

**DEFENSORÍA DEL PUEBLO DE LA NACIÓN**  
**INSTITUCIÓN NACIONAL DE DERECHOS HUMANOS**

**INFORME SOBRE LA DISCRIMINACIÓN, LA SEGREGACIÓN Y EL DERECHO A  
UNA VIVIENDA ADECUADA**

**CUESTIONARIO**

**INFORMACIÓN BÁSICA**

1. Nombre de la persona, organización, institución, organismo o Estado:

2. Tipo de entidad\*

- Gobierno nacional o ministerio/agencia del gobierno federal
- Organización intergubernamental o agencia de la ONU
- Gobierno local o regional, organismo, representante o alcalde
- Asociación, sindicato de inquilinos o cooperativa de viviendas
- Red de ONG, organización paraguas
- ONG de base comunitaria
- Academia
- Fundación
- Organización nacional de derechos humanos, defensor del pueblo
- Inmobiliaria, planificación urbana o construcción
- Inversor inmobiliario o fondo de inversión
- Sindicato
- Otros:

3. Ciudad/Pueblo: Nación

4. Estado/Provincia: Argentina

5. País (indique su región o "internacional" si el trabajo de su organización abarca varios países);  
Argentina

6. Correo electrónico de contacto (será confidencial) en caso de que tengamos preguntas:  
spatane@defensor.gov.ar

## **DISCRIMINACIÓN EN LA VIVIENDA**

7. ¿Qué formas específicas de discriminación legal o de facto y/o qué obstáculos afrontan los siguientes grupos en su país en relación al disfrute en condiciones de igualdad al derecho a una vivienda adecuada? (por favor proporcionar evidencias con ejemplos, estudios, informes e información estadística pertinente):

En Argentina, la discriminación en el disfrute en condiciones de igualdad al derecho a una vivienda adecuada se da a través de actos de discriminación por omisión tanto legislativas como de facto o bien a través de obstáculos que deben afrontar los grupos vulnerables para acceder a este derecho.

En efecto, desde el punto de vista legislativo si bien Argentina reconoce el derecho a la vivienda en la Constitución Nacional en su art. 14 bis <sup>1</sup>y en el art. 75, inc. 22<sup>2</sup> con la inclusión con jerarquía constitucional de distintos tratados internacionales de derechos humanos que reconocen expresamente el derecho a vivienda adecuada como parte del derecho a un nivel de vida adecuado (Declaración Universal de Derechos Humanos, Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, el Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos, la Convención sobre los Derechos del Niño, y en la Convención sobre los derechos de las personas con discapacidad), del conjunto de normas nacionales que conforman el plexo normativo tendiente a garantizar el acceso a una vivienda adecuada, en relación al acceso para grupos vulnerables, solo la ley 26.182<sup>3</sup> establece que el 5% de las viviendas construidas por el FONAVI deberán ser destinadas a personas con discapacidad o familias con un integrante de discapacidad y la nueva ley de alquileres 27.551<sup>4</sup> que crea el Programa Nacional de alquiler social el cual establece una especial consideración con las personas que se encuentren en situación de violencia de género en el marco de lo previsto en la Ley de Protección Integral a las Mujeres, 26.485<sup>5</sup> y por las personas adultas mayores, velando por la no discriminación de las mismas.

Del mismo modo, no hay a nivel nacional políticas públicas que garanticen con un trato preferencial el acceso a la vivienda adecuada al colectivo de migrantes, personas LGBTI, afrodescendientes, refugiados, etc. de modo tal que la omisión de acciones afirmativas constituye

---

<sup>1</sup> CN. Artículo 14 bis "...El Estado otorgará los beneficios de la seguridad social, que tendrá carácter de integral e irrenunciable. En especial, la ley establecerá: el seguro social obligatorio, que estará a cargo de entidades nacionales o provinciales con autonomía financiera y económica, administradas por los interesados con participación del Estado, sin que pueda existir superposición de aportes; jubilaciones y pensiones móviles; la protección integral de la familia; la defensa del bien de familia; la compensación económica familiar y el acceso a una vivienda digna..." <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/0-4999/804/norma.htm>

<sup>2</sup> CN. Artículo 75.- Corresponde al Congreso: Aprobar o desechar tratados concluidos con las demás naciones y con las organizaciones internacionales y los concordatos con la Santa Sede. Los tratados y concordatos tienen jerarquía superior a las leyes.

La Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre; la Declaración Universal de Derechos Humanos; la Convención Americana sobre Derechos Humanos; el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales; el Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos y su Protocolo Facultativo; la Convención sobre la Prevención y la Sanción del Delito de Genocidio; la Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Racial; la Convención sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación contra la Mujer; la Convención contra la Tortura y otros Tratos o Penas Cruels, Inhumanos o Degradantes; la Convención sobre los Derechos del Niño; en las condiciones de su vigencia, tienen jerarquía constitucional, no derogan artículo alguno de la primera parte de esta Constitución y deben entenderse complementarios de los derechos y garantías por ella reconocidos. Sólo podrán ser denunciados, en su caso, por el Poder Ejecutivo Nacional, previa aprobación de las dos terceras partes de la totalidad de los miembros de cada Cámara.

Los demás tratados y convenciones sobre derechos humanos, luego de ser aprobados por el Congreso, requerirán del voto de las dos terceras partes de la totalidad de los miembros de cada Cámara para gozar de la jerarquía constitucional.

<http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/0-4999/804/norma.htm>

<sup>3</sup> <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/120000-124999/123278/norma.htm>

<sup>4</sup> <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/335000-339999/339378/norma.htm>

<sup>5</sup> <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/150000-154999/152155/textact.htm>

una forma de discriminación, pues, aunque no hay ánimo de discriminar, ello no significa que el resultado no sea excluyente. La vulneración del derecho fundamental a la igualdad de estos colectivos puede devenir no sólo por acción, sino por omisión de acciones afirmativas de que son titulares, manteniendo la estructura de exclusión social e invisibilidad a la que han sido sometidas históricamente estas personas, que obstaculiza el ejercicio pleno de sus derechos fundamentales.

A lo largo de los años, la Defensoría del Pueblo de la Nación ha intervenido ante distintas circunstancias en las que se ha vulnerado el derecho al acceso a la vivienda adecuada, de los pueblos indígenas, de las personas con discapacidad y de los niños, niñas y adultos en situación de pobreza, entre otros, ocupando un rol especial en la agenda. A continuación, se exponen algunos ejemplos que ponen en evidencia esta problemática.

- Personas Afrodescendientes.

La comunidad afrodescendiente en la Argentina está compuesta por argentinos de origen afrodescendiente, inmigrantes latinoamericanos afrodescendientes e inmigrantes africanos. El Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010<sup>6</sup> indicó una población afrodescendiente de 149.493, mientras que la comunidad estima a la fecha que alrededor de 2.000.000 de argentinos e inmigrantes en el país son de origen afro. En ocasión de realizar una visita oficial a Argentina, en 2019, el Grupo de Trabajo de Expertos de las Naciones Unidas sobre Afrodescendientes observó con preocupación que los/as afrodescendientes en Argentina no gozan del pleno disfrute de los derechos económicos, sociales y culturales. La discriminación racial estructural les impide disfrutar de los niveles internacionales mínimos para el desarrollo, incluidos aquellos establecidos en los Objetivos de Desarrollo Sostenible. La preocupación respecto de los derechos humanos incluye la vulneración del derecho a un nivel de vida adecuado, falta de acceso a vivienda y agua; tenencia de la tierra; atención de la salud; educación; seguridad y justicia.<sup>7</sup>

Es importante señalar que el Estado no provee estadísticas en materia de pobreza e indigencia para la población afrodescendiente ni existen políticas públicas dirigidas específicamente a ese colectivo en materia de vivienda, no obstante son numerosos los estudios e informes a nivel regional confeccionados por organismos supranacionales e internacionales que sitúan a la población afrodescendiente entre la población más castigada del continente y la comunidad afrodescendiente argentina no es la excepción.<sup>8</sup> Por ello, esta población particularmente vulnerable merece medidas especiales por parte del Estado, con el objeto de asegurar la plena implementación del derecho a un nivel de vida adecuado, lo que incluye el derecho a una vivienda digna.

Ante este contexto, la Defensoría en su rol de promoción y protección de derechos humanos participa en distintas mesas de trabajo con los principales referentes de la comunidad, con el objetivo de impulsar acciones, medidas y programas específicos para garantizar el efectivo goce de los derechos civiles, políticos, económicos, sociales y culturales, al colectivo afrodescendiente.<sup>9</sup>

---

<sup>6</sup> [https://www.indec.gov.ar/ftp/cuadros/poblacion/metodologico\\_poblacion\\_afro\\_censo2010.pdf](https://www.indec.gov.ar/ftp/cuadros/poblacion/metodologico_poblacion_afro_censo2010.pdf)

<sup>7</sup> <https://www.ohchr.org/SP/NewsEvents/Pages/DisplayNews.aspx?NewsID=24350&LangID=S>  
<https://www.argentina.gob.ar/derechoshumanos/promocion/pluralismo/afrodescendientes#:~:text=En%20un%20muestreo%20que%20realiz%C3%B3,pa%C3%ADs%20son%20de%20origen%20afro>

<sup>8</sup> <https://www.bancomundial.org/es/news/infographic/2018/08/23/afrolatinos-hacia-un-marco-de-inclusion>

<sup>9</sup> <http://www.dpn.gob.ar/documentos/anales/ianual2018.pdf>, pág. 206.

- Migrantes

De acuerdo con los datos recabados durante el último Censo Nacional de Población, Viviendas y Hogares realizado en el año 2010, la población de inmigrantes representa el 4,5 % del total de la población, del cual el 68,9 % corresponde a migrantes procedentes de países limítrofes<sup>10</sup>.

El acceso a la vivienda adecuada siempre ha sido problemático para importantes sectores de migrantes en nuestro país, toda vez que estos grupos históricamente han enfrentado obstáculos económicos, sociales y simbólicos para satisfacer sus necesidades habitacionales, debiendo recurrir a distintas opciones en el espectro de la informalidad urbana.

En efecto, un significativo grupo de migrantes sudamericanos que eligen como destino grandes centros urbanos, (Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Gran Buenos Aires, Rosario, etc.) viven en villas o asentamientos informales, en condiciones habitacionales deficitarias, con falta de servicios básicos, más el constante temor ante posibles desalojos y el verse envuelto en los imaginarios estigmatizantes que se construyen en torno a estos entornos y sus pobladores.

El empleo informal, la carencia de recursos económicos, la imposibilidad de acceder a créditos hipotecarios, la falta de garantía local para acceder a alquileres formales, la falta de políticas públicas habitacionales para este colectivo, son entre otras, algunas de las barreras que dificultan el acceso a la vivienda adecuada.

Por otra parte, es importante destacar que la mayoría de los extranjeros que habitan nuestro país que están tramitando sus residencias, se encuentran excluidos de las líneas de crédito personales y/o hipotecarios que dispone tanto la banca privada, como el Estado. Al respecto, para poder acceder a los créditos que brinda actualmente el Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat<sup>11</sup>, se debe cumplir con el requisito de ser argentino, natural o por opción, o extranjero con residencia permanente en el país<sup>12</sup>. Como así también en los distintos programas de acceso a la vivienda que brindan las provincias de nuestro país mediante sus organismos pertinentes<sup>13</sup>. En este sentido podemos señalar que el ejercicio pleno del derecho a la vivienda del migrante y sus posibilidades de desarrollo humano en nuestro país, están directamente vinculados con la obtención de la residencia permanente la cual se adquiere luego de dos años de permanencia con residencia provisoria.

- Niños

En Argentina según estudio de UNICEF<sup>14</sup> que mide la pobreza multidimensional el 48% (6,3 millones) de los niños, niñas y adolescentes habrían experimentado algún tipo de privación en al menos el disfrute de diferentes dimensiones como el acceso a la vivienda adecuada, educación, protección social, saneamiento básico, acceso al agua y un hábitat seguros.

---

<sup>10</sup> <https://www.indec.gov.ar/indec/web/Nivel4-CensoNacional-3-7-Censo-2010>

<sup>11</sup> <https://www.argentina.gov.ar/habitat/procrear>.

<sup>12</sup> <https://www.argentina.gov.ar/tema/extranjeros/radicacion#5>

<sup>13</sup> Ejemplo planes de vivienda provincia de Santa Fe. <https://www.santafe.gov.ar/index.php/tramites/modul1/index?m=descripcion&i=233120>

<sup>14</sup> Pobreza monetaria y privaciones no monetarias en Argentina 2018 <https://www.unicef.org/argentina/informes/pobreza-monetaria-y-privaciones-no-monetarias-en-argentina> Pág. 14/18.

Por su parte, el Observatorio De La Deuda Social Argentina, en un informe sobre el derecho a un hábitat digno en la infancia<sup>15</sup> evidenció lo siguiente : “...más de 1 de cada 5 chicos/as viven tanto en hogares con déficit de tenencia (la posesión de la vivienda es irregular) como en viviendas precarias; el déficit de calidad en la vivienda muestra que más de un tercio de los niños/as de gran Buenos Aires Sur y gran osario viven en hogares que por su tipo o sus materiales resultan deficitarios; el 42,6% de los chicos/as en la Argentina urbana residen en viviendas donde se reporta una calidad deficitaria del servicio de red de agua; el mayor déficit que afecta a las infancias y adolescencias es la falta de acceso a la conexión de red de gas natural (46,8%), seguido por el acceso a la red de cloacas (43,3%)...”.

Particularmente, también es importante señalar que según los datos brindados en el último informe producido por Instituto Nacional de Estadística y Censos República Argentina INDEC<sup>16</sup>, del segundo semestre de 2020 correspondientes al total de aglomerados urbanos registraron que: el 42,0% de las personas son pobres, mientras que la indigencia llega al 10,5% de la población. En relación con los niños los datos son más preocupantes dado que más de la mitad 57,7% de las personas de 0 a 14 años son pobres situación que impacta en forma negativa en el disfrute del derecho a una vivienda digna.

Como se observa, la pobreza en la infancia es el mayor obstáculo para el acceso a una vivienda adecuada para este colectivo.

Entre los casos más recurrentes donde la Defensoría intervino, se vinculan con las distintas dificultades que se les presentan a las familias con hijos menores para acceder a una vivienda (falta de recursos económicos suficientes para acceder por sus propios medios, para afrontar los costos de un alquiler o inconvenientes para acceder a un crédito)<sup>17</sup> . Por consiguiente, se exhortó a los organismos competentes que se arbitren las medidas pertinentes a fin de dar una solución habitacional digna a las familias en cuestión. Asimismo, se solicitó a las autoridades que se adopten y apliquen las medidas pertinentes de discriminación positiva, desde el entendimiento que son sujetos especialmente vulnerables, como en el caso que nos ocupa, infancia y adolescencia.

- Mujeres

En nuestro país, como sucede en toda Latinoamérica, como resultado de la discriminación y desigualdad en la vivienda, muchas mujeres y niñas viven en condiciones indignas e inseguras, con un mayor riesgo de quedarse sin hogar y sufrir violencia. Además, los desalojos forzosos y otras violaciones del derecho a la vivienda afectan de manera desproporcionada a las mujeres y refuerzan las desigualdades existentes.<sup>18</sup>

---

<sup>15</sup> Derecho a un hábitat digno en la infancia 2019 Tuñón, I.; Lamarmora, G.; Medina Fernández [https://www.researchgate.net/profile/Ianina-Tunon/publication/342317984\\_Derecho\\_a\\_un\\_habitat\\_digno\\_en\\_la\\_infancia/links/5eed1a38299bf1faac663d1a/Derecho-a-un-habitat-digno-en-la-infancia.pdf](https://www.researchgate.net/profile/Ianina-Tunon/publication/342317984_Derecho_a_un_habitat_digno_en_la_infancia/links/5eed1a38299bf1faac663d1a/Derecho-a-un-habitat-digno-en-la-infancia.pdf)

<sup>16</sup> Informes técnicos. Incidencia de la pobreza y la indigencia en 31 aglomerados urbanos. Segundo semestre de 2020.

[https://www.indec.gov.ar/uploads/informesdepremsa/eph\\_pobreza\\_02\\_2082FA92E916.pdf](https://www.indec.gov.ar/uploads/informesdepremsa/eph_pobreza_02_2082FA92E916.pdf)

<sup>17</sup> A modo de ejemplo casos descritos en los Informes Anuales DPN, años 2016, 2018 y 2019.

<http://www.dpn.gov.ar/documentos/anuales/ianual2019.pdf>. Pág. 33 <http://www.dpn.gov.ar/documentos/anuales/ianual2018.pdf> Pág. 38/39.

<http://www.dpn.gov.ar/documentos/anuales/ianual2016.pdf>. Pág. 220.

<sup>18</sup> Desalojos, vivienda y violencia contra las mujeres Por Romina Tuliano Conde y Sebastián Tedeschi

[http://www.defensapublica.org.ar/JURISDICCIONAL/genero\\_ninez/Documentos\\_de\\_trabajo/Estrategias\\_de\\_defensa\\_para\\_los\\_derechos\\_de\\_las\\_mujeres.pdf](http://www.defensapublica.org.ar/JURISDICCIONAL/genero_ninez/Documentos_de_trabajo/Estrategias_de_defensa_para_los_derechos_de_las_mujeres.pdf)

En relación con los elementos integrantes de una vivienda adecuada, y la falta de perspectiva de género, conforme lo señalado oportunamente por Naciones Unidas en sus informes<sup>19</sup>, se advierte que nuestro país carece de una política pública con perspectiva de la mujer en materia habitacional, sobre todo vinculado con la disponibilidad de servicios, materiales, infraestructura, ya que la mujer suele pasar más tiempo en la vivienda y carga de hecho con mayores tareas dentro del hogar. En cuanto a la asequibilidad las mujeres no perciben los mismos salarios que los hombres, por lo que quedan en su gran mayoría, excluidas del acceso a créditos o el alquiler formal.

De acuerdo con los datos producidos por el Registro Nacional de Barrios y Asentamientos Precarios (RENABAP<sup>20</sup>) el 62% se corresponden a familias monoparentales, a cargo de mujeres.

Además, los problemas del acceso a la vivienda perjudican especialmente a las mujeres de nuestro país, no sólo porque son ellas las más afectadas por los índices de pobreza sino también porque en general son las encargadas de los cuidados de las niñas, niños y adolescentes, y las tareas del hogar, sumado a que tienen los trabajos más precarizados y peor remunerados<sup>21</sup>. De los datos proporcionados por INDEC, surge que el desempleo subió al 11,0% en el cuarto trimestre del 2020; y la franja más afectada es la de mujeres de 14 a 29 años, entre las que el nivel de desocupación llega al 26,0%<sup>22</sup>.

La Defensoría del Pueblo de la Nación, en su rol de protección de derechos humanos, intervino en numerosos casos a fin de garantizar el acceso a la vivienda a mujeres en condiciones de vulnerabilidad<sup>23</sup>.

- Pueblos indígenas.

Históricamente las comunidades indígenas de nuestro país, y en particular, las del noreste y noroeste, atraviesan problemas de discriminación y pobreza, que impactan gravemente en el goce de derechos fundamentales, especialmente en relación con el disfrute en condiciones de igualdad al derecho a una vivienda adecuada que respete su cultura. Estas comunidades habitan viviendas precarias, carecen de servicios básicos (agua potable, cloacas, luz, gas), producto de los desplazamientos aumenta su fragilidad como grupos y padecen la inseguridad de la tenencia de sus tierras tradicionales.

De acuerdo a los datos relevados en el Censo 2010 por el INDEC, en el NEA (nordeste del país: Chaco, Formosa, Corrientes y Misiones) se destacan los datos de las dos provincias con mayor deficiencia habitacional en pueblos originarios:

CHACO: El 81% de los hogares indígenas de la provincia del Chaco habita en viviendas deficitarias y el 19% habita en viviendas no deficitarias<sup>24</sup>. Asimismo, El 56,4% de los hogares con

---

<sup>19</sup> La Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos La Mujer y el derecho a una vivienda adecuada. Women and the Right to Adequate Housing (2012).

<sup>20</sup> <https://www.argentina.gob.ar/desarrollosocial/renabap>

<sup>21</sup> El 75% del trabajo no remunerado en el país lo hacen las mujeres. <https://www.argentina.gob.ar/noticias/en-argentina-la-pobreza-tiene-cara-de-joven-y-de-mujer>

<sup>22</sup> [https://www.indec.gob.ar/uploads/informesdeprensa/mercado\\_trabajo\\_eph\\_4trim20126C4AD8D8.pdf](https://www.indec.gob.ar/uploads/informesdeprensa/mercado_trabajo_eph_4trim20126C4AD8D8.pdf) Pág. 7

<sup>23</sup> A modo de ejemplo <http://www.dpn.gob.ar/gacetilla.php?id=31547&pagN=7>.

