

Es una fría tarde de julio en el barrio Yungay. En calle Cueto, una vecina está conversando afuera de una de las tradicionales casonas del sector. Esas grandes, de dos pisos, de un aspecto un tanto desgastado.

“¿Buscas una pieza? Tienes que llamar al número de la ventana”, dice la mujer. “Si no está puesto, es que está todo arrendado”.

Yungay, en líneas generales, es un paño de 272 hectáreas y 35 mil habitantes, una puerta de entrada al sector poniente de la capital desde el centro. Es el más extenso en superficie de todos los barrios de la comuna de Santiago, pero el tercero en población, superado por Santa Isabel y Parque Almagro.

El barrio fija sus límites entre la Alameda, al sur, y al norte, San Pablo. En el este, el límite histórico es Av. Brasil, aunque en los últimos años se ha hablado que la nueva frontera es Ricardo Cumming, dejando en ese espacio intermedio al pujante e históricamente hermanado barrio Brasil.

Así, en toda su extensión, la pregunta se repite en sus calles y esquinas, casi como un mantra: “¿Dónde hay piezas para arrendar?”.

Ester, una residente peruana que vivía en una habitación del segundo piso de esta casa, justo se está yendo. “Me cobraron \$180 mil y no tenía derecho a baño privado: había que compartirlo con mucha gente. Además, la luz se corta a cada rato, sobre todo los fines de semana”, dice algo angustiada.

Las palabras de Ester revelan una cruda realidad: el barrio Yungay esconde un gran mercado del subarriendo de piezas a migrantes, que ha crecido en silencio, a lo largo de sus pasajes, cités, casonas y avenidas. Un mercado que nadie regula ni en cobros, ni en condiciones de higiene.

La vecina comenta una de las causas fundamentales por las cuales esto ocurre: a diferencia de los sitios regulados, en estas viejas casonas no piden papeles ni contrato. Esto se torna vital para los residentes extranjeros que aún no regularizan su situación y no pueden arrendar un departamento por la vía formal.

“¿Sabes dónde hay más?”, dice la primera vecina. “Cerca del Boric hay una. Pero ahí no te dejan ni cocinar ni lavar la ropa”.

El Presidente de la República vive en el barrio desde marzo, cuando se mudó a una casa de 500 metros cuadrados, 13 dormitorios y nueve baños, ubicada en calle Huérfanos, entre Libertad y Hurtado Rodríguez.

Otro vecino entrega una referencia: “En el supermercado que está a tres cuadras puedes encontrar datos de arriendo”. Dicho y hecho: hay un tablero lleno de ofertas de alquiler de habitaciones.

Al mandar un WhatsApp a uno de los números en los avisos, responden con una dirección: está literalmente en la puerta de enfrente de donde vive el Presidente. Es más, la dueña lo comenta como dato antes de coordinar una visita al inmueble.

La casa es antigua. Y tras atravesar un pasillo largo, que da a una decena de habitaciones, se llega a una pieza. “Esta vale \$180 mil”, dice la mujer. No hay catre, ni colchón. Sólo hay un pequeño ropero y varias restricciones: no se puede traer gente a dormir, hay



Yungay:

La otra cara del barrio del Presidente

En el histórico sector, ubicado en la comuna de Santiago, crece un mercado de arriendo dirigido a migrantes considerado abusivo: hasta \$180 mil por vivir en una pieza sin baño ni condiciones mínimas.

Por Gianluca Parrini Cordero

que tener un cilindro de gas propio y no acepta extranjeros, algo raro considerando que es un mercado casi dirigido a migrantes. El baño se comparte.

La única flexibilidad hasta ahora: no pide firmar ningún contrato, sólo tener el papel de antecedentes al día.

La misma dueña, de unos 70 años, explica la lógica que se da en el sector: “Yo no subarriendo mi casa, pero las otras casas sí lo están. Está lleno, y ofrecen piezas”, indica. “En esas casas grandes los dueños ya están viejitos o se murieron. Y quienes las reciben de herencia, como no vienen a estos ba-

rrios, las arriendan. Y luego, se subarriendan”.

Más allá, en Hurtado Rodríguez, en la cuadra contigua de la casa presidencial, ofrecen una habitación en una casona grande, de tres pisos.

La encargada también pide \$180 mil, a cambio de un mes de alojamiento, un colchón sucio y viejo, y una cómoda.

Hay más reglas: visitas dos veces a la semana con horario restringido. Multas de 20 mil pesos por dejar la cocina o el baño sucio, o por botar colillas de cigarro en la terraza.

