

## Visita al Área Metropolitana de Buenos Aires: Declaración de Fin de la Visita

1 diciembre 2020

### Introducción

1. The Shift realizó su primera misión virtual de indagación y observación sobre derechos humanos en Buenos Aires, Argentina, entre el 23 y el 28 de noviembre de 2020. El propósito de esta visita fue evaluar las condiciones de vivienda de las personas que viven en el Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA), para determinar si los gobiernos nacionales, provinciales, están cumpliendo con sus obligaciones dentro del marco internacional de derechos humanos. Argentina ha ratificado tanto el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (1986) como la Convención Americana sobre Derechos Humanos (1984), que consagran respectivamente, el derecho a una vivienda adecuada y el derecho a la propiedad. Además, la Constitución nacional otorga rango constitucional a estos tratados (Art.77). Argentina también reconoce el derecho a una vivienda adecuada en su constitución nacional (Art. 14), así como en la Constitución de la Ciudad de Buenos Aires (Art.31). Al mismo tiempo, se han aprobado varias leyes a nivel provincial que tienen como objetivo reglamentar ese derecho, como, por ejemplo, la Ley 14.449 de Acceso justo al Hábitat.
2. Actualmente hay 15.000.000 de habitantes que residen en la región del AMBA, que se compone de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (en adelante, Ciudad de Buenos Aires), y 43 municipios. Según su último censo (2010), Argentina tiene una alta tasa de urbanización; 92% de la población a nivel nacional es urbana, mientras que en la provincia de Buenos Aires, el porcentaje de urbanización es del 96%. El 41,6% de la población en la provincia de Buenos Aires vive en condiciones de pobreza, con muchas familias sobreviviendo en condiciones habitacionales que violan derechos humanos fundamentales. La falta de acceso a agua potable, infraestructura sanitaria, educación, salud y seguridad en la tenencia de sus viviendas, son solo algunos de los desafíos que muchos residentes en Argentina enfrentan a diario. Visitamos o nos reunimos con varias comunidades en el AMBA incluyendo la comunidad de la Villa Olímpica, y los barrios populares de 14 de febrero, Guernica, Barrio Ferroviario de San Fernando, Rodrigo Bueno, Villa 31, Villa 20, Villa 21-24, Villa Palito, y Playón de Chacarita.
3. En muchas de estas comunidades, los residentes expresaron su preocupación por las terribles condiciones que se ven obligados a soportar y el precario futuro de sus viviendas. Otros residentes compartieron con nosotros, sus experiencias de resistencia y organización exitosa a través de los años, resultando en una relación de colaboración con el gobierno que ha llevado al acceso a viviendas dignas. The Shift agradece a los residentes de estas

comunidades por la oportunidad de haberse reunido con nuestros representantes y compartir sus historias. También queremos agradecer a todas las organizaciones de la sociedad civil que nos ayudaron a lo largo de esta visita, así como a los funcionarios/as públicos que hicieron un espacio en sus apretadas agendas para facilitar nuestro trabajo.<sup>1</sup>

4. La siguiente declaración representa las conclusiones y recomendaciones preliminares de The Shift. Esta declaración preliminar se debe a la naturaleza urgente de las necesidades identificadas, así como al contexto del COVID-19, y por ello nos hemos centrado en los problemas de derechos humanos más prioritarios que enfrentan los residentes del AMBA. Un informe final más amplio se publicará durante el otoño del 2021.