<sup>24</sup> Casa Tipo B: refiere a todas las casas que cumplen por lo menos con una de las siguientes condiciones: tienen piso de tierra o ladrillo suelto u otro material o no tienen provisión de agua por cañería dentro de la vivienda o no disponen de inodoro con descarga de agua. Son viviendas consideradas recuperables porque presentan carencias en alguno de sus componentes que pueden ser solucionadas mediante reacondicionamiento

indígenas de la provincia del Chaco usa leña o carbón como combustible para cocinar (frente al 11,5% del total provincial), el 38,6% gas en garrafa (frente al 78,7%), y el 4,4% gas en tubo (frente al 8,9%). Una precisión relevante: las provincias del NEA son las únicas del país sin gas de red. Por otra parte, el 79,3% de los hogares con indígenas de la provincia del Chaco tiene retrete, frente al 91,9% del total provincial. Entre los hogares indígenas con retrete, el 40,4% descarga a pozo ciego sin cámara séptica (frente al 27% del total provincial), el 28,3% descarga a hoyo o excavación en la tierra (frente al 8,2% del total provincial), el 21,8% descarga a cámara séptica y pozo ciego (frente al 36,1% del total provincial) y el 9,5% descarga a red pública (frente al 28,7% del total provincial). La procedencia del agua del 61,7% de los hogares con indígenas de la provincia del Chaco es de red pública (frente al 76,5% del total provincial), la del 16,4% es de pozo (frente al 9,8% provincial), la del 9% es de transporte por cisterna (frente al 4,3% provincial), la del 8,9% es de agua de lluvia, río, canal, arroyo o acequia (frente al 5,1% del total provincial), la del 2,1% es de perforación con bomba manual (frente al 0,9% del total provincial) y la del 1,9% es de perforación con bomba a motor (frente al 3,4% del total provincial)<sup>25</sup>.

FORMOSA: El 92,4% de los hogares con indígenas de Formosa habita en viviendas deficitarias y el 7,6% en viviendas no deficitarias. El 78,3% de los hogares con indígenas de la provincia de Formosa usa leña o carbón como combustible para cocinar (frente el 16,8% provincial), el 18,2% utiliza gas en garrafa (frente al 74,5% provincial) y el 3,4% utiliza gas en tubo (frente al 8,1% provincial). El 62% de los hogares con indígenas de la provincia de Formosa tiene retrete frente al 91,6% del total provincial. Entre los hogares con retrete, el 39,6% descarga a pozo ciego sin cámara séptica (frente al 21,6% provincial), el 33,3% descarga a hoyo o excavación en la tierra (frente al 9% provincial), el 16,7% descarga a cámara séptica y pozo ciego (frente al 35,1% provincial) y el 10,4% descarga a red pública (frente al 34,3% provincial). La procedencia del agua del 48% de los hogares con indígenas de la provincia de Formosa es de red pública (frente al 76,8% provincial), la del 23,5% es de transporte por cisterna (frente al 6,4% provincial); el agua de lluvia, río, canal, arroyo o acequia provee al 13,3% de los hogares con indígenas (frente al 9% provincial) y el agua de pozo al 8,4% (frente al 4,3% provincial), el 4% de los hogares son provistos por perforación con bomba a motor (frente al 2,4% provincial) y el 2,8% por perforación con bomba manual (frente al 1,1% provincial)<sup>26</sup>.

De la zona NOA (Noroeste del país que comprende Catamarca, Jujuy, La Rioja y Salta, Santiago del Estero y Tucumán) se destacan los datos de las dos provincias con mayor deficiencia habitacional en pueblos originarios:

SALTA: Según los datos que se observan en el cuadro 8.1.1., el 71,9% de los hogares con indígenas de Salta habita en viviendas deficitarias y el 28,1% en viviendas no deficitarias. El 55,2% de los hogares con indígenas de la provincia de Salta usa leña o carbón como combustible para cocinar (frente al 12,2% del total provincial), el 30,3% usa gas en garrafa (frente al 44,6%) y el 13,1% gas de red (frente al 41,8%). El 80,1% de los hogares con indígenas de la provincia de Salta

---

interno, conexiones a servicios o mejora de los materiales constructivos. Viviendas no deficitarias: indicador que se construye a partir de las categorías Casa Tipo A, departamentos y pieza en hotel familiar o pensión. Viviendas deficitarias: indicador que se construye a partir de las categorías Casa Tipo B y vivienda precaria

<sup>25</sup> [http://trabajo.gob.ar/downloads/pueblosindigenas/pueblos\\_originarios\\_NEA.pdf](http://trabajo.gob.ar/downloads/pueblosindigenas/pueblos_originarios_NEA.pdf)

<sup>26</sup> Ídem 26

tiene retrete, frente al 93,5% del total provincial. Entre los hogares indígenas con retrete, el 34,9% descarga a red pública (frente al 66,5% del total provincial), el 34,4% descarga a pozo ciego sin cámara séptica, (frente al 16,3% provincial), el 20% a hoyo o excavación en la tierra (frente al 4,4% del total provincial) y el 10,7% a cámara séptica y pozo ciego (frente al 12,8% del total provincial). La procedencia del agua del 72,1% de los hogares con indígenas de la provincia de Salta es de red pública (frente al 91,3% del total de la provincia), la del 10,1% es de agua de lluvia, río, canal, arroyo o acequia (frente al 1,2% del total provincial), la del 7,1% es por perforación con bomba a motor (frente al 2,8% provincial) y la del 6,2% es de transporte por cisterna (frente al 0,3% provincial)<sup>27</sup>.

SANTIAGO DEL ESTERO: El 67,6% de los hogares con indígenas de Santiago del Estero habita en viviendas deficitarias y el 32,4% en viviendas no deficitarias. El 50% de los hogares con indígenas de la provincia de Santiago del Estero usa leña o carbón para cocinar (frente al 19,2% del total provincial), el 36,5% usa gas en garrafa (frente el 58%) y el 12,7% gas de red (frente al 21,2%). El 78,3% de los hogares con indígenas de la provincia de Santiago del Estero tiene retrete, frente al 90,6% del total provincial. Entre los hogares indígenas con retrete, el 33,7% descarga a pozo ciego sin cámara séptica (frente al 30,4% provincial), el 25,1% descarga a cámara séptica y pozo ciego (frente al 34,9% provincial), el 24,5% descarga a hoyo o excavación en la tierra (frente al 10,6% provincial) y el 16,7% descarga a red pública (frente al 24,1% del total provincial). La procedencia del agua del 45,9% de los hogares con indígenas de la provincia de Santiago del Estero es de red pública (frente al 75,8% del total provincial), la del 26,6% es de agua de lluvia, río, canal, arroyo o acequia (frente al 7,3% del total provincial), la del 17,1% es de pozo (frente al 6,1% del total provincial) y la del 5,8% es de transporte por cisterna (frente al 5,7% provincial)<sup>28</sup>.

Por su parte, conforme distintos cuestionario y datos estadísticos, relevados por la Auditoria General de la Nación en 2017<sup>29</sup>, surge lo siguiente: El tipo de vivienda de las comunidades por lo general utilizan chapa, piedra, adobe, plástico y en algunos casos las familias viven en casillas, y por lo general, son inadecuadas por el clima de la zona, favorecen la trasmisión de enfermedades, no tienen posibilidades de acceder a nuevas viviendas, hay hacinamiento y no cuentan con los servicios básicos necesarios. Además, cabe señalar que en muchas ocasiones no pueden acceder a planes específicos de vivienda, debido a que gran parte de la población indígena se encuentra en territorios sin título de propiedad privada y/o comunitaria.

Otro aspecto importante de mencionar es que si bien en Argentina los derechos territoriales de los pueblos indígenas se encuentran contemplados en la Constitución Nacional y leyes especiales<sup>30</sup>, la implementación del derecho a la tierra y al territorio en muchos casos aún se

---

<sup>27</sup> [http://trabajo.gov.ar/downloads/pueblosindigenas/pueblos\\_originarios\\_NOA.pdf](http://trabajo.gov.ar/downloads/pueblosindigenas/pueblos_originarios_NOA.pdf)

<sup>28</sup> IDEM 27.

<sup>29</sup> <https://www.agn.gob.ar/informes/implementacion-del-convenio-169-de-la-organizacion-internacional-del-trabajo-sobre-pueblos> Pág. 63/64.

<sup>30</sup> Constitución Nacional Art. 75, inc. 17. <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/0-4999/804/norma.htm#:~:text=Art%C3%ADculo%2075.%2D%20Corresponde%20al%20Congreso,Legislar%20en%20materia%20aduanera.&xt=No%20habr%C3%A1%20transferencia%20de%20competencias,Buenos%20Aires%20en%20su%20caso>  
El nuevo CCyCN en su artículo 18 establece «Las comunidades indígenas reconocidas tienen derecho a la posesión y propiedad comunitaria de las tierras que tradicionalmente ocupan y de aquellas otras aptas y suficientes para el desarrollo humano según lo establezca la ley, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 75 inciso 17 de la Constitución Nacional».  
<http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/120000-124999/122499/norma.htm>. La Ley 26.160 contempla la declaración emergencia en materia de posesión y propiedad de las tierras que tradicionalmente ocupan las comunidades indígenas originarias del país, cuya personería jurídica haya sido inscripta en el Registro Nacional de Comunidades Indígenas u organismo provincial competente o aquéllas preexistentes y suspende la



encuentra pendiente, por lo que gran parte de las comunidades indígenas no tienen acceso a los títulos comunitarios.<sup>31</sup>

Desde la Defensoría se ha trabajado intensamente sobre las vulneraciones antes mencionadas por lo que a continuación se describen algunas de las intervenciones más relevantes.

En 2007 el Defensor del Pueblo de la Nación interpuso acción de amparo contra la Provincia del Chaco y el Estado Nacional<sup>32</sup>, a fin de que se los condene a que adopten las medidas necesarias para modificar las actuales condiciones de vida de las poblaciones indígenas ubicadas en el sudeste del Departamento General Güemes y noroeste del Departamento Libertador General San Martín, atento la grave crisis sanitaria, alimentaria y socioeconómica en que se encuentran tales poblaciones y se garantice una real y efectiva calidad de vida digna que les permita el ejercicio los derechos económicos sociales y culturales, como el derecho a una vivienda digna, entre otros. Con carácter de medida cautelar, mediante resolución del 18 de septiembre de 2007, la Excma. CSJN hizo lugar a la medida peticionada por el Defensor del Pueblo y ordenó a las demandadas con carácter de inmediato a que realicen las acciones destinadas a cubrir las necesidades básicas inherentes a todo ser humano, respecto de los pobladores de las zonas involucradas. Posteriormente, la Defensoría continuó haciendo relevamiento de los lugares afectados a la medida cautelar, sin embargo, y a pesar de los trabajos que se vienen realizando en torno a la problemática que afecta a los habitantes de la región, se advierte que todavía resta mucho por hacer en cuanto a satisfacer debidamente las necesidades de las comunidades. Por ello, entre otras acciones, en 2017 se acompañó un censo de familias correspondientes a la población de la localidad de Pampa del Indio, de la provincia del Chaco y se solicitó a la Corte Suprema que se amplíe la nómina de beneficiarios abarcados por la medida cautelar entes referenciada.<sup>33</sup>

Asimismo, nuestra institución, ha intervenido en aras de procurar el establecimiento de procesos de reconocimiento territorial para poblaciones indígenas<sup>34</sup>. La mayor parte de los reclamos recibidos se originaron en las provincias de Formosa, Salta y Jujuy refiriéndose, en su mayoría a la demora o falta de implementación de la Ley 26.160 que estableció la emergencia de la propiedad comunitaria indígena, la suspensión de los desalojos y ordenó el inicio del relevamiento de las tierras ancestrales.<sup>35</sup>

En relación con las provincias de Neuquén y Formosa, se formularon oportunas recomendaciones al Estado Nacional a fin de que se realice el Relevamiento Territorial Indígena a nivel centralizado.<sup>36</sup>

---

ejecución de sentencias, actos procesales o administrativos, cuyo objeto sea el desalojo o desocupación. Asimismo, ordena la realización de un relevamiento de todas las tierras habitadas por las comunidades. El Instituto Nacional de Asuntos Indígenas, es el encargado de llevar adelante políticas públicas para garantizar el acceso a la tierra de este conjunto.

<sup>31</sup> Informe Auditoría General de la Nación. 2017. Pág. 23. ,”.. de 100 carpetas técnicas del Programa de Relevamiento Territorial (RETECI) pertenecientes a diferentes comunidades indígenas del país, el 92% no poseían títulos comunitarios...”

<sup>32</sup> <http://www.dpn.gob.ar/articulo.php?id=2469&pagN=5>. Autos: “DEFENSOR DEL PUEBLO DE LA NACIÓN c/ ESTADO NACIONAL - PROVINCIA DEL CHACO s/ acción de amparo” (expte. N° D - 587/07), los que tramitan por ante la Secretaría de Juicios Originarios de la Corte Suprema de Justicia de la Nación.

<sup>33</sup> <http://www.dpn.gob.ar/documentos/anales/ianual2017.pdf>. Pág. 167.

<sup>34</sup> Informes anuales años 2012 a 2019 de la DPN, Actuaciones del Área Grupos Vulnerables, Comunidades indígenas.

<http://www.dpn.gob.ar/anales.php#:~:text=La%20Defensor%C3%ADa%20de%20Pueblo%20de,de%20mayo%20de%20cada%20a%C3%B1o>

<sup>35</sup> <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/120000-124999/122499/norma.htm>

<sup>36</sup> Debe destacarse que ese modo centralizado de relevamiento se realizó en las provincias de Santa Cruz, San Juan, Tierra del Fuego, La Pampa, Córdoba y Catamarca, entre otras.

Asimismo, la Defensoría recomendó al Instituto Nacional de Asuntos Indígenas<sup>37</sup> que adopte las medidas necesarias, para finalizar las tareas de relevamiento territorial pendientes en la Comunidad Lagunita Salada, Cerro Bayo y Gorro Frigio de la provincia de Chubut<sup>38</sup> ; y destacó que el cumplimiento de Relevamiento Territorial establecido en la Ley 26.160 tiene como misión proteger a las comunidades indígenas que se encuentran en un estado de alta vulnerabilidad frente a los ataques sufridos por terceros que poseen intereses o alegan derechos sobre las tierras que ellos habitan.

- Discapacidad

El Censo 2010 nos indica que la prevalencia de población con dificultad permanente fue del 12,9% y representa a 5.114.190 personas; el porcentaje de hogares fue de 30,6%.<sup>39</sup> Asimismo, el estudio Nacional sobre el Perfil de las Personas con Discapacidad. Resultados definitivos 2018, Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC)<sup>40</sup>, concluyó que, para el total del país, el 96,9% de los hogares con al menos una persona con dificultad no presentan hacinamiento crítico, pero el 9,5% de los hogares presentan carencias críticas en las instalaciones sanitarias, y el 5,2% poseen el baño fuera de la vivienda. El 65,5% de los hogares presentan calidad suficiente en los materiales de las viviendas. El 26,5% consideran que es o fue necesario realizar algún arreglo o reforma en la vivienda a causa de la dificultad, del cual el 50,2% efectivamente lo realizaron.

En cuanto a las quejas más recurrentes en el ámbito de la Defensoría, respecto a las personas discapacitadas o con familiares discapacitados, se han formulado recomendaciones a distintos Institutos de la Vivienda provinciales ante las vulneraciones padecidas con respecto a su derecho de acceso a la vivienda, en aras de que resuelvan conforme las previsiones de la ley 26.182, obteniendo acogida favorable en varios casos; ya sea a través de la inclusión en un programa habitacional en curso o bien incorporándolos con preferencia en la lista de potenciales beneficiarios.<sup>41</sup>

En el ámbito jurisdiccional, la obligación de protección especial por parte del Estado a grupos vulnerables en materia habitacional, ha sido sentada a partir del fallo de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, en la causa «Q. C., S. Y. c/ Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires s/ amparo»<sup>42</sup>, en donde el máximo Tribunal entendió que en el caso se encontraban en juego el derecho de acceder a una vivienda digna y el deber de protección de sectores especialmente vulnerables como son las personas con discapacidad en situación de desamparo. En el mismo sentido el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, resolvió en numerosos casos de personas discapacitadas en situación de calle.<sup>43</sup> Como así también se han expedido distintos tribunales provinciales<sup>44</sup>. Además la Suprema Corte ha tomado en

---

<sup>37</sup> <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/20000-24999/23790/texact.htm>. Ley 23.302

<sup>38</sup> <http://www.dpn.gob.ar/documentos/anales/ianual2018.pdf>. Pág 200.

<sup>39</sup> [https://www.indec.gob.ar/ftp/cuadros/sociedad/PDLP\\_10\\_14.pdf](https://www.indec.gob.ar/ftp/cuadros/sociedad/PDLP_10_14.pdf).

<sup>40</sup> [https://www.indec.gob.ar/ftp/cuadros/poblacion/estudio\\_discapacidad\\_12\\_18.pdf](https://www.indec.gob.ar/ftp/cuadros/poblacion/estudio_discapacidad_12_18.pdf).

<sup>41</sup> <http://www.dpn.gob.ar/anales.php>. A modo de ejemplo Informe Anual DPN. Año 2016 Pág. 220. Resolución DPN 67/13.

<http://www.dpn.gob.ar/articulo.php?id=31162&pagN=2>. Resolución N° 118/12. <http://www.dpn.gob.ar/articulo.php?id=31164&pagN=1>

<sup>42</sup> En autos “Barengo, Lilita Mercedes y otro c/ Coronel, Juan Carlos y otra s/ ejecución hipotecaria”, C. 120.238, 26 de agosto de 2015.

<sup>43</sup> Veiga Da Costa, Rocío c. GCBA s/ amparo (art. 14 CCABA) s/ recurso de inconstitucionalidad concedido, Expte. nro. 10229/13, 30 de abril de 2014.

<sup>44</sup> Fallos en esa línea: a) En el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, puede citarse el fallo MANSILLA María Mercedes c/ GCBA sobre Amparo (14 del de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires CCABA)- Expte. Exp. 13814/0. Sala I de la Cámara Contencioso-Administrativa y

consideración la situación particular de las personas discapacitadas, en los juicios de remates judiciales que tienen como consecuencia el desalojo de las personas ejecutadas, disponiendo que los órganos pertinentes, adopten las medidas necesarias a fin de dar cumplimiento a la protección (acceso a una vivienda digna) a las personas en condiciones de vulnerabilidad como es caso en cuestión de discapacidad, conforme lo establecido en la Constitución Nacional y la normativa vigente en esta materia.<sup>45</sup>

- Personas LGBTI

La comunidad LGBTI (lesbianas, gays, bisexuales, transgénero e intersexuales) se encuentra entre los grupos más vulnerados en Argentina. A menudo enfrentan discriminación y exclusión en servicios nodales, entre ellos la vivienda.

El colectivo de LGBTI, en su gran mayoría, padecen severas dificultades para acceder a un empleo formal, en especial las transexuales, y consecuentemente a una vivienda, mientras tanto los programas y planes que brinda el Estado para personas en contexto de vulnerabilidad social (créditos hipotecarios a través de los Institutos de la Vivienda, subsidios habitacionales, hogares y paradores) no prevén un cupo preferencial para este colectivo.

No hay datos oficiales, a nivel nacional que refleje la situación de la comunidad LGBTI. Por primera vez en la historia censal de nuestro país, el INDEC incluirán las variables “identidad de género” y “familias LGBTI”, lo que permitirá contar con información específica y necesaria para el desarrollo de políticas públicas dirigidas a esta comunidad (el Censo estaba previsto para 2020 pero aún no se realizó).

A modo ilustrativo, en cuanto a la recolección de datos oficiales, específicamente enfocadas en la población trans, (aunque de escala reducida), una prueba piloto de encuesta sobre población trans en el Municipio de La Matanza, llevada a cabo por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos de Argentina, INDEC de 2012<sup>46</sup>, advirtió que el 80% de las personas relevadas afirmaron que su identidad de género era una dificultad en la búsqueda de trabajos formales. Asimismo, el 70% respondió haber estado o estar en situación de prostitución. Respecto de los datos de vivienda presentaron la siguiente situación, la mitad de las personas encuestadas residen en viviendas deficitarias, estas viviendas mostraron porcentajes más elevados de no recolección de residuos, falta de pavimento, de alumbrado público, y un elevado déficit en cuanto a Internet (75%) y sistema de refrigeración/calefacción (66%).

De este modo, el informe reseñado da cuenta de que gran parte de las personas trans no logran acceder a un empleo formal ni a una vivienda adecuada y que además carecen de ingresos económicos estables que les permita afrontar el alquiler de una.

---

Tributaria de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires), y a nivel provincial, puede citarse el fallo, «Córdoba González, Fabiany v. GCBA s/amparo», expte. 22.855/0 trasplante (Juzg. Cont. Adm. y Trib. n. 3) referido a la provisión de una vivienda con adecuadas condiciones de asepsia a un niño que necesitaba un trasplante.

