

LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES DESDE UNA PERSPECTIVA DE DERECHOS HUMANOS

Laura Royo *

I. INTRODUCCIÓN

A partir de la década de los noventa las políticas neoliberales implementadas en Argentina recortaron drásticamente el papel del Estado en materia habitacional. En particular, la descentralización del Fondo Nacional de la Vivienda (FONAVI) y la privatización del Banco Hipotecario fueron hitos en el alejamiento estatal en este campo de esta política social. Como correlato, se privilegió el rol del mercado favoreciendo a las inversiones extranjeras de capitales privados sumado a las posibilidades de financiación lo que constituyó un escenario propicio para la inversión en actividades inmobiliarias y de la construcción. Asimismo, se flexibilizaron las leyes que regulan el espacio público, zonificaciones, códigos de planeamiento urbano privilegiando la localización de los nuevos emprendimientos orientados a sectores de mayor poder adquisitivo. Como consecuencia de ello, se permitió al mercado regular el acceso a la vivienda definiendo así las distintas formas de ocupación del espacio: para las clases altas con el surgimiento de los countries y barrios privados y para las clases bajas nuevas ocupaciones de terrenos, crecimiento de villas y asentamientos, etc. Esta situación hizo eclosión en la crisis que atravesó la Argentina en el año 2001 donde se profundizaron las condiciones de pobreza y segregación espacial.

En este contexto, esta ponencia pretende dar cuenta de la falta de políticas públicas de vivienda en la ciudad de Buenos Aires que den respuesta a los fenómenos reseñados. Para ello se expondrán las acciones u omisiones llevadas a cabo por los poderes del Estado en los últimos años para realizar luego, algunas consideraciones desde un enfoque de derechos humanos.

II. EL DÉFICIT HABITACIONAL DE LA CIUDAD: UN PROBLEMA DE LARGA DATA

El déficit habitacional se ha venido incrementado en los últimos años en función de la falta de políticas públicas destinadas a revertirlo desde hace varias décadas.

De acuerdo al Censo nacional de población, hogares y viviendas de 2001 se registra que 211.234 personas y 67.917 hogares están en situación de déficit habitacional ya sea por las condiciones de la vivienda como por situaciones de hacinamiento de un total de 2.725.094 personas que conforman 1.024.231 hogares particulares en la ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA)¹. Según la Comisión Municipal de la Vivienda se estima que unas 500.000 personas (100.000 familias) tienen serios problemas habitacionales, especialmente las personas y familias que viven en casas tomadas, conventillos, piezas de hoteles, viviendas localizadas en villas y aquellas en situación de calle, sumándose a las condiciones físicas

* Laura Royo, Abogada, graduada de la Facultad de Derecho de la Universidad de Buenos Aires. Maestranda en Políticas Sociales, Facultad de Ciencias Sociales de la Universidad de Buenos Aires. Becaria de Maestría de UBACYT, Investigadora Tesista Proyecto MS 10 —Políticas sociales, enfoque de derechos y marginación social en Argentina (2003 – 2009).

¹ De acuerdo a los datos provisionales del último Censo Nacional de población de 2010, se registraron 1.479.015 viviendas en la CABA y un total de población de 2.891.082. Aún no se conocen datos sobre las características de las viviendas. Disponible en http://www.indec.mecon.ar/default_censo2010.htm. Fecha de acceso 20 de julio de 2011

deficitaria del hábitat, la precariedad de la tenencia (Gobierno de la ciudad de Buenos Aires, 2003).

En el período 2001-2002 se estimaba que entre el 15 y el 20% de la población de la Ciudad se encontraba en una situación habitacional deficitaria (Defensoría del Pueblo de la Ciudad, 2007: 3) mientras que para el año 2006 sólo considerando valores referidos a villas de emergencia, núcleos habitacionales transitorios, asentamientos precarios, inquilinatos, hoteles, pensiones, casas tomadas y conjuntos urbanos, la situación deficitaria de estos espacios alcanzaba aproximadamente a un 13.7% del total de los habitantes de la ciudad de Buenos Aires, es decir, a unas 413.937 personas (CELS, 2009, 306)

La anterior descripción da cuenta de la gravedad de la situación habitacional en la CABA sumado a la problemática de ausencia de estadísticas oficiales a nivel nacional. Por ello, ante la imposibilidad de contar con cifras confiables se ha recurrido a otras fuentes de distintos orígenes para complementar la información oficial.

Según datos provenientes de diversos medios de comunicación, se estima que más de medio millón de personas tienen problemas de vivienda en la CABA, esto significa que, o habitan viviendas en malas condiciones, barrios informales y asentamientos, o directamente no acceden a ningún tipo de vivienda.²

Asimismo luego de la crisis socio-económica, política y financiera que atravesó la Argentina en 2001-2 se fortaleció un proceso de promoción de la inversión y construcción inmobiliaria que tuvo determinadas características. La construcción se destacó como una de las actividades más dinámicas, especialmente en los grandes aglomerados urbanos del país, como el AMBA, donde los proyectos inmobiliarios se convirtieron en una de las alternativas de inversión más seguras. [...] El bajo costo de los factores de producción (suelo, mano de obra y materiales de construcción) y el costo de oportunidad (tasa de interés negativa y escasez de alternativas de inversión productiva) orientaron los recursos disponibles hacia el desarrollo inmobiliario y la compra final de inmuebles (Baer, 2008, 2). Por consiguiente, como impacto de la crisis y de las oportunidades que ésta trajo para determinados sectores, la demanda de suelo para el desarrollo inmobiliario se ha incrementado notablemente. Este fenómeno se evidencia a través del aumento de los permisos de construcción otorgados por el GCABA que mientras en 2002 se autorizaron solo 297.867 m², en 2006 este valor ascendió a 3.103.450 m², es decir, más de diez veces. El interés de los desarrolladores inmobiliarios por construir en la CABA también sobresale en el contexto metropolitano. En el período 2003- 2006 se autorizaron para construir en el AMBA casi 15 millones de m², y el distrito porteño llegó a concentrar más de la mitad de ese valor. (Baer, 2008, 2) Asimismo, hay que tener en cuenta que entre 2003 y 2005 solamente 5 barrios porteños concentraron el 52% del espacio residencial habilitado para edificar. (...) Esto muestra una clara preferencia por construir en zonas de alta renta y bien conectadas (Baer, s/f, 6). Cabe aclarar que este aumento de la actividad de la construcción y su concentración en determinados barrios de la ciudad se relaciona con que el desarrollo inmobiliario estuvo orientado a sectores de medios-altos y altos ingresos. Como correlato no se promovieron políticas de regulación del suelo, acceso al crédito hipotecario, entre