“Si tienes pareja y quieres traerla a pasar la noche”, sigue, “tienes que avisar antes y pagar \$10 mil”. Enseguida, muestra el baño, y se excusa por el fuerte olor a desagüe que se siente, aún usando mascarillas.

Tampoco piden contrato de arriendo, aunque sí un par de papeles: la fotocopia del carnet o pasaporte y un mes en garantía. Luego, la encargada detalla: “Acá solo viven dos chilenos. Los demás, son todos venezolanos”.

Las dos caras del barrio presidencial

El barrio Yungay tiene una historia que se

caracteriza por los contrastes.

“El sector tuvo su origen en la primera mitad del siglo XIX como Villa Yungay, de la mano del desarrollo de la Quinta Normal de Agricultura”, explica el urbanista PUC José Rosas. “No era una extensión del centro, sino que estaba separada de la ciudad de Santiago”.

Entre sus primeros vecinos se destacaron intelectuales de clase media alta de la época, como el naturalista francés Claudio Gay, fundador de la Quinta Normal, o el científico Ignacio Domeyko. De hecho, este último inmueble fue declarado monumento histórico el año 2016.

Hacia los inicios del siglo XX, Yungay se consolidó como un sector de clase media y clase media alta, aunque también había presencia de clase trabajadora. Esto generó una mezcla arquitectónica de los cités para obreros y las casas de dos o tres pisos, con gran cantidad de habitaciones y de gran altura piso-cielo, para los sectores acomodados.

Lo que vino después, Rosas lo describe como un “proceso complejo”: la clase alta se fue para el barrio El Golf, escapando de los disturbios que generó la Huelga de la Carne, una suerte de estallido social, con cerca de 200 muertos, en 1905.

“Ahí quedaron -explica- todas estas casas grandes, que comenzaron a ser utilizadas por clase media y media baja”.

Desde entonces, por una serie de políticas públicas, arguye Rosas, el barrio no sufrió mayores modificaciones. Además, las casas tampoco recibieron inversión en infraestructura, por lo que mantuvieron sus materiales originales, de madera o albañilería.

Este proceso duró casi 50 años y le daba a Yungay el sello de ser un barrio congelado en el tiempo. Esto potenció su imagen de barrio patrimonial, ligado a los orígenes de la República.

Todo duró hasta, al menos, la década de 1990. Ahí comenzaron los cambios fuertes.

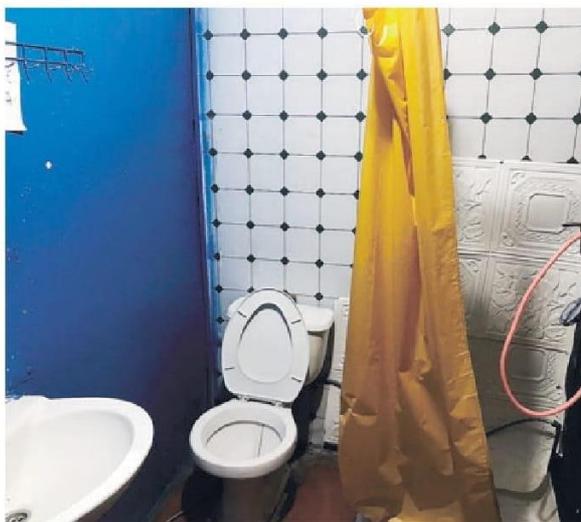
El primero, la oleada de migrantes peruanos que llegaron a la zona, que arrendaron habitaciones en estas antiguas casonas, potenciando el mercado del subarriendo que se venía gestando hace años. Mercado que, por cierto, era generado por chilenos.

“Lo que veía en esa época”, explica Yasna Contreras, académica de la Universidad de Chile, “es que mucha clase media empobrecida, para la que el subsidio patrimonial no era suficiente para rehabilitar los inmuebles, empezaron a dividirlos en piezas y subarrendarlos, para hacer un negocio de esto”.

Con el tiempo, las siguientes olas migratorias haitianas y venezolanas que llegaron al país expandieron el mercado. La necesidad de vivir en un barrio cercano al centro, sumada a la gran oferta de casas, hicieron que el subarriendo de piezas se hiciera una costumbre.

De hecho, según cifras del Servicio Nacional de Migrantes, Santiago es la comuna con la mayor población extranjera en el país: 220 mil personas. Quince de cada 100 migrantes en el país viven en Santiago Centro.

Es más: si se considera que en 2020 la población total de Santiago era de 505 mil residentes, el 44% de ellos venía de otro país.



