

## Los Conventillos: un Mercado de la Vivienda en Plena Actividad

Catherine Vassalli, investigadora, alumna del Magistère d' Aménagement.\*

Se aborda el problema de los conventillos en el centro de Santiago, identificando en ellos -de acuerdo a estudios en terreno- características no consideradas anteriormente: a) el conventillo no es un fenómeno habitacional que está desapareciendo en Santiago: se mantiene conformando un submercado de viviendas; b) son habitados por una suerte de grupos cautivos, que no pueden optar a una vivienda mejor por su bajo ingreso y no desean alejarse del centro de la ciudad; c) los conventillos no abundan y el arriendo en ellos es bajo, constituyéndose en un modo de *arriendo popular* que, según la autora, podría dar lugar a una política de vivienda viable para compensar el déficit habitacional que sufre el país.

**E**l centro de Santiago presenta una forma de vivienda popular heredada del pasado, pero aún plenamente vigente. Se trata del *parque de casas antiguas y degradadas, que se arriendan fraccionadas por piezas a familias independientes que comparten los servicios sanitarios y los espacios comunes.*

Construidas a fines del siglo 19 y principios del 20 como residencia de las familias más prestigiosas y acomodadas de la capital, estas residencias de lujo, palacios incluso son numerosas en Santiago Poniente.

Desalojadas por sus propietarios a partir de los años treinta, debido al atractivo del sector oriente de la ciudad, entonces en plena expansión, estas residencias inmensas, difíciles de reutilizar como vivienda unifamiliar, debido a su tamaño, sufren *una adaptación*, y las piezas se arriendan a familias modestas o muy modestas.

En 1992, casi un siglo después de la construcción de estas viviendas, puede observarse sectores del centro donde se han concentrado con mayor densidad; no obstante son viviendas que han llegado al término de un proceso y que se han convertido en verdaderos tugurios, donde se hacían familias completas en condiciones de higiene y de seguridad deplorables<sup>1</sup>. Constituyen un parque de viviendas desconocido e ignorado, y en este sentido es uno de los sectores populares más "*abandonados*" de la capital<sup>2</sup>. Es igualmente revelador constatar que estas viviendas se encuentran, no solamente olvidadas, sino que son casi anónimas. En efecto, la terminología utilizada para caracterizarlas es imprecisa o se presta a confusión. Si se acepta la definición del I.N.E., estas viejas viviendas fraccionadas no son más que conventillos<sup>3</sup>.

\*: Vassalli, de nacionalidad francesa, realiza estudios en las Universidades Paris I (La Sorbona) y Paris VIII (Instituto Francés de Urbanismo) para optar a dicho grado académico, como pre-doctorado.

Es cierto que estas viviendas, 6.720 en la Comuna de Santiago en 1982, según el I.N.E., no constituyen una cifra significativa ante miles de viviendas cuantitativa y cualitativamente deficitarias de la capital, más aún en el momento actual, en que es ostensible una voluntad de recuperar el centro de Santiago, porque su revitalización pasará, evidentemente, por la erradicación progresiva de tales tugurios. Aún así, su estudio y conocimiento son esenciales, por una parte desde el punto de vista conceptual, porque una política urbana no puede ignorar un grupo específico de población, independientemente de su modestia; y porque el conocimiento de la existencia y de las características de este grupo es indispensable para pensar una solución que los considere y, por otra parte, porque la existencia y sobrevivencia de los actuales conventillos ofrece una rica enseñanza sobre el actual problema de la vivienda en Chile, respecto al arriendo popular de inmuebles y respecto a las carencias del mercado habitacional.

Conocer el mundo de los conventillos no es fácil: la informalidad misma de este tipo de vivienda implica definir y aplicar una metodología particular, basada esencialmente en la realización de entrevistas semi-dirigidas, aplicadas, por una parte, a los habitantes de los conventillos y, por otra, a los actores locales involucrados con este parque de viviendas populares<sup>4</sup>.