² Diario La Nación, —Casas tomadas, un mal en aumento, 24 de octubre de 2001, http://www.lanacion.com.ar/nota.asp?nota_id=345577; Diario La Nación, —Una ciudad colapsada, 15 de noviembre de 2008 http://www.lanacion.com.ar/nota.asp?nota_id=1070097; Diario Página 12, —La estrategia del caracol, 20 de septiembre de 2010, <http://www.pagina12.com.ar/diario/sociedad/3-153446-2010-09-20.html>; Diario Página 12, —Un sueño difícil de cumplir , 14 de junio de 2010, <http://www.pagina12.com.ar/diario/economia/2-147545-2010-06-14.html>, Diario Página 12, —La guerra de los desalojos silenciosos, 4 de mayo de 2009; <http://www.pagina12.com.ar/diario/elpais/1-124317-2009-05-04.html>

otras orientadas a los sectores más desaventajados de la ciudad que no cuentan con la posibilidad de acceder al mercado para satisfacer su derecho a la vivienda. Según el estudio citado anteriormente, en el año 2002, el 72% de la superficie solicitada para construir fue destinada a uso residencial; cuatro años más tarde, dicha participación había ascendido a un 86%. [...] El 40% de la superficie autorizada para construir vivienda multifamiliar entre 2003 y 2006 correspondió a la tipología residencial suntuosa, o sea, a los edificios de vivienda conocidos en la jerga de los desarrolladores como Torres Deluxe, Torres Premium o Torres Country. (Baer, 2008,19). Esto refuerza la idea de que la actividad inmobiliaria se concentró en determinados sectores de la ciudad incrementando así una distribución desigual de la población en el espacio disponible. Como contraparte, la Encuesta Anual de Hogares de la Ciudad de Buenos Aires de 2009, estima que el 4,3% de los hogares (y 4,6% de la población) reside en una vivienda precaria; es decir, en un inquilinato o un conventillo, un hotel o pensión, en una construcción no destinada a vivienda, un rancho o una casilla. El 9,8% de los hogares residen en situación de hacinamiento (2 y más personas por cuarto), el 1,5% se encuentra en situación de hacinamiento crítico (más de 3 personas por cuarto) y el 10,9% de los hogares ocupa de manera irregular sus viviendas (son propietarios de la vivienda solamente, ocupantes en relación de dependencia o por trabajo, ocupantes por préstamo, cesión o permiso u ocupantes de hecho).

Por último, los estudios realizados por la Encuesta de la Deuda Social Argentina (EDSA)³ relevados durante 2004 y 2009, muestran que a pesar de seis años de crecimiento económico sostenido, solo se han registrado mejoras en la provisión de servicios domiciliarios y en infraestructura urbana principalmente en las ciudades más pobladas de Argentina, sin embargo, persisten elevados déficit habitacionales estructurales y la brecha entre los hogares con mejores condiciones y los con mínimas condiciones no se ha modificado sustantivamente. De este modo, los datos demuestran que el núcleo central de marginalidad y vulnerabilidad no se concentra en los asentamientos precarios y en las villas miserias, sino que en áreas con trazado urbano se encuentran hogares de extrema vulnerabilidad –tanto desde lo habitacional como en materia de déficit de acceso a servicios públicos adecuados. Así, señalan que en el 2009, el 50,3% de la población padecía de déficit habitacional, es decir, 4 de cada 10 hogares. Asimismo los datos dan cuenta que la ausencia de una política habitacional integral ha producido la desarticulación de estrategias de desarrollo urbano entre jurisdicciones, que se traduce en los escasos programas de construcción de viviendas sociales para provincias y municipios (EDSA, 2010: 2) A su vez, no solo es preocupante la falta de acceso a la vivienda, sino las condiciones en que una vivienda se habita, y tal como la misma fuente de información muestra, entre los años 2004 y 2007 se evidenció una leve reducción en los indicadores de hacinamiento –del 11% al 7,8% de los hogares relevados, y del 18,8% al 12,8% de la población. Sin embargo, dos años después el indicador vuelve a ascender hasta alcanzar el 8,8% de los hogares y al 15% de las personas (EDSA, 2010: 11). Todo lo señalado se presenta con múltiples e importantes heterogeneidades regionales según provincias y municipios.

³ La Encuesta de la Deuda Social Argentina (EDSA) es una encuesta multipropósito desarrollada por el Observatorio de la Deuda Social de la Universidad Católica Argentina, que releva información a partir de un estudio longitudinal con una muestra de 2520 hogares ubicados en 420 puntos muestrales en los aglomerados urbanos de Área Metropolitana del GBA; gran Córdoba, gran Salta, gran Mendoza, gran Rosario, gran Resistencia, Paraná, Neuquén-Plottier y Bahía Blanca.

Como se ha advertido, los datos dan cuenta que vastos sectores de la población no tienen acceso a la vivienda ni a servicios básicos en función de que el Estado ha decidido dejar al mercado como el único regulador de acceso a este derecho. Como consecuencia, lógicamente el mercado se ha orientado a satisfacer la demanda de aquellos que pueden pagar por ello. Todo ello, sin que se orienten políticas públicas a otros sectores de la población. A continuación se realizará un breve resumen de las políticas que han venido implementando en los últimos años en la ciudad que darán cuenta de lo aquí mencionado.

III. LAS RESPUESTAS DEL ESTADO AL DEFICIT HABITACIONAL

a) La política de vivienda en la CABA: transitoriedad, desreponsabilización y descoordinación institucional