<sup>45</sup> En autos “Barengo, Liliana Mercedes y otro c/ Coronel, Juan Carlos y otra s/ ejecución hipotecaria”, C. 120.238, 26 de agosto de 2015.

<sup>46</sup> [https://www.indec.gov.ar/micro\\_sitios/WebEncuestaTrans/pp\\_encuesta\\_trans\\_set2012.pdf](https://www.indec.gov.ar/micro_sitios/WebEncuestaTrans/pp_encuesta_trans_set2012.pdf).

Frente a esta situación de vulnerabilidad absoluta que viven las personas de este colectivo, es que la mayoría de los casos se judicializan con el objeto de lograr que el Estado les reconozca el derecho al acceso a una vivienda adecuada.

A modo de ejemplo, el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires<sup>47</sup> en un caso que se encontraba comprometido el acceso o la vivienda de una persona de condición de género trans, condenó al Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a que presente al juez de grado una propuesta para hacer frente a la obligación de brindar a la parte actora un alojamiento que reúna las condiciones adecuadas, teniendo en cuenta las circunstancias probadas en la causa ya que el actor tenía 49 años de edad, sin familiares, que padecía HIV y que se encontraba desempleado. Esta jurisprudencia ha servido de precedente para otros casos similares<sup>48</sup>, por ejemplo, en la causa iniciada por el Defensor Oficial de CABA, en el que la justicia ordenó cautelarmente al Gobierno porteño que lleve a cabo un relevamiento y diseñe e implemente un plan de políticas públicas de empleo y vivienda para el colectivo trans<sup>49</sup>

Ahora bien, frente a estas situaciones la DPN ha destacado que las tasas de pobreza, falta de vivienda e inseguridad alimentaria son más altas entre las personas LGBTI que en la comunidad en general y ha recomendado a los organismos competentes con el objeto de garantizar la protección de las personas trans y sus derechos humanos, generar las condiciones óptimas tanto en su normativa como en la aplicación de políticas públicas para que el desarrollo sea integral y sostenible y a la vez de tener como centro el respeto y protección de los derechos humanos.<sup>50</sup> En esta línea, la DPN tomó la decisión Institucional de crear un Área de Géneros y Diversidad abocada a trabajar en la temática tanto a través de las distintas denuncias recibidas en esta Defensoría, sino además en la promoción y protección de los derechos de las personas de este colectivo.<sup>51</sup>

- Personas con bajos ingresos, incluidas las que viven en la pobreza - Residentes de asentamientos informales.

La pobreza estructural se mantiene a un piso del 25-30% de la población, con núcleos duros de pobreza desigualmente distribuidos y con una fuerte concentración en el gran Buenos Aires y en el norte del país. De acuerdo con la información suministrada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC)<sup>52</sup>, que mide la pobreza por ingresos, los resultados del segundo semestre 2020, correspondiente al total de aglomerados urbanos registraron que el porcentaje de hogares por debajo de la línea de pobreza alcanzó el 31,6%; en estos residen el 42,0% de las personas. Asimismo, dentro de este conjunto se distingue un 7,8% de hogares por debajo de la línea de indigencia, que incluyen al 10,5% de las personas. Esto implica que, para el universo de los 31 aglomerados urbanos, por debajo de la línea de pobreza, se encuentran 2.926.890 hogares que incluyen a 12.000.998 personas y, dentro de ese conjunto, 720.678 hogares se encuentran por debajo de la línea de indigencia, e incluyen a 3.007.177 personas indigentes. En tanto que las

---

<sup>47</sup> Caso “GCBA s/ queja por recurso de inconstitucionalidad denegado en: K.M.P c/ GCBA y otros s/ amparo (art. 14 CCABA)”

<sup>48</sup> <https://aldiaargentina.microjuris.com/2017/11/23/garantizan-el-derecho-a-una-vivienda-digna-a-una-persona-travesti-discapacitada/>

<sup>49</sup> <https://www.mpdefensa.gob.ar/comunicacion/novedades-tus-defensores/ordenan-al-gcba-disenar-politicas-empleo-y-vivienda-el>

<sup>50</sup> [http://www.dpn.gob.ar/documentos/20200113\\_32015\\_557950.pdf](http://www.dpn.gob.ar/documentos/20200113_32015_557950.pdf). Informes Anuales DPN <http://www.dpn.gob.ar/anales.php>

<sup>51</sup> <http://www.dpn.gob.ar/gacetilla.php?id=32256&pagN=1>

<sup>52</sup> Informes técnicos / Vol. 5, n° 59 “Incidencia de la pobreza y la indigencia en 31 aglomerados urbanos Segundo semestre de 2020 . [https://www.indec.gob.ar/uploads/informesdepremsa/eph\\_pobreza\\_02\\_2082FA92E916.pdf](https://www.indec.gob.ar/uploads/informesdepremsa/eph_pobreza_02_2082FA92E916.pdf)

mayores incidencias de la pobreza en personas se observaron en las regiones Gran Buenos Aires y Noreste.

Por otra parte, como fuente estadística privada, aunque no es equiparable, por su alcance, a la medición del Indec, se destaca el último informe del Observatorio de la Deuda Social (UCA), que mide la pobreza multidimensional, en el cual se concluyó que 41% es pobre y tiene al menos un déficit en el cumplimiento de derechos básicos vinculados a la calidad de vida. Los datos corresponden al cuatrimestre que va de julio a octubre de 2020.<sup>53</sup>

En Argentina aproximadamente tres millones y medio de familias, alrededor de un tercio de la población del país no tienen una vivienda adecuada, situación que parece agravarse año tras año, puesto que la tendencia al aumento del déficit habitacional se mantiene desde 2001<sup>54</sup>.

Por otra parte, de acuerdo con la información sistematizada en el Relevamiento Nacional de Barrios Populares<sup>55</sup>, aproximadamente 4 millones de personas viven en los barrios populares identificados en todo el país. Se estima que el 93,81% de los hogares que habitan en estos barrios no cuenta con acceso formal a la red de agua corriente, el 98,81% no cuenta con acceso formal a la red cloacal, el 70,69% no cuenta con acceso a la red formal de electricidad y el 98,49% no cuenta con acceso a la red formal de gas natural.

De igual modo, el Comité DESC en sus observaciones finales de 2018 respecto de Argentina advirtió<sup>56</sup> "... El Comité está preocupado por el incremento de los asentamientos informales sin acceso a servicios básicos, en tanto que el presupuesto de las políticas de vivienda ha sufrido un recorte muy significativo. Preocupa al Comité que existan en el Estado parte más de 4.000 asentamientos informales y que más del 10% de las viviendas carezcan de conexión de agua potable y más del 30% de servicios de alcantarillado. El Comité está también preocupado por que subsiste un marco normativo inapropiado para los desalojos y por las denuncias documentadas de desalojos que, en ausencia de protocolos de actuación de las fuerzas públicas, fueron realizados con violencia. Finalmente, preocupa al Comité el impacto negativo de la especulación en terrenos, bienes raíces y construcción sobre la accesibilidad y asequibilidad de la vivienda..."

Otro tanto, la organización TECHO, en octubre de 2019, dio a conocer nueva información sobre la situación de vulnerabilidad de los barrios populares.<sup>57</sup> En el citado informe resalta la situación de precariedad y emergencia que viven las miles de familias en los barrios populares, donde el 70% se encuentra cerca de un factor de riesgo (ribera de un arroyo, camino de alto tráfico, basurales, torres de alta tensión); el 70% no tiene acceso a la energía eléctrica; el 90% no cuenta

---

<sup>53</sup> <https://www.telam.com.ar/notas/202012/537394-uca-la-pobreza-subio-al-442-por-la-pandemia-y-no-fue-mayor-por-las-politicas-de-ayuda.html#:~:text=Seg%C3%BAn%20los%20datos%20de%20la,m%C3%AAs%20altos%20de%20la%20d%C3%A9cada..>

<sup>54</sup> <http://habitat3.org/wp-content/uploads/Informe-Nacional-Republica-Argentina-FINAL-spanish.pdf>.

<sup>55</sup> [https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/integracion\\_socio\\_urbana\\_de\\_barrios\\_populares.pdf](https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/integracion_socio_urbana_de_barrios_populares.pdf). Pág. 25.

<sup>56</sup> <https://acnudh.org/comite-onu-sobre-derechos-economicos-sociales-y-culturales-emitio-informe-sobre-argentina/>.

<sup>57</sup> Informe TECHO "NUEVAS GENERACIONES EN LOS BARRIOS POPULARES DE ARGENTINA" Como ejemplo: "...Ángeles se tomó el tiempo de relatar todas las estrategias que había desplegado desde el día en que, hace 10 años, se dio la toma del barrio donde vive. Al principio, su vivienda no fue más que un nylon con ramas que lo sostenían, y en esa carpa fue donde transcurrieron sus últimos meses de embarazo y el primer tiempo de vida de su hija. En estos difíciles momentos fue su madre Dominga quien la acompañó, y quien hoy sigue viviendo en el terreno contiguo. Más tarde llegaría la vivienda de emergencia de TECHO, la cual fue recibida como una mejora importante a sus condiciones de vida. Muchos años pasaron desde ese momento, y poco a poco Ángeles pudo empezar a construir una vivienda de material, la cual hoy se encuentra en proceso de mejora, y que a pesar de estar muy avanzada, según su dueña, aun no conoce su forma final, ya que espera, en algún momento, poderle hacer un segundo piso..." <https://www.techo.org/argentina/comunicados/informe-nuevas-generaciones/>.

con conexión formal de agua potable; y el 98% no cuenta con red cloacal. Asimismo, destaca lo siguiente, “El alza sostenida de los precios del suelo y la vivienda, así como también la falta de créditos o soluciones por parte del Estado y los privados con requisitos que sean alcanzables para los habitantes de los barrios populares, siguen empujándolas al mercado inmobiliario informal, donde la seguridad en la tenencia no está garantizada, por lo que proyectar un espacio como definitivo puede ser complejo e inusual para estas personas.”

Por consiguiente, si bien Argentina en las dos últimas décadas ha comenzado a fortalecer su política nacional de vivienda implementando un amplio menú de opciones con el fin de facilitar el acceso a la vivienda (y su mejoramiento) para todos los grupos de hogares, ya sea a través del despegue del mercado de crédito para hogares de ingresos medios, los programas que contemplan (ahorro, subsidio y crédito) para hogares entre 2 y 4 salarios mínimos, vitales y móviles<sup>58</sup>; ante el aumento sostenido de la pobreza, gran parte de la población queda excluida de estos programas quedando solo supeditados a acceder a planes de viviendas sociales o a la reurbanización de los barrios y asentamientos precarios, los cuales resultan escasos teniendo en cuenta el incremento de los índices de pobreza anuales.

Así, la mayoría de las personas en condiciones de pobreza deben recurrir a la informalidad habitacional como única alternativa de acceso a la vivienda. Dicha informalidad implica vivir en viviendas que se caracterizan por la precariedad y falta de seguridad; donde las personas se exponen a diversos riesgos como desalojos, daños a su salud, a su integridad física por derrumbes o desmoronamientos, incendios por el deficiente tendido eléctrico, emanaciones tóxicas de residuos químicos o inflamables y riesgo sanitario por la falta de provisión de agua potable, falta de servicios de saneamiento, falta de control de plagas y roedores y contaminación del suelo. Por lo general residen en asentamientos precarios, pensiones, hoteles o predios ociosos. A su vez, el alquiler informal resulta ser una alternativa habitacional para este colectivo, al no contar con las condiciones requeridas por el mercado de alquileres formal, en consecuencia, deben vivir en lugares con condiciones inadecuadas y a un costo muy alto. En definitiva, podemos inferir que la política nacional no ha resultado suficiente para dar soluciones habitacionales a los sectores de menores recursos de nuestro país.

8. La discriminación en la vivienda puede afectar a varias dimensiones del derecho a una vivienda adecuada y a otros derechos humanos. ¿Podría dar más detalles sobre las áreas específicas en las que se experimenta discriminación en relación a la vivienda? A continuación se presentan ejemplos de diversas formas de discriminación que pueden experimentarse en relación a las diferentes dimensiones del derecho a una vivienda adecuada:

#### Accesibilidad

-Discriminación en relación con el acceso a la tierra, incluyendo el acceso al agua y los recursos naturales esenciales para la habitabilidad;

---

<sup>58</sup> RESOL-2020-4-APN-MT “... A partir del 1° de marzo de 2021, en PESOS VEINTIÚN MIL SEISCIENTOS (\$21.600,00) para todos los trabajadores...” <https://www.boletinoficial.gob.ar/detalleAviso/primera/236294/20201020>

En cuanto al acceso a la tierra, los derechos territoriales de los pueblos indígenas, tal como se mencionó en la respuesta anterior se encuentran contemplados en la Constitución Nacional y en algunas constituciones provinciales. Además, el Estado argentino ha ratificado, y consagrado con jerarquía constitucional, los principales instrumentos de derechos humanos que reconocen la propiedad comunitaria indígena y los deberes de protección del territorio. Sin embargo, a pesar de la reforma constitucional de 1994 que incorporó estos derechos, y la sanción de la ley 26.160 que declaró la emergencia en materia de posesión y propiedad de las tierras que tradicionalmente ocupan las comunidades, y suspende los desalojos<sup>59</sup>, el proceso de relevamiento aún no fue completado y la situación de emergencia continúa, por lo que se prorrogó la vigencia de la citada ley hasta el 26 de noviembre del corriente año (ley 26.554).

Respecto al acceso a la tierra de las familias campesinas, que habitan y trabajan en las tierras rurales, las mismas no cuentan con un marco legal específico que proteja su derecho de acceso y tenencia de la tierra. El único mecanismo existente es la prescripción adquisitiva (también llamada usucapión) regulada en el Código Civil de la Nación, que demanda un extenso y oneroso proceso judicial.

Por otra parte, en cuanto al acceso al suelo rural, La ley 26.737<sup>60</sup> estableció un régimen de protección al dominio nacional sobre la propiedad, posesión o tenencia de las tierras rurales. Mediante esta normativa se limita la propiedad de las tierras rurales para los extranjeros. En consecuencia, establece la prohibición a las personas físicas o jurídicas extranjeras de ser propietarias de más de 1.000 hectáreas, cualquiera sea el lugar o ubicación. Además, crea un registro nacional de tierras rurales y ordena realizar un relevamiento catastral y dominial para determinar la propiedad de las tierras rurales.

Respecto a la falta de acceso al agua potable, las comunidades indígenas, y en particular, las del noreste y noroeste, se ven privados de este recurso fundamental. La Defensoría ha trabajado intensamente por esta problemática, por lo que ha exhortado a los organismos del Estado, Nacional, Provincial y Municipal y a las empresas públicas proveedores de este servicio a fin de que se garantice este derecho humano fundamental. Además, es importante señalar que la Corte Interamericana de Derechos Humanos, en abril de 2020, en un fallo sin precedentes, “Caso Comunidades Indígenas miembros de la Asociación Lhaka Honhat (Nuestra Tierra) vs. Argentina,” ordenó al Estado argentino otorgar un título de propiedad comunitaria de 400 mil

---

<sup>59</sup> El nuevo CCyCN en su artículo 18 establece «Las comunidades indígenas reconocidas tienen derecho a la posesión y propiedad comunitaria de las tierras que tradicionalmente ocupan y de aquellas otras aptas y suficientes para el desarrollo humano según lo establezca la ley, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 75 inciso 17 de la Constitución Nacional». Por su parte, la Ley 26.160 (prorrogada a noviembre de 2021) contempla la declaración emergencia en materia de posesión y propiedad de las tierras que tradicionalmente ocupan las comunidades indígenas originarias del país, cuya personería jurídica haya sido inscrita en el Registro Nacional de Comunidades Indígenas u organismo provincial competente o aquellas preexistentes y suspende la ejecución de sentencias, actos procesales o administrativos, cuyo objeto sea el desalojo o desocupación. Asimismo, ordena la realización de un relevamiento de todas las tierras habitadas por las comunidades. El Instituto Nacional de Asuntos Indígenas, es el encargado de llevar adelante políticas públicas para garantizar el acceso a la tierra de este conjunto. En este marco se creó el Programa Nacional “Relevamiento Territorial de Comunidades Indígenas - Ejecución de la Ley N° 26.160”. La resolución establece que el Programa Nacional de Relevamiento (Re.Te.C.I.) articulará las acciones necesarias a los fines de: 1) promover el reconocimiento jurídico de los derechos de las comunidades indígenas sobre los territorios y los recursos; 2) impedir los eventuales desalojos en territorios comunitarios de actual ocupación tradicional; 3) requerir la participación “efectiva” del CPI (Consejo de Participación Indígena) a través de todo el ciclo del programa; 4) involucrar a los pueblos indígenas, a través del CPI, en la implementación, monitoreo y evaluación del programa.

<sup>60</sup> <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/190000-194999/192150/norma.htm>

hectáreas y lo condenó por violar los derechos a un medio ambiente sano, al agua, a la alimentación y a la identidad cultural.<sup>61</sup>

Ahora bien, en relación con el acceso al suelo urbano, se advierte que los sectores más postergados y pobres de nuestra sociedad, históricamente y por diversos motivos, estuvieron relacionados con la ocupación de terrenos en condiciones de extrema precariedad. De acuerdo con la información sistematizada en el Relevamiento Nacional de Barrios Populares (RENABAP)<sup>62</sup> en nuestro país, más de 4 millones de personas (1 de cada 10) viven en “barrios populares, villas y asentamientos de todo el país” en condiciones precarias, se trata de más de 900 mil familias distribuidas en aproximadamente 4400 barrios.<sup>63</sup> Aunque dicha situación ocurre en todo el país, se produce una mayor concentración en la Provincia de Buenos Aires. Es importante mencionar que recién a partir de octubre de 2018, mediante la Ley 27.453<sup>64</sup>, se declara de utilidad pública y sujeto a expropiación los inmuebles comprendidos en RENABAP, se suspenden los desalojos en los barrios por un período de cuatro años, y habilita la creación de un Régimen Especial de Regularización Dominial para titular las tierras en favor de los vecinos. También, crea un Programa de Integración Socio-Urbana (PISU) que busca intervenir de manera multidimensional para la integración de los barrios, en articulación con provincias y municipios, y establece la constitución de un Fideicomiso para su financiamiento. En esta misma línea es dable mencionar la ley 14.449 de Acceso Justo al Hábitat<sup>65</sup>, que corresponde a la provincia de Buenos Aires, aprobada en 2012, que creó instrumentos de gestión urbana para generar oferta de suelo accesible.

Cabe añadir que más allá de algunos avances en políticas y programas de suelo urbano no podemos dejar de señalar que las desigualdades inherentes de nuestra sociedad condicionan fuertemente las posibilidades de acceso al suelo, sobre todo a las personas con bajos ingresos y que viven en condiciones de pobreza.

En relación con la falta de acceso al agua, el RENABAP estima que el 93,81%<sup>66</sup> de los hogares que habitan en estos barrios no cuenta con acceso formal a la red de agua corriente.

Ante esta problemática la justicia ha intervenido en más de una ocasión para obligar a los estados locales a brindar servicios públicos de agua potable y saneamiento en los barrios populares. Son los casos, por ejemplo, de Villa Garrote (municipio de Tigre, en la que se estableció la obligación de suministrar agua potable, recolección de residuos y limpieza de espacios públicos)<sup>67</sup>. Igualmente, la muerte por coronavirus de Ramona Medina y Víctor Giracoy, dos referentes barriales de la Villa 31 en la Ciudad de Buenos Aires que venían reclamando la falta de agua potable en el barrio, mostraron los problemas históricos que tienen las villas y asentamientos en relación con la accesibilidad a los servicios de agua potable y cloacas<sup>68</sup>.

---

<sup>61</sup> <https://www.argentina.gob.ar/derechoshumanos/inai/nuestratierravsargentina>

<sup>62</sup> <https://www.argentina.gob.ar/desarrollosocial/renabap>.

<sup>63</sup> [https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/integracion\\_socio\\_urbana\\_de\\_barrios\\_populares.pdf](https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/integracion_socio_urbana_de_barrios_populares.pdf)  
Pág. 25.

<sup>64</sup> <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/315000-319999/315739/norma.htm>

<sup>65</sup> <https://normas.gba.gob.ar/ar-b/ley/2013/14449/11302>

<sup>66</sup> [https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/integracion\\_socio\\_urbana\\_de\\_barrios\\_populares.pdf](https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/integracion_socio_urbana_de_barrios_populares.pdf)

<sup>67</sup> <https://drive.google.com/file/d/0B9c1JpMn2313VDJWZVpKNWp5emM/view>.

<sup>68</sup> <https://www.telam.com.ar/notas/202005/469149-justicia-portena-situacion-barrios-vulnerables-protocolo-gobierno-porteno-coronavirus.html>.