► Primera foto de arriba: pieza en arriendo en calle Hurtado Rodríguez con Huérfanos, la esquina presidencial. Segunda y tercera imagen: casa subarrendada en calle Libertad, a una cuadra de la plaza Yungay.

Así, las casas se fueron dividiendo en unidades cada vez más pequeñas. Y, por ende, ingresando cada vez más gente en espacios no diseñados para esa cantidad de residentes. Fue el inicio del hacinamiento. Y se concentró en Yungay. De hecho, según cifras que entregó el Programa de Recuperación de Cités y Pasajes de la Cordesan, este barrio cuenta con la mayor cantidad de cités, superando al barrio Matta Norte, al Panamá, al Viel y al Barrio Universitario.

Pero, en el mismo barrio, otro fenómeno comenzó a ocurrir.

Con la llegada de la Línea 5 del Metro en

2005, el sector se “gentrificó”. Comenzaron a llegar residentes de ingresos económicos más altos, que buscaban vivir en barrios patrimoniales. Esto propició el ingreso de las grandes inmobiliarias y el aumento del valor del suelo en algunos sectores.

Según el arquitecto y académico de la Universidad Diego Portales, Gonzalo Schmeisser, esto comenzó a verse de forma incipiente en Yungay. Prueba de esto son el centro cultural Nave, la Peluquería Francesa y una serie de restaurantes y cafés que se han instalado en el sector: “Son lugares más boutique, que han desplazado a la típica

fuelle de soda”.

No obstante, este proceso en Yungay nunca explotó como en otras zonas. “Nunca terminó de pasar, sigue en latencia”, indica el arquitecto.

“Entre las causas -comenta-, creo que hay un tema relacionado con el resguardo territorial del barrio. Cuidan mucho el tener una identificación más con la clase media baja que con esta gentrificación, que viene de las lógicas del dinero”.

En ese contexto, llegó el anuncio de que el Presidente Boric iba a vivir en el barrio. Para Schmeisser, la llegada del mandatario pudo haber sido un símbolo mucho más fuerte, pero contrastó con esta gentrificación que nunca logró consolidarse.

Pero el académico entrega otra razón por la cual el barrio no logró un mayor nivel de renovación: “Yungay tiene aún problemas de seguridad muy profundos”, asevera. “Entonces, no creo que haya interés de capitales en invertir en él”.

José Osorio, director de la Junta de Vecinos del barrio Yungay, confirma que la llegada de Boric ha beneficiado a “un radio de 10 manzanas”, con la fuerte presencia policial que custodia al Presidente.

No obstante, espera que esa presencia se expanda al resto del barrio. Sobre todo porque acusa un abandono en materia de seguridad: “Hay una ausencia de carabineros desde hace 10 años en el territorio. Eso dio pie a que se dieran fenómenos de puntos de microtráfico, de situaciones delictivas”.

De hecho, según cifras de Carabineros, sólo en los últimos 28 días, en el cuadrante que pertenece al barrio, ha habido dos homicidios. Y en lo que va del año, se suman cinco en total: un aumento del 67% respecto de esta misma fecha en 2021.

La llegada del Presidente también generó consecuencias económicas: gracias al aumento de la seguridad, la plusvalía aumentó. Esto lo confirma Teodosio Cayo, presidente de la asociación de tasadores de Chile: “La llegada de Boric ha hecho subir el arriendo en el barrio”, constata. “Al recuperar el espacio público, hay un cambio en el espacio, y se abandona la lógica de precariedad que existía. Por tanto, los vecinos se ven favorecidos por una plusvalía con el efecto de que el Presidente se instale en el lugar”.

Por ende, los valores de las piezas también han subido sostenidamente en los últimos meses, como aseguran algunos residentes consultados.

Para los vecinos que crecieron y han hecho una vida ahí, Yungay está irreconocible. La alta población flotante y la delincuencia en el barrio se tornaron un problema. Una dirigente del sector, que prefirió resguardar su identidad, lamenta: “Ya no sabemos quién es nuestro vecino”.

Vivir en 9 m²

“Cuando llegué a vivir acá, varias cosas me sorprendieron”. Elizabeth (52), chilena, arrienda una pieza en la calle Libertad. Vive en el barrio hace tres años: trabajaba como administradora de empresas, hasta que una leucemia, que combatió cuando era más

Título: Yungay: La otra cara del barrio del Presidente

joven, reapareció. “Perdí 30 kilos, se me cayó el pelo”, recuerda.

