**Un lugar para vivir con dignidad para todos:
Que la vivienda sea asequible**

**Informe del Relator Especial sobre el derecho a una vivienda adecuada al
78º período de sesiones de la Asamblea General de las Naciones Unidas**

**Cuestionario**

En el caso de Estados: sírvase compartir este cuestionario con su Oficina Nacional de Estadística y los ministerios competentes para ayudar a completar las secciones estadísticas relativas a la asequibilidad de la vivienda.

Nombre de la entidad, organización o persona solicitante: \_\_\_Comunidad Inquilina y No Propietaria (Argentina)

**Leyes, políticas y jurisprudencia nacionales relativas a la vivienda asequible**

1. ¿La legislación nacional de su país, incluida la constitucional, la de vivienda o la de protección social, hace referencia a la asequibilidad de la vivienda o proporciona alguna otra garantía para asegurar un nivel de vida mínimo? O en su defecto, ¿existen políticas nacionales que hagan referencia a la asequibilidad de la vivienda o al nivel de vida mínimo? Por favor, facilite referencias y enlaces a las respectivas leyes o disposiciones constitucionales clave, así como a las políticas.

El artículo 14 bis de la Constitución Nacional Argentina proclama el Derecho Constitucional a la Vivienda Digna.

La ley 27.551 que regula el alquiler de vivienda.

1. Sírvase explicar si existe alguna definición o criterio oficial para evaluar si un hogar tiene costos de vivienda por encima del nivel de asequibilidad en su país.

No.

Destacamos que la ley 27.551 en su título III.

Obliga al Estado Argentino a crear el sistema de alquiler social.

Que desde la promulgación de la misma no ha sido puesto en marcha y que ante la crisis habitacional que atraviesa el país , no fue presentado en el presupuesto público anual ningún proyecto valorativo de la situación.

 Sin asignación de partidas presupuestarias para la aplicación de políticas públicas que atiendan situaciones de emergencia inmediata, mediano y largo plazo.

Es común la actitud reaccionaria del gobierno ante catástrofes habitacionales, sin aplicación de un sistema predeterminado y bajo la ejecución de otros ministerios.

Es así que en Chubut solamente se logró un subsidio bajo el Decreto Presidencial 05/20.

Destacamos que dicho subsidio no fue solicitado por el juez interviniente en la causa sinó por nuestra Organización Sindical SIT CHUBUT CTA-AUTONOMA. ante el Defensor General de la Pcia de Chubut.

Que en el 2020 en el incendio ocurrido en la Comarca Andina se advirtió la suba de precios de los alquileres debido a que el Estado subsidió a parte de las familias inquilinxs afectadas así también propietarias.

La actitud inescrupulosa de suba de precios ante una catástrofe jamás fue sancionada o puesta en evidencia por parte del gobierno para frenar la especulación.

1. Sírvase compartir cualquier decisión judicial importante en su país que se relacione con la cuestión de la vivienda asequible o el disfrute de un nivel de vida mínimo, incluidas sentencias importantes sobre políticas o medidas estatales destinadas a garantizar la asequibilidad de la vivienda. Sírvase proporcionar, si es posible, un breve resumen de la decisión y un enlace a su texto.

(p. ej., sentencias de tribunales internacionales, constitucionales, supremos o altos, para medidas de control de alquileres o congelación de alquileres, acceso a subsidios de vivienda, vivienda pública o social, no discriminación e igualdad de acceso a vivienda asequible, etc.)

Hasta 1976 el gobierno nacional realizaba el control de precios de los alquileres.

En 1977 con el gobierno de Facto la Junta militar, bajo el plan de reorganización nacional, el ministro Martinez de Hoz dentro de sus 13 puntos de reestructuración económica liberal, anuncia la libertad de precios en el mercado de alquileres.

De allí en adelante el mercado inmobiliario toma las riendas de una cuestión social. Mercantilizando el derecho al habitad digno.

Debemos mencionar que la justicia no es ajena a la muerte del derecho al habitad digno.

Hoy mismo nos encontramos con fallos que desconocen la existencia del derecho humano a habitar dignamente.

La tendencia a la institucionalización de menores y ancianos, la desmembración de los grupos familiares que son expulsados en desalojos judiciales.

Hacen evidente la prioridad del derecho a la propiedad por sobre la dignidad.

