



## Alquileres: las medidas del gobierno desde la mirada de los inquilinos

### Alivio inmediato e incertidumbre a futuro

**Del 26 al 29 de marzo**, el Observatorio del Derecho a la Ciudad (ODC), la Cátedra de Ingeniería Comunitaria (CLIC), y el Instituto de Pensamiento y Políticas Públicas (IPYPP) realizaron una **encuesta online**<sup>1</sup> para conocer la situación de las familias y de las pequeñas empresas, que por la crisis sanitaria y económica generada por la pandemia del Coronavirus Covid-19, se encuentran o van a estar en serias dificultades para pagar el precio de sus alquileres y cumplir con otras obligaciones asumidas.

El relevamiento permitió conocer el delicado panorama de los inquilinos en el país. De las casi 200 familias que completaron la encuesta, el 45% manifestó imposibilidad de pagar el alquiler en los próximos meses y más del 34% expresó gran preocupación e incertidumbre por los próximos vencimientos. El 20% restante denunció problemas como imposibilidad para pagar el ABL, ser víctimas de violencia de género, tener contratos informales, que las inmobiliarias no aceptan transferencias bancarias, etcétera.

“El comercio donde trabajaba mi compañero cerró por la cuarentena y el único ingreso del hogar es el mío”; “Soy monotributista Podóloga UBA y al no atender porque la gente está en aislamiento, mi trabajo bajó en un 100%”; “Suelo hacer changas a domicilio y la situación me lo ha impedido”; “Sin ningún tipo de ingreso para afrontar sueldos, servicios, impuestos, alquiler”; “Mi marido y yo somos docentes y con el problema de la cuarentena no estamos pudiendo hacer suplencias, que era la forma de completar el ‘salario digno’ que teníamos. El próximo mes o pagamos el alquiler o comemos”, fueron algunos de los testimonios que ejemplificaron la compleja situación que en el marco de la pandemia, transforma la emergencia sanitaria cada día más en económica.

En este contexto, el **domingo 29 de marzo**, el presidente Alberto Fernández dictó el DNU N° 320/2020 por el cual se suspenden en todo el país los desalojos judiciales por falta de pago, se prorrogan contratos, se congela el precio de los alquileres y se autoriza a postergar el pago del alquiler de los próximos seis meses. Las medidas de intervención estatal, inéditas desde que la

---

<sup>1</sup> El formulario se encuentra aquí: <https://forms.gle/EXqseiegBeirvHeN9>

dictadura de 1976 derogó la ley de alquileres, fueron recibidas como un alivio en un contexto de mucha angustia.

“Creo que es de gran ayuda contar con el respaldo del Estado en este tipo de medidas”, reflexiona **Clara Hecker, quien alquila en Villa Urquiza**. “Somos dos viviendo en la casa y ambos trabajadores independientes en el rubro escenografía, vestuario y actuación. Yo además doy clases en un centro cultural para la Municipalidad de San Isidro, mi único ingreso fijo formal que no llega a \$ 8.000 en mano. Por ese motivo no puedo acceder al beneficio que está otorgando Anses. Todos los proyectos en los que estábamos trabajando, tanto como vestuarista y escenógrafa, como en el rol de actriz, están frenados, por lo que no estoy cobrando. Y con mis alumnos particulares me pasa lo mismo, cobro por clase y al no estar dando clases no cobro tampoco ese ingreso”.

Pese a que la medida es de gran ayuda, no deja de preocuparme mi situación, y la de much@s argentin@s que perciben sus ingresos de manera independiente y dentro de sectores que van a tardar mucho en reactivarse, como es la comunidad artística, teatral en particular”.

**Magalí Zirulnikoff, inquilina de Almagro**, coincide en lo positivo de las medidas adoptadas. “Mi marido es licenciado en Enfermería del Hospital Durand desde hace más de 10 años y le pagan \$35mil”, cuenta. “La pandemia no sólo lo obliga a trabajar aún en feriados -sin ningún reconocimiento salarial, no son extras ni módulos- sino que tenemos que comprar hasta los barbijos que el gobierno de la ciudad no les brinda a sus empleados. Encima en casa aumentaron nuestros gastos en productos de higiene. Más gastos, más trabajo, el mismo sueldo, y la especulación de los comerciantes inflando los precios a diario nos dificultan pagar las expensas, el alquiler y el ABL con indexación inflacionaria”.

