal es analizar la percepción de consolidación de derechos asociados a la tenencia, el análisis se enfocó en:

1. Cálculo de Frecuencias y Distribuciones.

2. Análisis Comparativo Bivariado: Para cumplir con el objetivo de explorar los cambios en la percepción, las preguntas relativas a herencia y compraventa no indagan sobre la validez jurídica formal de dichas acciones, sino sobre la percepción de posibilidad y respaldo que las personas asocian a la obtención del CVF.

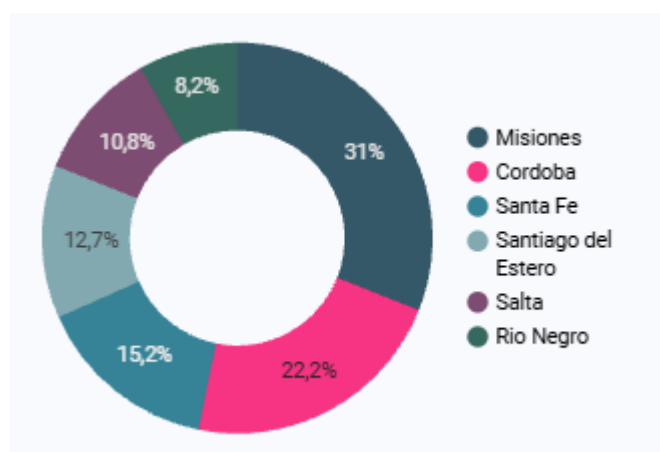
La interpretación de los hallazgos se apoya en la visualización gráfica de porcentajes, facilitando la lectura de las distribuciones y el contraste de las frecuencias, como se detalla en el Análisis de Resultados.

3. Análisis de Resultados

3.1 Información de la muestra: caracterización de los barrios seleccionados y personas encuestadas

Se presenta, a continuación, la distribución de las encuestas realizadas en las seis provincias priorizadas: Santa Fe, Córdoba, Misiones, Salta, Río Negro y Santiago del Estero.

Gráfico 1. Distribución porcentual de la muestra por provincia.



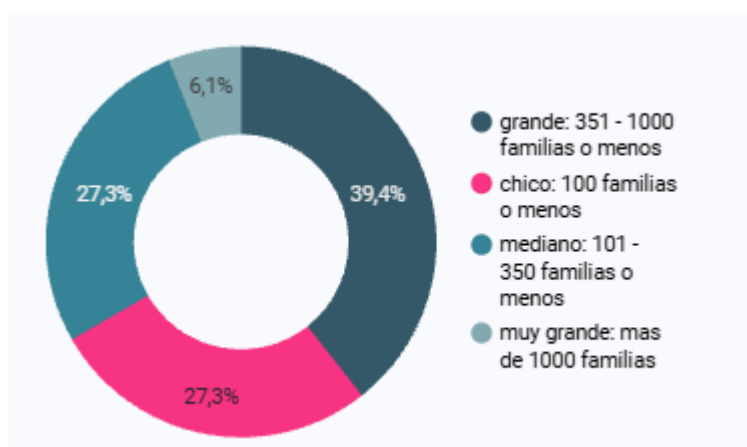
Fuente: Elaboración propia con base en los datos de la investigación.

A partir de un cruce de información con los datos publicados por el ReNaBap en datos abiertos y en el *Monitor de Obras SISU*⁴, se pudo extraer información para caracterizar con mayor detalle los casos trabajados, teniendo en cuenta los criterios aplicados metodológicamente para construir la muestra.

La caracterización de los barrios encuestados muestra que el 39,4% de los barrios corresponden a la tipología **grande** (351 familias a 1000 familias), 27,3% son barrios **medianos** (101 a 350 familias), seguidos de otro 27,3% de barrios **chicos** (100 familias o menos) y solo un 6,1% de **muy grandes**, con más de 1000 familias.

⁴ *Monitor de Obras / Informe interactivo en Looker Studio* [Dashboard]. Google Looker Studio.
https://lookerstudio.google.com/u/0/reporting/3b5376df-428e-4cb6-bdf7-a20026dfa23a/page/p_prkz9hured

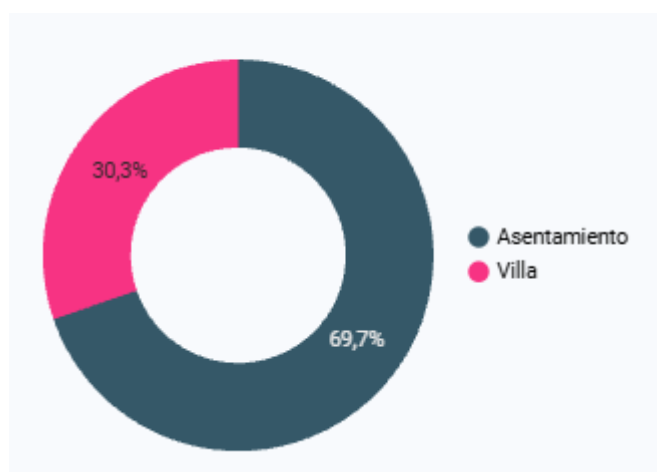
Gráfico 2. Composición de la muestra de barrios según tamaño poblacional.



Fuente: Elaboración propia con base en los datos de la investigación.

Respecto a la tipología o trama, tomando como base los datos de incorporación a RENABAP, el **69,7% corresponden a una trama de tipo asentamiento** (regular, amanzanada y de baja densidad) **y solo el 30,3% son villas** (irregulares, densas con varios pisos de altura y presencia de pasillos).

Gráfico 3. Composición de la muestra de barrios según tipología.

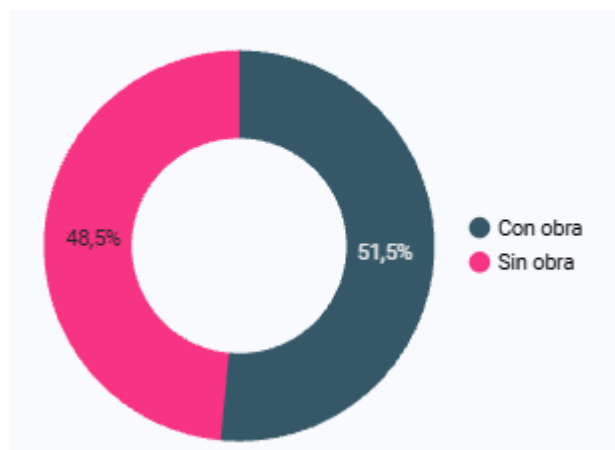


Fuente: Elaboración propia con base en los datos de la investigación.

Por su parte, se analizó si los barrios donde se hizo la encuesta tuvieron acceso a proyectos vinculados a la oferta de proyectos de la ex Secretaría de Integración Socio Urbana, y por lo tanto tuvieron presencia institucional de sus equipos técnicos, territoriales y de la Unidad Ejecutora. Se tienen en cuenta sus diversas modalidades: obras en infraestructura de servicios básicos, equipamientos, mejoramientos de vivienda, entre otros. Se excluyen las obras realizadas a través del programa Mi Pieza, por no tener una unidad ejecutora, ya que

se realizaban autogestivamente⁵. Se observa que un poco más de la mitad de los barrios seleccionados (51,5%) tuvo obras vinculadas a los Programas RENABAP-SISU, mientras que el 48,5% no contó con intervenciones.

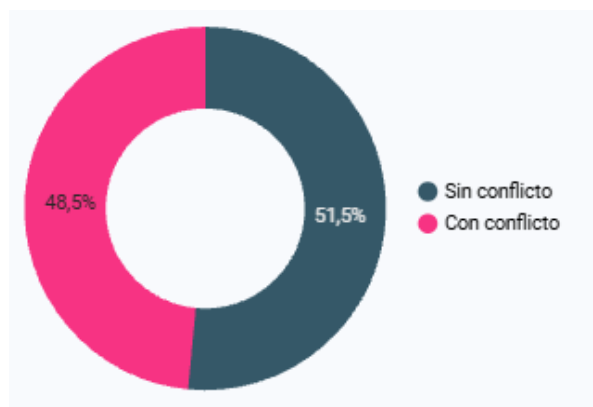
Gráfico 4. Composición de la muestra de barrios según presencia de Programas SISU .



Fuente: Elaboración propia con base en los datos de la investigación.

A partir de la información existente sobre la presencia de conflictividad por la tierra, se registra una división casi equitativa: el 48.5% de los barrios presenta conflictos de tenencia en particular aquellas acciones tendientes al desalojo⁶, mientras que el 51.5% no los reporta.

Gráfico 5. Composición de la muestra de barrios según presencia de conflictos en relación a la tenencia y riesgo de desalojo.



Fuente: Elaboración propia con base en los datos de la investigación.

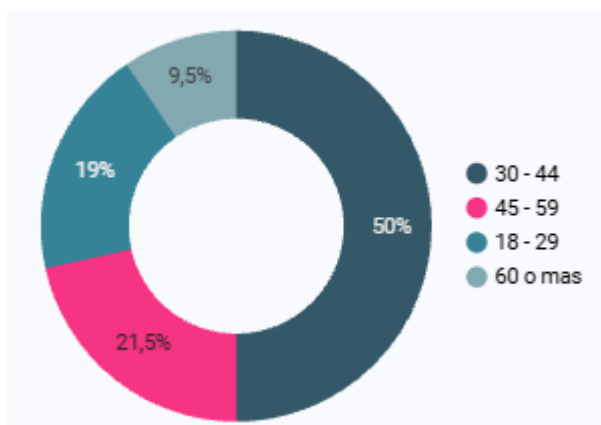
En lo que respecta a la información sociodemográfica de las y los encuestados, los datos referidos a la distribución etaria demuestran que el grupo predominante corresponde a personas de entre 30 y 44 años, que concentran el 50% de las respuestas. Les siguen los grupos de 45 a 59 años (21.5%) y de 18 a 29 años (19%), mientras que sólo un 9,5% tiene 60

⁵ Ministerio de Obras Públicas. Secretaría de Integración Socio Urbana. (s. f.). Mapa de barrios populares. <https://www.argentina.gob.ar/obras-publicas/sisu/mapa>

⁶ Se consideran amenazas, denuncias, procesos en instancia judicial.

años o más.

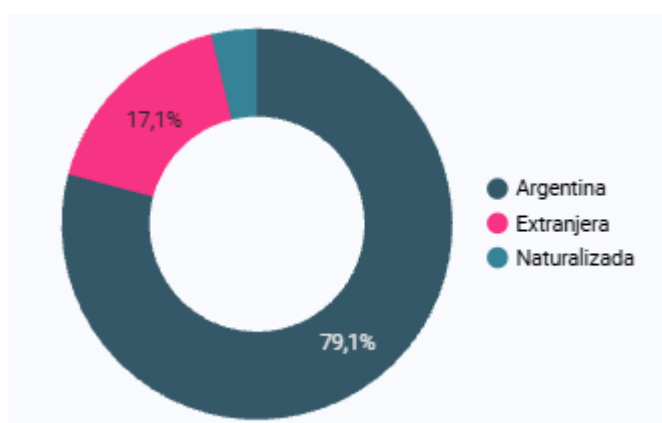
Gráfico 6. Distribución de las personas encuestadas de barrios populares por rangos etarios.



Fuente: Elaboración propia con base en los datos de la investigación.

Sobre la nacionalidad, el 79,1% de la población es Argentina, mientras que un 17,1% es extranjera y un 3,8% como naturalizada.

Gráfico 7. Distribución porcentual por condición de nacionalidad de las personas encuestadas en barrios populares.

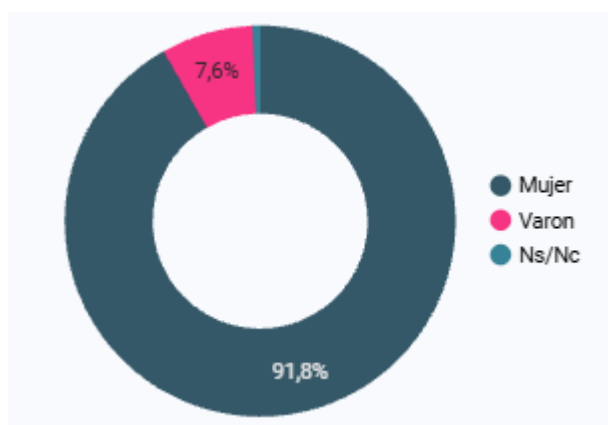


Fuente: Elaboración propia con base en los datos de la investigación.

Respecto al género declarado, el relevamiento muestra un marcado predominio de mujeres: el 91,8% de las encuestadas se identificaron como tales, frente al 7,6% de varones y un 0,6% que no se reconoció en ninguna de estas categorías. Esto tiene que ver con qué miembro del hogar accedió a responder la encuesta al momento de la visita domiciliaria. En términos generales, en los barrios populares, suelen ser las mujeres quienes se prestan a brindar información cuando son encuestadas. En ese sentido, el Observatorio de Barrios

Populares indica que casi el 72% de las personas responsables de hogar de los barrios populares a nivel nacional son de género femenino.

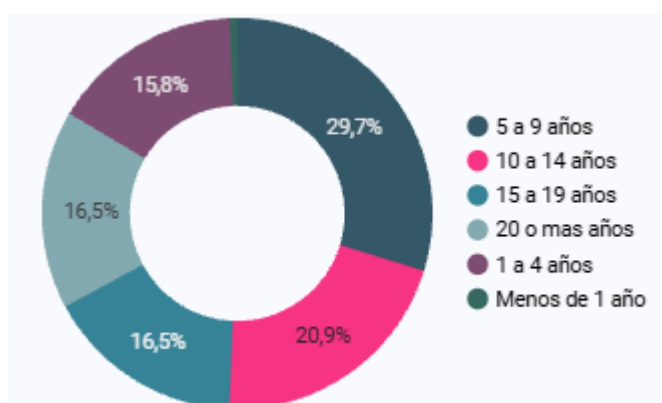
Gráfico 8. Distribución por género de las personas encuestadas de barrios populares.



Fuente: Elaboración propia con base en los datos de la investigación.

En cuanto a la antigüedad en la vivienda, 15,8% de los encuestados cumplen entre 1 a 4 años viviendo de manera ininterrumpida en la vivienda identificada como propia, el 29,7% llevan entre 5 a 9 años de antigüedad, otro 20,9% se distribuye entre quienes llevan entre 10 y 14 años en la vivienda, un 16,5% entre 15 a 19 años, y el 16,5% más de 20 años de antigüedad. Estos datos reflejan **trayectorias largas de consolidación en los barrios encuestados**, el 53,9% viven en sus viviendas desde hace 10 años o más, tan sólo el 0,6% lleva un año o menos de residencia en su vivienda.