## **Especulación y desigualdad en el AMBA**

5. La desigualdad es una característica central de las condiciones de vivienda en el AMBA. Si bien esto se puede rastrear en la historia de Argentina, esta desigualdad se ha intensificado durante el gobierno del presidente Macri, quien acentuó la política de vivienda hacia mecanismos de mercado y bajó el nivel de inversión en políticas de construcción de viviendas y mejoramiento de hábitat. Esto dio como resultado, la intensificación de la especulación alrededor de la tierra y la vivienda; resultando en que el valor de alquileres e hipotecas aumentaran al ritmo de la inflación. Esta reorientación de la política de vivienda falló en garantizar un suministro adecuado de vivienda y en proteger legalmente a los hogares de ingresos bajos y moderados. La ex relatora especial de la ONU sobre el derecho a la vivienda, Raquel Rolnik (2012), así como el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la ONU (2018) identificaron a la intensa especulación en torno a la tierra y la vivienda como una barrera importante para la realización del derecho a la vivienda, siendo también la misma una impulsora de la desigualdad habitacional.
6. La Ciudad de Buenos Aires ha visto una proliferación implacable de nuevas viviendas de lujo destinadas a turistas, inversionistas y personas adineradas, como resultado de la continua especulación en torno a la tierra y la vivienda. Esto ha ejercido más presión sobre los costos de vivienda en Buenos Aires, al mismo tiempo que ha aumentado el número y el tamaño de los asentamientos informales y ocupaciones de tierras. Nos sorprendió saber que, según registros oficiales, hay aproximadamente 140.000 viviendas vacías en la ciudad de Buenos Aires (CABA, 2019). Mientras tanto, en la provincia de Buenos Aires hay 8.000.000 personas viviendo por debajo del umbral de pobreza, y aquellos con pocos recursos viven en condiciones de vivienda extremadamente inadecuadas, a menudo sin servicios básicos como electricidad y agua, y en su mayoría fuera de la ciudad (INDEC, 2020).
7. La falta de intervención del Gobierno con relación a la vivienda, privilegia a los propietarios/as sobre inquilinos/as en el mercado de alquiler formal e informal. Por ejemplo, el gobierno no impone ningún impuesto a las ganancias de capital sobre la propiedad, esto permite al propietario beneficiarse de cualquier aumento en el valor de su propiedad. Al

---

<sup>1</sup> Estamos particularmente agradecidos por el apoyo recibido de ACIJ, CEAPI, CELS, y el Ministro de Defensa Público de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

mismo tiempo la escasez de regulación y/o implementación en legislación protectora de inquilinos/as (ley de alquileres), particularmente aquellos que residen en el mercado informal de alquiler, hace que los mismos se vean obligados a pagar alquileres cada vez mayores y siempre bajo amenaza de desalojo.

8. Una situación que empeora las cosas y de la que nos enteramos durante nuestra visita, es que la ciudad de Buenos Aires y el área metropolitana han vendido tierras públicas a consorcios privados, en lugar de utilizar tierras públicas para abordar las agudas necesidades de vivienda de la población. En ocasiones estos consorcios privados han pagado por las tierras un valor por debajo del valor de mercado. Estas tierras, en algunos casos, serán utilizadas para proyectos que no beneficia a los más desfavorecidos, incluida la creación de "comunidades cerradas", lo que solo contribuye a la lógica especulativa del mercado inmobiliario. Además, estos proyectos reducen la disponibilidad de tierras para sectores populares y por lo tanto profundiza la crisis habitacional, que deriva en tomas o asentamientos, aumentando tensiones entre estos sectores y propietarios privados.
9. Aunque Argentina no es una de las sociedades más desiguales del mundo, el 10% del sector más alto de su población controla el 40% de la riqueza del país, mientras que el 50% del sector más bajo solo controla el 17% (World Inequality Database, 2019). Gran parte de esta riqueza se deriva de la especulación con la tierra y la vivienda. La desigualdad socioeconómica de esta naturaleza produce condiciones de malestar, protesta y conflicto como se ve en países de todo el mundo, incluidos Chile, Hong Kong, Líbano y Nigeria.
10. Nos complace saber que en el 2021, el Congreso tiene la intención de aprobar un impuesto único a la riqueza, una parte de estos ingresos será destinada a viviendas asequibles y mejora de barrios populares. También se aplicará un impuesto de "solidaridad" a determinadas compras extranjeras, una parte de cuyos ingresos se invertirá en barrios populares o de bajos recursos. También le urgimos a la ciudad para que desarrolle e implemente un impuesto sobre viviendas ociosas, en un esfuerzo para controlar la especulación y generar recursos que puedan invertirse en crear viviendas asequibles. Estos son pasos importantes. El Gobierno nacional también debe reconocer que el país se encuentra en medio de una crisis habitacional y que para abordarla se requerirá la adopción de un plan de acción nacional. Este deberá ser concordante con las obligaciones internacionales y nacionales de derechos humanos de los gobiernos de Argentina y Buenos Aires, incluidas las obligaciones de garantizar la no discriminación y la igualdad entre mujeres y hombres. Recomendamos a ambos gobiernos, la consulta del informe de la Relatora Especial de la ONU sobre el derecho a la vivienda, referido a las estrategias de vivienda basadas en los derechos humanos.