La Defensoría ante las distintas situaciones de vulneración de este derecho, ha realizado diversos exhortos y recomendaciones a los organismos competentes del estado ya sea a nivel provincial y/o municipal y a las empresas proveedoras de este servicio con el objeto de que asegure la provisión de agua potable, a la población en general y sobre todos a los colectivos vulnerables.<sup>69</sup>

- Discriminación en relación con el alquiler de vivienda o con su adquisición o en el acceso a la vivienda pública o social;

En Argentina hay cada vez más hogares que acceden a la vivienda a través del alquiler. A nivel nacional, conforme lo relevado por el INDEC<sup>70</sup> en el informe de indicadores de vida de los hogares en 31 aglomerados urbanos, muestra en cuanto al régimen de la tenencia que 18,8% de los hogares son inquilinos. De igual forma, según la encuesta realizada por la Federación de Inquilinos Nacional (2018),<sup>71</sup> señala que el 17% de los hogares de la Argentina aproximadamente, accede a la vivienda a través del alquiler, lo que representan un total aproximado de ocho millones de inquilinos en la Argentina.

Esta creciente demanda de vivienda de alquiler acontece en un mercado con una reciente regulación nacional a la que deberán adherir las distintas provincias (ley 27.551) y pocos controles que dan lugar a frecuentes abusos, prácticas ilegales y discriminatorias, además, por lo general el precio de los alquileres no guarda proporción con los salarios. Así, los inquilinos deben dedicar el 53,3% de sus ingresos para pagar el alquiler, de acuerdo con los resultados de la segunda encuesta nacional a inquilinos<sup>72</sup>. Bajo este escenario es importante destacar que gran parte de la población<sup>73</sup> no puede acceder a los requisitos del alquiler formal. Si bien en algunos casos pueden pagar el monto del alquiler, no pueden cubrir los gastos de adelanto ni presentar las garantías que exige actualmente el mercado inmobiliario, en consecuencia, para poder acceder a una vivienda deben recurrir a un mercado paralelo de renta ilegal y en la mayoría de los casos pagar altos costos por reductos inhabitables. De esta manera las personas de bajos ingresos, que poseen trabajos informales o se encuentran desocupadas y en condiciones de pobreza, para acceder a una vivienda deben recurrir en su mayoría, al arrendamiento informal, que funciona al margen de la ley y sin tutela del Estado.

Por otra parte, si bien la nueva ley de alquileres 27.551<sup>74</sup>, publicada el 30 de junio de 2020, establece la creación del Programa Nacional de Alquiler Social, destinado a la adopción de medidas que tiendan a facilitar el acceso a una vivienda digna en alquiler mediante una contratación formal y además incorpora como grupos prioritarios a las mujeres que sufren

---

<sup>69</sup> Informes Anuales DPN. Área 3 Medioambiente y Desarrollo Sustentable Sección Agua Potable.

<http://www.dpn.gov.ar/anuales.php>.

<http://www.dpn.gov.ar/articulo.php?id=154&pagN=4>.

<http://www.dpn.gov.ar/gacetilla.php?id=31920#:~:text=La%20Defensor%C3%ADa%20del%20Pueblo%20considera,el%20desarrollo%20del%20ser%20humano..>

<sup>70</sup> Informes técnicos Indicadores de condiciones de vida de los hogares en 31 aglomerados urbanos. Primer semestre de 2020

<https://www.indec.gov.ar/indec/web/Nivel4-Tema-4-27-144>.

<sup>71</sup> <https://uniondeinquilinosneuquinos.files.wordpress.com/2018/02/encuesta-a-inquilinos-2018.pdf>.

<sup>72</sup> <https://www.inquilinosagrupados.com.ar/el-45-de-un-salario-se-destina-al-pago-del-alquiler/>.

<sup>73</sup> Aproximadamente 4 millones de personas viven en los barrios populares identificados en todo el país

[https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/integracion\\_socia\\_urbana\\_de\\_barrios\\_populares.pdf](https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/integracion_socia_urbana_de_barrios_populares.pdf). Pág. 25.

<sup>74</sup> <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/335000-339999/339378/norma.htm>

situaciones de violencia de género, adultos mayores, pensionados, titulares de la prestación de desempleo y cualquier otra persona que se encuentre en situación de vulnerabilidad; a la fecha dicho programa no se ha reglamentado ni se adoptaron medidas para su implementación.

- El acceso a una vivienda de emergencia y/o de transición después de una catástrofe, un desplazamiento relacionado con un conflicto, o en caso de falta de hogar o violencia intrafamiliar.

No hay leyes ni políticas públicas destinada al acceso a una vivienda de emergencia o de transición después de una catástrofe o un desplazamiento relacionado con un conflicto.

Sólo la Ley Nacional 26.485<sup>75</sup> prevé la creación de instancias de tránsito para la atención y albergue de las mujeres que padecen violencia en los casos en que la permanencia en su domicilio implique una amenaza inminente a su integridad física, psicológica o sexual, o la de su grupo familiar. El ingreso de la mujer a un hogar de protección integral implica una profunda alteración de su vida cotidiana y la interrupción de sus vínculos familiares, sociales y laborales durante el período de permanencia en el dispositivo de seguridad. En esa Línea el Plan Nacional de Acción para la Prevención, Asistencia y Erradicación de la Violencia Contra la Mujer 2020 – 2022,<sup>76</sup> detalló que la red de dispositivos de protección que articula el Ministerio de la Mujer Género y Diversidad está integrado por 132 refugios y hogares, de gestión pública y de la sociedad civil, en diferentes lugares del país. En nuestro país la situación es muy desigual, toda vez que hasta 2017, en cinco provincias no se habían inaugurado las casas o refugios para la protección de mujeres a cargo del Gobierno Nacional, (Formosa, Misiones, Tierra del Fuego, Tucumán y Santiago del Estero)<sup>77</sup>

- La accesibilidad a la vivienda para las personas con discapacidad o las personas mayores, incluido el acceso a vivienda para la vida independiente o a las residencias de ancianos

La cuestión del acceso a la vivienda de las personas con discapacidad fue expresamente incluida en la normativa a través de la Ley 26.182 de 2006<sup>78</sup> que modificó a la Ley 24.464<sup>79</sup> de 1995 del Sistema Federal de la Vivienda. En esta modificación establece que, de las viviendas construidas en las jurisdicciones con fondos asignados por el FONAVI, no menos del 5% debe ser adjudicado a personas con discapacidad. En la práctica se ha evidenciado, que por lo general los potenciales beneficiarios debieron recurrir a la justicia<sup>80</sup> para ser operativo este derecho, como así también a distintas defensorías públicas, entre ellas nuestra institución.<sup>81</sup>

-Recopilación de datos o la exigencia de presentar determinadas certificaciones que den lugar a la exclusión de determinadas personas al acceso a la vivienda.

En esta situación se ven inmersos los migrantes en tanto la condición de ser argentino o tener la condición de residencia permanente, trabajo formal, documento de identidad, no registrar

---

<sup>75</sup> Ley n° 26.485, art. 10 inc. 6 <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/150000-154999/152155/texact.htm>.

<sup>76</sup> [https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/plan\\_nacional\\_de\\_accion\\_2020\\_2022.pdf](https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/plan_nacional_de_accion_2020_2022.pdf).

<sup>77</sup> [https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/informe\\_103\\_hcdn.pdf](https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/informe_103_hcdn.pdf). Pag 106.

<sup>78</sup> <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/120000-124999/123278/norma.htm>.

<sup>79</sup> Ley 24.464 creó el Sistema Federal de la Vivienda con el objeto de facilitar condiciones necesarias para posibilitar a la población de recursos insuficientes el acceso a la vivienda digna. <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/verNorma.do?id=16331>

<sup>80</sup> <https://www.lmcpolletti.com/juzgado-familia-gestiona-la-entrega-viviendas-discapacitados-n443807>.

<sup>81</sup> <http://www.dpn.gob.ar/resoluciones.php?idT=97&idS=7>.

antecedentes financieros desfavorables en los últimos doce (12) meses o encontrarse inhibido, registrar Situación 1-Normal en la consulta de información financiera por CUIL en el BCRA, en los últimos doce meses, contar con garantías de distintos tipos (inmuebles, caución, personales), son algunos ejemplos de exigencias para acceder a los distintos créditos tanto públicos como privados, lo que determina la exclusión a determinadas personas al acceso a la vivienda por esta vía.

Para acceder al alquiler formal, con la nueva ley 27.551, se requiere al menos 2 de las siguientes garantías: título de propiedad inmueble (aunque en la práctica se exige garantía de propiedad del lugar donde uno desea alquilar); aval bancario; seguro de caución (extremadamente caros); garantía de fianza o fiador solidario o garantía personal del inquilino: recibo de sueldo, certificado de ingresos o cualquier otro medio, lo que determina la exclusión a determinadas personas al acceso a la vivienda. Además, se requiere 1 mes de pago por adelantado y un mes de depósito en garantía.

### Habitabilidad

- Discriminación en relación con las condiciones de la vivienda, como el hacinamiento o el mantenimiento de la misma

El informe de Resumen de Indicadores y Programas Sociales, realizado por el Sistema de Información, Evaluación y Monitoreo de Programas Sociales (SIEMPRO), correspondiente al 1° semestre de 2020<sup>82</sup>, indica que el 47 % de personas en hogares en situación de pobreza que reside en los grandes conglomerados urbanos de nuestro país, vive en condiciones de hacinamiento. Asimismo, el estudio realizado por el Observatorio de la Deuda Social Argentina titulado “Procesos de integración social y urbana en tres villas porteñas”<sup>83</sup>, reveló que cerca de un cuarto de los hogares residen en viviendas con hacinamiento.

De igual modo, el gobierno ha reconocido esta problemática de discriminación, en los considerandos de normativas específicas para este colectivo vulnerable, ejemplo Resolución N° 925/20<sup>84</sup> correspondiente a la creación del Programa Argentina Unida por la integración de los barrios populares. “...Que la situación de extrema precariedad y hacinamiento existente en los Barrios Populares incide negativamente en la calidad de vida de las personas que los habitan, debido a la carente infraestructura e imposibilidad de acceso a los servicios públicos, lo que contribuye a la generación y reproducción de situaciones de pobreza histórica, marginación y vulnerabilidad social,....”

- La exposición a riesgos para la salud dentro de la vivienda, como es la falta de ventilación, calefacción o aislamiento, la exposición al fuego o al riesgo a deslizamientos, el uso de materiales de construcción insalubres u otros tipos de vivienda insalubre contemplada en las Directrices de la OMS sobre vivienda y salud

---

<sup>82</sup>[https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/resumen\\_indicadores\\_y\\_programas\\_sociales\\_al\\_14\\_de\\_enero.pdf](https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/resumen_indicadores_y_programas_sociales_al_14_de_enero.pdf). Pág. 7.

<sup>83</sup>[http://wadmin.uca.edu.ar/public/ckeditor/2017-Observatorio-Informes\\_Defensoria-CABA-24-10-VF.pdf](http://wadmin.uca.edu.ar/public/ckeditor/2017-Observatorio-Informes_Defensoria-CABA-24-10-VF.pdf)

<sup>84</sup><http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/340000-344999/344693/norma.htm>

El último Censo Nacional de Población y Vivienda realizado en 2010, consigna que de los doce millones de hogares argentinos, algo más de tres millones padecen situaciones deficitarias, de los cuales dos millones necesitan mejorar, completar, y/o ampliar sus viviendas y un millón necesita viviendas nuevas, por ser irrecuperables.<sup>85</sup> Asimismo en 2016 la ex Secretaria de Vivienda y Hábitat de la Nación estimó que alrededor de 3,8 millones de hogares con situación habitacional deficitaria, el 56% corresponde a un déficit cualitativo (2.100.000 hogares) y el 44% al déficit cuantitativo (1.700.000 hogares).<sup>86</sup> SIEMPRO, en el estudio arriba señalado refirió que 16,5 % de personas en hogares en situación de pobreza que residen en los grandes conglomerados urbanos de nuestro país habita en viviendas inadecuadas (vivienda que no tiene techo y piso de materiales adecuados, o que no cuenta con distribución de agua por cañerías o inodoro con descarga de agua).

Ahora bien, debemos destacar que la mayoría de las viviendas que se sitúan en los barrios populares relevados por RENABA, (aproximadamente 4416 barrios), donde habitan alrededor de 4 millones de personas, no cuentan con ventilación, ni calefacción o aislamiento adecuado. En la misma línea, conforme la información relevada por el Observatorio de la Deuda Social UCA 2017, señaló que en los asentamientos informales de la Ciudad de Buenos Aires se presenta un alto nivel de déficit en calidad de la vivienda, donde cerca de 6 de cada 10 hogares habita en viviendas precarias por su tipo o materiales<sup>87</sup>.

Por otra parte, en villas y asentamientos de nuestro país, los habitantes presentan peores indicadores de salud con relación a quienes viven en barrios de mayor poder adquisitivo, debido a las condiciones habitacionales y ambientales deficitarias. Además, sufren mayores restricciones de acceso a los servicios de salud. Por ejemplo, el 90% de los casos de dengue ocurrieron en las comunas del sur de Caba, que concentran a la mayor parte de las villas de la Ciudad. Allí, la esperanza de vida es hasta 8 años menor para las mujeres y 4 años menor para los hombres que en las otras comunas.<sup>88</sup>

En cuanto a la accidentología, aunque no contamos con estadísticas específicas, puede afirmarse que las características de la urbanización de las villas conllevan riesgos adicionales para la salud y la vida. El caso de las caídas en altura que fue estudiado en la villa 20 del barrio de Lugano en la C.A.B.A. resulta ejemplificador: allí se ha encontrado que “una quinta parte de la población sufrió alguna caída de altura y un tercio de ellos presentaron más de una”<sup>89</sup>. Si bien se encontraron casos de caídas en todos los grupos etarios, los más afectados fueron los niños de 2 años de vida. Estas caídas causaron lesiones en el 56,6% de los casos, de los cuales el 29,4 % fueron leves, el 29,4% moderadas y el 41,2% graves. Como se observa, es un problema prevenible, de alta incidencia y graves consecuencias, que se encuentra directamente vinculado a las condiciones habitacionales y del hábitat

Por otra parte, es dable considerar que en nuestro país especialmente en la región centro y norte, las personas en condición de pobreza principalmente en las zonas rurales y periurbanas viven

---

<sup>85</sup> [https://ri.conicet.gov.ar/bitstream/handle/11336/32995/CONICET\\_Digital\\_Nro.69fc7e14-8589-46aa-99aa-3f17c0a14b49\\_A.pdf?sequence=2&isAllowed=y](https://ri.conicet.gov.ar/bitstream/handle/11336/32995/CONICET_Digital_Nro.69fc7e14-8589-46aa-99aa-3f17c0a14b49_A.pdf?sequence=2&isAllowed=y)

<sup>86</sup> <http://habitat3.org/wp-content/uploads/Informe-Nacional-Republica-Argentina-FINAL-spanish.pdf>. Pág. 57.

<sup>87</sup> [http://wadmin.uca.edu.ar/public/ckeditor/2017-Observatorio-Informes\\_Defensoria-CABA-24-10-VF.pdf](http://wadmin.uca.edu.ar/public/ckeditor/2017-Observatorio-Informes_Defensoria-CABA-24-10-VF.pdf),

<sup>88</sup> <https://www.cels.org.ar/web/2020/05/la-epidemia-en-villas-y-asentamientos/>

<sup>89</sup> <https://www.otrabuenosaires.com.ar/caida-de-altura-en-la-villas-portenas/>

históricamente desde hace tiempo en ranchos de adobe con techos de paja o jarilla, donde favorecen al anidamiento y proliferación la vinchuca que es el principal vector de transmisión de la enfermedad del Chagas, y como consecuencia de ellos un alto porcentaje de la población sufre de esta enfermedad. Ante esta situación, los gobiernos provinciales han implementado distintas políticas y programas, como el que lleva adelante el gobierno de la Provincia de Córdoba, denominado “Plan de Sustitución de Viviendas Precarias y Erradicación del Mal de Chagas”<sup>90</sup>.

- La exposición a otros riesgos que hacen que la vivienda sea inhabitable, incluida la violencia sexual o de género, la interferencia con la privacidad y la inseguridad física en el hogar y el vecindario

En cuanto a la violencia de género, que hace que la vivienda sea inhabitable, es preocupante el dato estadístico que surge de las mujeres que se contactan con la Línea 144 (informe bianual 2013-2015)<sup>91</sup>, marcando que el 62 % de las personas en situación de violencia de género conviven con su agresor, lo cual constituye un considerable factor de riesgo tanto para las personas en situación de violencia como para los niños presentes.<sup>92</sup> Asimismo debemos considerar que estos porcentajes en la realidad son mayores debido a que según la bibliografía especializada, una proporción significativa de las personas en situación de violencias por motivos de género no denuncia a sus agresores.

Por otra parte, el Observatorio de Femicidios de la Defensoría del Pueblo de la Nación<sup>93</sup> releva que entre los lugares más recurrentes donde se comete el femicidio, se encuentra el domicilio compartido entre la víctima y el femicida a saber:

a) Informe 2017: De un total de 292 femicidios, 86 se cometieron en el domicilio compartido.

b) Informe 2018: De un total de 281 femicidios, 77 se cometieron en el domicilio compartido.

c) Informe 2019: De un total de 280 femicidios, 89 se cometieron en el domicilio compartido

d) Informe 2020: De un total de 295 femicidios, 89 se cometieron en el domicilio compartido.

De los datos obtenidos podemos inferir que la vivienda donde habitaban las víctimas estaba supeditada a condiciones de riesgo para sus vidas al convivir con el femicida.

En relación al vecindario, conforme surge de los datos de la Encuesta Nacional De Victimización 2017<sup>94</sup>, a nivel nacional, menos de la mitad de las personas (47,6%) declararon sentirse seguras o muy seguras caminando cerca de donde viven, mientras que las jurisdicciones de Tucumán (29,2%), Jujuy (41,5%), Buenos Aires (42,4%), Mendoza (46,0%) ,San Juan (47,4%) y Córdoba (47,5%) se encuentran por debajo del total país, es decir que allí el sentimiento de seguridad es menor que en el resto del país. En contrapartida, se encuentra La Pampa, donde el

---

<sup>90</sup> <https://legislaturacba.gob.ar/erradicacion-de-ranchos/>.

<sup>91</sup> Entre las facultades que la Ley 26.485 otorga al CNM (Art. 9º, inciso o), se encuentra la implementación de una línea telefónica de alcance nacional, gratuita y accesible. La Línea 144 funciona desde el año 2013 y está destinada a brindar información, orientación y contención ante situaciones de violencia de género, en articulación con organismos nacionales, provinciales y municipales, y también con organizaciones sociales dedicadas a la temática, para generar y fortalecer políticas destinadas a brindar una protección integral en estos casos.

<sup>92</sup> [https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/consejo\\_nacional\\_de\\_mujeres\\_plan\\_nacional\\_de\\_accion\\_contra\\_violencia\\_genero\\_2017\\_2019.pdf](https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/consejo_nacional_de_mujeres_plan_nacional_de_accion_contra_violencia_genero_2017_2019.pdf).

<sup>93</sup> <http://www.dpn.gob.ar/observatorio-femicidios.php>.

<sup>94</sup> Encuesta Nacional de Victimización y Percepción sobre Seguridad Ciudadana 2017 realizada por el Ministerio de Seguridad de la Nación y el INDEC. [https://www.indec.gob.ar/uploads/informesdeprensa/env\\_2017\\_02\\_18.pdf](https://www.indec.gob.ar/uploads/informesdeprensa/env_2017_02_18.pdf)

sentimiento de seguridad al caminar en soledad cerca del lugar de residencia alcanza el 77%. Le siguen Tierra del Fuego (76,3%), Chubut (74,8%) y Santa Cruz (69,4%).

### Asequibilidad

- Discriminación en relación con el acceso a beneficios públicos relacionadas con la vivienda;
- Falta de igualdad en acceso a la vivienda asequible/social;
- Discriminación en la financiación pública y privada de la vivienda;
- Discriminación relacionada con los costes de la vivienda y servicios, las tasas relacionadas con la vivienda, los litigios o los impuestos;

En Argentina, la imposibilidad de acceder a viviendas asequibles es una de las causas más significativas<sup>95</sup> que se encuentra presente en las últimas décadas de la historia del país, aunque se aceleró a partir de la crisis económica de 2001. En efecto, el 90% de la población se concentra en zonas urbanas, donde muchas familias y personas se ven expulsadas del mercado inmobiliario como consecuencia de numerosos factores, entre los que podemos mencionar: el aumento de la condición de pobreza<sup>96</sup>, la pérdida de empleos y del poder adquisitivo como consecuencia del aumento sostenido de la inflación,<sup>97</sup> la mercantilización de la vivienda, el aumento abrupto de los alquileres, los desalojos forzosos, la falta de vivienda de alquiler y la exclusión social y espacial en zonas urbanas entre otros. Particularmente el gobierno presenta grandes desafíos ante la falta o dificultad de acceso a la vivienda adecuada de los sectores más vulnerables.