En las últimas décadas la CABA ha habido una permanente creación de políticas transitorias destinadas a paliar la emergencia habitacional que no fueron acompañadas por políticas sustentables en el tiempo ni integrales para dar respuesta a esta problemática. Desde 1985 se ha otorgado alojamiento en hoteles, por quince días, a grupos familiares que se hallaban en situación de calle y que por su composición se hallaban impedidos de alojarse en los hogares dependientes de la entonces Subsecretaría de Acción Social⁴. En 1997 se contemplaron nuevas intervenciones desde la política social⁵: el alojamiento en dormitorios nocturnos y hogares de tránsito para personas solas (Programa para las Personas Sin Techo) y Alojamiento por quince días en hoteles financiados por el GCABA a grupos familiares (Programa para las Familias Sin Techo). Tal como se mantiene hasta la actualidad el objetivo explícito de la política fue abordar la emergencia habitacional priorizando la inmediatez de la asistencia por sobre la estabilidad de la respuesta brindada. Pese a los objetivos diseñados por la política pública para superar el grave déficit habitacional de la ciudad, diversos factores propios de la crisis social, económica y política que vivió Argentina en 2001-2 agravaron la situación sin que como consecuencia se generaran nuevas políticas que buscaran dar respuesta a la grave condición del acceso a la vivienda en la CABA, sino que lo que se hizo fue reforzar las políticas existentes, desconociendo los escasos resultados alcanzados, y más en situaciones de crisis extremas. En particular, el alojamiento en hoteles fue cuestionado por diversos actores por las condiciones habitacionales de hacinamiento e higiene en las que vivían las familias que eran receptoras de esta modalidad habitacional. Ante la situación descripta, en julio de 2001 el GCABA decidió dar por terminada esta solución habitacional comunicando a los receptores que debían abandonar los hoteles y ofreció un subsidio por única vez. Esta decisión fue objetada judicialmente por los afectados ya que solo se buscó modificar esta política sin proponer otra que busque dar solución habitacional real principalmente porque el subsidio era exiguo.

En agosto de 2002, reconociendo que —...los sistemas implementados hasta la fecha han resultado sumamente costosos para el erario público y no han sido eficaces para paliar la emergencia ni para brindar soluciones estructurales... (Cons. 4, Decreto 895/2002), el

⁴ Programa de Atención en Casos de Emergencia Individual o Familiar (Decr. N° 91/85)

⁵ Programa Integrador para Personas o Grupos Familiares en Situación de Emergencia Habitacional a través del Decreto N° 607/97 (B.O.C.B.A. n° 213)

GCABA propuso entregar una suma única en el caso que el receptor presentara un proyecto de salida definitiva. Además se suspendían nuevos ingresos a la modalidad de hoteles y permitía a los receptores optar entre permanecer en ellos o elegir la vía de este nuevo subsidio ofrecido.

En 2004 el Programa de Apoyo Habitacional (Decreto 1234/04) se creó con el objetivo de otorgar una salida habitacional estable ya que disponía que las personas alojadas en hoteles en los que se dispusiera o había dispuesto la clausura administrativa podían optar por única vez, entre percibir un monto en concepto de subsidio o de mutuo con garantía hipotecaria, con el objeto de contribuir al logro de soluciones habitacionales o a la adquisición de inmuebles destinados a vivienda.

En 2005, se creó el programa Vivienda Transitoria (Decreto 97/05) que consistió en brindar un subsidio a aquellas organizaciones sociales constituidas en cooperativas, mutuales o asociaciones civiles sin fines de lucro, que se encuentren involucradas en procesos de obtención de vivienda definitiva en el marco de los programas dependientes del Instituto de Vivienda de la Ciudad (IVC), para que puedan brindar alojamiento temporario a las familias o grupos familiares que las conforman. Es relevante tener en cuenta que el GCABA en 2009 decidió dejar sin efecto la modalidad de alojamiento transitorio en hoteles del programa de apoyo habitacional (Decreto 574/09) ofreciendo por ello a los receptores un subsidio para el logro de soluciones habitacionales teniendo en cuenta la composición de cada familia. Esta situación originó la interposición de recursos de amparo por parte de familias alojadas en hoteles que no veían a este subsidio como una solución de vivienda definitiva sumado a la presión que produjeron acciones llevadas a cabo por organizaciones de la sociedad civil y otros actores políticos solicitando la suspensión de esta modalidad de alojamiento por no ofrecer una opción de política superadora. A raíz de esto, la medida de suspensión del programa fue prorrogada varias veces.⁶

Por otro lado, es importante mencionar que en el año 2000 la Legislatura porteña aprobó la ley 341 mediante la cual se crearon políticas de acceso a vivienda para personas en situación crítica habitacional a título individual o a través de procesos de organización colectiva como ser cooperativas, mutuales o asociaciones civiles sin fines de lucro, etc. mediante subsidios o créditos con garantía hipotecaria. Los créditos se otorgarían para compra o construcción de viviendas, ampliación o refacción. En los últimos años este programa se ha implementado con altibajos en función de la falta de asignación de fondos o subejecución de los fondos asignados.⁷ Un claro ejemplo de ello lo constituye el hecho que, desde el año 2001 al 2007, se compraron 110 terrenos, y sólo se terminaron 3 obras. Además, en el proyecto de ley de presupuesto 2009 enviado por el Poder Ejecutivo no se contemplaba partida alguna para soluciones habitacionales colectivas, lo cual demuestra la falta de voluntad política de fortalecer este tipo de iniciativas (Di Filippo, 2009:89). Entre las críticas que se hacen a este programa se encuentran dificultades en la ejecución de los proyectos e incumplimiento de los tiempos estipulados, que genera costos para los asociados, excesivas trabas burocráticas, falta de transparencia en las adjudicaciones,

⁶ Res. 1225/2010; Res. 966/2010; Res. 1403/2010 y Decreto 683/09

⁷ Ver al respecto, <http://www.pagina12.com.ar/diario/sociedad/3-159376-2010-12-27.html>; ACIJ, Presupuesto 2010 Algunas observaciones sobre la asignación de presupuesto destinado al cumplimiento de los derechos de los habitantes de las villas de la ciudad, Versión octubre de 2009, <http://www.pagina12.com.ar/diario/sociedad/3-169460-2011-06-04.html>; <http://www.pagina12.com.ar/diario/ultimas/20-168422-2011-05-18.html>; <http://www.pagina12.com.ar/diario/sociedad/3-167883-2011-05-10.html>

http://www.elhardin.com.ar/paneles/acij/v2/programas/adjuntos/informe_presupuesto_pdf_completo.pdf

presupuesto insuficiente, ineficiencia, falta de información en general y en particular sobre el patrimonio de la ciudad y ausencia de un plan de vivienda social para el aprovechamiento de fábricas y predios abandonados. (Di Filippo, 2009:108).