Ahora bien, si el contacto con estos actores no plantea dificultades, en el caso de los habitantes, si los hay donde, por lo general, están poco dispuestos a responder a preguntas. Esto se debe, en parte, a que este parque se encuentra en plena contracción y sus habitantes desean, ante todo, evitar eventuales conflictos y problemas que pudieran significarles algún riesgo. La mayoría desea permanecer en el anonimato y no hablar sobre sus condiciones de vida y de vivienda. El olvido casi total de este parque de viviendas, relativamente importante para Santiago, se explica sin duda por esta ausencia de organización, de reivindicación colectiva de parte de los habitantes, actitud que contrasta con el pasado tumultuoso y ruidoso de los conventillos<sup>5</sup>.

Las conclusiones sobre el mercado de los conventillo presentadas en este artículo corresponden a los resultados de una serie de entrevistas a sus habitantes, efectuadas en sus viviendas entre los meses de abril y mayo de 1992<sup>6</sup>. En muchos sentidos, nuestros resultados cuestionan algunas ideas preconcebidas y relativas a este tipo de vivienda popular.

**- En primer lugar, los conventillos no son simplemente una forma de vivienda heredada del pasado, caída en desuso y en vías de rápida desaparición. Constituyen por el contrario, un verdadero submercado de vivienda, cuya actualidad y actividad contrastan fuertemente con el carácter obsoleto y vetusto de las construcciones.**

¿En qué medida los conventillos constituirían un submercado de viviendas? El mercado de la vivienda se aborda, generalmente a través de divisiones en submercado. Esta subdivisión puede efectuarse según diferentes criterios que consideren, ya sea el estatuto de propiedad, el de tenencia, (propietario, arrendatario, usufructo, etc), sea la localización en la ciudad, o bien el tamaño (submercado, tanto de las pequeñas, como de las grandes viviendas)... La clasificación más frecuente es, sin duda, el sistema de ocupación o tenencia de la vivienda, elemento que puede ser cruzado con otros criterios.

Cada uno de los elementos obtenidos con este cruce tiene distintos comportamientos y características principales, así como una problemática perfectamente definida e importante de conocer para comprender el funcionamiento económico del mercado general de la vivienda en el país.

En el caso de los conventillos del centro de Santiago, este submercado es plenamente identificable: se puede hablar de *un parque de viviendas obsoletas, que se arriendan a una cierta categoría de población de escasos recursos para la cual una localización central corresponde a menudo a una necesidad vital.*

El funcionamiento de este submercado es el siguiente: ante la presión constante de la demanda de viviendas por parte de la población de escasos recursos, los propietarios de estas grandes residencias deterioradas consideran que pueden obtener una mejor renta por medio del fraccionamiento de la propiedad y su arriendo por piezas, en vez de un arriendo único. Cada persona o grupo de personas que arrienda una pieza tiene derecho al uso de los espacios comunes: patio, baños, eventualmente cocina.

Los conventillos constituyen, incuestionablemente, *un verdadero submercado de la vivienda*, aún cuando éste es informal en muchos sentidos.

Algunos indicadores claves permiten ilustrar la *actual actividad de este submercado*:

- *en los conventillos hay muy pocas piezas desocupadas.*

El trabajo en terreno ha permitido confirmar un hecho que, tanto los resultados del Censo de 1982 como el estudio de la Vicaría Centro, habían señalado: la importancia de la tasa de ocupación de estas piezas. En las viviendas visitadas, rara vez se menciona la existencia de alguna pieza vacía y, cuando tal es el caso, éste se explica por problemas de habitabilidad o de confusión respecto al propietario, caso en el que nadie toma la responsabilidad de arrendarla.

En la mayoría de los conventillos, uno de los arrendatarios está a cargo de la mantención del edificio -del aseo de los espacios comunes- del cobro de arriendos para el propietario, (el que concurre una vez cada mes para percibir el total), del arriendo de las piezas que se liberan y de la elección del nuevo arrendatario. A cambio de esta participación, vivida como extremadamente difícil ante los conflictos que oponen a menudo a este reponsable con los otros arrendatarios y con el propietario, este encargado paga un arriendo inferior al de los otros residentes. Todos estos responsables mencionan la gran cantidad de personas que se presentan a visitar las piezas cada vez que se coloca un aviso en la

fachada: la pieza vacía es, por lo general, arrendada inmediatamente.