Frente a esta problemática, en las políticas y programas habitacionales se combinan una institucionalidad federal sancionada por ley, como en el caso del FO.NA.VI. (Fondo Nacional de la Vivienda)<sup>98</sup>, con aquellas que emergen de los distintos programas nacionales de vivienda y hábitat<sup>99</sup>.

Ahora bien, respecto al conjunto de adversidades que deben afrontar las personas para el acceso a la vivienda se pueden diferenciar dos grupos bien definidos:

Por un lado, el conformado por aquellas personas de escasos recursos que habitan viviendas o habitaciones alquiladas, en condiciones de hacinamiento y que no pueden afrontar los costes derivados de su uso a consecuencia de sus reducidos ingresos. En la mayoría de estos casos se pretende que los afectados puedan acceder a viviendas sociales por medio de los Institutos de Viviendas Provinciales y sus Municipios. Pese a ello, no siempre obtienen respuesta favorable a

---

<sup>95</sup> En septiembre de 2020, el Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat de la Nación, reconoció un déficit aproximado de 3.600.000 viviendas <https://www.senado.gob.ar/prensa/18776/noticias>

<sup>96</sup> Los resultados del segundo semestre de 2020 correspondientes al total de aglomerados urbanos registraron que el porcentaje de hogares por debajo de la línea de pobreza (LP) alcanzó el 31,6%; en estos residen el 42,0% de las personas. Dentro de este conjunto se distingue un-7,8% de hogares por debajo de la línea de indigencia (LI), que incluyen al 10,5% de las personas. Esto implica que, para el universo de los 31 aglomerados urbanos de la EPH, por debajo de la LP se encuentran 2.926.890 hogares que incluyen a 12.000.998 personas y, dentro de ese conjunto, 720.678 hogares se encuentran por debajo de la LI, e incluyen a 3.007.177 personas indigentes [https://www.indec.gob.ar/uploads/informesdeprensa/eph\\_pobreza\\_02\\_2082FA92E916.pdf](https://www.indec.gob.ar/uploads/informesdeprensa/eph_pobreza_02_2082FA92E916.pdf)

<sup>97</sup> Mercado de trabajo. Tasas e indicadores socioeconómicos (EPH) Cuarto trimestre de 2020. [https://www.indec.gob.ar/uploads/informesdeprensa/mercado\\_trabajo\\_eph\\_4trim20126C4AD8D8.pdf](https://www.indec.gob.ar/uploads/informesdeprensa/mercado_trabajo_eph_4trim20126C4AD8D8.pdf)

<sup>98</sup> <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/15000-19999/16331/norma.htm>. Consejo Nacional de la vivienda <https://www.cnvivienda.org.ar/>.

<sup>99</sup> Líneas de crédito que otorga el Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat. <https://www.argentina.gob.ar/habitat>

tales solicitudes, denunciando por ejemplo que no se les haya permitido la inscripción a los procesos de evaluación y adjudicación. Ante estas situaciones, la Defensoría interviene con el objeto de mediar con los Institutos y Municipios para que sean contemplados sus casos en algún plan habitacional vigente o, en caso de que esto no resulte posible, sean incorporados en las listas de posibles beneficiarios en planes futuros. En casos especiales (menores, discapacitados o trasplantados), se ha gestionado su inclusión con preferencia de cara a su otorgamiento.<sup>100</sup>

Por otro lado, se encuentran aquellas familias de clase media que pueden acceder a la línea de crédito que brinda el gobierno nacional, a partir de 2012 mediante la línea PROCREAR, (línea de crédito para la compra o construcción de vivienda, con subsidio del Estado), el cual a través de los años ha sido objeto de distintas modificaciones (ej. ajuste por UVAs<sup>101</sup>), recientemente en 2020 se relanzó<sup>102</sup> con un nuevo criterio ya que los créditos que se otorguen se ajustarán de acuerdo a la nueva fórmula HogAr<sup>103</sup>, que reemplaza a las UVAs como sistema de actualización crediticia, y que está vinculada a la variación salarial. Asimismo, cabe mencionar que en Argentina el acceso formal al crédito para vivienda para familias con menores ingresos (inferior a 2 sueldos mínimos) es muy escaso<sup>104</sup> lo que ha restringido el acceso a la vivienda para la población de medianos y bajos recursos e impulsado el hábitat informal.

En la Defensoría se recibieron numerosos reclamos vinculados a la insuficiente o deficiente información previa a las distintas líneas de crédito que ofrece PROCREAR, al rechazo injustificado de solicitudes de crédito o al cambio de las condiciones o requisitos a medio camino de la solicitud, como en la demora injustificada de la resolución del respectivo trámite; en la mayoría de los casos a través de la intervención de nuestra institución se ha logrado subsanar dichas circunstancias<sup>105</sup>.

Los créditos hipotecarios Uva, (que fue promocionada a partir de 2016 como la principal herramienta de acceso a la vivienda de los sectores medios) merece mención especial, dado que luego de la fuerte devaluación y el aumento de la inflación durante 2018, los tomadores de crédito (más de cien mil familias) se enfrentaron a la imposibilidad de cumplir con sus obligaciones financieras. Si bien el gobierno adoptó distintas medidas para contener a la gran mayoría de los deudores de créditos hipotecarios, en este momento de crisis provocado por la pandemia covid 19, (congelamiento de las cuotas hasta enero 2021, la suspensión de las ejecuciones hipotecarias y el Banco Central habilitó la posibilidad de diferir pagos hacia el final de la vida de los créditos<sup>106</sup>); los deudores solicitan una solución de fondo post pandemia, entre ellas la reconversión de sus

---

<sup>100</sup> Caso destacable Actuación DPN N345/18 una ciudadana discapacitada empleada de un municipio requería intervención a fin de encontrar una solución habitacional para ella y su grupo familiar (tres hijos menores ya que si bien trabajaba en el municipio no podía acceder a la compra de un terreno para construir su casa. Como resultado de las distintas gestiones realizadas desde esta Defensoría, el Municipio le adjudicó un terreno dentro del Programa Familia Propietaria. Casos similares <http://www.dpn.gob.ar/documentos/anuales/ianual2018.pdf> pág. 38

<sup>101</sup> [http://www.bcr.gov.ar/Pdfs/Prensa\\_comunicacion/Nota\\_Prensa\\_7416.pdf](http://www.bcr.gov.ar/Pdfs/Prensa_comunicacion/Nota_Prensa_7416.pdf)

<sup>102</sup> Este nuevo lanzamiento, presenta diversas líneas de créditos, que, según la página oficial del organismo, “propone brindar 300.000 soluciones, entre créditos personales e hipotecarios, que van desde el mejoramiento de la vivienda existente hasta viviendas nuevas en desarrollos urbanísticos”. <https://www.argentina.gob.ar/habitat/procrear>

<sup>103</sup> <https://www.argentina.gob.ar/habitat/procrear/hog-ar>

<sup>104</sup> <https://www.argentina.gob.ar/noticias/aclaracion-importante-sobre-las-inscripciones-de-procrear>

<sup>105</sup> Informe anual DPN 2017, Área Servicios Públicos Apartado 11.4 Créditos PROCREAR para la compra, construcción, ampliación y refacción de inmuebles “..Este tema fue uno de los que más reclamos generaron ante la Defensoría en materia bancaria a lo largo del año 2017..” referidos a inconvenientes en la tramitación. pág. 135.

<sup>106</sup> <https://www.bna.com.ar/Downloads/PreguntasFrecuentes-DNUCOM-30-01-V5.pdf>

créditos, eliminando el Uva.<sup>107</sup> De igual manera a partir de 2019, se incrementaron los reclamos en la Defensoría por esta temática.<sup>108</sup>

En cuanto a la banca privada, muchas de las opciones de crédito hipotecario disponibles en el mercado están en la práctica, principalmente dirigidas a los sectores con mayor capacidad adquisitiva. Por otro lado, se debe considerar también que el tomador del crédito no accede a una financiación del 100% del valor del inmueble, sino que según la entidad financiera de que se trate, la financiación máxima es de un 70% u 80% del valor del inmueble, con lo cual el tomador del crédito debe tener un ahorro previo para la compra del inmueble de al menos entre el 20% y el 30% de su valor.

Respecto a la problemática de las personas que deben recurrir al arrendamiento de una vivienda particular, nos remitimos a lo expuesto en los apartados anteriores, destacando que de acuerdo con la segunda encuesta nacional de inquilinos, las personas deben dedicar el 53% de sus ingresos para pagar el alquiler. Porcentaje que se aleja notablemente del 30% de los ingresos correspondiente a los gastos de vivienda de un hogar, establecido como media modelo por la ONU<sup>109</sup>.

#### Seguridad de la tenencia

- Discriminación en relación con la propiedad o la herencia de la vivienda y la tierra y los recursos naturales conexos, incluida el agua, incluso sobre la base de una distinción entre acuerdos de tenencia formales e informales
- Discriminación en relación con los desalojos, el reasentamiento y la compensación por la pérdida o el daño de la vivienda, la tierra o los medios de subsistencia
- Trato diferenciado en el registro de tierras o títulos de propiedad, permiso de construcción de viviendas

La tenencia de la tierra puede adoptar varias formas: propiedad privada, estatal o comunitaria, arrendamiento, simple ocupación, etc. En nuestro país la Constitución Nacional Consagra el derecho a la propiedad privada, en su artículo 14: «Todos los habitantes de la Nación gozan de los siguientes derechos conforme a las leyes que reglamenten su ejercicio, a saber: ...de usar y disponer de su propiedad...» y en su artículo 17 expresa «La propiedad es inviolable, y ningún habitante de la Nación puede ser privado de ella, sino en virtud de sentencia fundada en ley. La expropiación por causa de utilidad pública debe ser calificada por ley y previamente indemnizada...». Complementariamente el derecho de propiedad y sus mecanismos de protección se encuentran regulados en el Código Civil y Comercial de la Nación (CCyCN), el cual establece que el dominio otorga todas las facultades de usar, gozar y disponer, tanto material como jurídicamente de una cosa; se presume perfecto; es perpetuo; no se extingue, aunque el dueño no

---

<sup>107</sup> Mediante Decreto 767/20, a partir de febrero de 2021, se venció el congelamiento de los aumentos de los créditos hipotecarios UVA, que había sido dispuesto oportunamente y las cuotas volverán a actualizarse y los deudores también deberán comenzar a pagar la deuda pendiente de los meses anteriores, donde estuvo vigente el congelamiento. El Decreto también estableció que la cuota no podrá superar el 35% del ingreso familiar y en ese caso, la diferencia también podrá pasar a extender el plazo final del crédito.

<http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/340000-344999/342554/norma.htm>

<sup>108</sup> <http://www.dpn.gob.ar/documentos/anales/ianual2019.pdf> Pág. 145.

<sup>109</sup> Parámetro aceptado en la práctica por la ONU <https://undocs.org/pdf?symbol=es/E/CN.5/2020/3>



ejerza sus facultades, hasta que otro adquiriera el derecho por prescripción adquisitiva y para que esto ocurra, el plazo que necesita el nuevo poseedor del inmueble es de veinte años,<sup>110</sup>

Asimismo el Código Civil establece para proteger la propiedad de la familia de la acción de terceros, lo que antiguamente era llamado bien de familia, la posibilidad de afectación de un inmueble destinado a vivienda inscribiéndolo en el Registro de la Propiedad como tal<sup>111</sup> (partir de la reforma normativa ha quedado amparada aun cuando el propietario no tenga familia, se trate de cónyuges o convivientes) Las consecuencias de esta afectación, en principio, implican que la vivienda no es susceptible de ejecución por deudas posteriores a su inscripción y si el inmueble se subasta y queda remanente, se entrega al propietario, otras ventajas son que está exenta del impuesto a la transmisión gratuita en la sucesión del titular .

En relación con la seguridad de la tenencia de los inquilinos, el Poder Ejecutivo promulgó el 30 de junio de 2020 la nueva ley de alquileres 27.551<sup>112</sup>. con el fin de regular situaciones concretas de desequilibrio, entre el locador y locatario, empoderando al inquilino. Entre los aspectos más relevantes podemos señalar que el plazo mínimo de los contratos se elevó de dos a tres años, se ampliaron las garantías que pueden ofrecer los inquilinos, como así también el programa de alquiler social, destinado a la adopción de medidas que tiendan a facilitar el acceso a una vivienda digna en alquiler mediante una contratación formal entre otras, aunque a la fecha no se encuentra operativo.

Ahora bien, respecto a los desalojos en nuestro país, cabe señalar que las principales causas corresponden a incumplimiento de pago en los alquileres formales a causa de los altos costos en relación con los ingresos promedios y el aumento del desempleo o la intrusión en propiedad ajena. Asimismo, corren mayor riesgo de ser desalojados quienes se encuentran en asentamientos informales o carecen de otro modo de seguridad de la tenencia que a menudo son grupos marginados. La discriminación en el acceso a la vivienda, incluida la vivienda privada de alquiler, pone a determinadas categorías de la población, como los migrantes, personas con ingresos bajos, etc, en situaciones de inseguridad de la tenencia que pueden dar lugar a un desalojo.

Por otra parte, en la actualidad no existe un registro centralizado y oficial que dé cuenta de la cantidad de familias desalojadas o que estén en riesgo de serlo, lo cual tiene un doble impacto: invisibiliza el fenómeno en su carácter estructural y dificulta la adopción de políticas públicas preventivas y reparatorias para los afectados.

---

<sup>110</sup> De ello se infiere que en la última modificación que se realizó al Código Civil 2015 no se ha tenido en cuenta las observaciones realizadas por la Relatora especial sobre vivienda en 2011 quien advirtió sobre el tiempo excesivo pre visto en la norma para la prescripción adquisitiva «En relación con los asentamientos informales, considerando la falta de una política adecuada y estandarizada en materia de regularización, la Relatora Especial recomienda que sea establecido un marco general de reconocimiento de derechos, así como de criterios claros de consolidación de los asentamientos y que las autoridades competentes promuevan la regularización integral (a través de un proceso de urbanización y regularización administrativa y dominial y de plazos más breves de prescripción adquisitiva del dominio para fines de vivienda social) integrando definitivamente estos asentamientos en las ciudades y pueblos, así como ofreciendo alternativas respetuosas de los estándares internacionales en materia de derecho a una vivienda adecuada para los habitantes de los asentamiento que se decidiera no regularizar»

<sup>111</sup> Régimen protección 'general' de la vivienda (art. 244 y ss. CCyC), <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/235000-239999/235975/norma.htm>. <http://www.saij.gob.ar/mario-masciotra-proteccion-vivienda-codigo-civil-comercial-nacion-dacf200246-2020-09-21/123456789-0abc-defg6420-02fcanirtcod?q=fecha-rango%3A%5B20200410%20TO%2020201008%5D&o=973&f=Total%7CFecha%7CEstado%20de%20Vigencia%5B5%2C1%5D%7CTema%5B5%2C1%5D%7COrganismo%5B5%2C1%5D%7CAutor%5B5%2C1%5D%7CJuridicci%F3n%5B5%2C1%5D%7CTribunal%5B5%2C1%5D%7CPublicaci%F3n%5B5%2C1%5D%7CColecci%F3n%20tem%ETica%5B5%2C1%5D%7CTipo%20de%20Documento&t=9604>.

<sup>112</sup> <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/335000-339999/339378/norma.htm>.

En las legislaciones nacionales, provinciales o locales que regulan los procesos de desalojo, se advierte que las mismas carecen de un enfoque de derechos humanos<sup>113</sup>, toda vez que dichas normativas prevén mecanismos que agilizan los tiempos en detrimento de garantías básicas. Por lo general, se establece el desalojo cautelar, priorizándose la restitución anticipada o inmediata de la vivienda, en desmedro de una defensa adecuada a la garantía del debido proceso. Por consiguiente, en materia de desalojos aún está pendiente la creación de instrumentos legales que incorporen los estándares internacionales en esta materia, situación que ya fue advertida en 2011 por la relatora especial de la vivienda en su visita a nuestro país<sup>114</sup>, y el Comité DESC<sup>115</sup> en su informe de 2018 para Argentina.

Así, los desalojos judiciales tramitan en tres ámbitos distintos: el civil, el penal y el contencioso administrativo.

En ese marco, el Código Procesal Civil de la Nación (CPCN) recepta un proceso especial para los desalojos (Ley 24.454).<sup>116</sup> Este proceso de desalojo es ordinario o sumarísimo, dejando librada tal decisión a la discrecionalidad judicial, con la consecuente afectación del derecho de defensa. Además, prevé la restitución cautelar inmediata del inmueble mediante un desalojo anticipado (art. 680 bis). Asimismo, es dable mencionar la Ley 24441<sup>117</sup> habilita los desalojos por ejecuciones hipotecarias.

El proceso de desalojo en materia penal se caracteriza por la habilitación de la restitución anticipada del inmueble en cualquier instancia del proceso, a pedido de la parte y dispuesto por el juez. (art 238 bis del CPPN)<sup>118</sup>. En la justicia local de Caba, podemos advertir que la situación se agrava toda vez que la regulación del procedimiento (art. 335)<sup>119</sup>, habilita al fiscal, sin la obligación de consultar al juez, a ordenar la restitución. Situación que se vio plasmada en los lamentables hechos ocurridos en ocupaciones de “Indoamericano” y la villa “Papa Francisco”.

Son muchos los casos de desalojo en los cuales se ven afectadas la falta de participación y violación del debido proceso legal, o sea que las personas afectadas no revisten la calidad de parte, pues no son los sujetos de la relación contractual que se dirime en el juicio civil. Sin embargo, son las personas que sufren las consecuencias de la decisión judicial. Ello en general se agrava cuando los afectados son niños u otros grupos especialmente vulnerables que requieren la adopción de medidas especiales, en particular la intervención de los ministerios públicos

En la mayoría de los procesos judiciales, las familias quedan desprotegidas ante la ausencia de alternativas habitacionales, en el mejor de los casos se les habilita un subsidio monetario para cubrir la vivienda en hoteles u hospedajes por un tiempo determinado. Cabe mencionar que en repuesta al desalojo forzoso que se llevó a cabo en Guernica provincia de Buenos Aires, el gobierno de la provincia otorgo mediante Decreto 938/20<sup>120</sup> subsidios de hasta \$50 mil y los

---

<sup>114</sup> [https://www.ohchr.org/Documents/HRBodies/HRCouncil/RegularSession/Session19/A-HRC-19-53-Add1\\_sp.pdf](https://www.ohchr.org/Documents/HRBodies/HRCouncil/RegularSession/Session19/A-HRC-19-53-Add1_sp.pdf)

<sup>115</sup> <http://docstore.ohchr.org/SelfServices/FilesHandler.ashx?enc=4slQ6QSmlBEDzFEovLCuW0fp9m5PoYHYLH3qkquQgzx%2FAJxQn2BXMTHAKMg%2Fr3LmfCC4TnS8uD0169hTPFbrLd3tWn0fNQfV%2FwTfCNquztd145kCYGs%2FA7pAutlmBR3j>

<sup>116</sup> <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/15000-19999/16547/texact.htm>

<sup>117</sup> Ley 24441 art. 75. <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/0-4999/812/texact.htm>

<sup>118</sup> <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/0-4999/383/texact.htm>

<sup>119</sup> [https://leyes-ar.com/codigo\\_procesal\\_penal\\_ciudad\\_de\\_buenos\\_aires/335.htm](https://leyes-ar.com/codigo_procesal_penal_ciudad_de_buenos_aires/335.htm)

<sup>120</sup> <https://www.boletinoficial.gba.gob.ar/secciones/10615/ver>

beneficiarios podrán utilizarlos para pagar "gastos de alojamiento, materiales de construcción y otros que tengan como propósito resolver el problema habitacional existente", así como "alimentos, elementos de higiene personal, elementos de prevención, entre otros elementos de primera necesidad".

Además, es dable mencionar que en octubre de 2018 el Congreso Nacional sancionó la Ley 27.453<sup>121</sup>, que dispone la suspensión de todos los desalojos por 4 años de las personas que residen en un barrio popular incluido en el Registro Nacional de Barrios Populares (RENABAP).

También es digno de indicar que en el contexto de la pandemia, el gobierno a través de los decretos de necesidad y urgencia 319/2020<sup>122</sup> 320/2020<sup>123</sup>, dispuso que se congelan los precios de los alquileres y las cuotas de los créditos hipotecarios sobre inmuebles destinados a vivienda única y se suspenden los desalojos por falta de pago. Como esta medida tiene vigencia hasta el 31 de marzo de 2021, complementariamente se dicta la resolución 88 de 2021<sup>124</sup> del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat, por la cual se instruye a la Secretaria de Desarrollo Territorial del Ministerio de desarrollo Territorial y Hábitat, a elaborar y aprobar el "protocolo nacional de alerta temprana de desalojos de vivienda única y familiar en regímenes de alquileres formales.