### **Desalojos y desalojos forzosos**

11. Recordamos a todos los gobiernos de Argentina que, según el marco internacional de derechos humanos, los desalojos forzosos constituyen una grave violación de los derechos humanos y nunca están justificados, y que los desalojos resultando en situación de calle

están estrictamente prohibidos (Observación general 7 del CESCR, 1991). La orden de “quedarse en casa”, como la impuesta por los gobiernos de Argentina, demuestra que se entiende que durante esta pandemia, el desalojo puede ser de hecho una sentencia de muerte. A pesar de esto, The Shift observó que en el AMBA continúan ocurriendo desalojos y desalojos forzosos, amenazando la vida de miles de familias y personas.

12. Felicitamos al gobierno federal por emitir el Decreto de Necesidad y Urgencia 320 (Decreto 320) el 12 de marzo de 2020, destinado a abordar la crisis sanitaria y socioeconómica provocada por el COVID-19 y que incluye una moratoria a los desalojos en los sectores informal y formal, que vence el 31 de enero de 2021.
13. Sin embargo, entendemos que no existieron campañas de comunicación para difundir la suspensión de los desalojos y que el Decreto 320 no se ha implementado en su totalidad, habiendo ocurrido desalojos extrajudiciales o habiendo sido amenazados, en particular, dentro del sector de alquiler informal. Nos reunimos con varios residentes en tomas o asentamientos informales, que se encontraron ahí después de haber sido desalojados de sus viviendas de alquiler, citando que no tenían contratos formales ni recursos judiciales para evitar el desalojo. Algunos de estos inquilinos/as indicaron que habían sufrido violencia e intimidación por parte de sus propietarios, lo que los obligó a auto desalojarse.
14. El desalojo forzoso más impactante que tuvo lugar durante la pandemia, fue el de la Comunidad de Guernica. El mismo ocurrió en la madrugada del jueves 28 de octubre de 2020, cuando 4000 policías, helicópteros y tanques lanza agua irrumpieron en un campamento de 1.400 familias. Al parecer, el desalojo se produjo tras una ruptura de las negociaciones entre los vecinos y los gobiernos (provincial y del Partido Presidente Perón).
15. Muchos de los residentes de Guernica, quienes estaban claramente traumatizados por los hechos, hablaron con nosotros sobre la brutal violencia que experimentaron durante el desalojo forzoso, algunos de los cuales perdieron todas sus posesiones como resultado. Tenemos entendido que, si bien a algunas familias se les ofreció alojamiento alternativo, la mayoría se quedó sin hogar, sin un lugar adonde ir. Otros nos hablaron de que les ofrecieron espacios de refugio en paradores que eran peligrosos, violentos, donde carecían de libertad de movimiento y para “pagar” su estancia debían trabajar.
16. **Entendemos que la comunidad de Guernica, en su mayor parte, permanece unida y organizada a pesar de este desalojo forzoso. Para hacer frente al daño infligido a sus habitantes, el Gobierno de la provincia de Buenos Aires y el Partido de Presidente Perón deben reconocer sus reclamos de derechos humanos y negociar con ellos/as como comunidad a fin de asegurar que sean reubicados de manera urgente en un terreno aceptable. Terreno que debe estar dentro del Departamento y tener acceso a los servicios básicos, incluidos agua y electricidad.**
17. **Los gobiernos de Argentina y del AMBA deben declarar el fin a todos los desalojos forzosos o a desplazamiento de asentamientos informales. Para hacerlo de manera eficaz, también**

deben garantizar la disponibilidad de los recursos necesarios, incluso para monitorear y prevenir los desalojos extrajudiciales.

18. Todos los niveles de gobierno deben garantizar que los recursos necesarios estén disponibles para monitorear y prevenir los desalojos de aquellos inquilinos que alquilan en el mercado informal, incluidos los inquilinos en asentamientos informales. En el caso de asentamientos informales, el gobierno de la ciudad de Buenos Aires podría utilizar la información recopilada a través de RENABAP y trabajar en conjunto con el Ministerio de Público de la Defensa para establecer monitores locales de derechos humanos que registren inquilinos y aseguren el cumplimiento de la ley de alquileres al igual que el cumplimiento de la actual moratoria de desalojos.