Ahora, tras conocer el decreto, se mostró conforme. “Que el propietario se vea obligado a darnos una cuenta para hacerle la transferencia bancaria nos impacta de manera inmediata. Ese es un punto muy positivo. A su vez teníamos aumento pactado en agosto y durante esos dos meses estaríamos exentos de pagarlo”, comentó.

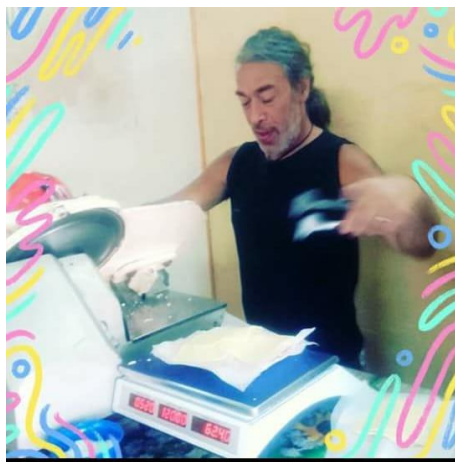
Para **Natalia Luján, inquilina en la villa 21-24 de Barracas**, la situación es más compleja. “No puedo trabajar por la cuarentena obligatoria y para mantenerme estoy asistiendo a comedores populares, pero me es imposible juntar la plata para el alquiler, que se vence el 8 de abril”, cuenta. Pese a que el Decreto N° 320/2020 suspende los desalojos judiciales por falta de pago durante seis meses, se mostró preocupada. “Si vivís en un barrio popular, ningún dueño de casa lo va a respetar. Si no podés pagar te vas a la calle, y si no querés salir te cambian las cerraduras y listo”, explicó con preocupación.

**Mariano Ruiz tiene 33 años y un bar en Palermo**, proyecto que encaró junto a su compañera hace un año. “Actualmente estamos intentando sobrevivir con delivery, pero los ingresos con esa modalidad no llegan a cubrir ni el 20% de los gastos. Tenemos un empleado. Nuestros gastos mensuales, teniendo en cuenta alquiler del local (el 60% del mismo no es declarado por el locatario), luz, gas, agua, internet, ABL, impuestos (IVA, IIBB), sistema de gestión, contador, entre otros que exige el GCBA (fumigación, limpieza de canillas de cerveza, limpieza de campana, matafuegos) es de aproximadamente \$140.000.

¿Qué te parecieron los anuncios? Están muy bien, pero faltan medidas complementarias que sean directamente para la industria gastronómica porque si no, pasa lo mismo que con los créditos: es tomar deuda y pagar cuando reactive, pero no sabemos cómo va a reactivar”, explica.



**Julio Delgadino, encargado desde hace 23 años de La Cueva**, una casa de comidas ubicada en Villa Pueyrredón, coincide en la preocupación. “La situación económica me tiene a maltraer antes del coronavirus y ahora es un parate total”, advierte. “Yo vendo comida y estoy habilitado a trabajar, pero el viernes y el sábado intenté y tuve solo cuatro pedidos por whatsapp, lo que me da \$1300 de venta y yo necesito un mínimo por día de \$3500 mínimamente para subsistir, es decir pagar alquiler, servicios, dos empleados y celular”.



Julio Delgadino



La Cueva (Casa de Comidas)

Para **Jonatan Baldiviezo, titular del Observatorio del Derecho a la Ciudad**: “Estas medidas son más que OPORTUNAS Y CORRECTAS como primera respuesta estatal de emergencia frente a las situaciones de incapacidad económica de millones de familias para afrontar con normalidad el pago de sus alquileres, ya que se vieron perjudicadas económicamente por el aislamiento social obligatorio”. Agrega que “las medidas fueron recibidas positivamente por las familias y empresas

alcanzadas y por amplios sectores sociales y económicos, pero genera preocupación lo que sucederá al cabo de los seis meses”.

**María Eva Koutsovitis**, investigadora del **Instituto de Pensamiento y Políticas Públicas y coordinadora de la Cátedra de Ingeniería Comunitaria**, expresó que: “En los Barrios Populares el Estado deberá reforzar el cuidado de las familias inquilinas para garantizar que se respete el DNU. Para estos contextos quizás sería mejor que desde el estado se implemente un subsidio para que las familias inquilinas puedan afrontar el pago de los alquileres informales. Y por otro lado, la situación de las PYMES es más compleja y van a necesitar otros dispositivos estatales más allá de estas medidas”.