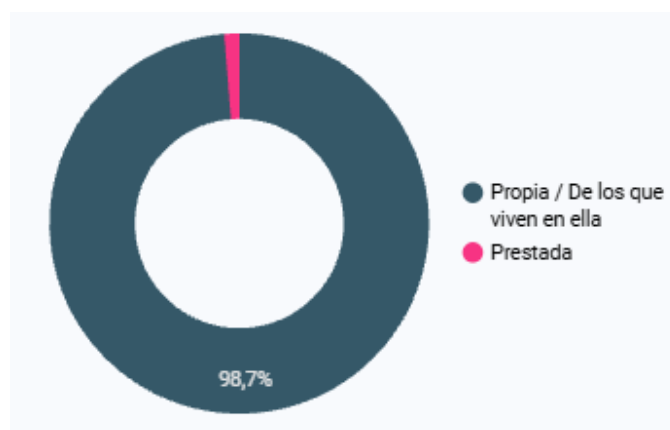
Gráfico 9. Distribución por antigüedad en la vivienda de las personas encuestadas de barrios populares.



Fuente: Elaboración propia con base en los datos de la investigación.

Por último, el 98,7% de las personas afirmó que la vivienda es propia o de quienes la habitan, mientras que apenas un 1,3% declaró que es prestada.

Gráfico 10. Distribución por condición de tenencia de la vivienda de las personas encuestadas de barrios populares.



Fuente: Elaboración propia con base en los datos de la investigación.

Este elevado nivel de autopercepción de propiedad constituye un punto de partida relevante para el análisis, ya que permite indagar con mayor precisión qué documentos o instrumentos utilizan efectivamente las familias para demostrar dicha condición. En el apartado siguiente se distinguen los documentos que las personas utilizan para respaldar que la vivienda es propia, identificando cuáles mencionan y priorizan como soporte de su seguridad en la tenencia.

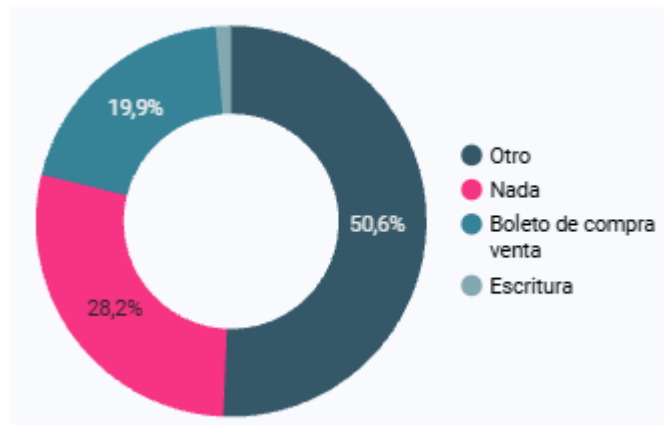
3.2 Instrumentos utilizados para acreditar seguridad en la tenencia

En el presente apartado se exponen **hallazgos sobre los documentos identificados en los barrios populares que las y los vecinos consideran respaldatorios de la posesión de la vivienda. Estos hallazgos se obtuvieron tomando de referencia** el Censo Nacional 2022, en particular la variable **Tipo de documentación de la vivienda** compuesta por 4 (cuatro) categorías de respuesta⁷. El cuestionario generado, a su vez, incorporó dentro de la categoría “Otra Documentación”, una opción abierta para que la persona encuestada indique cuál es esa otra documentación.

Esta decisión metodológica permitió identificar con mayor detalle los documentos efectivamente reconocidos por las y los residentes en los barrios populares para acreditar la posesión de su vivienda. En términos totales, la respuesta Otro Documento representa el 50,6% **-compuesto por un 46,6% por el CVF** y un 4% por Otros Documentos que no son CVF-; en segundo lugar, la opción Ningún Documento es del 28,2%, en tercer lugar, el Boleto de Compra-Venta 19,9 % y, en mucha menor medida, por las escrituras formales 1,3% .

⁷ *Categorías nominales: Escritura, Boleto de compra-venta, No tiene documentación, Otra documentación.*

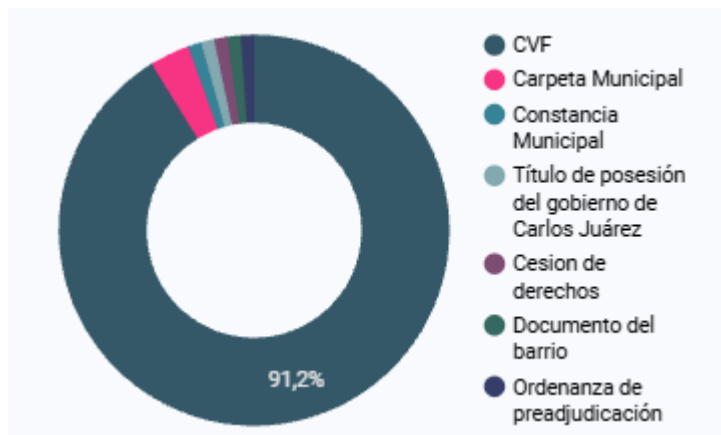
Gráfico 11. Tipo de instrumento de acreditación de tenencia disponible.



Fuente: Elaboración propia con base en los datos de la investigación.

Al explorar los resultados obtenidos de la pregunta *Cuál Otra Documentación* el **91,2% se refirió específicamente al Certificado de Vivienda Familiar (CVF).**

Gráfico 12. Tipo de instrumento de acreditación de tenencia disponible para el universo “otro”.

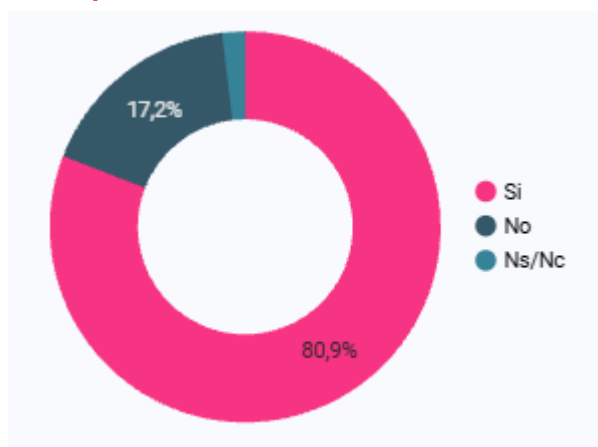


Fuente: Elaboración propia con base en los datos de la investigación.

Por otro lado, a quienes respondieron tener Boleto de Compra-Venta, Ninguna Documentación u Otros Documentos que no fueran CFV, se incorporó una opción cerrada para que la persona encuestada indique si además, *Cuenta con CVF* - ya que no hay incompatibilidad en su posesión-. Esta estrategia permitió distinguir entre quienes mencionaron espontáneamente al CVF (91,2% de quienes declararon Otra Documentación, que es un 46,6% del total de los y las encuestadas); de quienes también lo poseen aunque

no lo hayan señalado en primera instancia. Así, se concluye que la cantidad total de personas que reconocen y tienen CVF es del 80,9% de la muestra.

Gráfico 13. Disponibilidad del Certificado de Vivienda Familiar.



Fuente: Elaboración propia con base en los datos de la investigación.

Se resalta la identificación que las personas tienen con el CVF como documento respaldatorio, **información que no es posible detectar en el instrumento censal** -ver recuadro “*Qué muestran las estadísticas oficiales sobre la situación dominial de los hogares y acreditación de la tenencia en Argentina*”- dada la falta de especificidad de la pregunta. Lo que aporta ésta investigación, en éste punto, es que las personas al ser preguntadas de manera genérica sobre el tipo de instrumento utilizado para acreditar tenencia (Gráfico 11) declaran en primer lugar Otra Documentación (50,6%) y en segundo lugar Ninguna Documentación (28,2%). Y al explorar qué compone “Otra Documentación” el 91,2% declara CVF (Gráfico 12). A su vez, al consultar si además de tener cualquier otro tipo de documento cuenta con CVF (Gráfico 13), el 80,9% de las y los encuestados reconoce que también cuenta con el Certificado de Vivienda Familiar.

El 80% de las personas encuestadas tiene el Certificado de Vivienda Familiar, siendo este el principal documento que permite acreditar la tenencia de las viviendas en barrios populares.

En esta línea, la investigación coincide con lo demostrado en el informe de Goytia y Dorna (2025) donde se analiza la cobertura territorial del CVF a partir del indicador “CVF/viviendas por barrio”, permitiendo estimar la cantidad de certificados disponibles en relación con el total de viviendas de cada barrio popular. Con base en este indicador, las autoras concluyen que “*si consideramos a todos los barrios registrados en el ReNaBaP, en promedio, el 84% de las viviendas en estos barrios tienen disponible su CVF*” (2025: 24). En las provincias incluidas en la presente investigación, se observan niveles de cobertura territorial cercanos a ese promedio nacional: Córdoba (87,8%), Santa Fe (83,6%), Misiones (83,4%), Santiago del Estero (78,1%), Río Negro (77,8%) y Salta (75,9%), (Goytia y Dorna, 2025).

En conjunto, los datos relevados y las investigaciones existentes muestran con claridad que **el CVF se ha convertido en el principal instrumento con el que cuentan las familias de los**

barrios populares para respaldar su tenencia. Su alta presencia indica que es un documento instalado. Sobre esta base, el próximo apartado profundiza en el grado de conocimiento y cómo lo utilizan en distintas situaciones.

Qué muestran las estadísticas oficiales sobre la situación dominial de los hogares y acreditación de la tenencia en Argentina.

De acuerdo con los datos del Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas -Tabla A- para el 2022 el 65,7% de los hogares se declaró propietario de la vivienda (sin distinción entre propiedad del terreno y de la vivienda), mientras que el 35,3% restante se distribuye entre inquilinos (21,0%), ocupantes por préstamo (6,3%), ocupantes por trabajo (1,3%) y otras situaciones de tenencia (5,8%). En términos generales, la comparación intercensal muestra una leve reducción de la proporción de hogares propietarios y un incremento de la participación del alquiler, que pasa del 16,1% en 2010 al 21,0% en 2022.

Este primer recorte permite afirmar que una porción significativa de los hogares se encuentra en situaciones de tenencia menos favorables que la propiedad, lo que resulta especialmente relevante para el análisis de la seguridad en la tenencia.

Tabla A. Distribución de los hogares según régimen de tenencia de la vivienda. Argentina, 2010 y 2022

Régimen de tenencia	Hogares 2010	% 2010	Hogares 2022	% 2022
Propietario de la vivienda y del terreno	8.240.293	67,70	—	—
Propietario sólo de la vivienda	539.629	4,43	—	—
Propietario (total)	—	72,13	10.462.087*	65,67
Inquilino	1.960.676	16,11	3.341.956	20,98
Ocupante por préstamo	844.694	6,94	1.004.483	6,30
Ocupante por trabajo	242.487	1,99	206.329	1,30
Otra situación	343.896	2,83	917.447	5,76
Total	12.171.675	100	15.932.302	100

Nota: () En el Censo 2022 no se dispone del dato desagregado entre "propietario de la vivienda" y "propietario de la vivienda y del terreno". Fuente: Fundar a partir del Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010 y 2022.*

Al observar específicamente a los hogares que se declaran propietarios, el Censo 2022 introduce un segundo nivel de análisis clave: **la forma en que se acredita esa propiedad.**

Como se muestra en la **Tabla B**, entre los hogares propietarios, el 62,3% declara contar con escritura, mientras que un 14,7% señala disponer de boleto de compraventa. A su vez, un 11,6% manifiesta contar con “otra documentación” y un 11,4% declara no poseer ningún tipo de documentación.

Estos resultados muestran que una proporción significativa de los hogares que se reconocen como propietarios no cuenta con escritura traslativa de dominio. En conjunto, más de un tercio de los hogares propietarios (37,7%) no acredita su situación mediante una escritura, sino a través de instrumentos alternativos -boleto de compraventa, otro tipo de documentación o directamente sin documentación-, lo que pone de relieve la existencia de trayectorias de acceso a la vivienda y a la tierra que no se corresponden con el circuito formal de producción y transferencia de suelo urbano.

Tabla B. Distribución de los hogares propietarios según documento de acreditación de tenencia. Argentina, 2022

Tipo de documento	Hogares	%
Escritura	6.519.700	62,32
Boleto de compra-venta	1.539.292	14,71
Otra documentación	1.208.517	11,55
No tiene documentación	1.194.578	11,42
Total	10.462.087	100

Fuente: Fundar a partir del Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2022.

La categoría censal “otra documentación” presenta un nivel de agregación que dificulta comprender qué tipo de instrumentos concretos están siendo utilizados por los hogares para acreditar su posesión o tenencia. En este sentido se entiende la relevancia de los hallazgos del presente estudio, permitiendo explicar una parte sustantiva de las respuestas agrupadas bajo la categoría residual “otra documentación”.

A partir del análisis conjunto de la información censal (Tablas A y B) y de los resultados del estudio específico (Gráfico 12) **es posible identificar que una proporción relevante de los hogares que se reconocen como propietarios -y en particular, aquellos localizados en barrios populares- sustentan su percepción de seguridad en la tenencia en instrumentos administrativos distintos de la escritura, siendo el Certificado de Vivienda Familiar el principal de ellos en Barrios Populares identificados en el Renabap.** Esta situación pone en evidencia la necesidad de contar con herramientas estadísticas que permitan captar de manera más precisa los dispositivos efectivamente utilizados por los hogares para acreditar su vínculo con la vivienda y el suelo.

3.3 Conocimiento y usos del CVF

Con el objetivo de profundizar en el lugar que ocupa el Certificado de Vivienda Familiar (CVF) en la experiencia cotidiana de quienes lo poseen, a las personas que declararon contar con este instrumento se les realizó una serie de preguntas orientadas a relevar, por un lado, el grado de conocimiento sobre los usos establecidos por la normativa vigente y, por otro, su utilización efectiva en alguna de las situaciones previstas.

Esta doble dimensión -conocimiento normativo y uso concreto- permite distinguir entre la mera tenencia del documento y la apropiación efectiva por parte de las familias, aportando evidencia sobre el nivel de internalización, reconocimiento y funcionalidad social del CVF en los barrios populares.

3.3.1 Nivel de conocimiento sobre los usos posibles del CVF

De tal manera, al momento del relevamiento, se consultó a las y los encuestados si conocían que el Certificado de Vivienda Familiar sirve para:

- acreditar domicilio
- realizar trámites frente a instituciones (realizar peticiones ante los organismos públicos; solicitar prestaciones de salud, previsionales y educativas)
- solicitar servicios básicos
- suspender desalojos

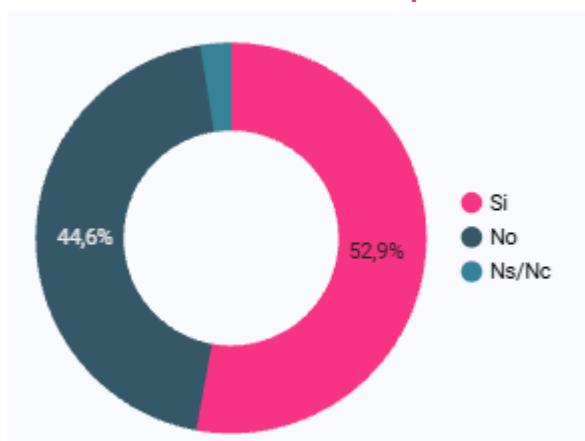
Entre los resultados se observa que una amplia mayoría, el **76,4%** declara conocer que el CVF sirve para acreditar domicilio, es decir poder demostrar dónde es que residen ante la falta de una dirección precisa, carencia de nombre de calle o numeración de la vivienda. Mientras que un **22,9%** respondió que no lo sabía.