### Personas en situación de calle

19. En el marco internacional de derechos humanos, la falta de vivienda es una violación a *prima facie* del derecho a la vivienda y genera preocupaciones sobre el derecho a la vida (Observación general 4 del PI-DESC, 1991; Observación general 36 del CDH, 2019). De acuerdo a un relevamiento llevado a cabo en el 2019, por el Ministerio Público de la Defensa de CABA, aproximadamente 7.250 personas estaban sin hogar en la Ciudad de Buenos Aires y 163.000 personas vivían en situación de vivienda precaria bajo riesgo de quedarse sin hogar.
20. Estamos particularmente alarmados por la representación desproporcionada del colectivo LGBTQI +, particularmente personas trans, en la población sin hogar de Buenos Aires. En 2016 se informó que el 65,1% de la población trans de la ciudad vivía en viviendas precarias o estaba en riesgo inminente de quedarse sin hogar, cifra que ha ido en aumento.
21. Es aceptado ampliamente que las personas sin hogar son las más vulnerables a contraer el coronavirus; la falta de refugio hace que sea imposible cumplir con las órdenes de quedarse en casa, al no tener acceso a agua o infraestructura sanitarias adecuadas no pueden lavarse las manos, ni pueden practicar el distanciamiento físico, particularmente en entornos congregados como paradores superpoblados para personas sin hogar.
22. La Ciudad de Buenos Aires ofrece programas para quienes viven en situación de calle, que incluyen una línea directa de emergencia, paradores, un equipo de apoyo en la calle y subsidios para hoteles. **Reconocemos el esfuerzo de la Ciudad en las medidas tomadas para abordar las necesidades de quienes viven sin hogar, sin embargo hacen falta más medidas para garantizar una vivienda permanente, particularmente en el contexto de la pandemia.**
23. **La Ciudad de Buenos Aires y los gobiernos municipales del AMBA, con el apoyo de los gobiernos provincial y nacional, deben asegurar que los paradores sean solo una medida de corto plazo y generen un lugar seguro y digno para sus habitantes. También se debe garantizar las suficientes medidas de seguridad para evitar la propagación del COVID19.**

## Asentamientos Informales, Tomas, Villas, y Barrios Populares

24. Los asentamientos informales deben entenderse desde dos premisas fundamentales. Por un lado, son violaciones sistémicas de los derechos humanos provocadas por la incapacidad de los gobiernos para garantizar el derecho a la vivienda, lo que priva a los residentes de una vida segura y digna. Por otro lado, son una expresión poderosa de las comunidades que se unen para reclamar su derecho a la vivienda, a través de la creación de hogares, cultura y vida comunitaria en las circunstancias más adversas. Los asentamientos informales que visitamos en Argentina<sup>2</sup> son la encarnación de esta pronunciada dualidad.
25. En el contexto nacional, así como en el AMBA, los asentamientos informales y la ocupación de tierras abandonadas para garantizar el derecho a la vivienda son una respuesta de base al fracaso del gobierno para abordar la crisis de vivienda, su inasequibilidad y la falta de vivienda que experimentan las comunidades de ingresos medios y bajos. Los asentamientos informales se manifiestan en ocasiones como una respuesta política y organizada para garantizar el derecho a la vivienda y abordar las desigualdades creadas por los mercados especulativos de vivienda y tierras dirigidos a la población de clase media alta y élite. Hasta 2018, se cuentan 1.340 asentamientos informales en el AMBA que albergan a 1.203.000 personas; esto representa aproximadamente el 8.2% de la población de la región (¿fuente?)
26. Nos sorprendió el nivel de organización que encontramos en la mayoría de los asentamientos informales que visitamos, particularmente como una respuesta a la pandemia. Entendemos que muchos asentamientos informales, ante la falta de apoyo gubernamental, se organizaron para impulsar programas sanitarios, sociales y económicos para satisfacer las necesidades de sus comunidades. Estos incluyen bancos de alimentos, servicios de salud en coordinación con personal voluntario médico, colectas de ropa, apoyo a mujeres que sufren violencia de género familiar, cuidado de niños y escolarización, así como suministro de agua, electricidad y recolección de residuos. También existe una red entre asentamientos informales, basada en la solidaridad, donde se comparten las mejores prácticas y se ofrece capacitación entre las comunidades.
27. A pesar de su impresionante nivel de organización y autosuficiencia, las comunidades aún son vulnerables al COVID19 y algunas fueron devastadas por el virus, en gran parte debido a la inacción del gobierno. Al 26 de mayo de 2020, casi la mitad de todos los casos notificados en la Ciudad de Buenos Aires se produjeron en asentamientos informales. Villa 31 tuvo la tasa de infección más alta de todas. Muchos residentes perdieron la vida, incluida la destacada defensora de los derechos humanos y líder comunitaria, Ramona Medina, quien, en medio de la pandemia, luchó para asegurar el acceso al agua para su comunidad y terminó contrayendo el virus.
28. Al igual que en la Villa 31, escuchamos y visitamos otras comunidades que no tienen acceso a agua, servicios de salud o productos sanitarios como desinfectante y alcohol en gel para