Del mismo modo, casi todos los arrendatarios interrogados mencionan lo difícil que es encontrar una pieza desocupada en el centro de Santiago. Según ellos, esto se debe a su escaso número disponible en relación a la demanda, así como a un problema de abuso: es frecuente que los propietarios soliciten un adelanto de varios meses de arriendo. Situación nada de sorprendente y característica de los mercados o submercado de vivienda *"en caliente"*, donde también es frecuente elevados valores de los arriendos.

- *Los precios, de por sí elevados, han aumentado considerablemente más en el último tiempo.*

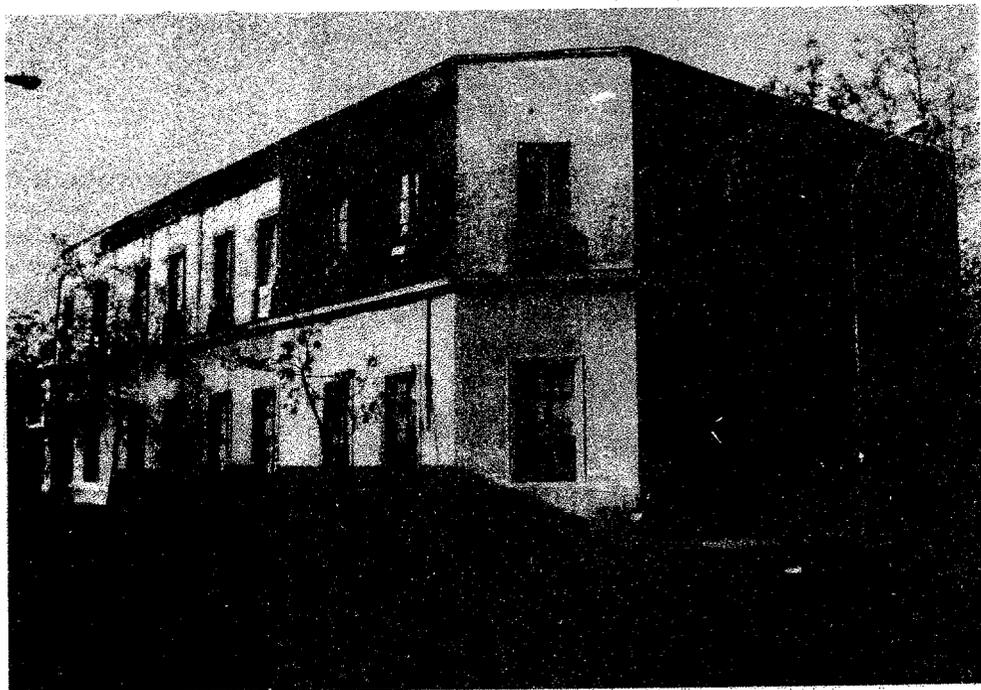
Los arriendos de las personas entrevistadas se sitúan en el rango de 7.000 a 25.000 pesos en el caso de una pieza grande con ventana y balcón; el valor más frecuente se sitúa entre los 15.000 a 20.000 pesos, lo que representa un tasa de esfuerzo en el rubro vivienda<sup>7</sup> superior al 50% del ingreso promedio de los subarrendatarios y, en muchos casos, próximo al 75%. Se trata de valores considerados como muy elevados por los habitantes, tanto más en la medida que se mencionan alzas recientes de hasta 50%.

- **Este mercado de vivienda se caracteriza por una importante demanda constituida por grupos cautivos muy diferentes.**

Esta demanda se descompone en dos grupos que tienen muy poco en común, salvo el hecho de ser verdaderos cautivos de los conventillos.