Asimismo, la Legislatura local en 2004 advirtiendo la situación coyuntural crítica declaró mediante Ley 1408 la Emergencia habitacional por un plazo de tres años entendiendo como tal la situación en que se encuentran los ocupantes de casas o edificios con sentencia judicial firme de desalojo, habitantes de núcleos habitacionales transitorios y asentamientos de la Ciudad, ocupantes de viviendas en situación de hacinamiento, inhabitables o en Estado obsoleto, los alojados en hoteles o pensiones y los que se encuentren en situación de calle. Esta ley fue vetada por el poder ejecutivo (Decreto 1611/04) en cuanto a la definición de la emergencia habitacional y a la suspensión de los desalojos administrativos de los bienes de dominio privado del GCABA. En 2007, teniendo en cuenta que el déficit habitacional no se había modificado, la emergencia fue prorrogada por tres años más (ley 2472/2007). A finales de 2008 se votó una nueva ley 2973 que declaraba la emergencia habitacional en la ciudad y también insistía con la suspensión de los desalojos que nuevamente fue vetada por el poder ejecutivo de la CABA en enero de 2009 por los mismos motivos.

Continuando con la reseña de políticas, en 2006 el gobierno decidió derogar la política sostenida desde el 2002 respecto del alojamiento en hoteles y creó el programa Atención para Familias en Situación de Calle con el objetivo de otorgar subsidios para brindar asistencia a las familias en situación de calle, fortaleciendo el ingreso familiar exclusivamente con fines habitacionales y la orientación de aquéllas en la búsqueda de distintas estrategias de solución a su problemática habitacional. En 2008, a través del decreto N° 960, el poder ejecutivo local en sus considerandos declaró que resulta necesario mejorar la atención de los grupos familiares más vulnerables, dentro de un marco de eficiencia en la gestión de gobierno y las posibilidades presupuestarias, y ...que en tal sentido, [...] cabe señalar que las partidas presupuestarias asignadas al Programa para el corriente ejercicio, resultan insuficientes para solventar, de forma imprevista, extensiones del subsidio e incrementos mensuales a los beneficiarios no programados. Teniendo en cuenta estas manifestaciones se aumentaron los montos asignados por este subsidio pero se restringió el acceso al programa lo que implicó una violación a la prohibición de regresividad desde un enfoque de derechos humanos⁸. Esto fue objeto de una acción de declaración de inconstitucionalidad presentada por la Asesoría General Tutelar que tramitó por ante el Superior Tribunal de Justicia de la CABA y que se explicará en detalle en el siguiente acápite. Entre las modificaciones introducidas por el decreto 960 puede destacarse: la eliminación de toda medida estatal destinada a buscar soluciones habitacionales definitivas, no contemplaba a personas en riesgo de ser desalojados o en inminente situación de calle sino que exigía una constatable situación de calle y por último, aumentó la cantidad de años requeridos de residencia en la ciudad. Luego de la sentencia del Superior Tribunal de Justicia en el caso mencionado en 2010, el GCABA se vio obligado a modificar este programa (Decreto 167/2011). Entre los cambios introducidos en 2011 pueden destacarse: nuevas modificaciones a los montos del subsidio estableciendo un

⁸ Conforme este principio el Estado en general tiene vedado sancionar normas jurídicas o adoptar políticas, programas y acciones de gobierno que empeoren la situación de los derechos sociales de los que gozaba la población al momento de adoptar el tratado internacional respectivo o comprobar si la nueva norma suprime o restringe derechos o beneficios acordados por la anterior. Esta prohibición comprende a todos los órganos del Estado. (Pautassi, 2010:30)

mínimo y máximo que cada receptor puede percibir dejando a discreción de la administración su determinación.⁹ Asimismo establece la posibilidad de solicitar el pago del monto máximo del subsidio en una única cuota con el fin de obtener una salida habitacional definitiva concreta.

Para resumir, en la actualidad dentro del marco de la política habitacional de la CABA se encuentra en pleno funcionamiento el programa Buenos Aires Presente que funciona como nexo entre las personas en situación de calle y los albergues. Asimismo, los paradores nocturnos¹⁰ y hogares de tránsito, cuya prestación consiste propiamente en dispositivos de albergue; y por último el Programa de Apoyo a Familias en Situación de Calle que implica transferencias monetarias. En resumen, las únicas opciones que existen en la ciudad actualmente para familias en condiciones de vulnerabilidad consisten en la estadía en un parador en condiciones a veces insalubres, donde no se garantiza la unidad familiar, ni la permanencia en él y para aquellos que logran reunir los requisitos exigidos pueden acceder a un subsidio por un plazo de diez meses como máximo. Luego, no existe ninguna posibilidad que acerque soluciones definitivas a los sectores más postergados de la ciudad. Como corolario de esta situación, en los últimos años la falta de políticas de vivienda se ha visto complementada con ciertas decisiones de organización gubernamental que tienen como resultado que las cuestiones habitacionales estén fragmentadas entre múltiples organismos y dependencias estatales. Esto tiene como consecuencia que las responsabilidades se encuentren dispersas y no se asuman responsabilidades integrales sobre la problemática.¹¹

Como se advierte no existen políticas activas de vivienda que busquen dar respuestas a aquellos sectores que no pueden acceder a las viviendas ofrecidas por las reglas del mercado. En cambio, el Estado aparece con políticas débiles, transitorias y sin intenciones de garantizar soluciones definitivas de donde residir.

b) Los regresivos nuevos aportes del poder judicial de la ciudad

En los últimos años producto de la crisis socioeconómica que se suscitó en nuestro país sumado a la histórica falta de políticas de vivienda en la CABA el número de litigios en materia habitacional que tramitan en la justicia de la ciudad ha crecido exponencialmente. Numerosos grupos han venido encontrando respuestas en el poder judicial en función de que no han encontrado soluciones a través de los canales tradicionales de demanda. Es por ello que las sentencias dictadas por el Superior Tribunal de la CABA del 12 de mayo de 2010 resultan paradigmáticas en cuanto establecen criterios sumamente regresivos para la garantía del derecho a la vivienda.