Gráfico 14. Conocimiento del CVF como instrumento para acreditar domicilio.



Fuente: Elaboración propia con base en los datos de la investigación.

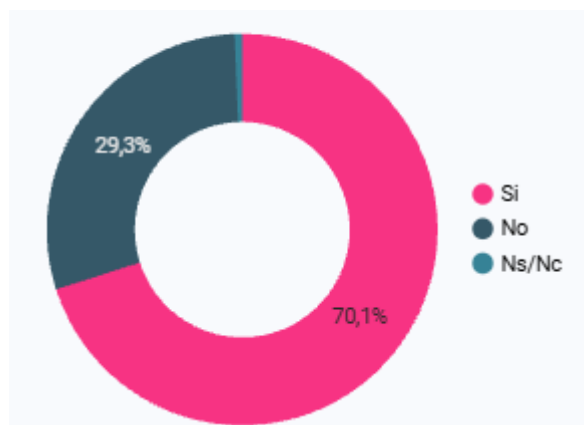
Gráfico 15. Conocimiento del CVF como instrumento para realizar trámites institucionales



Fuente: Elaboración propia con base en los datos de la investigación.

Por su parte, el **52,9%** de la muestra analizada respondió que sabe que el CVF puede utilizarse para realizar trámites institucionales (por ejemplo, en ANSES, inscripciones escuelas o centros de salud), mientras que el **44,6%** lo desconoce o no lo asocia a esa función.

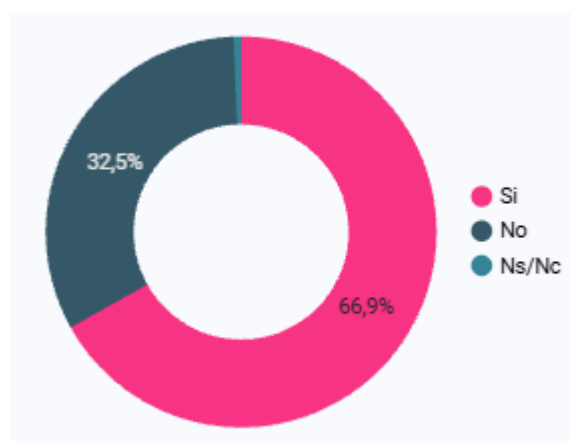
Gráfico 16. Conocimiento del CVF como instrumento para solicitar conexión formal a servicios básicos.



Fuente: Elaboración propia con base en los datos de la investigación.

Respecto a la función de poder usar el CVF para solicitar los servicios públicos de electricidad formal, agua corriente, gas natural, desagües y cloacas, en un **70,1%** de los casos, las personas afirmaron saber que el Certificado permite **solicitar servicios básicos** ante prestatarias u organismos públicos, mientras que el **29,3%** contestó no saberlo.

Gráfico 17. Conocimiento del CVF como instrumento útil para suspender desalojos.



Fuente: Elaboración propia con base en los datos de la investigación.

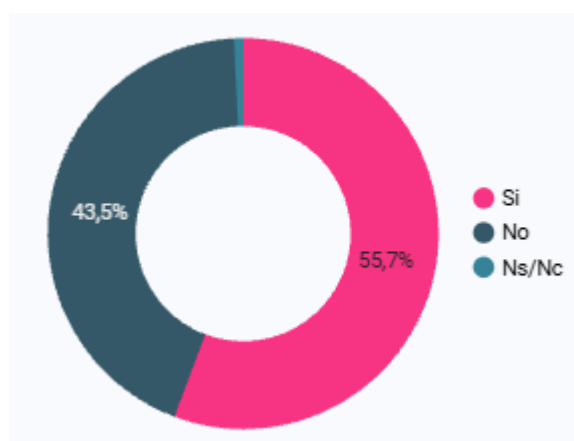
Por su parte, a partir de la Ley 27.354, y su posterior actualización, los barrios incluidos en el ReNaBap y las personas que los habitan se encuentran amparadas por el régimen de protección ante amenazas, demandas y acciones procesales que conduzcan al desalojo por el plazo de diez (10) años contados a partir de la fecha de entrada en vigencia de la Ley (2022). En función de este derecho de gran relevancia, se consultó si conocían que el CVF emitido al ser relevado por el ReNaBap servía como instrumento útil frente a estas situaciones. Los resultados indican que el **66,9%** de las y los encuestados reconoce que el CVF puede servir como instrumento para **suspender desalojos**, mientras que el **32,5%** no lo sabe. Cabe aclarar que el CVF no es un documento indispensable para hacer ejercicio del derecho a suspender el desalojo previsto por la mencionada ley, sin embargo, es un documento que facilita la identificación de la familia dentro del marco de protección, ya que sólo poseen CVF las familias que habitan un barrio popular.

En conjunto, los resultados evidencian que la **mayoría de las personas encuestadas reconocen las utilidades y posibles usos del Certificado de Vivienda Familiar**. Aún así, más allá del conocimiento de los usos del instrumento, a las personas que reportaron tener el CVF se les consultó sobre la utilización concreta.

3.3.2 Usos del CVF por las personas encuestadas

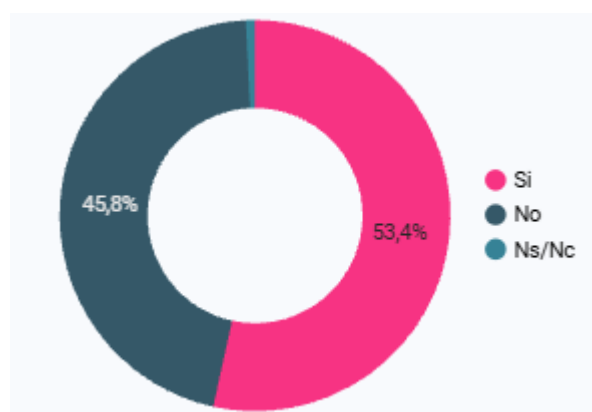
A la hora de reportar los principales usos vinculados al CVF, las y los encuestados reconocen en mayor medida haberlo utilizado para realizar solicitudes de acceso a servicios básicos, luego indicaron haberlo utilizado para acreditar domicilio, como también respondieron haber usado el CVF realizar trámites ante organismos públicos como ANSES o Registro Civil.

Gráfico 18. Utilización del CVF para gestiones de conexión a servicios básicos



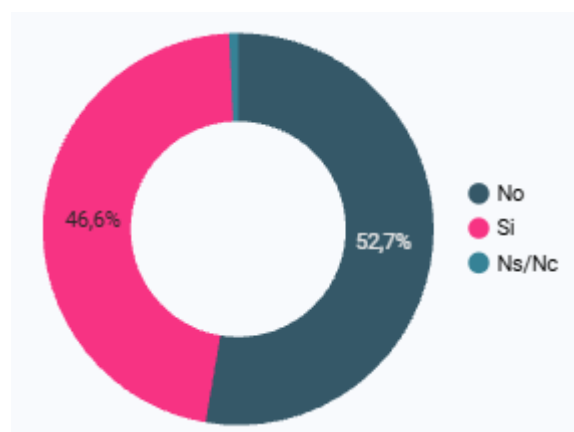
Fuente: Elaboración propia con base en los datos de la investigación.

Gráfico 19. Utilización del CVF para acreditar domicilio



Fuente: Elaboración propia con base en los datos de la investigación.

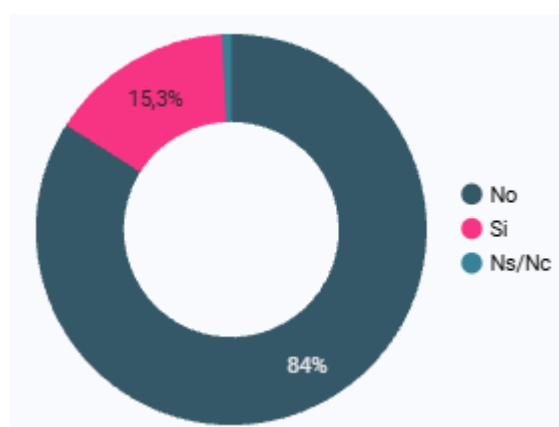
Gráfico 20. Utilización del CVF para gestiones en organismos o instituciones públicas



Fuente: Elaboración propia con base en los datos de la investigación.

En menor medida, **un 15,3%**, se ha respondido haber usado el CVF para presentación en procesos **ante situaciones de desalojo**. Es importante considerar que en la selección de la muestra la mitad de los barrios no registró estar bajo situación de conflicto o riesgo de desalojo. De cualquier manera, es significativo que en una muestra de 158 personas a nivel federal, 20 de ellas hayan usado de manera individual o colectiva la herramienta del CVF para proteger su derecho a la vivienda y la permanencia. Exhibe que el riesgo latente a perder la vivienda tiene sus manifestaciones concretas.

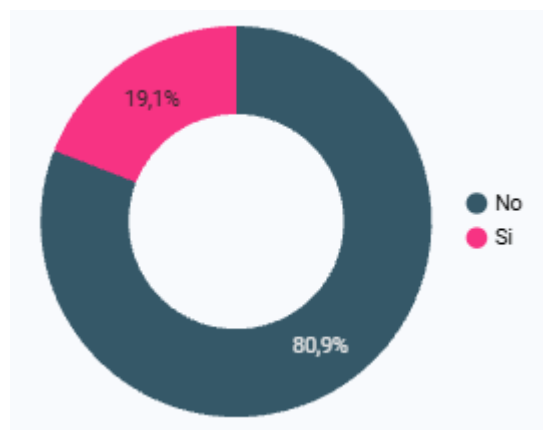
Gráfico 21. Utilización del CVF frente a situaciones de desalojo



Fuente: Elaboración propia con base en los datos de la investigación.

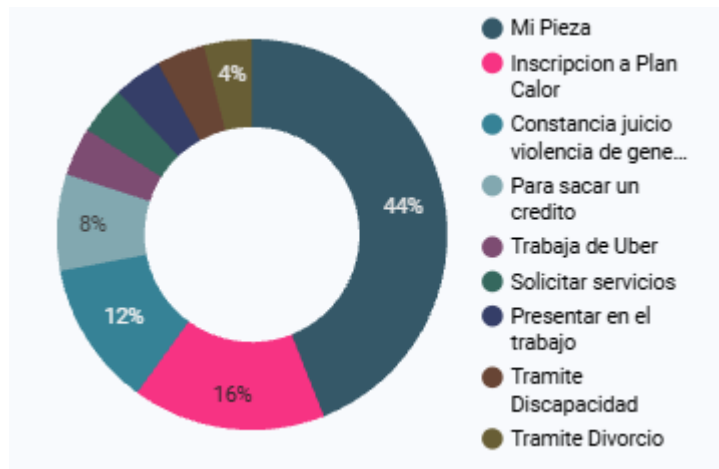
Continuando con el análisis respecto de *Otros Usos*, un 19,1% de las personas encuestadas indicó haberle dado un uso al CVF diferente a los mencionados. Allí se identificaron diferentes implementaciones concretas, como **uso en procesos judiciales por violencia de género, solicitudes de empleo, acceso a programas sociales** tales como *Programas de mejoramiento de vivienda, Plan Calor* u otros subsidios provinciales e incluso para **solicitar créditos financieros**.

Gráfico 22. Se realizaron otros usos del CVF diferentes.



Fuente: Elaboración propia con base en los datos de la investigación.

Gráfico 23. Otros usos del CVF declarados.

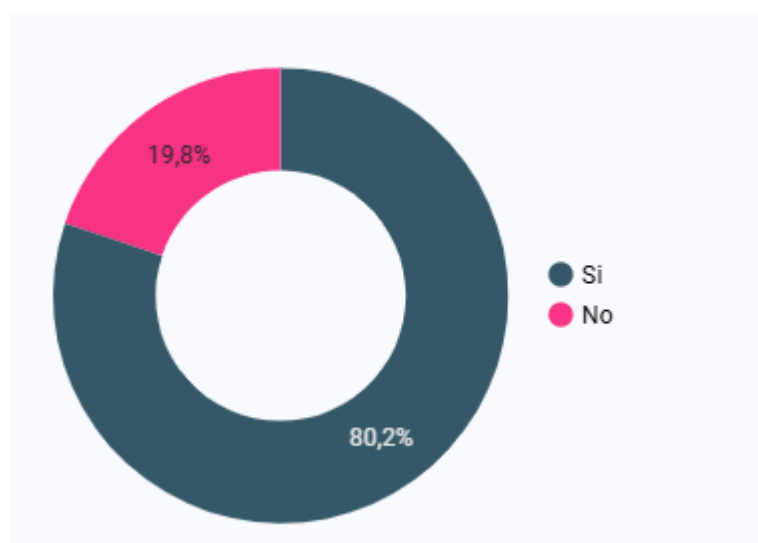


Fuente: Elaboración propia con base en los datos de la investigación.

Esto último da cuenta de la **apropiación del CVF por parte las y los encuestados en diferentes contextos**, en tanto ha resuelto situaciones de conflicto o requerimientos administrativos y, también, de la potencialidad del Certificado para ser utilizado en trámites más allá de los cuales indican sus competencias. En efecto, guarda una potencia y versatilidad que lo vuelven un instrumento valioso para una diversidad de aplicaciones.

Sumados los casos de manera agregada, una amplia mayoría de las personas encuestadas utilizó el CVF y de manera variada.

Gráfico 24. Utilización efectiva del CVF



En síntesis, **los resultados evidencian que el Certificado de Vivienda Familiar no sólo presenta altos niveles de conocimiento entre las personas encuestadas, sino también un uso efectivo y extendido en la vida cotidiana**. Considerando el total de casos, se observa

que una amplia mayoría ha utilizado el CVF en al menos una gestión concreta, lo que da cuenta de su apropiación como herramienta operativa para resolver demandas vinculadas al acceso a derechos, la acreditación de la residencia y la interacción con organismos públicos y privados.

3.4 Utilidad percibida: análisis comparativo del CVF con otros instrumentos de seguridad en la tenencia

Más allá del nivel de conocimiento o de los usos efectivos del Certificado, esta sección se orienta a identificar **cómo las personas encuestadas valoran su utilidad para distintos trámites y gestiones vinculados a la vida cotidiana**: acreditar domicilio, realizar inscripciones en escuelas o centros de salud, gestionar trámites de actualización de DNI, solicitar servicios básicos, entre otros.