- por una parte, existe, *una población cautiva del centro*. Se trata de personas solas, frecuentemente mujeres solteras, a menudo de edad avanzada, así como numerosas personas que ejercen oficios informales: trabajos esporádicos de costura, planchado, limpieza en el caso de las mujeres; vendedores ambulantes, cartoneros en el de los hombres.

Ejemplo típico de conventillo.  
Edificio en Plaza Yungay



Estas personas son verdaderas cautivas del centro, donde se encuentra su fuente de trabajo, su "mercado", y porque su reducido monto de ingresos no le permite realizar gastos cotidianos de transporte.

Para estos cautivos, la solución - vivienda del conventillo se adapta a sus necesidades: son personas que buscan una vivienda pequeña, en el centro, pero no desean adquirirla. Casi todos han vivido más o menos siempre en este tipo de solución habitacional. A menudo desearían poder cambiar su actual habitación (por una solución menos cara y algo más grande), pero no cambiar de tipo de vivienda.

- por otra parte, también se encuentra *aquí una población cautiva del arriendo barato*. Contrariamente a ciertas ideas preconcebidas, en estas piezas viven numerosas parejas jóvenes, con niños. En muchos casos se trata de antiguos allegados, que han encontrado en el conventillo una solución provisoria a su problema de vivienda. Para este grupo la localización central no es primordial, constatándose algunos casos de jefes de hogar viviendo en un conventillo del centro y trabajando

en alguna comuna periférica de la intercomuna.

Para ellos, el arriendo de una pieza en un conventillo es una etapa provisoria mientras esperan obtener una vivienda social en propiedad. Sin embargo, suelen permanecer años en tal situación y su movilidad habitacional se reduce a cambios en el interior de la residencia: el caso más frecuente es tomar una pieza más grande del inquilino que se va; o bien se trata de una movilidad en el interior del mismo parque, donde numerosos hogares tienen una verdadera trayectoria de un conventillo a otro.

Las razones de este cautiverio se deben, en este caso, a su incapacidad para insertarse realmente en el sistema de postulación de una vivienda social: el ahorro previo es un obstáculo que les resulta difícil de franquear. Además, sus ingresos suelen ser irregulares y el costo de su arriendo les prohíbe toda posibilidad de ahorro.

Esta <<adherencia>> al parque de conventillos es, por lo demás, notoria, por la escasa tasa de rotación en este tipo de vivienda, algo que también cuestiona algunas personas con ideas preconcebidas, que indican que se trata de un

parque de acogida y fuerte rotación.

Este segundo grupo pareciera estar en aumento. Los resultados de un estudio realizado en 1973 sobre el tema<sup>8</sup> insistían en el hecho que las personas de este parque eran "*habitantes del centro*", es decir, que para ellos mayoritariamente era su lugar de trabajo. Manteniendo la necesaria prudencia, nuestras observaciones podrían hacer pensar que la naturaleza de la demanda está cambiando. Esto significaría agravamiento de las condiciones de vida y de hacinamiento, porque el número de personas por grupo familiar estaría, también, aumentando<sup>9</sup>. Los resultados del reciente censo deberían permitir la verificación o no de la existencia de esta tendencia.

**- Un mercado de vivienda caracterizado por una oferta muy limitada: el arriendo popular.**

El parque de conventillos sufre una presión muy importante y es víctima de una considerable congestión. En efecto, si la demanda ejercida es considerable, la oferta es muy limitada, algo obvio, dado que se trata de viviendas antiguas adaptadas, que no aumentan ni se renuevan.

Resulta difícil estimar el número de conventillos existentes actualmente en el centro de Santiago. El estudio de la Vicaría Zona Centro daba, para 1984, cifras largamente subestimadas debido a la metodología utilizada<sup>10</sup>; y las cifras del Censo de 1982 se referían a piezas, no a los edificios, siendo las primeras unas 6.720 para la Comuna de Santiago. Ahora bien, considerando un promedio de 11 piezas por edificio, según el informe de la Vicaría, se podría pensar que en 1982 existían unos 600 conventillos en la Comuna de Santiago, un porcentaje de los cuales ha desaparecido por diversas razones, principalmente por el sismo de 1985. No obstante, y considerando el estado del parque, las destrucciones posteriores a 1985 son bastante limitadas. En todos los casos, las afirmaciones de actores locales, tales como los miembros de las Juntas de Vecinos entrevistados, coinciden en señalar la importancia de este tipo de

vivienda para la actual Comuna.