Los casos a los que se hace referencia son: Ministerio Público – Asesoría General Tutelar de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires c/ GCABA s/ acción declarativa de

⁹ Queda pendiente la reglamentación administrativa para determinar los criterios para la determinación del monto -Art 3 decreto 167/2011-

¹⁰ La Asesoría General Tutelar inició una acción de amparo a favor de las personas menores de edad que ingresaron al Centro Costanera Sur ya que no brinda condiciones de habitabilidad y de funcionamiento dignas, seguras y adecuadas, ni adopta medidas apropiadas y en tiempo oportuno tendientes a efectivizar que el alojamiento de las familias en el lugar, dure el menor tiempo posible y puedan acceder a respuestas de egreso sustentables y en mejores condiciones habitacionales. Diario Página 12, Para no legitimar depósitos de pobres, 14 de Mayo de 2011

<http://www.pagina12.com.ar/diario/sociedad/3-168143-2011-05-14.html>

¹¹ Tienen competencia en el gobierno de la ciudad respecto de cuestiones habitacionales: el Instituto de la Vivienda de la ciudad, la Unidad de Gestión e Intervención Social (UGIS), la Corporación del Sur, Ministerio de Espacio Público, Ministerio de Desarrollo Económico y Ministerio de Desarrollo Social

inconstitucionalidad (Expte 6153/08) y Alba Quintana, Pablo c/ GCBA y otros s/ amparo (art. 14, CCABA) s/ recurso de inconstitucionalidad concedido (Expte N° 6754/09). En el primer caso la Asesoría General Tutelar¹² (AGT) promovió una acción declarativa de inconstitucionalidad solicitando se declare la invalidez constitucional de las modificaciones introducidas por el decreto 960/2008 al decreto 690/2006 (que ya fueron sintetizadas más arriba) en tanto implican una violación a la prohibición de regresividad y otros derechos y principios consagrados por tratados internacionales de derechos humanos con jerarquía constitucional. El Superior Tribunal de Justicia resolvió hacer lugar parcialmente a la petición y declarar la inconstitucionalidad de solo dos artículos del decreto 960/2008. En particular, el art. 2 que reducía la población objetivo de la política solicitando la comprobación de la efectiva situación de calle de los receptores y el art. 4 que establecía una restricción al destino del subsidio ya que solo contemplaba como único destino del subsidio cubrir gastos de alojamiento y sólo de manera excepcional la utilización para la búsqueda de una solución definitiva.

En el segundo caso, el Sr. Alba Quintana solicitó que se lo incorporara al programa habitacional vigente ya que se le habían vencido las cuotas ofrecidas por los Decretos 690/960 a fin de satisfacer su derecho a la vivienda. En sede administrativa dicha extensión fue rechazada por lo que se interpuso una acción judicial en la que como medida cautelar se requirió que mientras durase la tramitación del amparo se ordenase al poder ejecutivo local que se incluyera al Sr. Alba Quintana en los programas de emergencia habitacional, medida que fue acogida en primera y segunda instancia. Sobre el fondo de la cuestión, en primera instancia se hizo lugar a la acción interpuesta por el Sr. Quintana declarando la inconstitucionalidad de la determinación de plazos de vigencia de los programas de asistencia. En segunda instancia se resolvió ordenar al Gobierno la provisión de un subsidio que le permita al actor abonar en forma íntegra un alojamiento en condiciones dignas de habitabilidad, hasta tanto se acrediten nuevas circunstancias que permitan concluir que su Estado de necesidad ha cesado. Al momento de resolver sobre el caso, el Tribunal Superior revocó la sentencia de Cámara y ordenó se dicte nueva sentencia en función de los siguientes estándares:

Respecto al contenido mínimo del derecho a la vivienda el Tribunal ha dicho que no existe un derecho subjetivo de cualquier persona para exigir en forma inmediata y directa de la Ciudad de Buenos Aires la plena satisfacción de su necesidad habitacional. Sí, en cambio, para que el universo de destinatarios a quienes el GCBA debe asistir, pueda requerir la cobertura habitacional indispensable —sea a través de hogares o paradores—¹³. En particular, el problema clave en términos de derechos humanos reside en que el Tribunal considera que el contenido mínimo del derecho a la vivienda fijado por estándares internacionales se encuentra satisfecho a través de los paradores u hogares ofrecidos por el ejecutivo local¹⁴.

¹² La AGT es una institución que integra el Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Su misión principal es promover la justa aplicación de la ley, la legalidad de los procedimientos y el respeto, la protección y la satisfacción de los derechos y garantías de los niños, niñas y adolescentes y de las personas afectadas en su salud mental.

¹³ Ministerio Público – Asesoría General Tutelar de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires c/ GCBA s/ acción declarativa de inconstitucionalidad, Voto Dr. Casas, Cond. 2.5

¹⁴ El Comité DESC en su Observación General N° 4 en relación al derecho a la vivienda ha establecido que el contenido mínimo de tal derecho debe contemplar los siguientes estándares: seguridad jurídica de la tenencia; disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura; gastos soportables; habitabilidad; asequibilidad; lugar y adecuación cultural

Asimismo resulta interesante destacar la interpretación que realiza sobre la traducción del término shelter que utiliza el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (Comité DESC)¹⁵ en su Observación General N° 7 sobre desalojos forzosos asimilándolo a los refugios ofrecidos por el gobierno de la Ciudad. Al respecto, el tribunal ha dicho —el parador estatal destinado a brindar abrigo aparece como la expresión mínima del derecho a la vivienda. Una manifestación de ese derecho que, por austera, no debe dejar de reunir condiciones indispensables de dignidad¹⁶. Hasta aquí puede advertirse que los estándares fijados por la justicia vienen a avalar las pobres políticas de la ciudad. La consideración de la política de los paradores que realiza el tribunal como garantía del derecho a la vivienda resulta a todas luces preocupante. Los paradores u hogares son lugares de pernocte que, en función de cómo están organizados, implican la desintegración de los grupos familiares, no permiten a las personas llevar a cabo todas las actividades propias de una vivienda adecuada en un marco familiar, entre otras cuestiones. Hay que tener en cuenta que la consideración del derecho a la vivienda no puede hacerse en forma aislada sino que en permanente interrelación con otros derechos esenciales como el de tener acceso a un nivel de vida adecuado, el derecho al agua, a la alimentación, a la educación, a la salud, al trabajo, entre otros que entran en juego cuando la vivienda está en riesgo y es deber del Estado también garantizarlos.