Asimismo, el análisis incorpora una dimensión comparativa. A las personas que declararon contar con otros instrumentos de acreditación de la tenencia -como el boleto de compra-venta- se les consultó sobre la utilidad percibida de dichos documentos en las mismas situaciones. Esta estrategia permite contrastar valoraciones y **examinar si el CVF ocupa un lugar diferencial dentro del conjunto de herramientas disponibles para respaldar la posesión de la vivienda en barrios populares**.

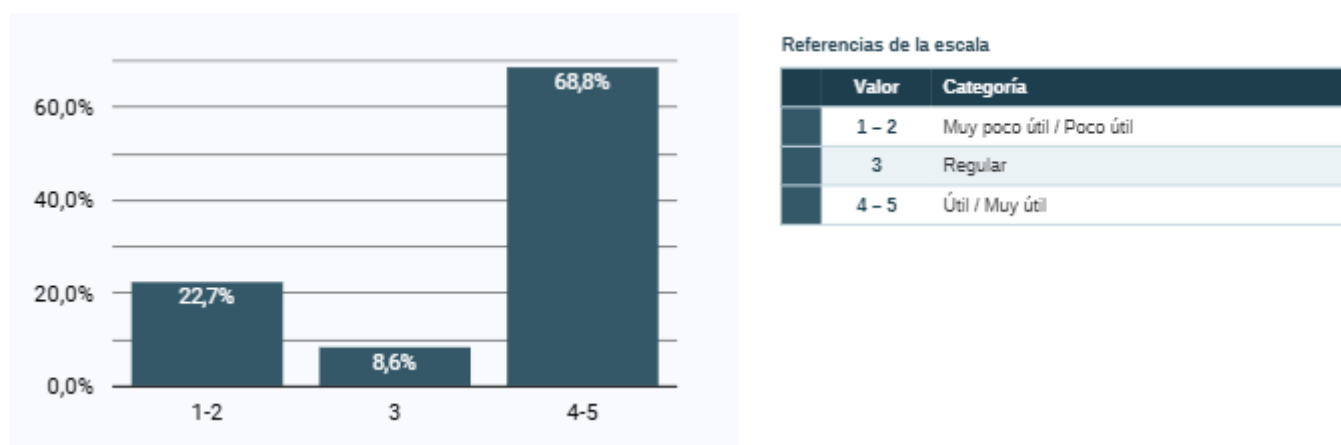
La comparación responde a que el Boleto de Compra-Venta constituye históricamente uno de los instrumentos más extendidos en los barrios populares para respaldar operaciones vinculadas a la vivienda y la tenencia del suelo. Su inclusión resulta particularmente relevante no sólo porque forma parte de las categorías utilizadas por el Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2022 para identificar formas de acreditación de la tenencia, sino también porque, dentro de la muestra relevada, emerge como el segundo documento más mencionado por las personas encuestadas luego del CVF.

Sin embargo, a diferencia del Certificado de Vivienda Familiar, el Boleto de Compra-Venta presenta limitaciones significativas en términos de reconocimiento institucional, capacidad de acceso a derechos y percepción de seguridad en la tenencia. En este apartado, se busca analizar si estas diferencias también se expresan en las percepciones personales de utilidad.

3.4.1 Utilidad percibida del CVF

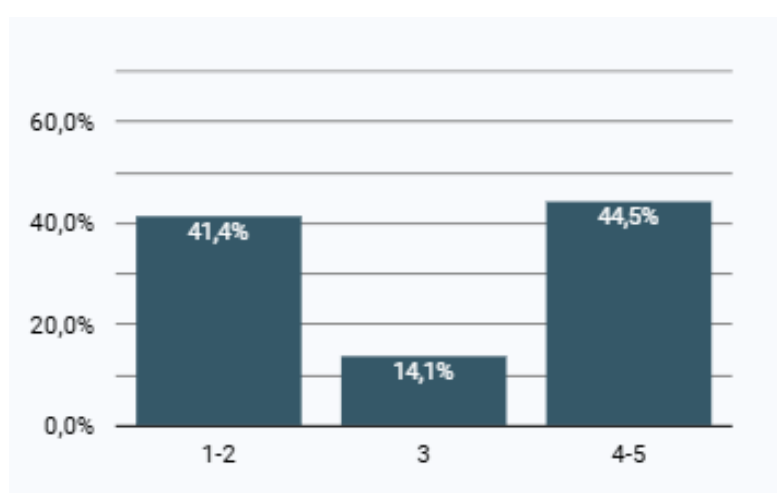
A las personas que declararon contar con el Certificado de Vivienda Familiar (CVF) se les consultó acerca de la utilidad que le asignan en relación con los distintos usos posibles. Para ello, se solicitó que valoraran cada situación en una escala de 1 (menos útil) a 5 (más útil). Los resultados obtenidos se presentan a continuación.

Gráfico 25. Utilidad del CVF como instrumento para acreditar domicilio.



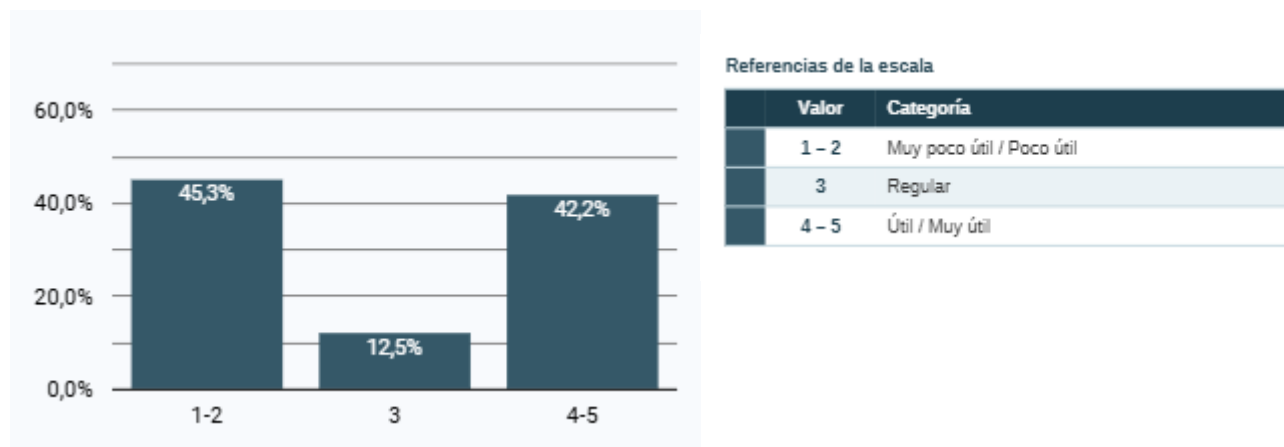
Fuente: Elaboración propia con base en los datos de la investigación.

Gráfico 26. Utilidad del CVF como instrumento para tramitar inscripciones en escuelas o centros de salud, entre otras instituciones.



Fuente: Elaboración propia con base en los datos de la investigación.

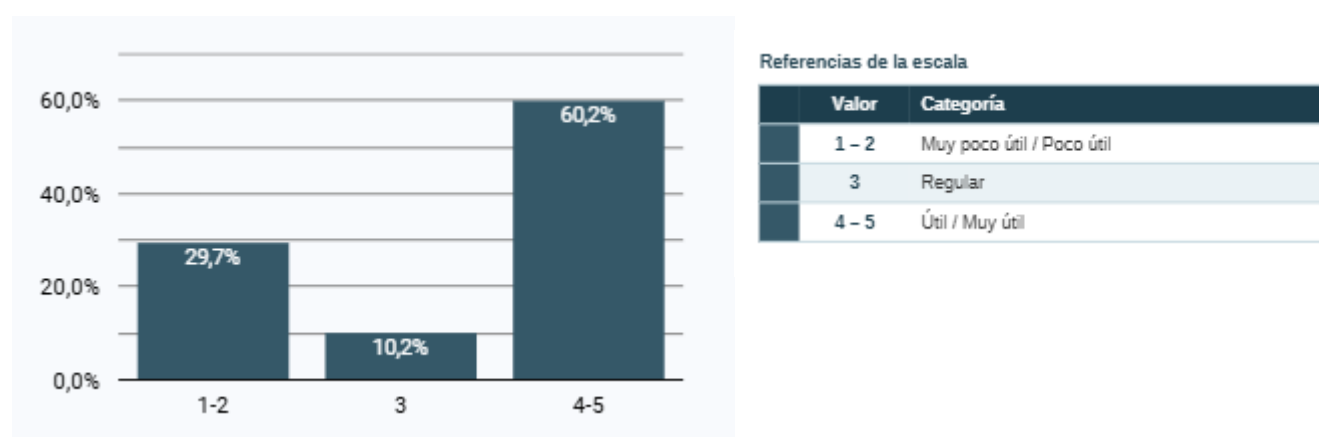
Gráfico 27. Utilidad del CVF como instrumento para gestionar trámites de actualización de DNI



Fuente: Elaboración propia con base en los datos de la investigación.

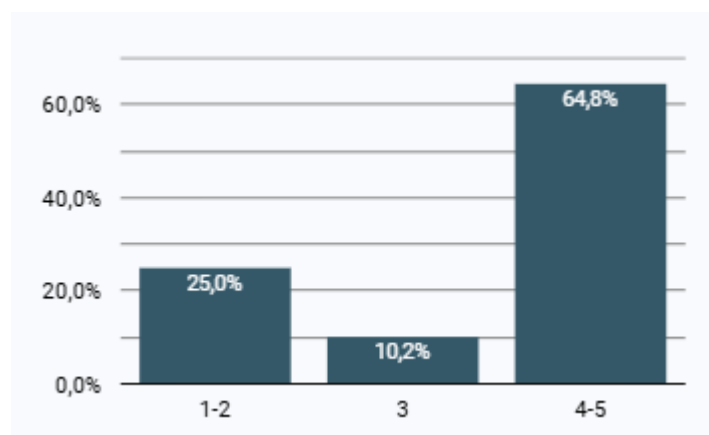
En términos de **utilidad percibida**, los datos dan cuenta de una **alta valoración general** del CVF, aunque con diferencias según el tipo de gestión. El mayor consenso positivo se observa para **acreditar domicilio** (68,8 % lo califica como “útil y muy útil”), lo que demuestra su consolidación como documento de referencia para acreditar residencia en contextos de informalidad. En cambio, la percepción es más ambivalente para trámites institucionales como **inscripciones en escuelas o centros de salud, entre otras instituciones** (44,5 % lo considera “útil y muy útil”, frente a 41,4 % que lo valora “poco o nada útil”) o para **gestionar trámites de actualización del DNI**. Esto podría reflejar diferencias en el grado de reconocimiento del CVF por parte de los organismos o la prescindibilidad del CVF para la solicitud en cuestión.

Gráfico 28. Utilidad del CVF como instrumento para gestionar, solicitar créditos o subsidios destinados a mejorar la vivienda o calidad de vida



Fuente: Elaboración propia con base en los datos de la investigación.

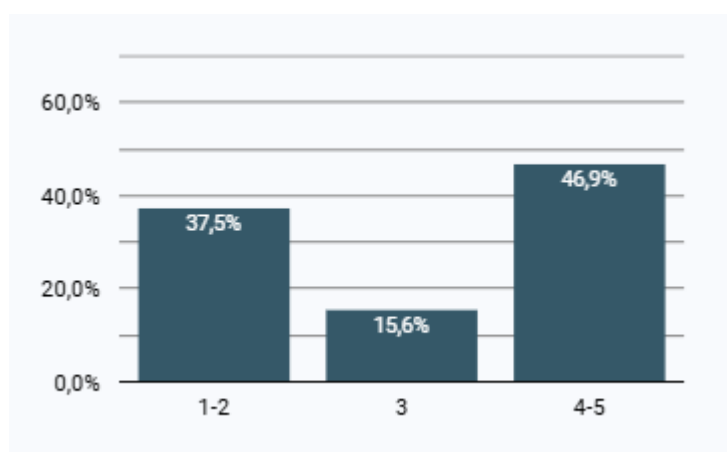
Gráfico 29. Utilidad del CVF como instrumento para gestionar o tramitar mejoras para colectivas para el barrio (luz, agua, internet, servicios en general)



Fuente: Elaboración propia con base en los datos de la investigación.

Por otro lado, el CVF recibe una valoración especialmente positiva respecto a su **utilidad para gestionar o tramitar mejoras habitacionales y barriales**. Más de la mitad de las personas encuestadas 60,2 % considera que es muy útil para la **mejora de la vivienda**, y el 64,8 % lo valora de igual manera para la **gestión de mejoras colectivas** en el barrio.

Gráfico 30. Utilidad del CVF como instrumento para reducir conflictos entre vecinos por temas relacionados con la tenencia de tierras o viviendas



Fuente: Elaboración propia con base en los datos de la investigación.

En lo que respecta a la utilidad percibida del CVF para “*reducir conflictos entre vecinos por temas de lotes, límites*”, se identificaron resultados interesantes. Si bien su impacto puede considerarse moderado, dado que el 46,9 % de las personas lo valora como un instrumento muy útil, frente al 37,5 % que le asigna baja utilidad, estos resultados permiten advertir otra dimensión del alcance del CVF en relación con la conflictividad vecinal y las relaciones sociales en general, que requieren mayor exploración.

Resultan pertinentes los aportes de Monticelli (2023), quien señala que en los barrios populares se desarrollan diversas **relaciones sociales y prácticas cotidianas vinculadas al acceso y uso de la vivienda** -como compraventas, alquileres, préstamos, sucesiones, entre otras- que históricamente han generado **mayores niveles de incertidumbre e inseguridad en la tenencia** para sus habitantes.

En este contexto, adquiere relevancia el impulso de iniciativas basadas en la premisa de reconocer formalmente las prácticas ya existentes en los territorios, con el objetivo de otorgar mayor previsibilidad a los acuerdos entre vecinos y vecinas. Se trata de dispositivos orientados a formalizar estas dinámicas, establecer pisos mínimos de seguridad jurídica y promover mecanismos de mediación barrial que favorezcan la gestión no confrontativa de los conflictos. Un enfoque de este tipo podría ampliar y complementar las capacidades del Certificado de Vivienda Familiar (CVF), fortaleciendo otras dimensiones de la seguridad en la tenencia que exceden su función estrictamente acreditativa.