Por otra parte, para comprender qué sucede en los conventillos y cual es el origen de la presión ejercida sobre este parque es, también, esencial ampliar la reflexión respecto al mercado de la vivienda popular en arriendo. En efecto, los conventillos constituyen, conjuntamente con los arriendos ilegales de viviendas sociales en la poblaciones, la integridad de la oferta del parque popular del arriendo (arriendos mensuales inferiores a \$ 30.000.-). Inversamente, durante la primera mitad de este siglo, y muy especialmente en la década de los treinta, la vivienda popular estaba constituida mayoritariamente por arriendos<sup>11</sup>, hasta que el mercado de la vivienda sufre un vuelco total, en el cual diferentes factores han contribuido a distanciar la posibilidad de funcionar o han suprimido las tres fuentes susceptibles de generar viviendas en arriendo para las clases populares:

- el efecto de las leyes de protección de los arrendatarios, muy restrictivas hacia los propietarios y cuya promulgación frenó, literalmente, la inversión privada en vivienda de arriendo para familias de escasos recursos. Esto lleva a la situación que *los inversionistas privados no proporcionan más arriendos baratos.*

- La clara elección ideológica de la década de los treinta de privilegiar una política de vivienda para las clases populares basada únicamente en el acceso a la propiedad, realidad común a varios países en el mismo período, pero que, en el caso chileno, ha sido mantenido como objetivo de todas las políticas de vivienda hasta nuestros días. Esto significa la *decisión del Estado de no invertir en el arriendo popular.*

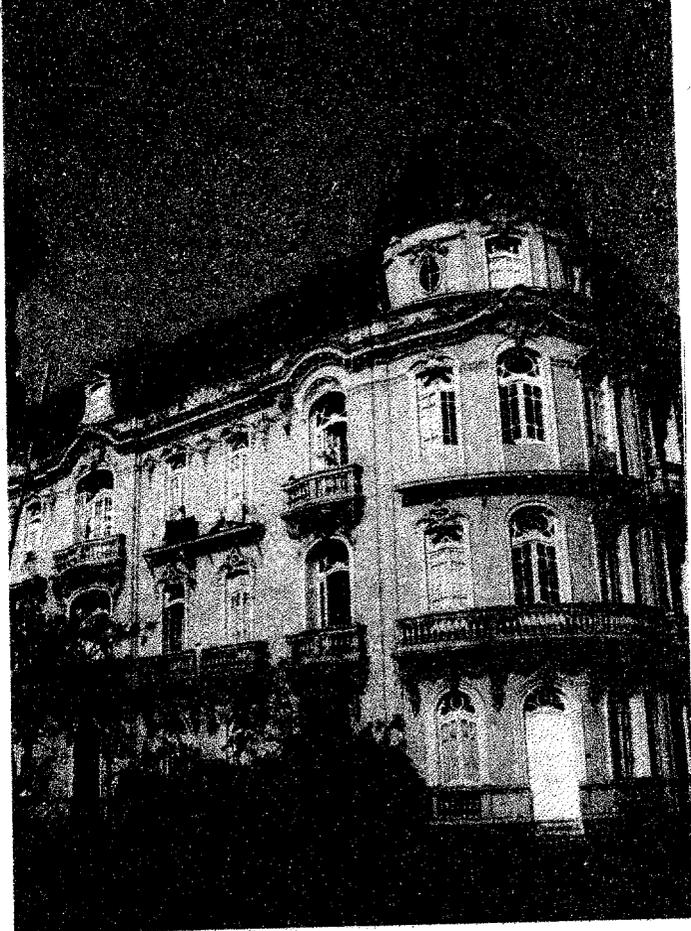
- Finalmente, la prohibición de arriendo que afecta a las viviendas sociales es otro elemento a citar como elemento explicativo de la escasa importancia del arriendo en los medios populares (aún cuando la ley es infringida...). Es decir, que *el medio popular tiene dificultades para generar por sí mismo su parque de arriendo.*