En segundo lugar, respecto de las obligaciones del Estado el Superior Tribunal estableció que la CABA “no está obligada a proporcionar vivienda a cualquier habitante del país, o incluso del extranjero, que adolezca de la disponibilidad de tal bien. Su obligación se concreta en fijar programas y condiciones de acceso a una vivienda, dentro de las capacidades que sus posibilidades le permitan conforme el aprovechamiento máximo de los recursos presupuestarios disponibles¹⁷. Hasta aquí es claro entonces que el Estado no está obligado a proveer vivienda a todos los habitantes sino que debe proveer de políticas públicas que puedan dar respuesta de la falta de satisfacción de aquellos grupos que lo requieran. El punto crucial es que validan la política de paradores como una que puede satisfacer las necesidades habitacionales de aquellos grupos de personas de la ciudad que padecen de déficit habitacional. Asimismo reconocen que los subsidios para vivienda no constituyen la política a que hace referencia el art. 31 de la Constitución de la CABA¹⁸ pero sin embargo considera que —se traducen en un paliativo transitorio tendiente a mitigar la urgente necesidad habitacional de ciertos grupos que se encuentran, objetivamente, en desventaja para procurarse por sí un lugar donde vivir. En ese marco, el derecho que generan a posibles beneficiarios es un derecho de carácter asistencial, de origen infraconstitucional, no exigible por cualquier habitante que carece de vivienda, sino sólo por quienes se encuentran dentro de los parámetros objetivos fijados por la reglamentación

¹⁵ El Comité DESC es el órgano de supervisión del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC)

¹⁶ Alba Quintana, Pablo c/ GCBA y otros s/ amparo (art. 14 CCABA) s/ recurso de inconstitucionalidad concedido. Voto de los Dres Ana María Conde y Luis Francisco Lozano Cons. 5.9 y Ministerio Público – Asesoría General Tutelar de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires c/ GCBA s/ acción declarativa de inconstitucionalidad, Voto Dr. Casas, Cond. 5.12

¹⁷ Ministerio Público – Asesoría General Tutelar de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires c/ GCBA s/ acción declarativa de inconstitucionalidad, Voto Dr. Casas, Cond. 2.5 y Voto Dra. Conde, Cons. 5.2.

Alba Quintana, Pablo c/ GCBA y otros s/ amparo (art. 14 CCABA) s/ recurso de inconstitucionalidad concedido Voto de los Dres. Ana María Conde y Luis Francisco Lozano Cons. 5.2.

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

que resulten compatibles con el bloque normativo aplicable. (Cons. 2.14 voto del Dr. Casás) Este argumento parece olvidar que la única política habitacional existente en el marco de la ciudad más rica del país es la combinación de un parador y un subsidio – limitado en el tiempo- que busca infructuosamente mitigar la emergencia habitacional. Al respecto, Constante (2011: 81) sostiene que el fallo Alba Quintana profundiza una tendencia jurisprudencial aún en danza por la cual, con desentendimiento del rol activista que le compete al Poder Judicial en la materia, alivia al Ejecutivo de su obligación constitucional de promover y asegurar políticas universales que coadyuven a concretar los derechos económicos, sociales y culturales de la población –a los que el Estado se comprometió en el orden nacional e internacional.

Completa este cuadro jurisprudencial el caso Arrieta¹⁹, que ejemplifica la situación de muchas familias en la CABA que interpusieron amparos, dado su frágil situación habitacional, solicitando al GCABA que se los incorporara a alguno de los programas habitacionales vigentes. Además, como medida cautelar requirieron que mientras durase la tramitación del amparo, se ordenase al GCBA que los incluyera en los programas de emergencia habitacional. En la mayoría de los casos similares a éste se ordenó que se arbitren los medios para dar adecuada satisfacción a los requerimientos habitacionales del grupo demandante hasta tanto se resuelva en forma definitiva y firme el caso (esto implicó en algunos casos un aumento de los montos máximos estipulados en los decretos 690/960). En este caso Arrieta el GCABA, sintiéndose agraviado por la sentencia de primera instancia y la confirmación de la Cámara de Apelaciones que ordenaban readecuar el monto del subsidio para dar adecuada satisfacción a los requerimientos habitacionales del grupo demandante, interpuso un recurso de inconstitucionalidad sosteniendo que le producía un perjuicio de imposible reparación posterior —...toda vez que las sumas abonadas de más nunca será [sic] recuperadas por el Gobierno de la Ciudad... afectando su derecho de defensa en juicio y debido proceso, así como el derecho patrimonial y el de igualdad. Finalmente, afirmó que —en razón de los múltiples requerimientos judiciales que le llegan a la Ciudad en el mismo sentido... atenta contra la ley de presupuesto, contra los recursos, su distribución y las innumerables cuestiones sociales que debe afrontar la Administración Local. Para la resolución de este caso, el Superior Tribunal dispuso que debían adecuarse las cuestiones relativas a la vivienda según lo dispuesto en el caso Alba Quintana respecto a la interpretación que corresponde asignar al art. 31 de la CCABA y las consecuencias de un apartamiento de los topes y plazos previstos para los subsidios habitacionales. Asimismo y, en resguardo del derecho de defensa del GCABA, se dispuso establecer que la medida cautelar seguirá vigente por el plazo de seis meses, lapso máximo dentro del que ella (la cautelar) deberá quedar resuelta a la luz de las pautas aquí establecidas. Es decir que este caso Arrieta viene a limitar las cautelares dictadas en casos de materia habitacional imponiéndole a la Cámara de Apelaciones un plazo fatal para resolver el fondo de estas cuestiones aplicando los regresivos criterios establecidos por el Superior Tribunal.

Por último, cabe resaltar que con el dictado de la ley 3706/2010 sobre la “Protección y garantía integral de los derechos de las personas en situación de calle y en riesgo a la situación de calle” parecería abrirse algún camino más auspicio. En el artículo N° 2 de dicha ley se establece que “A los fines de la presente Ley se consideran personas en

¹⁹ Expte. N° 7671/10 —GCBA s/ queja por recurso de inconstitucionalidad denegado en/ Arrieta, Luis Alberto y otros c/ GCBA y otros s/ otros procesos incidentales en: Arrieta, Luis Alberto y otros c/ GCBA y otros s/ amparo (art. 14 CCABA)□

situación de calle a los hombres o mujeres adultos/as o grupo familiar, sin distinción de género u origen que habiten en la calle o espacios públicos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en forma transitoria o permanente y/o que utilicen o no la red de alojamiento nocturno”. Por lo que según la nueva normativa la opción de los paradores propuesta por el GCABA dejan insertas a las personas en situación de calle o en riesgo de estarlo sin superar su emergencia habitacional. Esto reafirma la postura que el alojamiento nocturno en estos establecimientos no satisface los estándares mínimos de vivienda adecuada. Asimismo, recientemente la Sala II de la Cámara de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo en dos casos²⁰ ha reafirmado esta postura sosteniendo que la orden de alojar a las personas en paradores implica una desprotección para las familias implicadas así como también no constituye un verdadero paliativo según la nueva ley. A raíz de ello se ordenó la inclusión de estas familias al subsidio regulado por los decretos 690, 960 y 167.