En relación con las comunidades originarias, como lo referenciamos anteriormente, rige la Ley 26.160<sup>125</sup> que contempla la emergencia en materia de posesión y propiedad de tierras que tradicionalmente ocupan dichas comunidades y suspende la ejecución de sentencias, toda vez que no se ha concluido el relevamiento territorial establecido por dicha ley. En relación con esta problemática también la relatora especial de la vivienda y el comité DESC, oportunamente hicieron las observaciones correspondientes<sup>126</sup>.

Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura

- Discriminación en relación con el acceso al trabajo, la escolarización, la atención sanitaria o las prestaciones públicas basada en la dirección residencial o relacionada con la falta de una dirección oficial
- Servicios de transporte público y costes de transporte;

---

<sup>121</sup> <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/315000-319999/315739/norma.htm>

<sup>122</sup> <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/335000-339999/335938/norma.htm>

<sup>123</sup> <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/335000-339999/335939/texact.htm>. Vigencia hasta el 31 de marzo de 2021.

<sup>124</sup> <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/345000-349999/348264/norma.htm>

<sup>125</sup> <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/120000-124999/122499/norma.htm>

<sup>126</sup> Con relación a Argentina, el informe de la Relatora Especial sobre vivienda manifiesta preocupación por la discriminación que los pueblos indígenas sufren en materia de vivienda, la falta de seguridad en los títulos de sus tierras comunitarias tradicionalmente ocupadas y por los desalojos forzosos, solicitando al Estado implementar mecanismos de regularización de la propiedad respetando el derecho de consulta y participación de los pueblos, que el Estado respete cualquier orden de suspensión de desalojos dispuesta por sentencia, acto procesal o administrativo e integrar en mayor medida el criterio

de adecuación cultural en los programas de vivienda y a garantizar que la calidad de las viviendas, inclusive el acceso a servicios sea garantizado (A/HRC/19/53/Add.1, párr. 49, 71, 72 y 73).

Observaciones finales sobre el cuarto informe periódico de Argentina\* "El Comité está preocupado por la falta de cumplimiento integral con el relevamiento sobre comunidades aborígenes, la demarcación de sus territorios, y la prohibición de desalojos de tierras de las comunidades indígenas, dispuesto por la Ley 26.160. También preocupa el Comité que aún no se ha previsto mecanismo para la titularización de las tierras ancestralmente ocupadas por los pueblos indígenas"

- Inequidades en el suministro de agua, saneamiento, energía, recogida de residuos y otros servicios públicos; su calidad o coste, incluidas las interrupciones/cortes de suministro, así como las políticas relativas a la desconexión de los servicios públicos
- Disparidades espaciales en el acceso a la atención sanitaria, la educación, la atención infantil y las instalaciones culturales y recreativas

De acuerdo con el Censo 2010<sup>127</sup>, 2.234.709 personas habitan en viviendas deficitarias y en situación de tenencia irregular, representado el 6% de la población total de los hogares del país. Respecto de los servicios básicos 32.777.819 de personas disponen de agua de red, 19.381.029 poseen servicio de desagüe cloacal y 20.300.572 tienen acceso al servicio de gas de red.

Asimismo, conforme lo relevado por el Instituto Nacional de Estadísticas INDEC en el informe de los hogares en 31 aglomerados urbanos,<sup>128</sup> registra los siguientes datos de interés: el 6,4% de los hogares habita en viviendas cuyos materiales poseen una calidad insuficiente y el 12,5% lo hace en viviendas cuyos materiales poseen una calidad parcialmente insuficiente; el 2,4% de los hogares se encuentra en una situación de hacinamiento crítico; el 13,3% de los hogares no dispone de condiciones de saneamiento adecuado; 10,5% de los hogares no accede a la red pública de agua corriente; el 31,8% no dispone de gas de red; y el 29,3% carece de conexión a las redes cloacales; el 6,2% de los hogares habita en una vivienda cercana a basurales y el 11,7% de los hogares habita en viviendas localizadas en zonas inundables.

Por otra parte, de acuerdo con la información sistematizada en el Relevamiento Nacional de Barrios Populares<sup>129</sup>, aproximadamente 4 millones de personas viven en los barrios populares identificados en todo el país. Se estima que el 93,81% de los hogares que habitan en estos barrios no cuenta con acceso formal a la red de agua corriente, el 98,81% no cuenta con acceso formal a la red cloacal, el 70,69% no cuenta con acceso a la red formal de electricidad y el 98,49% no cuenta con acceso a la red formal de gas natural. Asimismo, la información provista por el relevamiento arrojó como resultados que solamente el 16,1% de los adultos económicamente activos tiene un empleo registrado, en tanto que el 39,4% se encuentra en una situación de vulnerabilidad laboral: el 22,0% tiene un trabajo sin aportes jubilatorios, el 9,4% tiene un trabajo por cuenta propia precarizado y el 8,0% se encuentra desocupado. Un 44,5% de la población adulta está inactiva (amas de casa, estudiantes de dedicación exclusiva, jubilados y pensionados). Asimismo, las principales ramas de actividad de los trabajadores no registrados y de los trabajadores por cuenta propia precarizados en los barrios populares da cuenta de la prevalencia de actividades de baja calificación, baja renta y (típicamente) baja productividad: construcción 41,5%, comercio barrial 7,3%, trabajos en la vía pública 5,9%, cartoneros y afines 4,2%; textil 4,0%, elaboración de comidas 4,0%.

La provisión del servicio de energía eléctrica en las villas de la Ciudad de Buenos Aires involucra a distintos actores que asumen diversas responsabilidades. Por ejemplo, en las villas de la Capital Federal, las empresas concesionarias (Edenor y Edesur) brindan la energía eléctrica

---

<sup>127</sup> Indec Censo Nacional de Población, Hogares y Vivienda Argentina pág. 220/222.

<sup>128</sup> Informes técnicos Indicadores de condiciones de vida de los hogares en 31 aglomerados urbanos. Primer semestre de 2020 <https://www.indec.gov.ar/indec/web/Nivel4-Tema-4-27-144>

<sup>129</sup> [https://www.argentina.gov.ar/sites/default/files/integracion\\_socio\\_urbana\\_de\\_barrios\\_populares.pdf](https://www.argentina.gov.ar/sites/default/files/integracion_socio_urbana_de_barrios_populares.pdf). Pág. 25

hasta transformadores comunitarios. Por su parte, el gobierno de la Ciudad de Buenos Aires es el encargado de establecer redes provisionarias de distribución que permitan la llegada de luz a cada una de las viviendas. Como consecuencia de esta diferencial provisión, los habitantes de las villas no son considerados clientes por parte de las empresas prestatarias por lo que, al registrarse cualquier tipo de inconveniente en la provisión del servicio, las empresas concesionarias no les reconocen los derechos de los que si gozan los habitantes del resto de la ciudad de Buenos Aires. La falta de acceso a agua potable y segura no se encuentra garantizada en la mayoría de los asentamientos, aun cuando existe expansión de redes, las mismas están sujetas a conexiones irregulares, provocando riesgo de contaminación con su inevitable consecuencia en la salud de la población. En este sentido, no se cuenta con información acerca de la continuidad de la provisión del servicio, pero entre los vecinos de villas y asentamientos que cuentan con conexión a red de agua son constantes los reclamos por la falta o mala calidad del agua que reciben.

En efecto, de la información antes referenciada, se puede inferir que la mayoría de las familias que residen en los asentamientos informales no tienen acceso a los servicios básicos de agua potable, saneamiento, red eléctrica formal y la tenencia de la tierra es precaria.

Ante esta falta de acceso, los vecinos y organizaciones sociales deben recurrir a la Justicia en más de una ocasión para obligar a los estados locales a brindar servicios públicos de distinto tipo, en especial en este contexto de pandemia<sup>130</sup>.

En particular, respecto al acceso a internet, en esta pandemia, se evidenció la situación de desigualdad que atraviesan las personas que residen en las villas y asentamientos, en lo que se refiere a la carencia de dispositivos y a un acceso a Internet sumamente deficitario. A esto se suma, el caso de muchas niñas, niños y adolescentes no cuentan con computadoras para poder continuar con el cursado virtual debido a la suspensión de las clases presenciales dispuesto por las autoridades. Contar con internet, ante las medidas de asilamiento, es imprescindible para poder acceder a otros derechos como salud, acceso a beneficios de la seguridad social, a contenidos recreativos entre otros<sup>131</sup>.

En cuanto a salud, quienes viven en villas y asentamientos presentan peores indicadores de salud que quienes viven en barrios de mayor poder adquisitivo, debido a las condiciones habitacionales y ambientales deficitarias. Además, sufren mayores restricciones de acceso a los servicios de salud por falta de centros de salud y el ingreso deficiente de ambulancias y servicios de emergencia médica<sup>132</sup>. Por ejemplo, en la Ciudad de Buenos Aires, el 90% de los casos de dengue ocurrieron en las comunas del sur, que concentran a la mayor parte de las villas de la Ciudad. Allí, la esperanza de vida es hasta 8 años menor para las mujeres y 4 años menor para los hombres que en las otras comunas<sup>133</sup>.

---

<sup>130</sup> <https://acij.org.ar/denuncian-emergencia-sanitaria-en-la-villa-31-bis/>  
<https://www.ohchr.org/Documents/Issues/Housing/InformalSettlements/ArgentinaDefensorPueblo.pdf>  
<https://acij.org.ar/acusan-a-telefonica-de-discriminar-a-los-vecinos-de-las-villas/>  
<https://www.pagina12.com.ar/269148-coronavirus-la-justicia-intima-al-gobierno-porteno-a-proveer>

<sup>131</sup> <https://acij.org.ar/acij-demando-al-gcba-para-que-provea-internet-en-las-villas-y-entregue-computadoras-en-prestamo-a-estudiantes-durante-la-cuarentena/>.

<sup>132</sup> <https://www.fiscales.gob.ar/atajo/atajo-presento-el-informe-de-acceso-a-la-justicia-y-confianza-ciudadana-en-los-barrios-populares/>

<sup>133</sup> <https://www.cels.org.ar/web/2020/05/la-epidemia-en-villas-y-asentamientos/>.

Respecto al transporte público atento a la carencia de infraestructura urbana, desde calles y veredas, la alta ocupación del suelo de forma irregular y la construcción en altura dificultan el acceso del transporte público automotor que solo pueden acceder a algunos sectores periféricos de los asentamientos. A modo de ejemplo los niños de la Villa 31-31 Bis tienen serios problemas para acceder a la educación. En primer lugar, el barrio no cuenta con escuelas públicas de nivel inicial y primario que sean accesibles. Por este motivo, se ven obligados a asistir a escuelas muy lejanas, en la mayoría de los casos a más de veinte o treinta cuadras. Por otro lado, el mal estado de las calles internas del barrio las vuelve intransitables, y el transporte público no ingresa a la zona. Por ello, en enero de 2009 organizaciones sociales interpusieron una acción de amparo en la que se solicitó que se ordenara al Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires proveer transporte escolar gratuito a los niños y niñas de la Villa 31-31 Bis pertenecientes al nivel educativo inicial y primario, a fin de garantizar su derecho a la educación, igualdad y no discriminación. Además, se solicitó que dicho servicio tuviera paradas en el interior de los asentamientos<sup>134</sup>

Ahora bien respecto a otro de los grupos más vulnerables de nuestro país, las comunidades indígenas, sobre las que nos hemos referido en las preguntas anteriores, la situación de este colectivo particularmente los que habitan en las áreas del noreste y noroeste de nuestro país es impresionante, ya que viven en la extrema pobreza, en un aislamiento socio-cultural y sin acceso a servicios básicos como la salud, una vivienda adecuada e incluso falta de acceso a servicios básicos como el agua potable y saneamiento.<sup>135</sup> Desde la Defensoría se aborda y se interviene en esta problemática que alude a vulneraciones de múltiples derechos, como la falta de acceso, uso y posesión a los territorios ancestrales, el agua potable, la vivienda digna, la energía eléctrica, el desarrollo de propias economías, la salud y adecuación cultural, etc.<sup>136</sup>

Al mismo tiempo, históricamente, la Defensoría ha trabajado por medio del área de Usuarios, Obras y Servicios públicos con la finalidad de lograr que más personas pudiesen acceder en sus domicilios a servicios básicos como son el suministro de gas, electricidad y agua potable<sup>137</sup>. Del mismo modo, se ha intervenido ante el requerimiento de materiales para poder finalizar la construcción de viviendas o mejorar su habitabilidad, canalizando las demandas a través del Ministerio de Desarrollo Social de la Nación, quien provee a las viviendas de diversos materiales de construcción, electrodomésticos y sanitarios, entre otros.

#### Ubicación

- Discriminación en relación con la libertad de elección del lugar de residencia dentro del país, dentro de una región o localidad específico
- Discriminación basada en el lugar de residencia o la dirección, como puede ser la exclusión de oportunidades de trabajo o al acceso al crédito;

---

<sup>134</sup> <https://acij.org.ar/la-justicia-confirmando-la-multa-a-soledad-acuna-por-no-garantizar-el-servicio-de-transporte-escolar-gratuito-a-ninas-y-ninos-de-las-villas-31-y-31-bis/>

<sup>135</sup> Relatores Especiales de la ONU, y el comité DESC, oportunamente instaron al Estado Argentino a que tome medidas urgentes para hacer frente a la marginación que sufren los pueblos indígenas. <https://www.ohchr.org/SP/NewsEvents/Pages/DisplayNews.aspx?NewsID=20008&LangID=S>

<sup>136</sup> Informes Anuales, Área Grupos Vulnerables, apartado Derecho de los Pueblos Indígenas. <http://www.dpn.gob.ar/anuales.php>

<sup>137</sup> Los casos abordados pueden ser consultados en los informes Anuales publicados en la página web del Organismo.

- La exposición a riesgos medioambientales para la salud, como la calidad del aire exterior, las inundaciones, la exposición a sustancias tóxicas en el suelo; el ruido; el riesgo de deslave, etc;
- La calidad de vida y la seguridad física en el barrio, incluyendo el impacto de disparidades en relación con el comportamiento de la policía y la aplicación de la ley

Las áreas urbanas de nuestro país concentran más del 90 % de la población, toda vez que las ciudades constituyen el ámbito más importante de desarrollo de oportunidades de las personas, con mayor posibilidad de acceder a trabajos formales o mayores medios para lograr ingresos y también se encuentran mejores oportunidades para acceder al financiamiento, ya sea por créditos para adquirir viviendas, o microcréditos para mejoramiento.<sup>138</sup> Mientras que en las zonas rurales, las condiciones de trabajo tienden a ser difíciles, precarias y peligrosas puesto que los empleos rurales son generalmente informales. Además, corresponde destacar que en las áreas rurales, el Censo 2010, considera a la vivienda propia de dicha zona como Rancho: vivienda con salida directa al exterior (sus habitantes no pasan por pasillos o corredores de uso común), generalmente tiene paredes de adobe, piso de tierra y techo de chapa o paja. Las mismas totalizaban 174.920, sobre un total de viviendas particulares 11.317.507.<sup>139</sup>

Por otra parte, las zonas rurales son las más afectadas por la ausencia de servicios de agua y saneamiento. En general en las zonas rurales aisladas de Argentina, las mujeres, jóvenes y niños deben acarrear el agua con mulas o a pie desde un pozo o canilla comunitaria hasta sus hogares, donde la estoquean en diferentes tachos, cisternas o aljibes. De acuerdo con los relevamientos en 2018 de la ONG Plataforma del Agua, en el país “250.000 familias que viven en el campo no tienen agua potable y afrontan situaciones críticas”<sup>140</sup>.

En lo que concierne la exposición a riesgos medios ambientales para la salud, la cuenca Matanza-Riachuelo constituye un caso emblemático, siendo una de las más contaminadas de la Argentina<sup>141</sup>. Por esta razón, en 2004 un grupo de vecinos presentó una demanda contra el Estado Nacional, la Provincia, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y empresas, reclamando la recomposición del ambiente, la creación de un fondo para financiar el saneamiento de la cuenca y un resarcimiento económico por daños y perjuicios. Posteriormente, la misma se amplió hacia los 14 municipios bonaerenses por los que se extiende la Cuenca Matanza Riachuelo. Así se originó la causa “Mendoza, Beatriz Silvia y otros c/ Estado Nacional y otros s/daños y perjuicios (daños derivados de la contaminación ambiental del Río Matanza – Riachuelo)”. En ese contexto en 2008, la Corte Suprema de Justicia de la Nación dictó un fallo histórico donde se determinó quiénes son los responsables de llevar adelante las acciones y las obras de saneamiento. En consecuencia, obliga a la Autoridad de Cuenca Matanza Riachuelo ACUMAR<sup>142</sup> a realizar un programa cuyos objetivos sean mejorar la calidad de vida de los habitantes de la cuenca y la recomposición del ambiente en todos sus componentes (aire, agua y suelo), entre otros. También dispuso dentro de sus medidas, la relocalización de familias que habitaban la zona contaminada<sup>143</sup>. Asimismo, el

<sup>138</sup> [https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/argentina\\_urbana\\_2018.pdf](https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/argentina_urbana_2018.pdf).

<sup>139</sup> <https://www.indec.gob.ar/indec/web/Nivel4-CensoNacional-999-999-Censo-2010>. <https://www.reporteinmobiliario.com/nuke/article1928-censo-2010-viviendas-indice-de-ocupacion-y-demografia.html>.

<sup>140</sup> <https://www.telam.com.ar/notas/201804/275559-mapa-interactivo-acceso-al-agua.html>. <http://www.plataformadelagua.org.ar/mapa/argentina>.

<sup>141</sup> <https://www.acumar.gob.ar/caracteristicas-cuenca-matanza-riachuelo/>.

<sup>142</sup> <https://www.acumar.gob.ar/>.

<sup>143</sup> Los procesos de realojamiento que se iniciaron fueron objeto de varias críticas en cuanto cómo los procedimientos están llevándose a cabo por las autoridades, en base a la falta de observancia de los estándares internacionales en materia de desplazamientos internos. <https://acij.org.ar/villas/villainflamable/>

Máximo Tribunal encomendó al Defensor del Pueblo de la Nación y a cinco Organizaciones de la Sociedad Civil, la conformación de un Cuerpo Colegiado para el control del Plan de Saneamiento y de las obligaciones y fallos establecidos en la sentencia. Ahora bien, con el transcurso de los años, se dejó en evidencia que tanto los plazos, las obligaciones y los objetivos impuestos en el fallo se encuentran altamente incumplidos, por lo que entre las distintas acciones que llevó a cabo la Defensoría<sup>144</sup>, cabe destacar que en 2017<sup>145</sup> alertó sobre deficiencias estructurales y nuevos problemas que tornan incierto el logro de los resultados que persigue el caso judicial. Por ello, instó a formular un nuevo Plan Integral de Recomposición Ambiental, establecer objetivos de calidad del agua más ambiciosos, controlar las cargas contaminantes del sector industrial, implementar una gestión integral de los residuos sólidos urbanos y elaborar un mapa de riesgo ambiental que oriente las acciones en materia de agua, cloacas, vivienda y salud<sup>146</sup>.

### Adecuación cultural

- Discriminación en relación con el reconocimiento de espacios culturalmente adecuados como vivienda, así como el acceso equitativo al espacio público;
- Prohibiciones en acceder, mantener o construir viviendas culturalmente adecuadas
- Falta de reconocimiento de las formas móviles de residencia

Como se expuso anteriormente, la mayoría de los colectivos vulnerables por su condición de pobreza residen en viviendas deficitarias, donde los hogares presentan hacinamiento por cuarto, como también falta de servicios públicos esenciales; dichas circunstancias conllevan a que se sacrifiquen las dimensiones culturales de la vivienda.

Respecto al espacio público, cabe mencionar que, en los barrios populares, al igual que la vivienda, en gran medida es producido y transformado por los mismos habitantes. Ante la falta de presencia del Estado, los vecinos de villas y asentamientos, particularmente de la Ciudad de Buenos Aires, acompañados por organizaciones de la sociedad civil, en la mayoría de las veces debieron recurrir a la Justicia<sup>147</sup>, con el fin de que el Gobierno porteño, acondicione las plazas y los espacios verdes de villas y asentamientos con los mismos criterios que aplica habitualmente en otros barrios de la Ciudad. Además, en los últimos años, los vecinos han conquistado espacios de participación, como el de poder elegir el nombre de las calles y plazas de sus barrios con el fin de preservar la identidad de estos<sup>148</sup>.

---

<sup>144</sup> Ejemplo: *La Defensoría del Pueblo de la Nación manifestó su opinión sobre el "Plan de pautas básicas para la relocalización de personas dentro de la cuenca"*, presentado por la ACUMAR. 2014.