---

<sup>2</sup> Hemos visitado los asentamientos informales : Rodrigo Bueno, Barrio Ferroviario de San Fernando, 14 de Febrero, y hablamos con residentes de la toma de Guernica, Villa 31, Vila 20, Villa 21, Villa Palito, Barrio Playon de Chacarita.

protegerse del virus. En algunas comunidades, nos dijeron que no entraban ambulancias, lo que obliga a los residentes a tener que tomar transporte público, conducir o tomar taxis para llegar a los hospitales, poniendo no solo en peligro su propia salud sino la de la población en general. Muchos también experimentaron escasez de alimentos debido a la pérdida de sus medios de vida. Además, sin la conectividad adecuada, muchos niños en asentamientos informales tienen dificultades para continuar su educación durante la pandemia. Reconocemos la existencia de políticas de transferencia de ingresos que aliviaron algunas dificultades económicas. Sin embargo estas medidas no fueron suficientes para asegurar la cobertura de necesidades básicas durante el transcurso de la pandemia.

29. Reconocemos el trabajo de la Ciudad de Buenos Aires para cumplir con su compromiso de promover la urbanización y la inclusión de barrios populares en toda la ciudad. Durante los últimos cuatro años, la Ciudad de Buenos Aires ha construido 6.000 unidades de vivienda y ha realizado importantes inversiones para mejorar los barrios populares. En nuestra conversación con una representante del gobierno de la ciudad, nos expresó el compromiso de la ciudad, de incluir a través de una participación significativa, a los residentes durante el proceso de mejora, para garantizar así la integración económica y el respeto de los derechos humanos.
30. A pesar de las medidas mencionadas previamente, en nuestras conversaciones con los residentes de asentamientos informales, nos reiteraron que muchos se sintieron abandonados por sus gobiernos durante una pandemia que representa una amenaza para sus vidas y su bienestar..
31. **Según el marco internacional de derechos humanos, el gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, las comunas del AMBA, el gobierno de la provincia de Buenos Aires, y el gobierno de Argentina, deben tomar medidas urgentes para:**
  - **Asegurar que todos los residentes de asentamientos informales tengan acceso a un suministro adecuado, asequible y cercano de agua, inodoros, duchas, servicios sanitarios, jabón, desinfectante para manos, desinfectantes y máscaras. En las comunidades con acceso limitado al suministro de agua local, se deben proporcionar con urgencia camiones cisterna y equipo para crear pozos. Los gobiernos deben garantizar que los servicios de agua e infraestructura sanitaria se brinden de manera que permitan a los residentes cumplir con estrictas medidas de higiene y distanciamiento físico.**
  - **Garantizar a los residentes de asentamientos informales un acceso no discriminatorio a los servicios de salud públicos y privados que se encuentren cerca de sus comunidades y al mismo tiempo garantizar que las pruebas para el COVID-19 sean gratuitas.**
  - **Trabajar con los líderes de la comunidad y los residentes para apoyarlos a desarrollar y ejecutar planes de emergencia y asegurarse de que estos planes sean comunicados efectivamente.**