Las recientes decisiones del máximo tribunal de la CABA se toman en un contexto en el que el numerosas cuestiones habitacionales que antes se debatían en el ámbito netamente político ahora se judicializan. Asimismo, estos fallos reafirman las políticas públicas que se vienen implementando en la CABA y que, como se ha expresado, han resultado completamente ineficientes para poner fin al déficit habitacional. La validación de éstas por parte del poder judicial – también poder del Estado obligado a garantizar el derecho a la vivienda- y los bajos estándares establecidos en términos del contenido del derecho a la vivienda deja profundas dudas sobre si el Estado de la ciudad hará honor a sus obligaciones respecto de esta temática en términos de derechos humanos.

IV. PALABRAS FINALES: EL DERECHO A LA VIVIENDA DESDE UN ENFOQUE DE DERECHOS HUMANOS

Al momento de suscribir numerosos instrumentos internacionales, los Estados han asumido un cúmulo de obligaciones provenientes del derecho internacional de los derechos humanos. Argentina lo ha puesto de manifiesto a partir de la incorporación de determinados tratados de derechos humanos a su Constitución en 1994. Por lo que ha aceptado voluntariamente la incorporación de un enfoque de derechos que funciona como un marco conceptual o una guía que debe ser tenida en cuenta al momento del diseño e implementación de las políticas públicas y que puede ofrecer un sistema coherente de principios y reglas en el ámbito del desarrollo (Abramovich, 2006, 36). Este enfoque de ningún modo restringe la soberanía de cada Estado para decidir sobre el diseño y ejecución de sus políticas públicas sino que solamente fija los contenidos mínimos que deben ser respetados.

A partir de la incorporación de esta perspectiva, se ha virado desde una concepción de la política social como asistencial y discrecional al enfoque de derechos en donde se asume el reconocimiento a los receptores de las políticas como titulares de derechos y no como meros beneficiarios de políticas públicas; el empoderamiento de grupos excluidos por vía del reconocimiento de derechos; el fortalecimiento de diversos mecanismos de exigibilidad; mecanismos de reclamo, control, rendición de cuentas y participación; y la necesidad de

²⁰ “Oviedo, Jorge Rolando c/ GCABA y otros s/ otros procesos incidentales”, Expte 41292/1, Sentencia del 02 de Agosto de 2011 y Zapana Ticona, Petrona Juana c/ GCABA s/ otros procesos incidentales” Expte 40102/1. Ambos de la Sala II, Cámara de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo y Tributario

garantizar un adecuado acceso a la información pública que permita la evaluación y fiscalización de las políticas por los ciudadanos.

Dentro de dicho marco, el Comité DESC ha establecido en sus Observaciones Generales N° 4 y N° 7 los estándares internacionales del derecho a la vivienda adecuada y la protección contra los desalojos forzados respectivamente.

En particular la CABA ha incorporado dicho enfoque en su Constitución en 1996 y específicamente en materia habitacional en su art. 31 a través del cual se reconoce el derecho a una vivienda digna y a un hábitat adecuado asumiendo como obligación positiva resolver progresivamente el déficit habitacional, de infraestructura y servicios, dando prioridad a las personas de los sectores de pobreza crítica y con necesidades especiales de escasos recursos, al mismo tiempo que auspicia la incorporación de los inmuebles ociosos, promueve los planes autogestionados, la integración urbanística y social de los pobladores marginados, la recuperación de las viviendas precarias y la regularización dominial y catastral, con criterios de radicación definitiva

Como se ha visto a lo largo de esta ponencia, la situación habitacional en la ciudad más rica del país es crítica y no parecería haber interés por parte de los tres poderes del Estado en revertirlo. Las últimas decisiones del poder judicial y las pocas iniciativas del poder legislativo no han hecho más que empeorar las condiciones de aquellos que no tienen la posibilidad de acceder a una vivienda en la ciudad. Todo ello, en un contexto de aumento de la judicialización de la política habitacional ya que el poder judicial ha sido, en los últimos años, quien ha oído los reclamos de aquellos que se han quedado sin alternativas sobre donde habitar. Hoy el Superior Tribunal ha decidido cerrar sus puertas a estas necesidades.

Por otro lado, en las últimas décadas se ha reforzado el patrón de la regulación del acceso al suelo y a la vivienda por parte del mercado inaugurado en los noventa ya que no se han diseñado políticas que garanticen soluciones definitivas habitacionales sino que se han reforzado las soluciones de emergencia como la única respuesta estatal. Es aún más preocupante la convalidación por parte del poder judicial de este sistema de políticas transitorias compuesto por el sistema de paradores y el régimen de subsidios al considerar que estas políticas satisfacen el derecho a la vivienda adecuada, es decir que cumplen con los estándares internacionales a los que Argentina se ha obligado. Este conjunto de políticas de emergencia es la única propuesta estatal y que, como se ha dicho anteriormente, tienen múltiples falencias. En particular, las condiciones de los paradores son precarias y respecto a los subsidios muchas familias solo cobran la primer cuota ya que desconocen los trámites para continuar con el cobro, no entran dentro de las prioridades establecidas por el GCABA para el acceso al programa, no cumplen con los requisitos de residencia solicitados, etc. Es decir, se trata de un programa de emergencia habitacional que en muchos casos los requisitos impuestos no contemplan la imposibilidad de reunirlos para muchos sectores de la población vulnerable.

Este contexto de déficit habitacional de los últimos años se ha profundizado produciendo así un contexto de negación y expulsión de la ciudad. Por ejemplo, aquellas personas que alquilaban inmuebles en el mercado formal a raíz del aumento exorbitante de los precios de los alquileres y la imposibilidad de acceder a un crédito hipotecario, han pasado a alquilar habitaciones en hoteles o pensiones en el mercado informal, los que habitaban en éstos han pasado a inquilinatos, casas tomadas, etc. y los que vivían en estos lugares se han mudado a villas y asentamientos. Otros han migrado hacia otras provincias alejándose del centro de

sus actividades laborales, sociales, educativas, etc. Este proceso gradual ha empeorado las condiciones habitacionales de numerosos grupos de la ciudad.