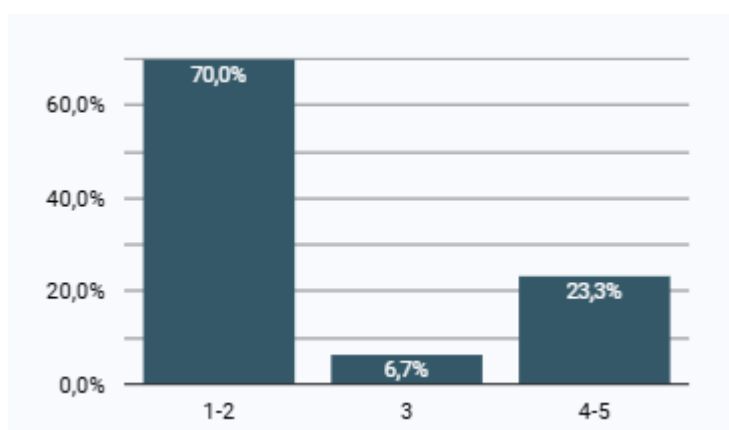
3.4.2 Comparación de la utilidad percibida entre el CVF y el Boleto de Compra-Venta

En el análisis de la utilidad percibida de los instrumentos de acreditación de la tenencia, resulta particularmente relevante comparar el Certificado de Vivienda Familiar (CVF) con el Boleto de Compra-Venta, dado que este último constituye históricamente uno de los documentos más utilizados en contextos de informalidad urbana para respaldar transacciones sobre inmuebles. A su vez, en la muestra analizada, constituye el segundo instrumento de tenencia más reconocido por las y los encuestados y, asimismo, se encuentra contemplado como categoría en el cuestionario del Censo Nacional 2022.

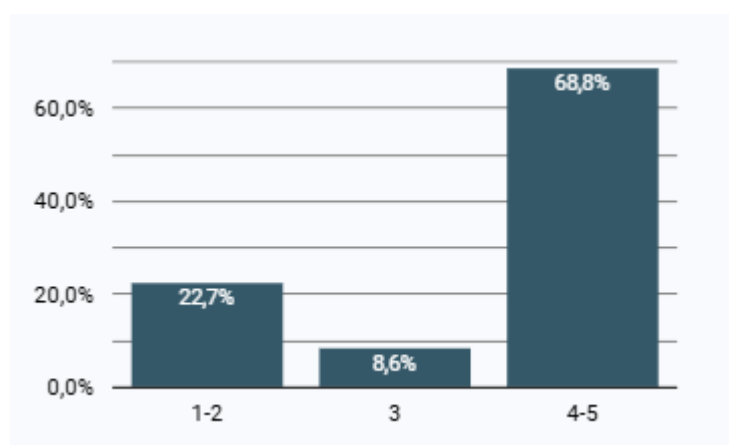
Los resultados que se presentan a continuación corresponden al universo de casos que cuentan con Boleto de Compra-Venta, a la vez que tienen CVF. Respecto a la utilidad percibida, en su generalidad, los datos dan cuenta de una baja valoración del Boleto de Compra-Venta, con diferencias poco significativas entre los diferentes tipos de gestión. Al compararlo con el CVF, se evidencia cómo la percepción del Certificado es mayor respecto a la posible utilidad del instrumento.

En lo que respecta a la utilidad percibida de los documentos para **acreditar domicilio**, los resultados muestran una diferencia contundente. Mientras el CVF concentra una alta proporción de valoraciones en las categorías “útil” y “muy útil”, el Boleto de Compra-Venta presenta una valoración marcadamente negativa: el 70% de las personas encuestadas lo considera “muy poco útil” para este fin, lo que evidencia una percepción ampliamente negativa respecto de su capacidad para cumplir dicha función.

Gráfico 31. Utilidad del Boleto de Compra-Venta como instrumento para acreditar domicilio comparado con el CVF.



Boleto de compra venta

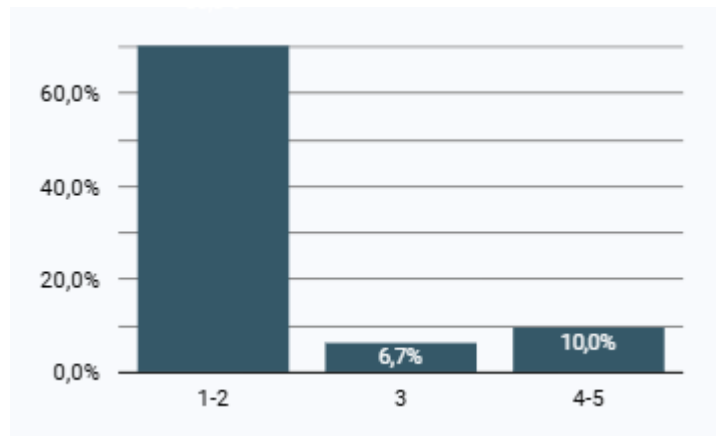


CVF

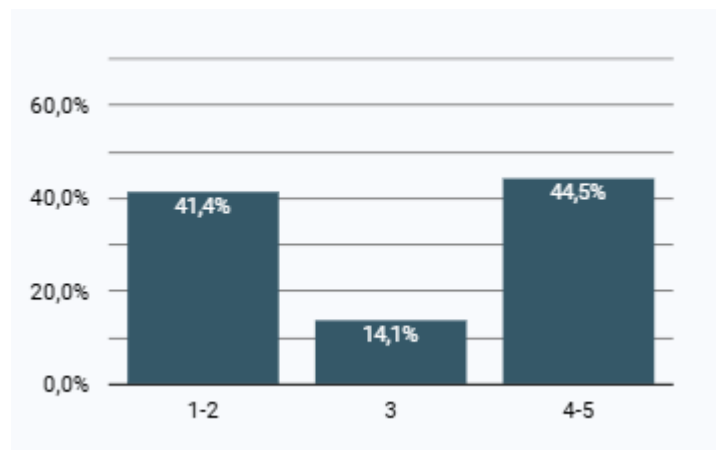
Fuente: Elaboración propia con base en los datos de la investigación.

Sobre la utilidad percibida para gestionar o tramitar inscripción a las escuelas o ser atendidos en centros de salud, los resultados muestran nuevamente una diferencia marcada entre ambos instrumentos. En el caso del Boleto de Compra-Venta, el 83,3% de las personas encuestadas lo califica como “muy poco útil” para tramitar inscripciones en escuelas o centros de salud. Esta percepción contrasta con la valoración del CVF, que concentra una proporción considerablemente mayor de respuestas en las categorías “útil” y “muy útil”.

Gráfico 32. Utilidad del Boleto de Compra-Venta como instrumento para tramitar inscripciones en escuelas o centros de salud, entre otras instituciones, comparado con el CVF.



Boleto de Compra Venta

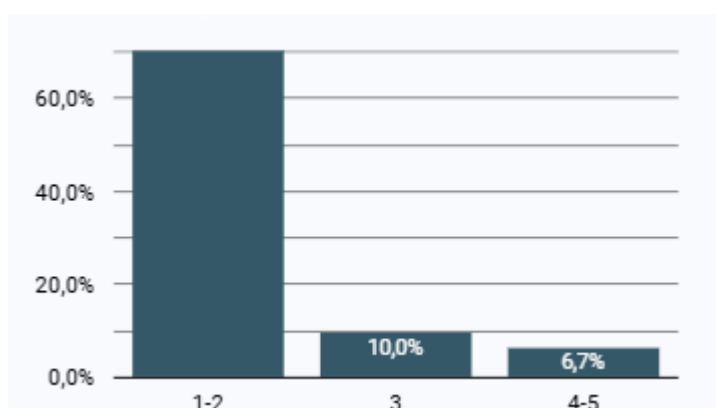


CVF

Fuente: Elaboración propia con base en los datos de la investigación.

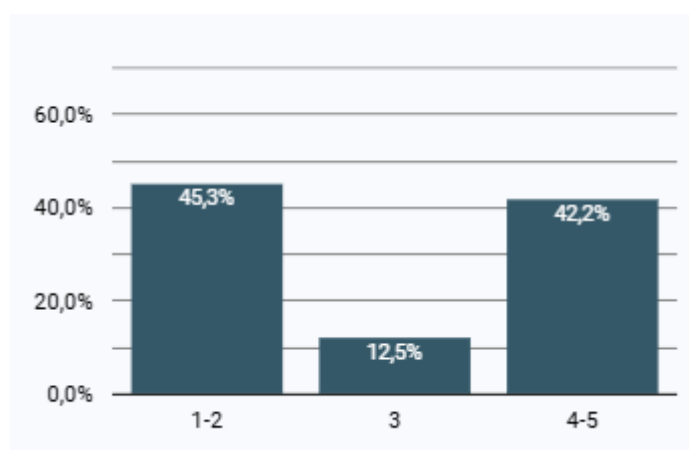
El Boleto de Compra-Venta presenta una alta concentración de respuestas en las categorías de menor utilidad -principalmente “muy poco útil” y “poco útil”- para la **gestión de trámites de actualización de DNI**. Esta valoración indica que no es percibido como un documento válido o eficaz ante organismos encargados de la identificación civil.

Gráfico 33. Utilidad del Boleto de Compra-Venta como instrumento para gestionar trámites de actualización de DNI en comparación con el CVF.



Boleto de Compra Venta

Fuente: Elaboración propia con base en los datos de la investigación.



CVF

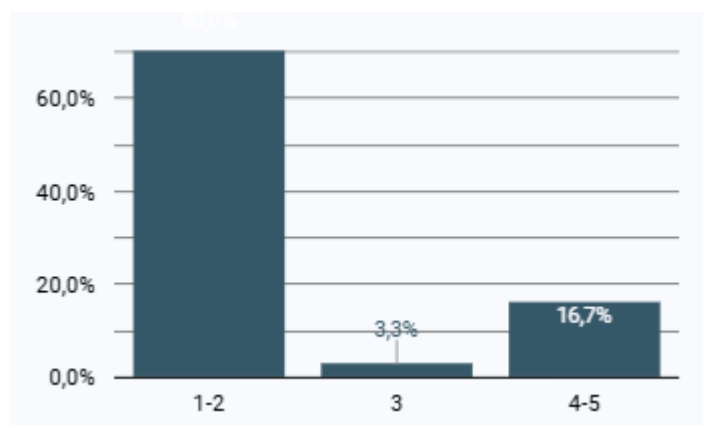
Fuente: Elaboración propia con base en los datos de la investigación.

Por el contrario, el CVF registra niveles considerablemente más altos de utilidad percibida. El análisis del Gráfico 33 confirma que el CVF presenta una ventaja significativa frente al Boleto de Compra-Venta en la gestión de trámites vinculados a la identidad y el registro civil. Este hallazgo refuerza una tendencia consistente en los gráficos anteriores: la utilidad percibida se encuentra fuertemente asociada al grado de reconocimiento institucional del documento.

En relación con los resultados obtenidos sobre la valoración de la utilidad del Boleto de Compra-Venta como instrumento para **gestionar o solicitar créditos y subsidios destinados a mejorar la vivienda o la calidad de vida** (por ejemplo, la adquisición de bienes como un calefón o una cámara séptica), se observa que el 80% de las personas encuestadas lo califican como poco útil o poco útil para tal fin.

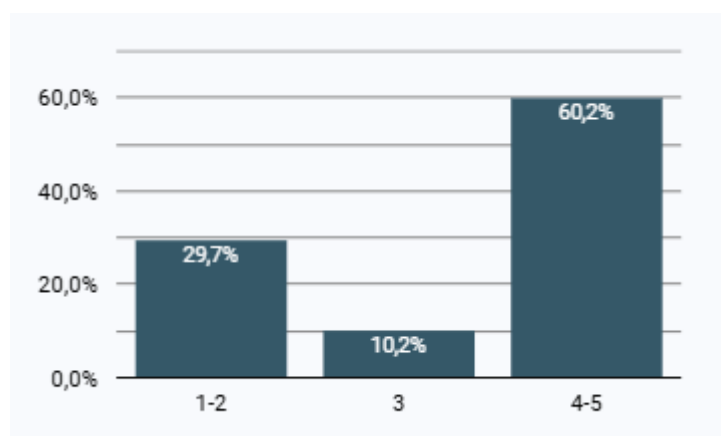
Esta tendencia se mantiene al analizar la valoración del Boleto de Compra-Venta como herramienta para gestionar o tramitar mejoras para el barrio ante organizaciones no gubernamentales, organismos del Estado o empresas prestatarias de servicios (luz, agua, internet, entre otros). En este caso, el 80% de las personas también lo considera poco útil o muy poco útil.

Gráfico 34. Utilidad del Boleto de Compra-Venta para gestionar, solicitar créditos o subsidios destinados a mejorar mi vivienda o calidad de vida (adquirir bienes ej, calefon, cámara séptica, etc) en comparación con el CVF.



Boleto de Compra Venta

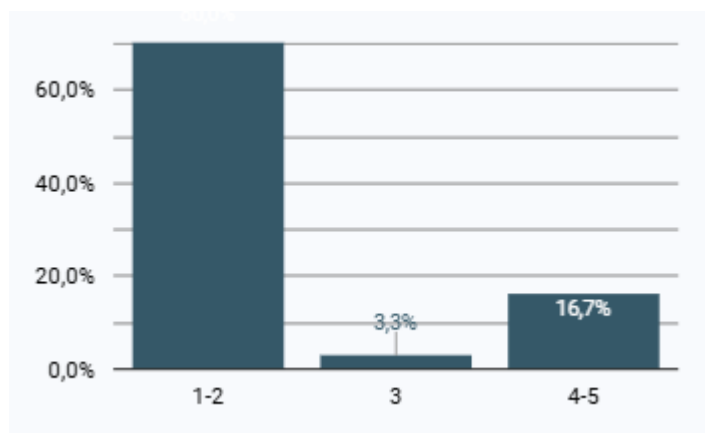
Fuente: Elaboración propia con base en los datos de la investigación.



CVF

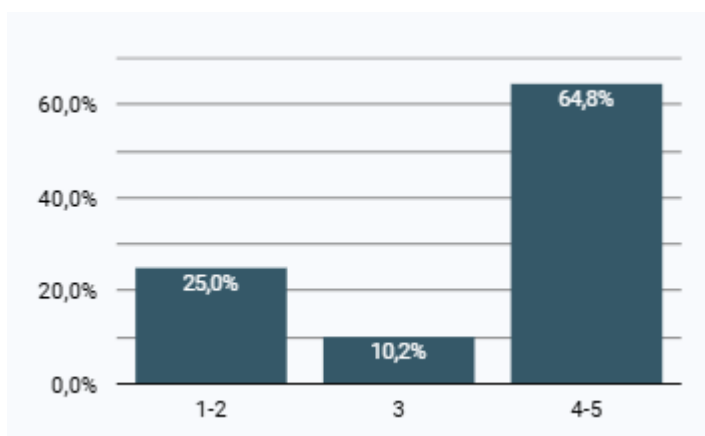
Fuente: Elaboración propia con base en los datos de la investigación.

Gráfico 35. Utilidad del Boleto de Compra Venta para gestionar o tramitar mejoras para el barrio frente a ONG, Estado, Prestatarias (luz, agua, internet, servicios en general) en comparación con el CVF.



Boleto de Compra Venta

Fuente: Elaboración propia con base en los datos de la investigación.