- **Reconocer que los residentes de asentamientos informales o tomas a menudo dependen de la economía informal para su sustento. Por lo tanto se debe garantizar que cualquier ayuda financiera de emergencia, ofrecida a aquellos en la economía formal afectados por la pandemia, también esté disponible para personas en la economía informal y así no sufren de manera desproporcionada la recesión económica provocada por la pandemia.**
- **Garantizar el acceso a Internet para los residentes de asentamientos informales. De este modo los niños podrán seguir ejerciendo su derecho a la educación cuando se requiera aprender en casa.**

## Hipotecas UVA

32. La política pública del 2016, que tenía como objetivo crear un mercado hipotecario y brindar oportunidades a familias de medios y bajos ingresos de ser propietarios de viviendas, ha fracasado en brindar la seguridad prometida, y por el contrario ha demostrado ser predatoria. En su forma actual, esta política socava el derecho a la vivienda para decenas de miles de familias. Según el marco internacional de derechos humanos, la asequibilidad es una característica esencial del derecho a la vivienda y debe basarse en los ingresos del hogar y no en lo que los mercados dicten o puedan soportar. Los préstamos hipotecarios de la unidad de valor adquisitivo (UVA) han demostrado ser sumamente inasequibles e impredecibles, debido a que están ligados a tasas de inflación, con fluctuaciones de interés hasta a veces superando un 200% en los últimos 4 años.
33. En el año de su creación, el esquema hipotecario UVA era el único disponible en el país. A pesar de ser recibido con escepticismo por algunos debido a las históricas crisis inflacionarias que han afectado a Argentina, se les dijo a las familias que los pagos nunca superarían el 25% de los ingresos familiares. Muchos de los que recibieron créditos UVA, nos dijeron que les vendieron un sueño. Para las comunidades de bajos ingresos, incluidas algunas en asentamientos informales, la promesa de un camino asequible hacia la propiedad de la vivienda significa la posibilidad de transferir riqueza y seguridad a sus hijos. Sin embargo, estas promesas pronto se han disipado debido a que la inflación ha aumentado drásticamente y los hogares enfrentan pagos hipotecarios cada vez mayores que superan con creces el 25% de sus ingresos. Los residentes de la Villa Olímpica nos dijeron que en varias ocasiones han tenido que elegir entre pagar su hipoteca o pagar su comida, la educación de sus hijos, la atención médica u otras necesidades.
34. Hoy en día, hay un total de 100.000 hogares que tienen hipotecas UVA, y aproximadamente 1.005 de ellos tienen deudas acumuladas que superan el 150%. Los efectos catastróficos que ocurrirían si miles de hogares incumplen sus hipotecas se han retrasado temporalmente debido al Decreto 320, que ha congelado los pagos hasta febrero de 2021. La congelación de pagos no se aplica al monto principal de los préstamos, que continúan aumentando como resultado del aumento de la inflación. En febrero de 2021, muchos de aquellos que poseen



créditos hipotecarios enfrentarán un pago mensual que se habrá incrementado en un 60% en relación con su último pago antes de la promulgación del Decreto 320. Este aumento se suma a los atrasos que se han acumulado entre marzo del 2020 y febrero del 2021. Varias personas nos expresaron que debido al aumento de las cuotas mensuales y con la pérdida de ingresos causada por la pandemia, será imposible cubrir sus pagos de hipotecas y deudas una vez vencido el Decreto 320. Las familias que conocimos están sufriendo una ansiedad extrema por lo que les depara el futuro.

35. Los funcionarios del gobierno dijeron a The Shift que comprenden la difícil situación que los préstamos UVA han creado para muchas familias. Aunque no existe un plan para abordar la situación, se nos dijo que se está trabajando en una solución justa.

**36. En virtud de las hipotecas UVA emitidas por el Banco Central de Argentina y los bancos centrales de las provincias, simpatizamos con la noción de que para el bienestar económico la devolución de estas hipotecas sea importante. Esta difícil realidad, sin embargo, no puede justificar las violaciones del derecho a la vivienda y miles de familias encontrándose en situación de calle o con deudas insuperables. Cualquier solución justa desarrollada por el gobierno debe estar en consonancia con sus obligaciones en virtud del marco internacional de derechos humanos. Por lo tanto, los gobiernos de Argentina deben abordar el riesgo inminente de desalojo que enfrentan miles de familias y / o deudas paralizantes, mediante:**