**Datos y tendencias sobre la asequibilidad de la vivienda**

1. ¿Se mide periódicamente la asequibilidad de la vivienda en su país, región o ciudad por la oficina nacional de estadística u otras entidades? Sírvanse explicar cómo se mide y rastrea la asequibilidad de la vivienda. ¿Dónde se publican los datos?

No

1. ¿Ha aumentado o disminuido la asequibilidad de la vivienda en su país en los últimos 10 años? ¿En qué regiones o ciudades ha cambiado la asequibilidad de la vivienda y para quién?

Has disminuido la asequibilidad.

Hoy encontramos trabajadores que están incorporados en el área del empleo formal sin capacidad de solventar un alquiler. Sin acceso a las garantías que establece un alquiler formal estamos frente al 95% de los alquileres en el territorio argentino en una situación de informalidad.

Se solicitó al Director de AFIP en la reunión de la Secretaria de Comercio Interior de la Nación, que informe sobre la cantidad de contratos formales registrados.

Se informó de 250.000 contratos registrados en todo la Republica Argentina.

1. Sírvase describir qué hogares, personas o grupos corren un riesgo especial de estar expuestos a la asequibilidad de la vivienda en su país, región o ciudad. (Sírvase proporcionar datos sobre la asequibilidad de la vivienda desglosados por tamaño de la familia, forma de tenencia (vivienda propia, alquiler, otros), tipo y calidad de la vivienda (p. ej., vivienda formal o informal); ubicación (región, urbana, rural), tipo de hogar (con o sin hijos, hogares monoparentales), ingresos, situación laboral, género, discapacidad, edad, nacionalidad, origen étnico, afiliación religiosa o estatus migratorio.)
2. ¿Es posible que determinados grupos o personas, como las personas sin hogar, personas que viven en asentamientos informales, los estudiantes, los solicitantes de asilo o los refugiados, queden potencialmente excluidos de la recopilación de datos sobre la asequibilidad de la vivienda?

**Causas y consecuencias de la inasequibilidad de la vivienda**

1. ¿Cuáles son las principales razones por las que la vivienda es inasequible para ciertas personas o grupos en su país? Facilítese también, si es posible, enlaces a estudios (científicos) que hayan analizado tales razones.
2. ¿Qué porcentaje de la tierra es propiedad o está controlada por el Estado u otras entidades públicas, en comparación con las entidades privadas (con o sin ánimo de lucro)? 10. Por favor, explique si existen políticas o leyes que intenten controlar el precio de la tierra, prevenir la especulación del suelo, incluyendo su oferta y financiación.
3. ¿Cuántos hogares han sido desalojados en los últimos diez años por no haber pagado sus gastos de vivienda? Sírvase proporcionar, de ser posible, más información sobre el perfil socioeconómico de los hogares afectados.

En la Pcia de Chubut, El SIT CHUBUT CTA-A solicitó un informe al Superior Tribunal de Justicia para que se informe de cuantos casos existían sobre desalojos a grupos familiares en vivienda única familiar.

La respuesta fue que no tenían contemplados dichos datos.

1. ¿Cuántas personas, hogares o grupos se han quedado sin hogar en los últimos diez años por no poder permitirse una vivienda? Desglose las características socioeconómicas de estas personas.

No contamos con esos datos estadísticos.

Todo trabajador o trabajadora de la economía formal o informal cuyo sueldo básico o ganancia está por debajo de la canasta básica familiar convive con el riesgo de no poder pagar el alquiler una vez llegado el aumento anual dentro de los contratos formales. Ya que el salario de las y los trabajadores no ha logrado la recomposición como parte del sistema económico.

En la informalidad, donde subsiste el subempleo, alli está enraizada la violencia habitacional donde el acceso a la justicia se encuentra diezmado absolutamente.

La informalidad manifiesta y cruel. Donde no se llega a poder reclamar el derecho básico.

La falta de acceso a la formalización de los contratos de alquiler nos lleva a trabajar sobre situaciones donde trabajadoras/es del Estado Provincial, maestras auxiliares que su salario no cubre las necesidades básicas, como la de proveerse de un techo se encuentran sumidas a la temeraria actitud de propietarios que para lograr un aumento indebido o una expulsión ante la existencia de otro inquilino que promete pagar mas, son violentadas, hostigadas, amenazadas y privadas del servicio básico de luz y gas.