CVF

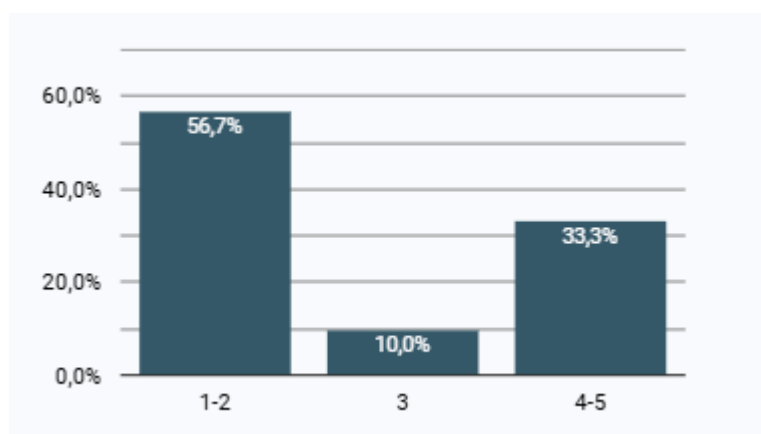
Fuente: Elaboración propia con base en los datos de la investigación.

Por el contrario, el Certificado de Vivienda Familiar registra valoraciones considerablemente más altas en términos de utilidad para ambos casos. Esto puede vincularse con su anclaje en un registro oficial que reconoce la existencia del barrio y de sus viviendas, lo que lo convierte en un insumo legítimo en procesos de articulación con el Estado o con empresas prestatarias.

El resultado con mayor percepción polarizada, pero con predominio del escepticismo respecto de la valoración de Utilidad del Boleto de Compra-Venta, es el observado en la consulta sobre la reducción de conflictos entre vecinos por tema de lotes, límites, entre otros. La respuesta que representa una valoración negativa concentra el 56,7% , siendo

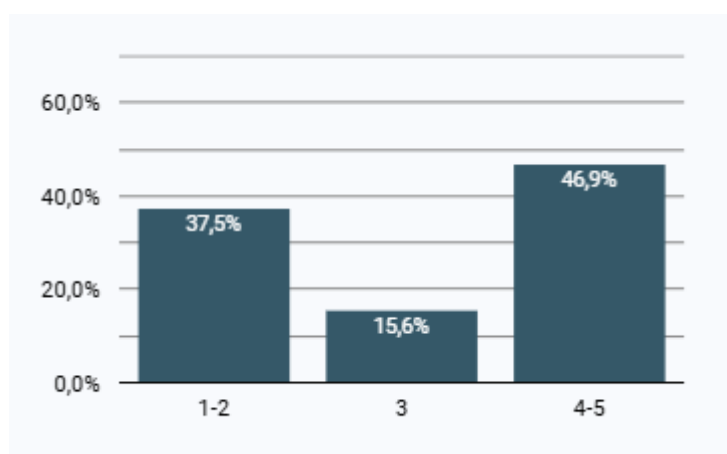
nuevamente la más frecuente, mientras que un 33,3% considera que es útil o muy útil, indicando que para un cuarto de las personas el Boleto de Compra-Venta sí contribuye a reducir conflictos vecinales vinculados a la tenencia.

Gráfico 36. Utilidad del Boleto de Compra Venta para reducir conflictos entre vecinos por temas relacionados con la tenencia de tierras o viviendas en comparación con el CVF.



Boleto de Compra Venta

Fuente: Elaboración propia con base en los datos de la investigación.



CVF

Fuente: Elaboración propia con base en los datos de la investigación.

El Gráfico 36 evidencia que el Boleto de Compra-Venta, aun siendo un instrumento tradicional en contextos de informalidad, no es percibido como una herramienta efectiva para la gestión de conflictos vecinales. El CVF, en cambio, aparece dotado de una legitimidad diferencial que impacta no sólo en trámites administrativos, sino también en la dimensión relacional y comunitaria de la seguridad en la tenencia.

La comparación entre ambos instrumentos muestra diferencias significativas en la valoración de su utilidad. Al sumar las categorías 4 y 5 de la escala – “bastante útil” y “muy

útil”— se observa que la amplia mayoría de los encuestados considera que el Certificado de Vivienda Familiar (CVF) es un instrumento útil, en claro contraste con las categorías 1 y 2, que reúnen una proporción muy menor de respuestas. Este patrón indica que el CVF no sólo es reconocido para acreditar tenencia, sino que además es percibido activamente como una herramienta efectiva para resolver trámites esenciales vinculados a la vida cotidiana de las personas en los barrios populares.

Al aplicar la misma pregunta al Boleto de Compra- Venta, los resultados son notablemente distintos: la suma de las categorías 4 y 5 presenta valores considerablemente menores, y la proporción de respuestas en las categorías 1 y 2 es sustancialmente más alta. Esta diferencia confirma que la alta valoración del CVF no se extiende automáticamente a cualquier documento que acredite posesión, sino que responde a las características propias del instrumento.

En síntesis, **los datos evidencian que el CVF posee una percepción de utilidad generalizada, que supera ampliamente la utilidad atribuida a otros instrumentos de seguridad en la tenencia como el boleto de compraventa.**

3.5 Percepción de Seguridad en la tenencia y Riesgo de Desalojo

El siguiente apartado presenta el análisis de un núcleo central en la percepción de la consolidación de derechos asociados a la seguridad en la tenencia y a la permanencia en el territorio al examinar el grado de **protección percibida frente a amenazas y al riesgo de desalojos**, así como el alcance que las personas encuestadas atribuyen al Certificado de Vivienda Familiar (CVF) en relación con la **posibilidad de transmitir la vivienda por herencia o realizar actos de disposición como la compra-venta**. Estas dimensiones resultan centrales en tanto **expresan el grado de consolidación del derecho a habitar de manera sostenida en el tiempo**, así como las condiciones habilitantes para el ejercicio de otros derechos civiles, económicos, sociales y culturales vinculados a la estabilidad residencial y a los procesos de integración socio-urbana.

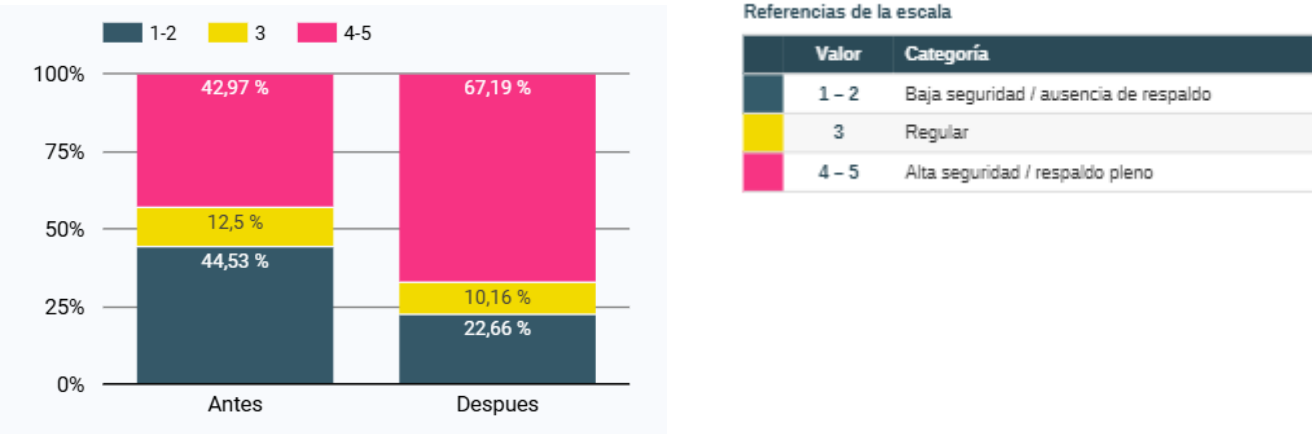
Los resultados se presentan de manera comparativa, **considerando la situación previa y posterior a la obtención del CVF**. A su vez, se incorporan gráficos de variación que permiten visualizar la tendencia en el cambio de las percepciones (sea que aumenten, disminuyan o se mantengan sin diferencias), con el objetivo de evidenciar con mayor claridad el impacto percibido del instrumento en la seguridad en la tenencia.

Asimismo, en los casos en que las personas encuestadas reconocieron la tenencia de Boleto de Compra-Venta, también se consultó respecto del nivel de seguridad que le ofrece dicho documento para poder heredar la vivienda, defenderse un desalojo o poder realizar una transacción de compra-venta de la vivienda, para nuevamente realizar un análisis comparativo respecto del CVF.

3.5.1 Cambios en la percepción de seguridad en la tenencia, antes y después de la obtención del CVF, comparativas con el boleto de compra-venta.

En primer lugar se analiza sobre la percepción de riesgo de desalojo de su vivienda. El análisis específico sobre aquellas personas que declaran tener CVF permite observar que *Antes de contar* con este instrumento, un 44,53% de las personas encuestadas consideraba “ninguno o poco” su nivel de seguridad o respaldo percibido frente al riesgo de desalojo, mientras que un 42,97% lo veía como “alto o muy alto”. Se observa una distribución heterogénea de la seguridad en la tenencia antes de contar con el Certificado.

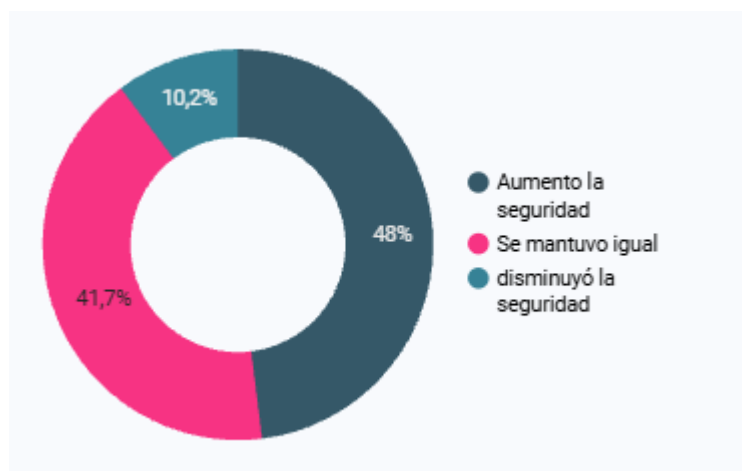
Gráfico 37. Percepción de seguridad frente al riesgo de desalojo en personas titulares del Certificado de Vivienda Familiar: comparación antes y después de su obtención



Fuente: Elaboración propia con base en los datos de la investigación.

Tras la obtención del CVF, los resultados muestran una transformación significativa en la percepción de seguridad. Un 67,19% de las personas declara sentirse en el nivel máximo de seguridad o respaldo percibido frente al riesgo de desalojo, mientras que sólo un 22,66% se mantiene en los niveles de mayor inseguridad.

Gráfico 38. Cambios en la percepción de seguridad frente al desalojo antes y después del Certificado de Vivienda Familiar.

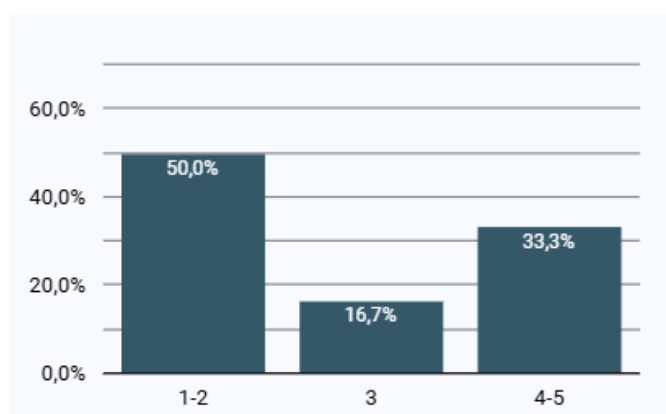


Fuente: Elaboración propia con base en los datos de la investigación.

El análisis de las variaciones en las respuestas en el *antes de obtener el CVF* y el *después de obtener el CVF* arrojan que el traslado a valoraciones positivas **implica un incremento en la percepción de seguridad del 48% respecto de la situación inicial.**

A su vez, si se compara con el Boleto de Compra Venta donde un **33,3%** de las personas que cuentan con Boleto de Compra-Venta declara percibir mayor seguridad (valor 4 - 5), mientras que un **50,0%** manifiesta niveles bajos de seguridad (valores 1 – 2), se reconoce que el CVF otorga mayor sentido de seguridad frente a amenazas o posibles desahucios: el 67,7% se sitúa en el nivel máximo de seguridad percibida.

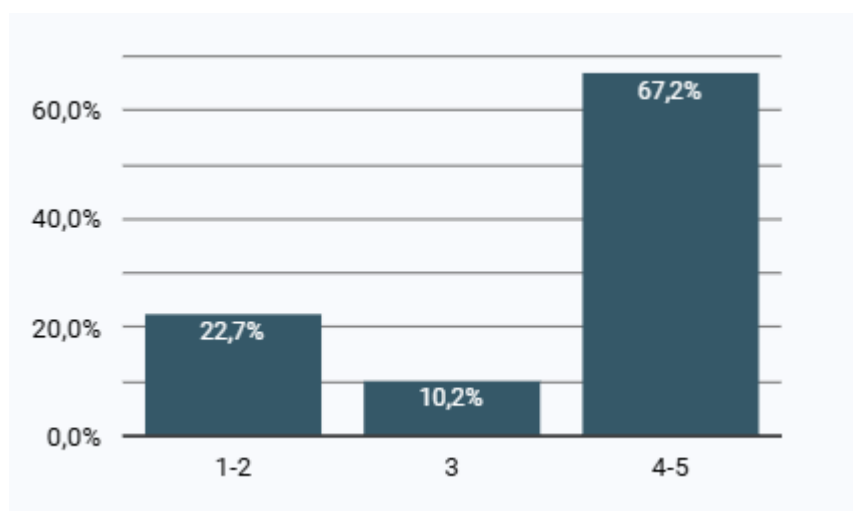
Gráfico 39. Percepción de seguridad del Boleto de Compra - Venta frente al riesgo de desalojo en comparación con CVF.



Referencias de la escala

Valor	Categoría
1 – 2	Baja seguridad / ausencia de respaldo
3	Seguridad media / respaldo parcial
4 – 5	Alta seguridad / respaldo pleno

Boleto de Compra - Venta

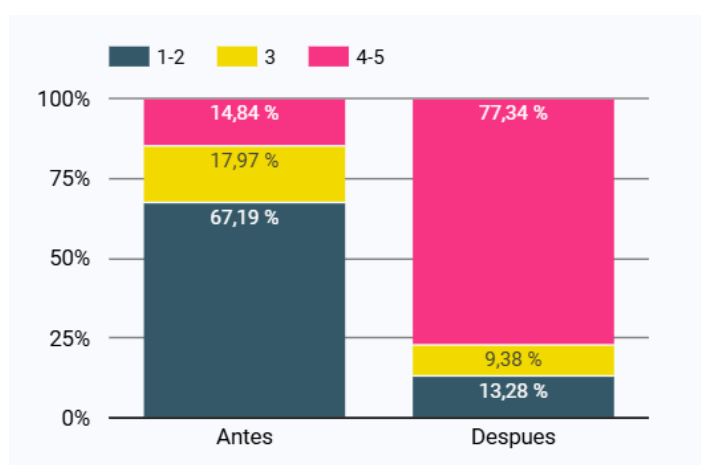


CVF

Fuente: Elaboración propia con base en los datos de la investigación

En la misma lógica de comparación entre una situación anterior y posterior a la obtención del CVF, las personas fueron consultadas respecto del ejercicio del **derecho de herencia y el de compra y venta**. La encuesta revela que las personas tras obtener el CVF perciben mayor respaldo frente a acciones de compra y venta o al derecho a transmitir por herencia la vivienda.