A modo de conclusión, podemos insistir que el

caso de los conventillos del centro de Santiago no es una modalidad de habitación que pueda considerarse insignificante, que esté destinada a desaparecer y, por lo mismo, sin gran interés. Por el contrario, se trata de un auténtico mercado, o submercado, caracterizado por una oferta limitada - debido al tamaño reducido de este parque y a su no reproducción - y por una demanda muy importante. Esta demanda se explica de manera general por el déficit habitacional agudo que vive Chile, pero también, como lo hemos sugerido, por la carencia de una oferta y un parque de viviendas populares en arriendo. Los conventillos de Santiago nos permiten así concebir una alternativa razonable para dar lugar al arriendo en la vivienda popular chilena.

Es evidente que el sistema actual de vivienda social no va a aportar una solución definitiva al déficit existente. La demanda ha sido estimada en aproximadamente 1,2 millones de unidades y el ritmo anual de construcción de este tipo de vivienda es apenas superior a las necesidades generadas cada año por la desaparición de viviendas obsoletas y por aumento del número de familias. En este contexto, la única solución consiste en motivar al sector privado para asumir parte de la demanda. Constatación que ha sido presentada, por lo demás, como una de las justificaciones al proyecto de ley relativo al «establecimiento de normas para un sistema de arriendo con promesa de venta»<sup>12</sup>, mecanismo dirigido sin embargo a la clase media, aunque esta precisión no se explicita...

La inversión de capitales privados en el arriendo popular podría ser una solución, o uno de los elementos de solución para enfrentar el difícil problema del déficit habitacional. Alternativa juzgada imposible cuando se dirige a las familias de escasos recursos, sobre la base del siguiente argumento: no hay mercado donde no hay solvencia de la clientela. Sin embargo, el ejemplo del parque de conventillos demuestra exactamente lo contrario, confirmando que existe una demanda para este tipo de vivienda así como la solvencia y capacidad de pago regular de numerosas familias.



El Palacio Larraín, conocido como "El Titanic" y famoso por su arquitectura, está arrendado por piezas.

Desarrollar el arriendo popular sería una de las formas de responder al problema del déficit por medio de un aumento de la necesaria diversificación de la oferta habitacional. El ejemplo de dos grupos muy distintos que hemos constatado en los conventillos demuestra perfectamente que la demanda no es uniforme. Sin embargo, la oferta lo es. Verificamos, además, que existe una demanda a la cual la vivienda social actual no puede responder, sea porque la demanda se localiza en el centro, donde el valor del suelo es demasiado elevado para este tipo de programas, sea porque la facultad de postular con solvencia es extremadamente difícil para una cierta categoría de grupo familiar. ■■■■

## BIBLIOGRAFIA:

LATORRE, Patricia; URMENETA, Roberto. Diagnóstico de las condiciones físicas y sociales de las viviendas colectivas deterioradas en la zona centro de Santiago. Arzobispado de Santiago, Vicaría Centro, 1984.

XV Censo nacional de población y IV de vivienda, Instituto Nacional de Estadísticas, abril 1982.

BALANOSWSKY, PINGEOT et al. Movilización urbana en los conventillos. C.I.D.U., 1973.

ESPINOZA, Vicente. Para una historia de los pobres de la ciudad. Ediciones SUR, 1988.

GUZMAN C., Luis R. Políticas públicas y arrendamiento en Santiago de Chile, 1906-1950. Revista EURE, Vol. XVII. de Junio de 1991 (Nº 51).

BERTRAND, GROSS, GUROVICH, et al. Reseña de la vivienda social en Chile. Ediciones Taller Norte, 1988.

## CITAS:

1. Ver sobre este tema el estudio muy completo realizado por la Vicaría Centro, en colaboración con el Programa de la Economía del Trabajo (P.E.T.), sobre las viviendas colectivas deterioradas del centro de Santiago.