- **Reestructurar las hipotecas UVA para que ya no estén vinculadas al índice de inflación y, en cambio, se basen en la Fórmula Hogar. Los gobiernos deben garantizar que los pagos de la hipoteca en el futuro no superen el 30% de los ingresos familiares.<sup>3</sup>**
- **Asegurar que aquellos que recibieron créditos hipotecarios UVA no salgan de la pandemia sobrecargados con atrasos hipotecarios. El Gobierno de Argentina debe proporcionar planes de condonación y pago de deuda que no incurran en intereses punitivos. Cualquier plan de pago junto con los pagos de la hipoteca deberían constituir aproximadamente el 35% de los ingresos del hogar, y no deberían exceder el 50%.**

### **Precariedad en la situación de inquilinos**

37. De particular preocupación para The Shift es el sobreendeudamiento de muchos inquilinos, lo que genera viviendas superpobladas y los pone en grave riesgo de desalojo. Entendemos que antes de la pandemia, muchos inquilinos pagaban más del 50% de sus ingresos familiares en alquiler, un 20% más que el umbral común de asequibilidad. Quizás no sea sorprendente a la luz de los hechos, que los costos de viviendas de alquiler aumentaron en un 60% en el período de un año entre 2019-2020.

---

<sup>3</sup> La fórmula está basada en la evolución del Coeficiente de Variación Salarial (CVS) publicado por el Indec más el Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER) publicado por el Banco Central, que refleja la evolución de la inflación, pero que no puede superar el 2%.

38. La aparición de COVID-19 y la pérdida generalizada de empleos en el AMBA, incluso para quienes trabajan de manera informal, han creado una grave precariedad que exige la atención inmediata del gobierno. Los nuevos gastos domésticos relacionados con el COVID, como desinfectantes, medicamentos y el aumento de los costos de transporte, están paralizando a las familias. Los hogares están acumulando rápidamente una mayor carga de deudas, pidiendo préstamos a familiares, amigos y conocidos simplemente para pagar el alquiler.
39. A pesar de que los funcionarios nacionales reconocieron esta crisis que incrementa la deuda en los hogares, nos sorprendió saber que el gobierno no ha implementado los apoyos necesarios para garantizar que los inquilinos permanezcan alojados. **Recomendamos que el Gobierno de Argentina establezca de inmediato un programa de subsidio de alquiler para inquilinos afectados por deudas relacionadas con COVID-19 y una salida cuidada del Decreto 320, donde se aborden las situaciones de riesgo de desalojo y endeudamiento de las familias afectadas para asegurarse que ninguna de estas familias terminen en situación de calle.**

### Mujeres y el derecho a la vivienda

40. Quisiéramos concluir este resumen preliminar de preocupaciones prioritarias señalando la carga desproporcionada para las mujeres causada por la crisis de la vivienda en Argentina, una carga que se ha exacerbado significativamente desde el inicio del COVID-19. La orden de quedarse en casa ha provocado un aumento dramático de la violencia doméstica, y después de solo 6 meses de confinamiento 137 mujeres, o una mujer cada 36 horas, han sido asesinadas como resultado de violencia doméstica (El Periódico, 22/09 / 2020). Según un estudio realizado en julio de 2020, hubo un aumento del 32% en las llamadas realizadas a una línea directa de violencia doméstica y las llamadas diarias sobre violencia psicológica aumentaron en un 67% (Perez-Vincent y Carreras, 2020). **Cuando están en juego las vidas de las mujeres, el gobierno debe tomar medidas inmediatas y prioritarias.** La pandemia también ha puesto de relieve cómo las mujeres a menudo están sobrecargadas, en relación con sus pares masculinos, con el trabajo doméstico, el cuidado de niños y ancianos y la organización comunitaria.
41. The Shift también está preocupado por el aumento de la violencia económica que prevalece en el AMBA, agravada por el COVID-19. Nos informaron que las mujeres en Argentina a menudo son blanco de préstamos abusivos, es poco probable que ellas abandonen sus hogares y arriesguen el bienestar de sus familias al incumplir sus pagos. Como resultado, las mujeres están sacrificando su propio bienestar para poder llegar a fin de mes. A la inversa, los títulos de propiedad suelen estar en manos de los hombres o se les otorgan en los procesos de urbanización, lo que crea una asimetría entre quienes poseen propiedades y quienes poseen deudas.