<http://www.dpn.gob.ar/articulo.php?id=3083&pagN=3>

<sup>145</sup> <http://dpn.gov.ar/articulo.php?id=3044&pagN=2>

<sup>146</sup> Sobre Argentina, en relación con la problemática suscitada en la Cuenca Matanza Riachuelo, la Relatora Especial sobre vivienda advirtió que “raramente se han ofrecido a las comunidades alternativas respetuosas de los estándares internacionales en materia de derecho a una vivienda adecuada”. Asimismo, estimó “preocupante que la implementación de la política de relocalización esté basada en una sentencia judicial y no en una política integral de urbanización de la cuenca” (A/HRC/19/53/Add.1, párr. 42)

<sup>147</sup> <https://acij.org.ar/el-gobierno-inauguro-obras-en-la-villa-31-noticias-urbanas/>

<sup>148</sup> Ejemplo. Vecino de Villa Oculta. <http://www.pausa.com.ar/2020/02/proponen-nombres-para-las-calles-de-villa-oculta/>. Barrio Mujica. <https://www.buenosaires.gob.ar/espaciopublicoehigieneurbana/noticias/partir-de-hoy-las-calles-y-espacios-abiertos-del-barrio-31>



En relación con los servicios tecnológicos modernos, conforme un estudio realizado por una fundación<sup>149</sup>, la desigualdad en el acceso a internet y a computadoras se evidencia entre las distintas provincias de nuestro país, (como a su interior) y por nivel socioeconómico de las personas. Prácticamente en todos los hogares que cuentan con nivel socio económico alto tiene un 100% de cobertura, mientras que en los hogares de menor poder adquisitivo oscila entre un 22% y un 60%, de acuerdo con la jurisdicción.

En tanto que el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, en el marco de la Encuesta Permanente de Hogares, registró que el 60,9% de los hogares urbanos tiene acceso a computadora y el 82,9%, a internet. Además, los datos muestran que, en la Argentina, 84 de cada 100 personas emplean teléfono celular y 80 de cada 100 utilizan internet<sup>150</sup>.

9. ¿Existen leyes, políticas o prácticas actuales en su país, región o ciudad/comunidad que contribuyan a o agraven la discriminación en relación al derecho a una vivienda adecuada?

Como se explicará a lo largo del presente informe, la omisión de leyes especiales que den trato preferencial a determinados grupos vulnerables en el acceso a vivienda (ej. migrantes, refugiados, LGBTI, etc) y la disparidad en la ejecución de políticas públicas habitacionales tanto nacionales, provinciales y municipales, agravan la discriminación en relación al derecho a una vivienda adecuada.

10. ¿Existen exenciones previstas en normativa o política nacional que permiten a (ciertos) proveedores de vivienda públicos, privados o religiosos dar un acceso exclusivo o preferido a la vivienda a miembros de un grupo determinado? Por ejemplo, en función de alguna afiliación, el contrato de trabajo, el servicio público, la edad, la discapacidad, el estado civil, el sexo, el género, la religión, los ingresos u otros criterios.

Argentina cuenta con la ley 27.613<sup>151</sup> la cual establece una serie de incentivos para la construcción Federal Argentina y acceso a la vivienda, entre ellas, exenciones impositivas para los inversionistas de proyectos inmobiliarios de obras privadas nuevas que se inicien a partir de la entrada en vigencia de dicha ley (construcciones, ampliaciones, instalaciones, entre otras) y que, de acuerdo con los códigos de edificación o disposiciones semejantes, se encuentren sujetos a denuncia, autorización o aprobación por autoridad competente. Asimismo, esta Ley establece la consolidación de obra pública para vivienda social con el fin de reactivar las obras paralizadas o abandonadas, en procesos de construcción con aportes del Estado Nacional, a través de los diferentes programas o planes del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat de la Nación, reglamentada por Resolución 99/2021<sup>152</sup> de dicho Ministerio.

11. En caso de que pueda haber un trato diferenciado hacia determinados grupos en relación con la vivienda, por favor explique por qué dicho trato podría ser justificable de acuerdo con las normas

---

<sup>149</sup> Fundación Centro de Implementación de Políticas Públicas para la Equidad y el Crecimiento (CIPECC) <https://www.cippecc.org/wp-content/uploads/2020/07/Cardini-et-al.-2020-Educacion-en-tiempos-de-pandemia.-Entre-el-aislamient...pdf>.

<sup>150</sup> Informes técnicos 13/05/20. Acceso y uso de tecnologías de la información y la comunicación. EPH. Cuarto trimestre de 2019. <https://www.indec.gov.ar/indec/web/Nivel4-Tema-4-26-71>.

<sup>151</sup> <http://servicios.infoleg.gov.ar/infolegInternet/anexos/345000-349999/347802/norma.htm>

<sup>152</sup> <http://servicios.infoleg.gov.ar/infolegInternet/anexos/345000-349999/348567/norma.htm>

internacionales de derechos humanos, por ejemplo, medidas positivas, que beneficien a un grupo específico para superar una discriminación o desventaja sistemática o que que dicho trato equivaldría a una discriminación.

De acuerdo a las normas internacionales de derechos humanos corresponde que los Estados combatan la discriminación de los grupos vulnerables con acciones positivas y velar así por el respeto y goce pleno de sus derechos, que por su situación de desventaja requieren de un esfuerzo adicional por parte del Estado para lograr el desarrollo de este colectivo.

De modo tal que cualquier medida positiva, como cupos o prioridades a grupos vulnerables al momento de llevar adelante políticas públicas habitacionales encuentran su justificación en las normas internacionales de derechos humanos.

Así Argentina como se mencionara anteriormente, prevé un cupo del 5% de las viviendas del FONAVI para discapacitados, o la ley de alquileres 27.551 que crea el Programa Nacional de alquiler social, donde dispone “tener especial consideración con las personas que se encuentren en situación de violencia de género en el marco de lo previsto en la Ley de Protección Integral a las Mujeres, Ley 26.485 y por las personas adultas mayores, velando por la no discriminación de las mismas”.

## **SEGREGACIÓN SOCIO-ESPACIAL Y RESIDENCIAL**

12. ¿Qué formas de segregación socio-espacial basado en la raza, la casta, la etnia, la religión, la nacionalidad, la situación migratoria, el patrimonio, la situación económica/los ingresos u otros motivos sociales se observan en los contextos urbanos y/o urbano-rurales de su país?

En nuestro país, la forma de segregación socio espacial y residencial está condicionada por los ingresos, vale decir que las desigualdades sociales se plasman en el espacio urbano mediante la relegación de los grupos más pobres a barrios con menor cobertura de bienes y servicios (por el bajo costo del suelo) y la autosegregación de los grupos más privilegiados en barrios cerrados.

De acuerdo con la información sistematizada en el Relevamiento Nacional de Barrios Populares (RENABAP) en nuestro país, más de 4 millones de personas (1 de cada 10) viven en “barrios populares, villas y asentamientos de todo el país” en condiciones precarias, se trata de más de 900 mil familias distribuidas en aproximadamente 4400 barrios. Aunque dicha situación ocurre en todo el país, se produce una mayor concentración en la Provincia de Buenos Aires<sup>153</sup>.

Por otro lado, es de destacar la aparición de barrios cerrados los cuales constituyen un fenómeno urbano que ha tomado gran relevancia en nuestro país, se trata de emprendimientos dirigidos a clase media alta o alta. La mayoría de ellos está situada en las áreas suburbanas, donde hay tierra disponible para la realización de este tipo de emprendimientos. Esto ha generado un importante cambio en los patrones de uso del suelo urbano, ya que anteriormente eran los barrios construidos con subsidios estatales, destinados a los grupos sociales de menores ingresos, los que

---

<sup>153</sup> Ídem 60.

se ubicaban en la periferia de la ciudad. Asimismo, al estar localizados en zonas periféricas de la ciudad, en muchas ocasiones, los barrios cerrados se encuentran cerca de los barrios y asentamientos precarios (villas miseria), lo que hace que los contrastes sociales se tornen más evidentes.

13. ¿Qué impacto tienen estas formas de segregación socio-espacial y residencial en las comunidades afectadas? Señale indicadores como las tasas de pobreza, desempleo y subempleo; las tasas de prevalencia de la malnutrición; las disparidades en el acceso a los servicios e instalaciones (como el acceso a la escolarización, la atención sanitaria u otras prestaciones públicas); las disparidades en el acceso a las infraestructuras (falta y/o mala calidad del suministro de agua, saneamiento, transporte, energía, recogida de residuos y otros servicios públicos); las tasas de exposición a los riesgos ambientales para la salud (mala calidad del aire, inundaciones, exposición a sustancias tóxicas en el suelo, etc.).

La segregación residencial consolida circuitos desiguales de obtención de recursos, que vulneran derechos de los sujetos y reproducen o amplían condiciones sociales injustas, incide negativamente en la cohesión social y atenta contra la equidad de largo plazo, siendo los sectores más pobres quienes padecen los efectos más negativos, afectándose principalmente los niveles de empleo, desempeño educativo, maternidad adolescente, exclusión y discriminación social, degradamiento ambiental y deterioro urbanístico-habitacional, desprotección social, delincuencia y drogadicción, entre otros.

El propio Estado reconoce esta situación en ocasión de presentar su informe ante Hábitat III “La situación actual de la Vivienda y del Hábitat en la Argentina presenta retos importantes, incluyendo situaciones a mejorar en materia de integración urbana y de barrios y conjuntos habitacionales con las centralidades y dinámicas urbanas principales. Existe la necesidad de revisitar la planificación territorial con la idea de introducir mayores elementos de equilibrio, integración, sostenibilidad y justicia social. Las zonas de marginalidad se caracterizan por la baja calidad o ausencia de espacios públicos y equipamiento comunitario, la falta de infraestructura básica, el déficit habitacional y la tenencia irregular de la propiedad. Estos espacios donde la fragmentación social toma una forma construida y territorial son el resultado de la falta de planificación. Aproximadamente, el 71% de las zonas de marginalidad se localizan en los 32 principales aglomerados urbanos del país (más de 100.000 habitantes). A su vez, el 15% se aloja en urbanizaciones de entre 10.000 y 100.000 habitantes y, el 14% se encuentra en pueblos con menos de 10.000 habitantes y en áreas rurales”<sup>154</sup>.

Según los datos relevados por el RENABAP, de las personas relevadas que habitan los barrios y asentamientos precarios del país (4400)<sup>155</sup> el 57% trabaja y el 37 % se encuentra desempleada. En cuanto al tipo de empleo, el 24% dice no trabajar y recibir un beneficio social, el 22% trabajo informal, el 18% realiza tareas en el hogar, el 16% posee trabajo formal, el 11% realiza trabajo independiente o familiar, el 9% jubilado o pensionado. En cuanto a los oficios o actividades que realizan, en su mayoría se dedican a la construcción, comercio barrial, trabajo en la vía pública (vendedor ambulante), cartoneros y otros.

---

<sup>154</sup> Informe Nacional de la República Argentina Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible (Hábitat III) <https://uploads.habitat3.org/hb3/Informe-Nacional-Republica-Argentina-FINAL-spanish.pdf>

<sup>155</sup> <https://zuletasintecho.files.wordpress.com/2018/04/resumen-informe-de-gestic3b3n-renabap-ac3b1o-2017-docx.pdf>

De acuerdo con los datos del relevamiento<sup>156</sup> el 97% no cuenta con acceso formal a la red de agua corriente, 98,4 % no cuenta con acceso formal a la red cloacal, el 70% no cuenta con acceso formal a la red de energía eléctrica y el 98% no cuenta con acceso formal a la red de gas natural.

Las villas y asentamientos surgidos en áreas urbanas y periurbanas ya consolidadas tienden a establecerse en territorios ambientalmente degradados o no aptos para la urbanización, por ser éstos los únicos disponibles.

No se cuenta con datos estadísticos oficiales respecto del alcance de la degradación ambiental que sufren las villas y asentamientos, pero el Consejo Nacional de la Vivienda ha caracterizado en 2003 que, en el caso de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires “el 95% de las construcciones en las villas se encuentra en zonas de bañados, terrenos de relleno, compuestos mayormente por materiales de desechos domiciliarios y escombros, dando un suelo poco estable y de baja resistencia. La escasa profundidad de la napa freática produce anegamiento de los pozos negros y un medio ambiente insalubre”<sup>157</sup>.

Según el último relevamiento de la ONG Techo Argentina, que registró datos sobre amenazas ambientales para alrededor de 2000 villas y asentamientos, el 42% de ellos se encuentra cercano a la ribera de un río, arroyo o canal; el 33% tiene un basural o relleno sanitario en el interior del barrio o a menos de 100 mts del mismo; y el 48,3% se inunda al menos una vez al año. De estas últimas, el 67% se inunda “cada vez que llueve fuerte”<sup>158</sup>.

Datos del Barómetro de la Deuda Social Argentina<sup>159</sup> – Serie del Bicentenario (2010-2016) registra que para 2015 el 59% de los hogares ubicados en villas y asentamiento se encontraba cercano a un basural, el 32% manifestaba presencia de al menos una fábrica contaminante en su entorno inmediato y el 39% tenía espejos de agua contaminados en las cercanías de la vivienda. En los tres casos, la diferencia con los hogares ubicados en barrios distintos de villas y asentamientos es muy alta: la prevalencia de basurales cercanos a los hogares que residen en barrios con trazado urbano de nivel socio-económico bajo/ vulnerable es de casi la mitad (30%), y sigue descendiendo a medida que sube el nivel socio-económico, hasta llegar a apenas el 5% en el nivel socio-económico alto. De la misma manera se comportan la prevalencia de fábricas contaminantes y espejos de agua contaminados. Es de destacar que entre todas las variables analizadas por el Observatorio de la Deuda Social de la U.C.A. (estrato económico-ocupacional, sexo y nivel de educación del jefe de hogar, etc), la condición residencial resulta la más asociada a la presencia de amenazas ambientales, variando en mayor grado que todas las demás según se resida en villas y asentamientos o en barrios regulares.

14. ¿Ha habido leyes, políticas o prácticas en la historia reciente a actual de su país, región o ciudad/comunidad que hayan causado o exacerbado la la segregación residencial?

---

<sup>156</sup> <https://www.egg.gba.gov.ar/ceremonial/AABE%20-%20Dra.%20Leali.pdf>

<sup>157</sup> [http://www.cnvivienda.org.ar/revistas/revista9/CiudadBA\\_9.pdf](http://www.cnvivienda.org.ar/revistas/revista9/CiudadBA_9.pdf)

<sup>158</sup> Cálculos propios, en base a la base de datos disponible en <http://relevamiento.techo.org.ar/>

<sup>159</sup> Informe Barómetro de la Deuda Social en Argentina -Universidad Católica Argentina- [www.uca.edu.ar](http://www.uca.edu.ar)

Desde 1955, durante la dictadura militar, se implementó como política habitacional la erradicación o reubicación de los barrios y asentamientos precarios, agudizándose este proceso con la última dictadura militar (1975-1983) a través del desplazamiento de estos barrios de la zona urbana hacia las zonas periféricas con diversos programas de relocalización. Con la llegada de la democracia, comenzaron a desarrollarse varios programas con el fin de radicar e integrar los entornos de los barrios y asentamientos precarios dando lugar al reconocimiento de derechos de los habitantes sobre el sitio ocupado. En la actualidad la política habitacional de los barrios y asentamientos precarios se centra en la urbanización esto implica la integración del barrio en el tejido urbano con el fin de la recuperar el parque habitacional, el mejoramiento del hábitat y la infraestructura, la reparación histórica del hábitat, la recuperación del espacio urbano como espacio público, en un trabajo en conjunto entre el Gobierno Central, los Municipios, las Organizaciones Sociales de Base y los Beneficiarios del Programa.

15. En su opinión, ¿qué factores (actuales o históricos) son los principales impulsores de la segregación socio-espacial y residencial en contextos urbanos y urbano-rurales en su país?

Los principales impulsores de la segregación socio espacial y residencial en contextos urbanos son, por una parte, el aumento constante de la pobreza (42%) lo cual ha incrementado la población en los barrios y asentamientos precarios, quienes no pueden afrontar los costos de un alquiler en zonas urbanas y migran a villas en zonas urbanas o periféricas.

Por otra parte, la violencia y la inseguridad urbana ha incrementado también la decisión de familias de clase media alta a mudarse a los barrios cerrados.

16. Existen en su país casos en los que la agrupación socio-espacial y residencial ha sido resultado de una elección voluntaria de residencia por parte de los miembros de determinados grupos o?

Como se explicara anteriormente, la clase media alta aspira desde hace ya varios años, a migrar a los barrios privados, en búsqueda de mejor calidad de vida y en especial seguridad.

Por otra parte, las poblaciones indígenas de nuestro país optan por la agrupación socio espacial con el fin de preservar su identidad cultural.

17. La preservación de la identidad cultural, el derecho a la autodeterminación de los pueblos indígenas y la protección de otros derechos de las minorías son ejemplos de motivos por los que los grupos pueden elegir vivir separados. ¿Puede comentar cómo se evidencian estas formas de separación socio-espacial/territorial en su país, si estas comunidades son objeto de discriminación y sufren consecuencias adversas de la segregación espacial (por ejemplo, a través de disparidades en el acceso a servicios, infraestructuras, condiciones de vida, etc.)?

La decisión de las comunidades indígenas de preservar su cultura, habitando los territorios ancestrales, conlleva en muchos casos a ser objeto de discriminación por la segregación espacial, a través de la disparidad de acceso a servicios, infraestructuras y condiciones de vida.

En efecto, las poblaciones indígenas de nuestro país sufren marginación y pobreza extrema, en un aislamiento socio-cultural y sin acceso a servicios básicos como la salud, una vivienda decente e incluso el agua potable.

En ocasión de visitar nuestro país, el relator sobre pueblos indígenas, en su informe<sup>160</sup> mencionó que “En las últimas décadas, Argentina ha realizado pasos importantes para avanzar en la implementación de los derechos de los pueblos indígenas. Al igual que en otros muchos países del mundo, este nuevo reconocimiento ha conllevado un proceso interno entre los pueblos indígenas de reivindicación específica de sus derechos humanos a sus tierras y recursos naturales y de otros derechos, como la revitalización de sus culturas, costumbres y lenguajes. Sin embargo, en Argentina existen todavía legados de la época de colonización y la historia de exclusión de los pueblos indígenas sigue siendo muy visible. Ésta se manifiesta de diversas formas como por ejemplo las condiciones de desventaja que sufren los pueblos indígenas en diversos ámbitos, la falta de una adecuada protección de sus derechos sobre sus tierras tradicionales, y el continuo desarrollo de patrones de marginalización y de discriminación hacia ellos...” “Los pueblos indígenas continúan sufriendo serios obstáculos en el acceso a la educación, incluyendo una carencia de escuelas, especialmente para la educación secundaria, en muchas de las comunidades rurales donde habitan pueblos indígenas. Los pueblos indígenas también confrontan barreras particulares por sus condiciones de pobreza, lo cual les obliga a menudo a escoger entre la educación y el trabajo”. “La situación de pobreza de los pueblos indígenas, especialmente en las áreas rurales el norte del país es uno de los factores que más contribuyen a sus problemas de salud, según el Ministerio de Salud. Las limitaciones que enfrentan las comunidades indígenas en Argentina respecto del acceso a las tierras y recursos naturales contribuyen a la falta de acceso a los servicios básicos.” “Los pueblos indígenas en Argentina sufren bajos niveles de desarrollo económico y social en comparación con los sectores no indígenas del país. Según el UNICEF, el 23,5% de los hogares indígenas se encuentran con las necesidades básicas insatisfechas, en comparación con el 13,8% de los hogares no indígenas. Las provincias con los mayores niveles de necesidades básicas insatisfechas en los hogares indígenas son Formosa (74,9%), Chaco (66,5%) y Salta (57,4%), que tienen niveles alarmantes en este sentido. Además, según un estudio del Ministerio de Salud, el ingreso de los hogares de la población indígena es, en promedio, siete veces menor al del conjunto de los hogares del país.”.

18. En su opinión, ¿Estas formas de separación/agrupación voluntaria observadas son compatibles con la legislación sobre los derechos humanos? (por ejemplo, para proteger los derechos de las minorías o para respetar la libertad de elección de los individuos para decidir con quién vivir juntos).

Tal como lo sostuvo el relator especial de pueblos indígenas en su visita a la Argentina, nuestro país ha dado pasos importantes para reconocer los derechos de los pueblos indígenas. Estos pasos incluyen las reformas de la Constitución de la Nación de 1994 en materia de los pueblos indígenas, la adopción de la Ley 26.160 (y su prórroga, la Ley 26.554) que inicia un proceso para contribuir a la regularización de las tierras indígenas del país, la ratificación del Convenio N.º 169 de la Organización Internacional del Trabajo sobre pueblos indígenas y tribales en países independientes, y el voto en la Asamblea General de las Naciones Unidas a favor de Declaración de las Naciones Unidas sobre los derechos de los pueblos indígenas. Sin embargo, persiste una brecha significativa entre el marco normativo establecido en materia indígena y su implementación.