Para muchos sectores la imposibilidad de acceder a la vivienda en el mercado formal deja como única opción el mercado del hábitat informal donde todos los servicios y condiciones de acceso son más costosos e irregulares: el acceso a los servicios públicos, las condiciones de alquiler y compra-venta, etc. Por lo tanto la relación entre pobreza y las restricciones a los bienes y servicios que ofrece la ciudad profundiza la segregación socioespacial y refuerza el estereotipo del excluido o marginado. Es por ello que, la pauperización creciente de vastos sectores de la población no puede serles imputada a éstos, responsabilizándolos tanto por encontrarse en tal condición como por no haberla resuelto favorablemente por sus propios medios. Porque su desigualdad frente a la de otros sectores es justamente la que los torna vulnerables. Tampoco corresponde que se les obligue a continuar en el Estado deficitario porque el Estado no toma las medidas inmediatas para revertirlo. (Constante, 2011: 83)

Desde la perspectiva de derechos, es importante advertir que los grupos marginados del resto de la sociedad son iguales titulares de derechos pero que necesitan políticas que vayan dirigidas a resolver la problemática de su falta de acceso a la ciudad. El derecho al uso y disposición del espacio urbano (...) la capacidad de fijar el lugar de residencia o de localización de la actividad económica dentro del espacio. Este derecho permite además el acceso a un sinnúmero de otros bienes y servicios, en virtud de la relación espacial entre éstos y el lugar de residencia o actividad. El derecho al espacio debe entenderse, como un derecho al goce de las oportunidades sociales y económicas asociadas a la localización de la vivienda o actividad. (Oszlak, 1991, 24)

Al respecto de esta problemática se han propuesto muchas alternativas de soluciones. Todas coinciden en que la solución no está en la construcción de viviendas solamente sino en activar el rol del Estado en materia habitacional. Es fundamental que el Estado adopte medidas integrales que tengan como objetivo principal no solo el acceso a la vivienda sino el acceso a la ciudad. Estas medidas pueden consistir en: regular el mercado del suelo, de la construcción, de alquileres, el mercado inmobiliario, la incorporación de inmuebles ociosos, la recuperación de plusvalías urbanas, políticas de regularización dominial, garantizar el acceso a servicios esenciales, etc. Es decir, las medidas deben comprender una noción de acceso a la ciudad amplia y que resguarde los derechos de todos los que decidan habitar la ciudad pero especialmente de aquellos que se encuentren en una situación más desfavorable.

V. BIBLIOGRAFIA

- Abramovich, Víctor y Courtis, Christian, (2002) "Derechos sociales como derechos exigibles, Ed. Trotta,.
- Abramovich, Víctor, Courtis Christian y Añón María José (compiladores), (2003), "Derechos sociales, Instrucciones de Uso" Ed. Doctrina Jurídica Contemporánea
- Abramovich, Víctor y Courtis Christian, (2006) "El umbral de la Ciudadanía", Ed. del Puerto.
- Abramovich Víctor, (2006), —Una aproximación al enfoque de derechos en las estrategias y políticas de desarrollo, revista de la CEPAL N° 88, Pág. 43.
- Abramovich, Víctor y Pautassi, Laura, (2006), —Dilemas actuales en la resolución de la pobreza. El aporte del enfoque de derechos, Trabajo elaborado para las

Jornadas Justicia y Derechos Humanos: políticas públicas para la construcción de ciudadanía, en el marco del Seminario Taller: Los Derechos Humanos y las políticas públicas para enfrentar la pobreza y la desigualdad, organizado por UNESCO, Secretaría de Derechos Humanos y Universidad Nacional Tres de Febrero; Buenos Aires, 12 y 13 diciembre de 2006.

- Abramovich, Víctor y Pautassi, Laura (comp.), (2009), —La revisión judicial de las políticas sociales. Estudio de casos□. Buenos Aires, Editores del Puerto
- Abramovich, Víctor y Pautassi, Laura (comp.), (2010), —La medición de derechos en las políticas sociales Buenos Aires, Editores del Puerto
- Baer, Luis, (2008), —Crecimiento económico, mercado inmobiliario y ausencia de política de suelo. Un análisis de la expansión del espacio residencial de la Ciudad de Buenos Aires en los 2000□ , Proyección 5, www.proyeccion.cifot.com.ar, —Ordenamiento Territorial en Argentina, Año 4 - Vol 2 - Número 5 - ISSN 1852 – 0006
- Baer, Luis, (s/f), —Se expande la oferta, se restringe el ingreso pero aumentan los precios. Lineamientos empíricos y conceptuales para comprender las paradojas del mercado inmobiliario porteño, Disponible en <http://www.vivienda.mosp.gba.gov.ar/capacitacion/bibliobaer.pdf>
- Catenazzi, Andrea y Reese, Eduardo, (2010), —El derecho a la ciudad, en —Voces en el Fenix, Año 1, Número 1; Disponible en http://www.vocesenelfenix.com/sites/default/files/pdf/13catenazzi_1.pdf
- Catenazzi, Andrea y Lombardo, J., (2003), —La cuestión urbana en los noventa en la región metropolitana de Buenos Aires, Universidad Nacional de General Sarmiento
- Centro de Estudios Legales y Sociales (CELS), (2009), —Derechos Humanos en Argentina. Informe 2009□, Ed. Siglo veintiuno, Buenos Aires.
- Cravino, María Cristina, (2006), —Las villas de la ciudad. Mercado e informalidad urbana, Universidad Nacional General Sarmiento.
- Constante, Liliana (2011), —Sobre el derecho humano a la vivienda: a propósito del lamentable fallo del Tribunal Superior de Justicia en el caso —Alba Quintana, Revista Institucional de la Defensa Pública de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Buenos Aires, Año 1, Nro 1
- Defensoría del Pueblo de la Ciudad (2007), —Los desalojos y la emergencia habitacional en la Ciudad de Buenos Aires.
- Di Filippo, Facundo, (2010), —Buenos Aires Sin Techo, Legislatura de la ciudad de Buenos Aires.
- Dirección General de Estadística y Censos del GCABA, (2009), Encuesta Anual de Hogares de la Ciudad de Buenos Aires Síntesis de resultados, Disponible en http://estatico.buenosaires.gov.ar/areas/hacienda/sis_estadistico/EAH/2009_sintesis_resultados.pdf
- Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, Secretaría Desarrollo Social, (2003), —La cuestión habitacional en la Ciudad de Buenos Aires y las características de la pobreza estructural. Informe de situación social de la Ciudad de Buenos Aires N° 2, Proyecto de Fortalecimiento Institucional de la Subsecretaría de Gestión Social y Comunitaria.

- Observatorio de la Deuda Social Argentina, (2010), Déficit de acceso a los servicios públicos domiciliarios y de infraestructura urbana. Situación habitacional en la Argentina urbana (2004-2009) Universidad Católica Argentina, Buenos Aires.