Gráfico 40. Percepción de seguridad frente a acciones de compra-venta en personas titulares del Certificado de Vivienda Familiar: comparación antes y después de su obtención



Referencias de la escala

Valor	Categoría
1 – 2	Baja seguridad / ausencia de respaldo
3	Regular
4 – 5	Alta seguridad / respaldo pleno

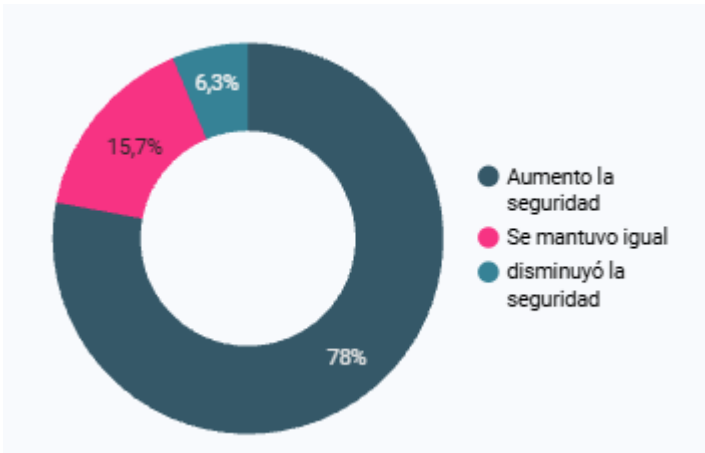
Fuente: Elaboración propia con base en los datos de la investigación.

Antes de contar con el certificado, más de la mitad de las personas encuestadas, un 67,19%, se ubicaba en el nivel más bajo de la escala de seguridad (valor 1-2), reflejando un escenario de alta vulnerabilidad e incertidumbre respecto de su capacidad para formalizar

transacciones. Mientras que sólo un 14,84% manifestaba sentirse en condiciones relativamente seguras (niveles 4 - 5).

Tras la obtención del CVF, la distribución se invierte de manera significativa: el 77,34% de las personas encuestadas pasa a ubicarse en el nivel máximo de seguridad (valores 4 - 5) lo que evidencia un incremento sustancial en la confianza respecto de la estabilidad de su tenencia y de la posibilidad de realizar estas operaciones. Los valores más bajos (1 - 2) pasan a representar el 13,28% de los casos. Se observa **incremento en las valoraciones en la percepción de respaldo para realizar operaciones de compra-venta del 78%.**

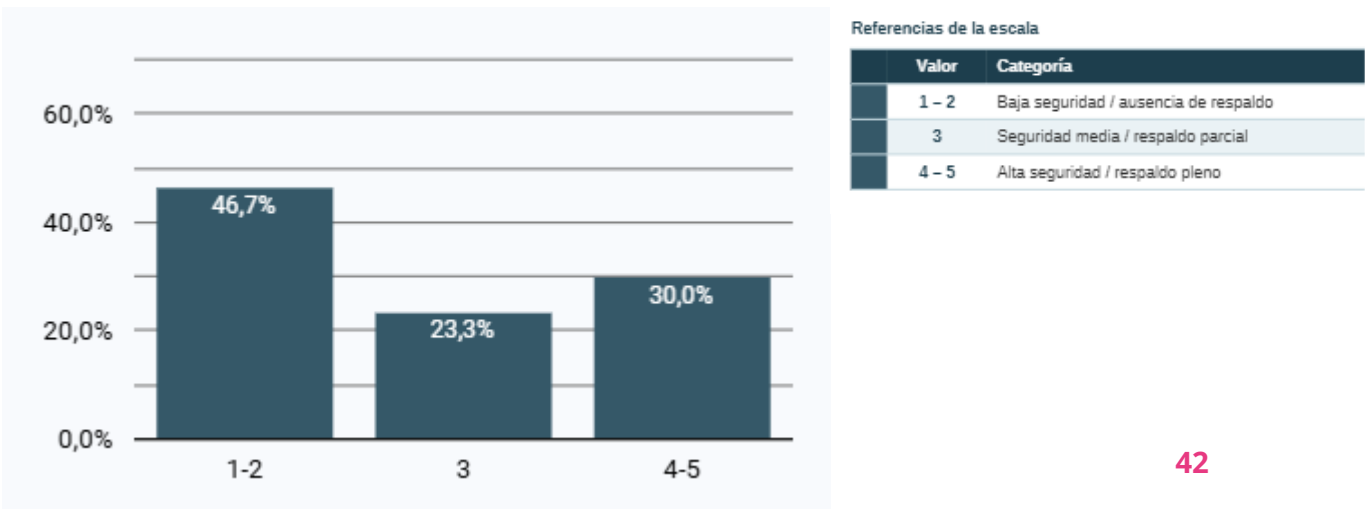
Gráfico 41. Cambios en la percepción de seguridad frente a acciones de compra-venta antes y después del Certificado de Vivienda Familiar.



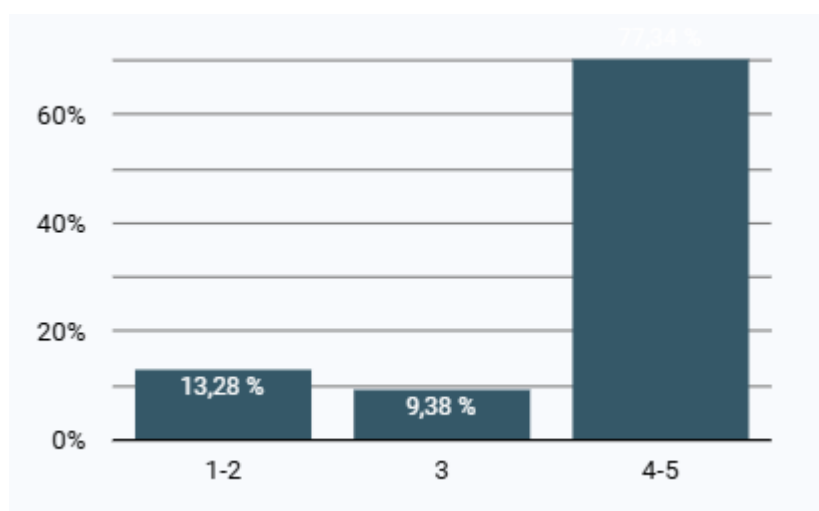
Fuente: Elaboración propia con base en los datos de la investigación.

En este caso, al comparar con el boleto de compra-venta frente a un 46,7% que se ubica en el segmento más bajo de seguridad para realizar las acciones, frente a un 30% que responde percibir alta seguridad, se visualiza cómo de manera sustantiva el CVF otorga mucha más seguridad para realizar este tipo de transacciones.

Gráfico 42. Percepción de seguridad del Boleto de Compra- Venta frente a acciones de compra - venta en comparación con el CVF.



Boleto de Compra-Venta

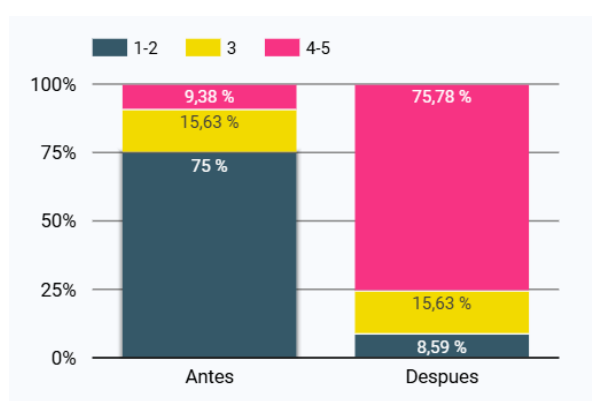


CVF

Fuente: Elaboración propia con base en los datos de la investigación.

Por último, respecto a la evolución en la percepción de seguridad y respaldo para **transmitir por herencia la vivienda**, se pudo identificar que antes de contar con el Certificado, la mayoría de las y los encuestados se concentraba en los niveles más bajos de la escala: un 75% lo que evidencia una marcada incertidumbre respecto del respaldo o seguridad percibido frente a la transmisión intergeneracional del bien. Los niveles altos de seguridad percibidos (valores 4 - 5) representan apenas un 9,38% del total.

Gráfico 43. Percepción de seguridad frente al derecho de transmisión por herencia de la vivienda en personas titulares del Certificado de Vivienda Familiar: comparación antes y después de su obtención



Referencias de la escala

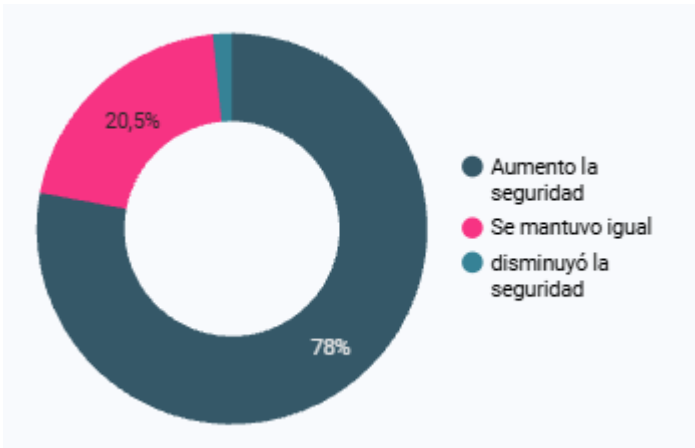
Valor	Categoría
1 - 2	Baja seguridad / ausencia de respaldo
3	Regular
4 - 5	Alta seguridad / respaldo pleno

Fuente: Elaboración propia con base en los datos de la investigación.

Tras la obtención del CVF, la distribución se invierte sustancialmente: el 75,78 % de las personas se ubica en el nivel máximo de seguridad (valor 4 - 5). Si bien el CVF no otorga dominio pleno ni habilita formalmente actos como la transmisión por herencia, los resultados evidencian un incremento en la percepción de respaldo institucional y estabilidad, lo que sugiere que el instrumento fortalece dimensiones subjetivas de la seguridad en la tenencia.

Esta diferencia y el traslado a valoraciones positivas **implica un incremento en la percepción de seguridad frente al derecho de la persona a transmitir por herencia la vivienda del 78% respecto de la situación inicial**. Tal cambio, refleja un aumento significativo en la confianza de las personas sobre la estabilidad y legitimidad de su tenencia, fortaleciendo la percepción de seguridad jurídica intergeneracional.

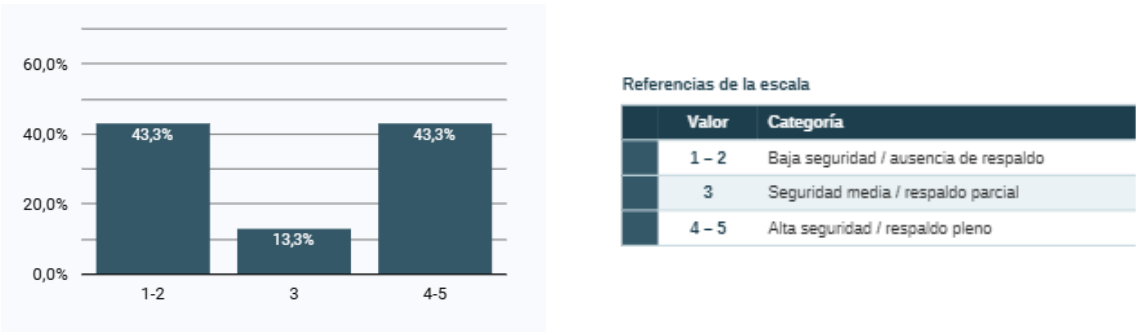
Gráfico 44. Cambios en la percepción de seguridad frente al derecho de transmitir por herencia la vivienda antes y después del Certificado de Vivienda Familiar.



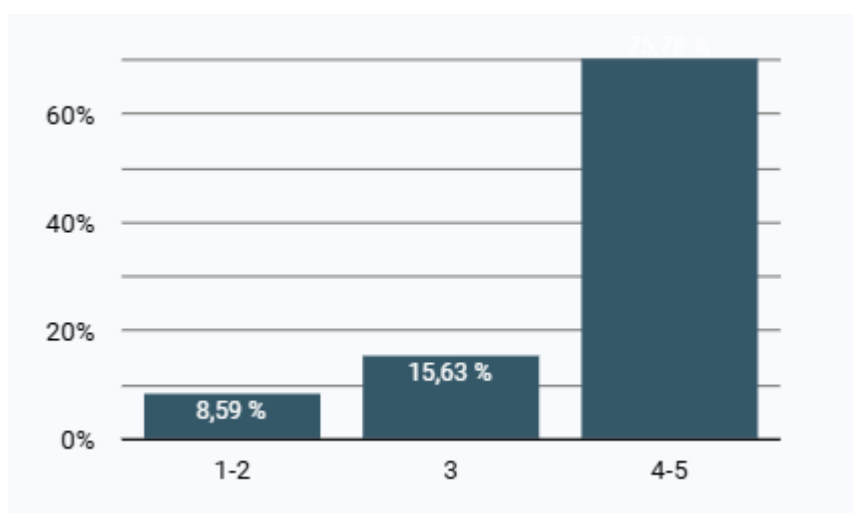
Fuente: Elaboración propia con base en los datos de la investigación.

Comparado con el boleto de compra-venta, nuevamente la seguridad y respaldo para este tipo de cuestiones resulta contundentemente más alta para el caso del CVF.

Gráfico 45. Percepción de seguridad del Boleto de Compra - Venta frente al derecho de la persona a transmitir por herencia la vivienda en comparación con el CVF.



Boleto de Compra Venta



CVF (75.9)

Fuente: Elaboración propia con base en los datos de la investigación.

En síntesis, los resultados del apartado muestran que, al focalizar en quienes cuentan con CVF, la comparación antes/después evidencia un patrón consistente: **el instrumento se asocia a un desplazamiento marcado hacia valoraciones altas de seguridad y respaldo**, tanto frente al desalojo como respecto de la posibilidad de realizar actos de disposición (compra-venta) y de transmitir la vivienda por herencia. Este hallazgo refuerza el concepto de que el CVF opera como un dispositivo de reconocimiento estatal que fortalece la seguridad en la tenencia en su dimensión subjetiva -la confianza en la permanencia y en la legitimidad de la ocupación- y, al mismo tiempo, revela un punto de tensión: aun sin otorgar dominio pleno ni habilitar formalmente determinadas operaciones, el Certificado es interpretado por una proporción significativa de titulares como un documento suficiente para proyectar decisiones patrimoniales e intergeneracionales.