---

<sup>160</sup> [https://acnudh.org/load/2012/07/2012\\_report\\_argentina\\_sp\\_auversion1.pdf](https://acnudh.org/load/2012/07/2012_report_argentina_sp_auversion1.pdf)

19. ¿Existen leyes o políticas que requieren que determinadas personas (y sus familias) residen en una vivienda que se les haya proporcionado o en una zona geográfica determinada (por ejemplo, solicitantes de asilo, migrantes, desplazados internos, refugiados, minorías étnicas, religiosas, lingüísticas o de otro tipo, pueblos indígenas, personas con discapacidad, personal de los servicios públicos y militares)?

No hay leyes que determinen que un grupo de personas tiene que vivir en una zona determinada. Si, como se mencionara anteriormente, contamos con la ley 26.160, que inicia un proceso para la regularización de las tierras indígenas.

Como política pública, solo se destaca, el Programa de Visado Humanitario para personas afectadas por el conflicto en la República Árabe Siria<sup>161</sup>, más conocido como “Programa Siria”, mediante el cual, durante los primeros dos años de su llegada al país, la Provincia de San Luis les aseguró su vivienda, manutención, enseñanza del idioma español, acceso al empleo, entre otros, a 44 sirios en 2017. En 2019, se sumaron otras provincias al visado Humanitario (Chaco, Santa Cruz; las localidades de Bahía Blanca y Sierra de los Padres en la provincia de Buenos Aires; La Rioja y Capital Federal).

20. En su opinión, ¿cuáles son los principales obstáculos para disminuir la segregación socio-espacial, incluida la residencial?

Es necesario establecer una planificación territorial y trabajar en la fragmentación existente y generar una ciudad integrada, incluyendo los asentamientos precarios (villas) a la trama urbana contemplando la provisión de servicios básicos como agua y cloaca; accesibilidad; regularización dominial; mejoramiento del hábitat y la vivienda; mejoramiento del espacio público; construcción de equipamientos comunitarios, educativos, de salud y culturales y disminuir los riesgos ambientales.

También es fundamental, impulsar el desarrollo productivo del país, promoviendo el crecimiento de las economías regionales para lograr mayor autonomía y sustentabilidad de gobiernos provinciales y locales, y a su vez generar nuevos puestos de trabajo.

## **MEDIDAS Y BUENAS PRÁCTICAS PARA FRENAR LA DISCRIMINACIÓN Y REDUCIR LA SEGREGACIÓN**

21. ¿Qué leyes, políticas o medidas existen a nivel nacional o local para prevenir o prohibir la discriminación en relación al derecho a una vivienda adecuada?

Como se mencionará a lo largo del presente informe Argentina cuenta con un variado plexo normativo que regula el acceso a la vivienda además de su reconocimiento en nuestra Carta Magna. Las mas destacables a fin de prevenir o prohibir la discriminación en relación al derecho a la vivienda son:

---

<sup>161</sup> <https://www.refworld.org/es/docid/5c807aff4.html>

- Ley FONAVI 26.182<sup>162</sup> establece que el 5% de las viviendas construidas por el FONAVI deberán ser destinadas a personas con discapacidad o familias con un integrante con discapacidad.
- Ley 26.160<sup>163</sup> que estableció la emergencia de la propiedad comunitaria indígena, la suspensión de los desalojos y ordenó el inicio del relevamiento de las tierras ancestrales.
- La ley 26.737<sup>164</sup> estableció un régimen de protección al dominio nacional sobre la propiedad, posesión o tenencia de las tierras rurales.
- Ley 14.449<sup>165</sup> de Acceso Justo al Hábitat de la Provincia de Buenos Aires, cuyo fin es la promoción del derecho a la Vivienda y a un hábitat digno y sustentable. Creación del Programa de Lotes con Servicios con la finalidad de facilitar el acceso al suelo urbanizado de las familias bonaerenses.
- Ley 27.551 Nueva ley de alquileres (promulgada en 2020).
- La Ley Nacional 26.485, prevé la creación de instancias de tránsito para la atención y albergue de las mujeres que padecen violencia en los casos en que la permanencia en su domicilio implique una amenaza inminente a su integridad física, psicológica o sexual, o la de su grupo familiar.
- Ley Nacional 27.453<sup>166</sup> que declaró de interés público el régimen de integración socio urbana de los Barrios Populares y dispone la suspensión de todos los desalojos por 4 años de las personas que residen en un barrio popular incluido en el Registro Nacional de Barrios Populares (RENABAP).
- Decreto 358<sup>167</sup> de 2017, por el cual, los vecinos de los barrios populares pueden acceder al Certificado de Vivienda Familiar, que permite que las familias puedan acreditar su domicilio legal o fiscal ante cualquier autoridad pública nacional, provincial o municipal, entes y empresas privadas, solicitar el acceso a servicios públicos (agua corriente, cloaca, energía eléctrica y red de gas natural) y gestionar la Clave Única de Identificación Tributaria (CUIT) y la Clave Única de Identificación Laboral (CUIL).
- Leyes de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que establecen la urbanización de distintas villas, por ej: Ley 3343<sup>168</sup> (Villa 31 y 31 bis), Ley 5978 <sup>169</sup>(Villa Rodrigo Bueno), ley 6129/18<sup>170</sup> (barrio Padre Mujica), Ley 5799<sup>171</sup> (Reurbanización, Zonificación e integración socio-urbana del Barrio "Playón Chacarita"), etc.

Por otra parte, a nivel Nacional se destacan los planes y programas implementados por el Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat, con el fin de impulsar planes de urbanización de barrios informales y propiciar la dotación de infraestructura básica y equipamiento comunitario, entre ellos señalamos:

- Plan Nacional de Suelo Urbano<sup>172</sup>, se fundamenta en la necesidad de contar con una política de hábitat que comprenda una adecuada gestión del suelo, con infraestructura,

<sup>162</sup> <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/120000-124999/123278/norma.htm>

<sup>163</sup> <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/120000-124999/122499/norma.htm>

<sup>164</sup> <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/verNorma.do?id=192150>

<sup>165</sup> <https://normas.gba.gob.ar/ar-b/ley/2013/14449/11302>

<sup>166</sup> <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/verNorma.do?id=315739>

<sup>167</sup> <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/275000-279999/275037/norma.htm> Art. 48.

<sup>168</sup> <http://www2.cedom.gob.ar/es/legislacion/normas/leyes/ley3343.html>

<sup>169</sup> <http://www2.cedom.gob.ar/es/legislacion/normas/leyes/ley5798.html>

<sup>170</sup> <http://www2.cedom.gob.ar/es/legislacion/normas/leyes/ley6129.html>

<sup>171</sup> <http://www2.cedom.gob.ar/es/legislacion/normas/leyes/ley5799.html#:~:text=%2D%20El%20objeto%20de%20la%20presente.Ciudad%2C%20mediante%20la%20implementaci%C3%B3n%20de>

<sup>172</sup> Resolución 19/2020-MDTYH <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/335000-339999/337510/texact.htm>



equipamiento, localización adecuada y además resultar accesible a los diferentes sectores sociales y sus respectivas capacidades de pago. Sus objetivos principales son: a) ampliar la oferta de suelo urbanizado, b) crear un programa de capacitación en políticas de suelo para municipios y provincias, c) establecer una mesa intersectorial en políticas de suelo y c) crear un observatorio nacional de políticas de acceso al suelo, para medir y tener datos de cada punto del país. Por ello, del presente plan se desprenden: el Programa Nacional de Producción de Suelo, el Programa Nacional de Capacitación y Asistencia Técnica en Políticas de Suelo y la Mesa Intersectorial de Políticas de Suelo.

- Programa Federal Argentina Construye<sup>173</sup> que tiene como objetivo principal, atender las problemáticas de la vivienda, de las infraestructuras sanitarias y del equipamiento urbano.
- Subprograma Habitar la Emergencia<sup>174</sup>, en el marco del “Programa Federal Argentina Construye”, cuya finalidad es lograr un mejoramiento del hábitat, reducción del déficit de vivienda, de infraestructura sanitaria y del equipamiento urbano de la población argentina; en particular en los barrios vulnerados producto de las condiciones habitacionales (precariedad de la vivienda, condiciones de hacinamiento, déficit de servicios y otros.
- Programa Federal Argentina Construye Solidaria<sup>175</sup> que tiene como objetivo fortalecer el trabajo de aquellas organizaciones de la sociedad civil que realicen tareas de acción comunitaria y acompañamiento barrial, a través de transferencias para la compra de materiales de construcción para la ejecución de obras de mejora en sus sedes o instalaciones.
- Programa Argentina Unida por la Integración de los Barrios Populares<sup>176</sup> cuyo objetivo principal está dado por la contribución al financiamiento de proyectos que importen la formulación, elaboración e implementación de Proyectos de Integración Socio Urbana para los barrios inscritos en el Registro Nacional de Barrios populares en proceso de integración Socio Urbana (RENABAP), que contempla además la participación de las organizaciones comunitarias y de los trabajadores y las trabajadoras de la Economía Popular. En relación con este Programa es importante señalar que por Decreto 777/2020<sup>177</sup>, pasó a la órbita del Ministerio de Desarrollo Social.

22. ¿Ha adoptado su Gobierno estatal, regional o local alguna medida positiva, como medidas de acción afirmativa, para reducir la discriminación, la segregación o la desigualdad estructural en relación con la vivienda? ¿En qué medida han tenido éxito estas iniciativas para abordar la discriminación y la segregación en relación a la vivienda?

Por más que tanto el gobierno Nacional, provincial y Municipal, a lo largo de los años han implementado acciones afirmativas para reducir la discriminación, la segregación o la desigualdad estructural en relación a la vivienda, tanto normativas como implementación de políticas públicas, las mismas si bien lograron algunos avances en la materia, no han logrado aún erradicar la discriminación, la segregación o las desigualdades en todas sus formas, tal como se fue explicando en el presente informe.

---

<sup>173</sup> Resolución 38/2020 MDTYH <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/335000-339999/339085/norma.htm>  
<https://www.argentina.gob.ar/habitat/argentina-construye>

<sup>174</sup> Resolución 38/2020 MDTYH <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/335000-339999/339085/norma.htm>  
<https://www.argentina.gob.ar/habitat/argentina-construye>

<sup>175</sup> Resolución 53/2020-MDTYH <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/335000-339999/339796/norma.htm>

<sup>176</sup> Resolución 52/2020-MDTYH. <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/335000-339999/339869/norma.htm>

<sup>177</sup> <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/340000-344999/342597/norma.htm>.

23. ¿Se han aplicado leyes, políticas o medidas concretas para limitar o reducir la segregación residencial y socio-espacial en relación a la vivienda? ¿En qué medida estas políticas han planteado problemas de derechos humanos?

Como se sostuvo en el presente informe, la fragmentación del espacio urbano en territorios que brindan a sus residentes oportunidades diferentes es una característica de los principales aglomerados urbanos de nuestro país, y de no revertirse aumentará la desigualdad.

Sin perjuicio de lo dicho, se destaca el actual Plan Nacional de Suelo Urbano<sup>178</sup> (programa que depende del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat de la Nación), que busca vincular la política de suelo con el desarrollo territorial, promoviendo prácticas virtuosas para lograr ciudades compactas, equitativas y accesibles.

24. ¿Cuál es el papel de los medios de comunicación, así como de otras organizaciones no gubernamentales, de instituciones religiosas y gubernamentales, en el fomento de un clima que reduzca o exacerbe la discriminación en relación con la vivienda y la segregación?

Los medios de comunicación tienden a exacerbar la peligrosidad de los habitantes de los barrios o asentamientos precarios (villas), se los tilda de narcotraficantes<sup>179</sup>, ladrones, etc y ello no ayuda a disminuir la segregación residencial existente. En efecto, suelen estigmatizar a los habitantes de esos barrios.

Es sabido que los medios no solamente son informadores, son formadores de opinión por lo que tienen una fuerte influencia en lo que refiere a la construcción social y su posterior transmisión. Y esto es positivo en la medida en que se influya en la construcción de identificaciones que no fragmenten ni polaricen la sociedad.

25. ¿Qué mecanismos institucionales existen para denunciar, monitorear y avanzar reparaciones en casos de discriminación o segregación en relación con el derecho a una vivienda adecuada? ¿En qué medida han sido eficaces para hacer frente a la discriminación? 27. ¿Puede por favor indicar cómo individuos y grupos que han sido sujetos a discriminación o segregación pueden presentar quejas ante los organismos administrativos, no judiciales o judiciales para solicitar ayuda? Por favor, comparta información sobre cualquier caso/litigación importante a este respecto que haya sido tratado por las cortes, sistemas tribunales u otros organismos de su país.

Las garantías administrativas operan con la interposición de recursos regulados por Ley de Procedimiento Administrativo Núm. 19.549<sup>180</sup> que prevé la revisión de oficio o recurso de revisión a requerimiento de parte, dándole a la Administración la posibilidad de rectificar. A modo de ejemplo, se destaca los recursos interpuestos en sede administrativa en caso de desadjudicación de

---

<sup>178</sup> <https://www.argentina.gob.ar/habitat/plan-nacional-de-suelo-urbano>

<sup>179</sup> <https://www.infobae.com/sociedad/policiales/2020/08/04/golpe-al-negocio-narco-en-la-villa-31-18-bunkers-clausurados/>  
<https://www.lanacion.com.ar/seguridad/guerra-narco-semana-sangrienta-villa-1-11-14-cuatro-nid2568928/>  
[https://www.youtube.com/watch?v=xEiYfnd\\_9Wg](https://www.youtube.com/watch?v=xEiYfnd_9Wg)

<sup>180</sup> <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/20000-24999/22363/texact.htm>

vivienda sociales, inhabilitaciones de obras, etc. Agotada la vía administrativa se abre la posibilidad para que operen las garantías judiciales ante el fuero contencioso administrativo, toda vez que el obligado principal es la Administración.

Teniendo en cuenta la lentitud del proceso en el fuero contencioso administrativo y la premura que requiere la insatisfacción de un derecho tan elemental como el acceso a la vivienda, y ante circunstancias especiales, existe otra vía más expedita y rápida a fin de hacer valer dicho derecho que es el amparo judicial. El mismo se encuentra regulado en la Constitución Nacional (art. 43)<sup>181</sup> y se interpone ante el juez ordinario competente, debiendo acreditar los requisitos para su procedencia.

Asimismo, con el amparo judicial, se suele requerir la interposición de medida cautelar. La Corte Suprema de la Nación Argentina reconoció por primera vez en 2012, por vía de amparo, el derecho de acceso a una vivienda adecuada en fallo «Q. C., S. Y. c/ Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires s/ amparo»<sup>182</sup> en donde ordenó al gobierno local que garantice a una madre y su hijo discapacitado, que se encontraban en «situación de calle», un alojamiento con condiciones edilicias adecuadas, sin perjuicio de contemplar su inclusión en algún programa de vivienda en curso o futuro para la solución permanente de la situación de excepcional necesidad planteada. Señalando que tanto en la Constitución Nacional y en distintos tratados internacionales a los que la República Argentina ha adherido, y también como en la propia Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, se reconoce el derecho de acceso a una vivienda digna y el deber de protección de sectores especialmente vulnerables, como lo son las personas con discapacidad y los niños en situación de desamparo, luego se sucedieron una serie de fallos en esa línea de los Tribunales inferiores<sup>183</sup>.

26. En su opinión, ¿cuáles son los principales obstáculos para acceder a la justicia frente a situaciones de discriminación y segregación en relación al derecho a una vivienda adecuada?

La barrera en el acceso a la justicia de modo igualitario, por escasez de provisión de patrocinio jurídico gratuito a lo largo de todo el territorio, hace menos efectiva la operatividad de la garantía judicial.

---

<sup>181</sup> Artículo 43.- Toda persona puede interponer acción expedita y rápida de amparo, siempre que no exista otro medio judicial más idóneo, contra todo acto u omisión de autoridades públicas o de particulares, que en forma actual o inminente lesione, restrinja, altere o amenace, con arbitrariedad o ilegalidad manifiesta, derechos y garantías reconocidos por esta Constitución, un tratado o una ley. En el caso, el juez podrá declarar la inconstitucionalidad de la norma en que se funde el acto u omisión lesiva

Podrán interponer esta acción contra cualquier forma de discriminación y en lo relativo a los derechos que protegen al ambiente, a la competencia, al usuario y al consumidor, así como a los derechos de incidencia colectiva en general, el afectado, el defensor del pueblo y las asociaciones que propendan a esos fines, registradas conforme a la ley, la que determinará los requisitos y formas de su organización.

Toda persona podrá interponer esta acción para tomar conocimiento de los datos a ella referidos y de su finalidad, que consten en registros o bancos de datos públicos, o los privados destinados a proveer informes, y en caso de falsedad o discriminación, para exigir la supresión, rectificación, confidencialidad o actualización de aquéllos. No podrá afectarse el secreto de las fuentes de información periodística.

Cuando el derecho lesionado, restringido, alterado o amenazado fuera la libertad física, o en caso de agravamiento ilegítimo en la forma o condiciones de detención, o en el de desaparición forzada de personas, la acción de hábeas corpus podrá ser interpuesta por el afectado o por cualquiera en su favor y el juez resolverá de inmediato, aun durante la vigencia del estado de sitio.

<http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/0-4999/804/norma.htm>

<sup>182</sup> <http://www.saij.gob.ar/corte-suprema-justicia-nacion-federal-ciudad-autonoma-buenos-aires--gobiernociudad-buenos-aires-amparo-fa12000045-2012-04-24/123456789-540-0002-1ots-eupmocsollaf>

<sup>183</sup> Fallos en esa línea: a) En el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, puede citarse el fallo MANSILLA María Mercedes c/ GCBA sobre Amparo (14 de la de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires CCABA)- Expte: Exp. 13814/0. Sala I de la Cámara Contencioso Administrativa y Tributaria de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires), b) A nivel provincial, puede citarse el fallo, «Córdoba González, Fabiany v. GCBA s/amparo», expte. 22.855/0 trasplante (Juzg. Cont. Adm. y Trib. n. c) referido a la provisión de una vivienda con adecuadas condiciones de aseo a un niño que necesitaba un trasplante.

## **DATOS SOBRE DISCRIMINACIÓN EN LA VIVIENDA Y SEGREGACIÓN SOCIO-ESPACIAL/RESIDENCIAL**

28. ¿Se recopilan datos sobre disparidades, discriminación y segregación socio-espacial en relación al derecho a la vivienda adecuada? ¿Estos datos están a disposición del público? En caso afirmativo, ¿dónde se puede acceder a ellos? ¿Existe algún obstáculo práctico o legal para recopilar y difundir dicha información en su país?

No hay datos oficiales específicos sobre discriminación segregación socio espacial residencial en relación al derecho a la vivienda adecuada, algunos de ellos pueden inducirse de los datos oficiales producidos por el Instituto Nacional de Estadística y Censos, como se ha hecho referencia en varios apartados de este informe, se puede acceder a través de su página web <https://www.indec.gob.ar/> y los datos producidos por el RENABAP.

29. ¿Podría por favor compartir estudios o encuestas realizadas por el gobierno local, regional o nacional o por otras instituciones en su país que examine las disparidades, la discriminación y segregación socio-espacial en relación al derecho a la vivienda y como puede ser abordado? (por favor presentar el documento o incluir título y enlace)

- Informe Nacional de la República Argentina Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible (Hábitat III).  
<https://uploads.habitat3.org/hb3/Informe-Nacional-Republica-Argentina-FINAL-spanish.pdf>
- Aportes para el desarrollo humano en Argentina / 2009, segregación residencial en Argentina elaborado por el PNUD.  
[https://planipolis.iiep.unesco.org/sites/default/files/ressources/argentina\\_hdr\\_2009.pdf](https://planipolis.iiep.unesco.org/sites/default/files/ressources/argentina_hdr_2009.pdf)
- SEGREGACIÓN SOCIO – ESPACIAL URBANA Una mirada Geográfica utilizando Sistemas de Información Geográfica al caso de Bahía Blanca - Argentina  
<https://www.redaepa.org.ar/jornadas/xijornadas/sesiones/S14/s14prieto.pdf>
- Segregación socio-espacial, conflictos y sensibilidades: disputas por la movilidad y el desplazamiento en la ciudad de Córdoba, Argentina.  
<https://www.redalyc.org/jatsRepo/4959/495954961006/html/index.html>

30. ¿Puede por favor proporcionar información y estadísticas relacionadas con las denuncias con discriminación en relación al derecho a una vivienda adecuada? ¿cómo se han investigado y resuelto estos casos, y, que información se puede proporcionar sobre casos en que se ha logrado requerir que actores privados o públicos pongan fin a dicha discriminación (por ejemplo, casos donde se ha logrado imponer sanciones o multas por incumplimiento)?

No hay estadísticas relacionadas a “las denuncias” con discriminación en relación a la vivienda adecuada, algunos datos sobre discriminación se pueden inferir de los datos oficiales producidos por el Instituto Nacional de Estadística y Censos, como se ha hecho referencia en varios apartados

de este informe, se puede acceder a través de su página web <https://www.indec.gob.ar/> y los datos producidos por el RENABAP.