Esto se debe a que no cuentan con los medios económicos para acceder a la justicia en el justo reclamo del derecho que les asiste y la liberación del precio del alquiler.

La inestabilidad habitacional afecta directamente la vida paz , la salud mental, el desarrollo personal.

Como organización de base hemos acudido en situaciones donde el suicidio, la violencia de género, violencia sobre adultos mayores, mujeres jefas de hogares, estigmatización por género, por nacionalidad son frecuentes.

Viviendas sobrevaloradas en el precio sin ningún tipo de inspección por parte de los municipios que determinen si son adecuadas o no para el alquiler como vivienda única y familiar, nos enfrenta a las mas complejas situaciones sociales de convivencia y naturalización de las relaciones violentas.

Un mercado inmobiliario discriminativo de las y los trabajadores. Que ha secuestrado el derecho al habitad digno.

1. Por favor, describa cómo la inasequibilidad de la vivienda afecta a la capacidad de los individuos y las familias para disfrutar de sus otros derechos humanos, incluidos los derechos al trabajo, la salud, la educación y el acceso a la seguridad personal en todas sus dimensiones.

Todos los días se suman mas familias trabajadoras inquilinas a:

No comer dos veces al día.

Se deja de comer para pagar el alquiler .

El alquiler no está contemplado por el estado como una situación que cause riesgo social por lo tanto su medición no está contemplada

Adultos mas tiempo fuera del hogar.

Niños solos.

En los casos que hemos acompañado es frecuente que los propietarios se introduzcan en el hogar de las familias cuando saben que los niños están solos. Debo mencionar que la policía no toma denuncias cuando se menciona que es el propietario el que merodea o ingresa al hogar inquilino.

La desprotección del Estado a no solo cuestiones contractuales sino a una manera de habitar, que es el alquiler, lleva a estas situaciones de violencia donde su raiz es INSTITUCIONAL debido al no cumplimiento del Estado de su deber como garante de derechos.

**Leyes, políticas, programas y prácticas para garantizar que la vivienda sea asequible para todos sin discriminación**

1. Sírvase compartir un panorama general de las leyes, políticas, programas y prácticas adoptados en su país/región/ciudad para garantizar que la vivienda sea asequible para todos sin discriminación alguna; sírvase proporcionar enlaces a los textos oficiales pertinentes. (p. ej., vivienda accesible, subsidios de costes sociales y energéticos, hipotecas preferenciales, planes de apoyo a la construcción, provisión de viviendas sociales y públicas, de terrenos con servicios para la autoconstrucción, contención de alquileres y medidas de control de alquileres, fiscalidad, medidas para reducir la vacancia de viviendas, iniciativas multilaterales de los Estados, los gobiernos locales, la industria de la construcción, los proveedores de viviendas, los sindicatos de inquilinos, etc).
2. Sírvase compartir una evaluación del éxito, las limitaciones o los posibles fracasos de las políticas y leyes mencionadas en su país/región/ciudad, incluidos los estudios o informes de evaluación independientes relacionados con ellas. ¿Quién se ha beneficiado de ellos, quién no? ¿Qué ha funcionado bien, qué - menos? ¿Qué lecciones se pueden aprender? ¿Qué podría ser potencialmente replicable en otros países/regiones/ciudades?

**Instrucciones de envió**

**Fecha límite: 30 de abril de 2023**

**Correo electrónico**: Envíe este cuestionario a: hrc-sr-housing@un.org; ohchr-registry@un.org

**Línea de asunto:** Contribución SR vivienda – informe sobre la asequibilidad de la vivienda

**Formatos de archivo aceptados:** Word (los documentos anexos pueden ser enviados en PDF)

**Idiomas aceptados:** inglés, francés y español

Por favor, incluya referencias a informes, artículos académicos, documentos de políticas, textos legislativos y, sentencias, información estadística con hipervínculos o adjúntelos a su presentación (por favor, respete el límite de tamaño total de archivo de 20 MB por correo electrónico para asegurarse de que se puede recibir).

**Publicación**: Las comunicaciones de los Estados y las autoridades serán publicadas. Para otras partes interesadas, se publicarán las presentaciones, excepto cuando se solicite expresamente de forma confidencial.

**Presentación prevista** del informe del Relator Especial a la Asamblea General: octubre de 2023.