De tal manera, el CVF se presenta como una herramienta de política pública innovadora que, sin sustituir la titulación formal, ofrece un piso de seguridad jurídica objetivo y subjetivo que el boleto de compra-venta no garantiza. Su implementación masiva y reconocimiento institucional lo convierten en un instrumento clave para avanzar hacia la integración sociourbana en barrios populares y en mejorar la calidad de vida de sus residentes.

4. Conclusiones

No sé, yo sentí una emoción tan grande cuando, cuando pude sacar el certificado, ay por favor, qué cosa más hermosa, por Dios, que mi casa tuviera mi nombre, es un montón. Es un montón, es como que te motiva a más, a querer hacer cosas para, para mejorarla, para, para todo.

Ay no, soy muy feliz, de verdad, y ojalá que todos puedan, puedan tener su certificado y puedan sentir lo que uno siente, ¿verdad?

Ana - Barrio El Chingolo IV

El Registro Nacional de Barrios Populares (RENABAP) es una política innovadora de Argentina en el campo de la regularización y formalización de los asentamientos informales, barrios populares. Es pionero en la región por esforzarse en proporcionar información crucial y detallada, a los fines de facilitar intervenciones de políticas específicas y de desarrollar un marco normativo para la integración socio urbana.

Con el objetivo de profundizar en la comprensión del impacto de la herramienta del RENABAP y el CVF en específico, el **Centro de Integración Socio Urbana (CISUR) desarrolló esta investigación exploratoria basada en el estudio de la percepción subjetiva de los y las beneficiarias**. El enfoque adoptado privilegia la percepción subjetiva de la seguridad en la tenencia, entendida como la experiencia cotidiana, la expectativa y la certeza que las personas construyen respecto de su derecho a habitar una vivienda y de su capacidad para acceder a otros derechos sociales. A continuación se presentan los principales hallazgos y conclusiones que se desprenden de este estudio.

Entre los hallazgos más relevantes de este estudio, se encuentra el hecho de que el CVF constituye el principal instrumento de acreditación de la posesión para un conjunto significativo de personas que no cuentan con escritura ni con boleto de compraventa. Esta centralidad resulta especialmente importante al contrastarse con categorías estadísticas tradicionales -como las del Censo Nacional- que tienden a no captar adecuadamente la presencia y el uso efectivo del CVF como instrumento de acreditación, siendo un documento de carácter oficial, de alcance territorial federal y de acceso gratuito. En este sentido, el informe aporta evidencia sobre un fenómeno relevante: la existencia de un instrumento público de amplio alcance territorial, con fuerte gravitación práctica y simbólica que aún no encuentra un correlato equivalente en los sistemas de medición más difundidos.

En segundo lugar, en lo que respecta a la caracterización de los barrios incluidos en la muestra, se observa una distribución relativamente equilibrada en términos de tamaño poblacional, antigüedad de residencia y presencia de conflictos de tenencia. Una proporción significativa de los hogares encuestados presenta trayectorias residenciales prolongadas: más de la mitad de las personas vive en su vivienda desde hace diez años o más, lo que evidencia procesos de consolidación territorial relativamente extendidos. Los resultados del estudio muestran que, incluso en contextos donde existen condiciones que podrían favorecer una mayor percepción de estabilidad -como trayectorias prolongadas de

residencia o barrios consolidados-, el Certificado de Vivienda Familiar es ampliamente valorado por los habitantes como un instrumento relevante para respaldar su tenencia. Esto sugiere que el valor del CVF no se limita a contextos de alta vulnerabilidad o conflicto, sino que también opera como un mecanismo de reconocimiento y respaldo institucional incluso en barrios donde la permanencia territorial ya presenta cierto grado de consolidación. Este aspecto resulta particularmente relevante y vinculado a lo que subyace en diversos estudios que han señalado que, en contextos de informalidad urbana, la percepción de estabilidad residencial tiende a ser mayor en barrios de mayor tamaño o con trayectorias más antiguas, ya que estos contextos suelen reducir la probabilidad percibida de desalojos o procesos de erradicación.

En tercer lugar. Los resultados evidencian que la mayoría de las personas encuestadas valoran positivamente las utilidades y posibles usos del Certificado de Vivienda Familiar. La evidencia de ello es el hecho de que un 80% de las personas encuestadas que reportaron la utilización concreta del CVF en diversidad de situaciones. Un aspecto a resaltar es el rol del CVF frente al riesgo de desalojo. Si bien no es un documento indispensable para hacer ejercicio del derecho a suspender el desalojo, se evidencia que facilita la identificación de la familia dentro del marco de protección. Esto último da cuenta de la apropiación del CVF por parte las y los encuestados en diferentes contextos, en tanto ha resuelto situaciones de conflicto o requerimientos administrativos y, también, de la potencialidad del Certificado para ser utilizado en trámites más allá de los cuales indican sus competencias. En efecto, guarda una potencia y versatilidad que lo vuelven un instrumento valioso para una diversidad de aplicaciones.

El estudio confirma empíricamente lo sostenido en el marco teórico: Los resultados observados en la dimensión conflictos vecinales como así los referidos a la utilidad para las gestiones de mejoras barriales, ponen de manifiesto la necesidad de explorar la incidencia en el plano comunitario del instrumento. Además de que resaltan la importancia de complementar este tipo de iniciativas con herramientas normativas, con programas o estrategias de abordaje territorial que aborden el problema de modo sostenido e integral.

En cuarto lugar, el análisis específico de titulares del CVF muestra una mejora marcada en la percepción de seguridad frente al desalojo tras la obtención del certificado. El CVF parece contribuir a consolidar expectativas de permanencia y legitimidad, que ordenan decisiones y habilitan estrategias de reproducción social, aún sin resolver plenamente los déficits estructurales de regularización dominial.

Los resultados muestran un cambio particularmente significativo en el respaldo percibido para actos de disposición como la compra-venta y la transmisión por herencia, incluso comparado con el Boleto de Compra Venta. Si bien el CVF no equivale a un título de propiedad ni habilita formalmente todas las operaciones propias del dominio, la evidencia indica que muchas personas lo interpretan como un respaldo institucional suficiente para proyectar decisiones patrimoniales e intergeneracionales. Esta brecha entre el alcance jurídico formal del instrumento y su significado social y práctico constituye un hallazgo. La política pública no solo produce efectos administrativos, sino también efectos de sentido que reordenan la percepción de derechos, la confianza en la estabilidad y las expectativas

sobre el futuro de la vivienda. El CVF aparece como instrumento incremental que mejora dimensiones subjetivas y algunas objetivas de la seguridad.

Los resultados sugieren que existe un margen relevante para potenciar los efectos del CVF mediante mejoras de implementación. En particular, se vuelve necesario fortalecer la emisión -asegurando continuidad, cobertura y actualización- y profundizar la difusión de aquellas utilidades operativas menos conocidas identificadas en el informe. Planificar desde el Estado mayores usos y gestiones, ampliar su aprovechamiento efectivo y así multiplicar los impactos positivos observados en este estudio. En consecuencia, desde una perspectiva de gestión, los hallazgos indican la conveniencia de preservar la continuidad del instrumento, mejorar su implementación y ampliar su cobertura en los territorios donde aún no se encuentra extendido, a fin de sostener los efectos observados en la percepción de seguridad.

5. Referencia bibliográficas

Amis, P (2001). "Attacking Poverty : but what happened to urban poverty and development?," *Journal of International Development*, John Wiley & Sons, Ltd., vol. 13(3), pages 353-360.

Azcona, G., Bhatt A, & Guillem, F (2021) "La urbanización rápida en un mundo desigual en términos de género". En *Informando lo informal. Estrategias para generar información en asentamientos precarios*.

CISUR (2025). Seguridad en la tenencia y derecho a la vivienda: un problema multidimensional. Disponible en : <https://cisur.ar/seguridad-en-la-tenencia-y-derecho-a-la-vivienda-un-problema-multidimensional/>

Decreto Nacional N° 358/2017, Mesa Nacional de Coordinación Para Barrios Populares - Modificación Decretos 2670/2017 Y 591/92. Boletín Nacional, 22 de mayo de 2017. Recuperado de: <https://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/verNorma.do?id=275037>

Di Virgilio, M. M., Brikman, D., Gonzalez Redondo, C., & Najman, M. (2025). *Evaluación del régimen para la integración socio urbana de los barrios populares y el Certificado de Vivienda Familiar en Argentina: dimensión legal y normativa* (Working Paper). Lincoln Institute of Land Policy. Recuperado de: <https://www.lincolninst.edu/es/publications/working-papers/evaluacion-regimen-integracion-socio-urbana-barrios-populares-certificado-vivienda-familiar-argentina-legal/>

FAO; Banco Mundial; ONU-Hábitat. (2021). Medición de los derechos de las personas a la tierra Un método integrado para recopilar datos que permitan calcular los indicadores 1.4.2 y 5.a.1 de los ODS. Washington, D.C.: Banco Mundial. FAO, Banco Mundial y ONU-Hábitat. Licencia: CC BY-NC-SA 3.0 IGO

Fernandes, E. (2001). La ley y la producción de ilegalidad urbana (pp. 86-94). En M. O. Smolka y L. Mullahy (Eds.) (2010), *Perspectivas urbanas: Temas críticos en políticas de suelo en América Latina*. Lincoln Institute of Land Policy.

Fernandes, E. (2002). *La influencia de "El misterio del capital" de Hernando de Soto*. Lincoln Institute of Land Policy. Recuperado de: <https://www.lincolninst.edu/publications/articles/la-influencia-el-misterio-del-capital-hernando-soto/>

García Lazo, R., Rohr, S., Migliore, M., Maquieyra, J., Groos, M. L., y Poy, S. (2025). *De los barrios populares a la ciudad formal. Aportes para un plan nacional de integración sociourbana*. Fundar. Recuperado de: https://fund.ar/wp-content/uploads/2025/10/Fundar_De-los-barrios-populares-a-la-ciudad-formal_CC-BY-NC-ND-4.0-1.pdf

Gilbert, A. (2012). De Soto's *The Mystery of Capital*: Reflections on the book's public impact. *International Development Planning Review*, 34*(3), v–xviii. Recuperado de: <https://doi.org/10.3828/idpr.2012.15>

Goytia, C., & Smolka, M. (2019). Urban Land Markets. In Wiley Blackwell Encyclopedia of Urban and Regional Studies. Willey Enciclopedia. Recuperado de: <https://comunidades.cepal.org/ciudades/sites/ciudades/files/2023-11/Land%20Markets%20%28Smolka%20y%20Goytia%2C%202017%29.pdf>

Goytía, C., & Dorna, G. (2025). *Análisis del régimen para la integración socio urbana de los barrios populares y el Certificado de Vivienda Familiar* (Working Paper WP25CG7). Lincoln Institute of Land Policy. Recuperado de: <https://www.lincolninst.edu/publications/working-papers/analisis-regimen-integracion-socio-urbana-barrios-populares-certificado-vivienda-familiar/>

Hirschman, A. O. (1984). *Getting ahead collectively: Grassroots experiences in Latin America*. Pergamon Press.

Ley N° 27.453, Régimen De Regularización Dominial Para La Integración Socio Urbana. Boletín Nacional, 10 de octubre de 2018. Recuperado de: <https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/ley-27453-315739>

Ley N° 27.694, Régimen De Regularización Dominial Para La Integración Socio Urbana. Boletín Nacional, 28 de octubre de 2022. Recuperado de: <https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/ley-27694-373911>

Ministerio de Desarrollo Social de la Nación. (n.d.). *Solicitar el Certificado de Vivienda Familiar*. Argentina.gob.ar. Recuperado de: <https://www.argentina.gob.ar/servicio/solicitar-el-certificado-de-vivienda-familiar>

Monticelli, F. (2019). *El certificado de vivienda familiar creado por el Decreto 358/2017 y los modos de adquirir el dominio*. Tesis de licenciatura. Universidad Siglo XXI, Córdoba Argentina.

Monticelli, F.G. y Pastoriza, V. (2023). La experiencia del Registro Nacional de Barrios Populares. De la organización popular a una política de Estado. Universidad Nacional de Quilmes Editorial. Recuperado de: <https://ediciones.unq.edu.ar/691-la-experiencia-del-registro-nacional-de-barrios-populares.html>

Monticelli, F. (2023, diciembre). *La experiencia de las políticas de integración socio urbana en Argentina (II)*. Café de las Ciudades. Recuperado de: <https://cafedelasciudades.com.ar/articulos/la-experiencia-de-las-politicas-de-integracion-socio-urbana-en-argentina-ii/>

ReNaBaP. (2022). *Certificado de Vivienda Familiar - Uso y normativa desde su creación*. Recuperado de: https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/certificado_de_vivienda_familiar_-_uso_y_normativa_desde_su_creacion_4_abr_2022.pdf

Reverter, T., Costello, M., Molinari, R., & Llul, L. (2023). Derecho a la ciudad. Transferencia de dominio en el proceso de reurbanización de Villa 20, Ciudad Autónoma de Buenos Aires. *Medio Ambiente y Urbanización*, 98(1), 187-218.

Rolnik, R. (2013) *Informe de la Relatora Especial sobre una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado y sobre el derecho de no discriminación a este respecto*, Raquel Rolnik, A/HRC/25/54, ONU: Consejo de Derechos Humanos, 30 Diciembre 2013, Recuperado de: <https://www.refworld.org/es/ref/infortem/cdhonu/2013/es/96736>

Secretaría de Integración Socio Urbana. (2022) *Intervención en barrios populares afectados al régimen de integración socio urbana de la Ley 27453* Recuperado de: https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/argumentos_juridicos_para_la_intervencion_en_barrios_populares_renabap_ley_27.453_11_abril_2022.pdf

Secretaría de Integración Socio Urbana. (2023). *Informe de gestión*. Recuperado de: https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/informe_anual_sisu_2023_digital.pdf

Tsai J, Szymkowiak D, Jutkowitz E (2022) Developing an operational definition of housing instability and homelessness in Veterans Health Administration's medical records. PLoS ONE 17(12): e0279973. Recuperado de: <https://doi.org/10.1371/journal.pone.0279973>.

Van Gelder, J.-L. (2010). *Seguridad de la tenencia y mejoras de viviendas en Buenos Aires*. Lincoln Institute of Land Policy. Recuperado de: <https://www.lincolninst.edu/publications/articles/seguridad-la-tenencia-mejoras-viviendas-en-buenos-aires/>

Monitor de Obras / Informe interactivo en Looker Studio [Dashboard]. Google Looker Studio. Recuperado de: https://lookerstudio.google.com/u/0/reporting/3b5376df-428e-4cb6-bdf7-a20026dfa23a/page/p_prkz9hured

Monitor de Barrios Populares.Observatorio de barrios populares RENABAP/ Informe interactivo en Looker Studio [Dashboard]. Google Looker Studio.____Recuperado de: <https://lookerstudio.google.com/u/0/reporting/0a127285-4dd0-43b2-b7b2-98390bfd567f/page/klATC>