



LA NUEVA RADIOGRAFÍA DE LA VULNERABILIDAD MIGRANTE

Arrendos que superan hasta cuatro veces el valor del metro cuadrado en el mercado formal; hasta 40 personas por inmueble, el 70 por ciento sin agua caliente, un promedio de ocho personas por baño y el 80 por ciento sin contrato de arriendo. Estas son algunas de las cifras del estudio Proyecto Migrantes Estación Central, especulación y abuso en el arriendo informal que, comandado por dos arquitectos de la Usach, analizó la situación de migrantes, principalmente haitianos, en Estación Central. “Sólo en los 73 predios catastrados, los arrendadores informales recaudan cerca de un millón y medio de dólares al año”, dice el arquitecto Alexandre Carbonnel.

Por Natalia Ramos Rojas
Foto: Pablo Izquierdo

Rodrigo Martín y Alexandre Carboneau son arquitectos y profesores en la Facultad de Arquitectura de la Universidad de Santiago (Usach). El primero llegó hace 21 años a la casa de estudios ubicada en Estación Central, y el segundo hace seis. Han sido testigos privilegiados de los cambios que ha experimentado la comuna, y han visto cómo la gentrificación, los guetos verticales y el aumento de los migrantes han provocado una crisis de habitabilidad para la que aún no hay respuestas. Durante 2018, con financiamiento de la Vicerrectoría de Asuntos Académicos (VIME) de esta casa de estudios, desarrollaron el estudio *Proyecto Migrantes Estación Central, especulación y abuso en el arriendo informal*, con información otorgada por el municipio y el trabajo conjunto con la Fundación Carrere, que catastró una muestra de 73 predios con mayor concentración de migrantes de la comuna. Los resultados evidencian que el abuso y la especulación afecta, principalmente, a los ciudadanos haitianos.

Es de común conocimiento que los migrantes pagan arriendos más caros, y que pagan por habitar viviendas en condiciones precarias. ¿Cuáles son los resultados que les parecen más preocupantes, aun teniendo claro que el panorama es desigual?

AC: Trabajamos en las cuatro unidades vecinales de la comuna con la mayor cantidad detectada de inmigrantes por el municipio, y ahí hicimos una encuesta que tuvo un alcance de 1.500 personas. Esto representa al 6 por ciento de la población migrante de Estación Central, que en total es de 23.673 personas. En los 73 predios que comprendían esta zona de estudio, detectamos que el 80 por ciento no tiene contrato de arriendo y que en la mayoría de los casos se trataba de piezas muy caras. Les cobran un valor por metro cuadrado dos veces más alto que el mercado formal. Por ejemplo, si en esa zona el valor del metro cuadrado es de \$7.400 (0,27 UF), la media en el valor informal alcanza los \$12.950 (0,47 UF), llegando incluso a los \$41.000 en los casos más críticos. Estos precios no se condicen con las condiciones de habitabilidad: el 58 por ciento tiene una conexión irregular a la electricidad, el 70 por ciento no tiene agua caliente, y por inmueble viven cerca de 18 personas, lo que evidencia un hacinamiento serio porque en algunos casos detectamos hasta 45 personas por predio. La media por baño es de 8 personas, y el valor máximo puede ser hasta 40. El tema es que no existen datos oficiales de cuánta población migrante está en la informalidad y, de ellos, cuántos viven en condiciones de habitabilidad precarias, pero esto nos da una pequeña muestra de ese panorama.

RM: En general se trata de construcciones adaptadas para este fin, como casas que se fueron ampliando con piezas para arrendar, pero hay otros casos que son bien dramáticos, en donde la gente vive en piezas que se construyeron en galpones que antes eran talleres de mecánicos, o en containers apilados en bodegas, sin ninguna aislación. Es evidente que esto se sostiene por un negocio informal, porque cuando ya tienes dos, tres o cuatro terrenos juntos dedicados a esto, es porque se trata de negocio, no es una oportunidad.

AC: Calculamos que si sólo consideramos los 73 predios catastrados, hay cerca de un millón y medio de dólares al año de dinero informal por arriendos. Evidentemente las cifras reales pueden ser mucho mayores al muestreo.

¿Cuánto tiempo viven los migrantes en estas condiciones?

RM: A diferencia de otras comunas, vimos que Estación Central es de paso. La gente llega, puede estar seis meses o un año viviendo en estas condiciones y cuando ya tienen papeles y se dan cuenta de lo que valen realmente los arriendos, se van a otros lugares. Este es el paso de explotación, y eso hace más difícil el tratamiento del problema, porque si pensamos como solución, por ejemplo, un mecanismo de subsidio de vivienda, es difícil de concretar porque la gente está poco tiempo y se va.

¿De qué manera se puede frenar este abuso?

RM: Es bien complejo. Hay una serie de multas que el municipio ha cursado, pero como el negocio da tanto dinero, los arrendadores prefieren pagar las multas y seguir. Intentaron también regulando la actividad económica y determinando estas casas como hostel, por ejemplo, para poder cobrarles impuestos. Eso es teóricamente útil, pero no es practicable porque el límite entre una actividad económica formal, como tener un hostel, y el arrendar piezas es bien sutil. Una persona puede decir: "No, es mi casa y arriendo una pieza, no tengo un hostel". ¿Cuántas piezas tienes que arrendar para que sea un hostel? Eso no está definido.

AC: Los instrumentos que poseen tanto el municipio como el gobierno local no son efectivos para dar una solución a la inmigración y los problemas de habitabilidad que se están generando. Pero, por otro lado, se trata de mucha gente. Si clausuras, ¿qué pasa con ellos? ¿Se quedan en la calle? ¿Cómo solucionamos eso?

RM: Una medida más drástica es que el Serviu expropié estos terrenos para construir ahí edificios de arriendo. Podría ser una forma de salida y de control porque las multas no tienen ningún efecto.

¿Qué discusiones quieren generar a partir de los resultados de su estudio?

AC: Para nosotros, esto presenta un tema de fondo, que es el abuso sistemático hacia una de las poblaciones más vulnerables, con los migrantes haitianos como principales afectados. Hay diferentes actores que se pueden unir para generar una solución: el Estado, los municipios, el mundo académico y los privados, pero evidentemente es necesario abordar el problema de manera más integrada. Entendiendo que los migrantes viven en ciertas comunas, pero trabajan en zonas como Providencia o Vitacura, ¿deberían estas subsidiar o generar una redistribución de recursos a Estación Central, por ejemplo, para abordar estos problemas que son de ciudad y no sólo de comunas? La discusión de fondo es cómo estamos entendiendo la migración, porque el hecho de que estén ocurriendo estos abusos indica que no estamos teniendo una perspectiva inclusiva. Y cambiar eso requiere un poco más de tiempo. ▽