2. La escasez de documentación existente es reveladora: fuera del estudio muy profundo realizado en 1984 a iniciativa de la Vicaría Centro, no existe ningún análisis detallado, ninguna fuente de datos o de informaciones. Los cités son objeto de estudios, e incluso de programas de rehabilitación, pero las antiguas casas del centro, deterioradas y subpobladas, quedan en el más total olvido. Tampoco ninguna ONG trabaja realmente en estas viviendas.

3. EL I.N.E. da la siguiente definición del término <vivienda de conventillo>: <Es una pieza o grupo de piezas que constituyen una vivienda independiente. Están ubicadas a lo largo de un pasillo de uso común y tienen servicios comunes. También se consideran en este alternativas, las construcciones arrendadas por piezas o conjunto de piezas que tienen servicios comunes>. Sin embargo, este término de conventillo está muy afectado por la historia y por connotaciones peyorativas; a tal punto que los habitantes de este tipo de vivienda no solamente no lo utilizan nunca y más bien lo rechazan violentamente. Para ellos, pero también para muchos profesionales, los conventillos han desaparecido casi totalmente de Santiago: eran estos cités

que tenían una sola llave de agua, contruidos para hogares de escasos recursos, por personas interesadas por una renta urbana, o bien por instituciones caritativas. Se trata, en efecto, de los primeros <conventillos>; pero más tarde, por analogía, se ha dado este nombre a las viviendas unifamiliares fraccionadas por piezas y arrendadas a hogares pobres: también en estas casas los arrendatarios compartían una llave de agua e instalaciones comunes. Existe, entonces, una confusión, debido a la utilización restrictiva del término <conventillo>. Por otra parte, se utiliza frecuentemente una definición muy amplia del término <conventillo> como un sinónimo de <cité>.

4. En el caso de los conventillos, estos actores son por una parte los miembros de los comités de ayuda fraterna de las parroquias del centro de Santiago, y por otra parte los miembros de las directivas de las Juntas de Vecinos consideradas. Es sumamente difícil de ubicar a los propietarios (por lo general, los arrendatarios ignoran sus nombres y direcciones), o se niegan a colaborar.

5. Ver sobre este tema <Para una historia de los pobres de la ciudad>, de Vicente Espinoza; el autor demuestra que el movimiento popular urbano chileno nació verdaderamente en los conventillos y con las reivindicaciones de los arrendatarios.

6. Se han realizado 23 entrevistas de aproximadamente una hora c/u a personas contactadas con anterioridad por los miembros de las Juntas de Vecinos o de los comités de ayuda fraterna de las parroquias del Centro Poniente. El método utilizado fue de conversaciones libres y abiertas sobre el tema.

7. La tasa de esfuerzo-vivienda es la relación entre los ingresos de un hogar y la suma que utiliza cada mes para alojarse. Se considera generalmente que una tasa de esfuerzo-vivienda no debe exceder el 30%; más allá de este nivel, el hogar queda en situación precaria.

8. BALANOWSKI, PINGEOT et al. <Movilización urbana en los conventillos>. C.I.D.U., 1973.

9. En 1982, según el I.N.E., el número de personas por hogar en los conventillos era de 3,2; el estudio de la Vicaría, en 1984, llegaba a cifras parecidas.

10. Para tener una información más detallada acerca de la estimación numérica de los conventillos, se puede consultar el estudio realizado sobre este tema. Este artículo resume solamente algunos aspectos de dicho estudio.

11. Ver sobre este tema <Para una historia de los pobres de la ciudad> de Vicente Espinoza; ver también en la revista E.U.R.E., Vol. XVII de Junio de 1991 (Nº 51): <Políticas públicas y arrendamiento popular: el arrendamiento en Santiago de Chile, 1906-1950>. Luis Rodrigo Guzmán Cáceres.

12. Proyecto de ley que <establece normas para el sistema de arrendamiento de viviendas con promesa de compra-venta>, M.I.N.V.U.