Dice que en la casa donde vive le cobran \$200 mil para vivir en un dormitorio con su madre. Llegó ahí tras vivir en la calle: tuvo que vender bienes para costear el tratamiento.

Luego de un rato, entra en confianza: “¿Quieres entrar a ver?”. Tras entrar a la casa, la pieza donde vive con su madre: son dos catres, un televisor antiguo, ropa colgada y una mesa donde tienen cosas para desayunar. Es todo.

Enseguida, invita a recorrer la casa: es un pasillo largo hacia el interior de la cuadra, donde asoman muchas piezas. En cada una vive de una a dos personas, comenta. Pocos son chilenos; más que nada hay venezolanos y haitianos.

Una de las cosas que más le chocó: hay tres baños, de los cuales sólo dos tienen agua caliente. “Y viven unas 26 personas, fácil, en la casa”, afirma.

Y no sólo se arriendan piezas. En el pasillo central se puede constatar que hay un par de construcciones, algo así como cabañas, hechas de madera, de terminaciones artesanales. También se arriendan, según Elizabeth.

Lo que la mujer muestra se condice con la realidad en otras casas del barrio. Según académicos y vecinos de Yungay, el mercado del subarriendo ha generado una realidad de hacinamiento fuera de control.

“Nos hemos sorprendido de lo que hemos encontrado”, admite el arquitecto y magister en urbanismo UCH, Gonzalo Arze, que también ha estudiado el barrio y el subarriendo abusivo.

“Son viviendas habilitadas para dos a tres familias -sigue-, pero pueden vivir hasta 10 personas. En los casos más precarios, viven cuatro o cinco familias”.

La arquitecta italiana Nuria Chiara Palazzi ha estado estudiando junto a un grupo de académicos del Centro de Investigación para la Gestión Integrada del Riesgo de Desastre (Cigiden) la vulnerabilidad ante sismos e incendios de las casas en Yungay. Y llegaron a conclusiones preocupantes.

“La principal causa de incendio que vimos -gráfica- es porque cada familia tiene un hervidor, estufa u otros electrodomésticos, en cada una de las piezas, que pueden ser 20 en una casa. Entonces, los sistemas se sobrecalientan. Y como son casas de albañilería simple, los incendios se propagan rápidamente”.

En el mismo sondeo, Palazzi pudo ver que hay familias que viven en piezas que parten en los nueve metros cuadrados. No obstante, aunque dice que por lo general son piezas de entre 18 a 20 metros cuadrados, “es un error considerar solo la superficie en la calidad de vida”, ya que hay que considerar el acceso a la cocina y baños, que suelen ser compartidos.

Las principales calles donde se puede arrendar habitaciones, según comentan los mismos vecinos, son Cueto, Huérfanos, Esperanza, el eje del Parque Portales en general, además de la calle Hurtado Rodríguez, una de las esquinas de la residencia



► El interior de una casa subarrendada en calle Libertad: con cocina y baño compartido, y una cabaña de material artesanal.

presidencial.

“Estimamos que hay unas 100 viviendas en el barrio donde se practica el subarriendo”, calcula, por su parte, Osorio, quien remarca que el hacinamiento ha traído varios problemas: además de los incendios, se generó una crisis sanitaria durante la pandemia, ya que muchos brotes se expandían con mucha fuerza en estos lugares.

“Nos pasó cuando tuvimos que entregar cajas de alimentos para la pandemia”, cuenta el concejal Juan Mena (ind.-RN). “La idea era entregar una caja por familia. Y en una casa de ocho habitaciones, había 20 familias viviendo”.

El problema se agrava cuando hay violencia de género. “He escuchado testimonios de madres que dicen que a sus hijas las han violado, ya que estos son inmuebles compartidos, sin privacidad, donde se comparten espacios como los baños, por lo que están más expuestas a ataques sexuales”, denuncia Contreras. “Eso es lo más difícil: esta forma de vida favorece aún más la vulneración de cualquier derecho humano, además de que expone a las mujeres, a hijas e hijos, a violencia sexual”.

El tema es que subarrendar está permitido, pero con ciertos resguardos. “El subarrendamiento es una práctica lícita que, de hecho, la reconocen tanto la ley de arriendos como el Código Civil”, subraya el académico de la Universidad de Chile y profesor de derecho civil Pablo Cornejo. “El arrendatario puede hacerlo con autorización previa del dueño de la propiedad”.

“No obstante -sigue-, una modificación reciente de la ley de arriendos incorporó un título que trata del arriendo y el subarrendamiento abusivo, y del hacinamiento, estableciendo multas a quienes subarriendan viviendas que no cumplan las condiciones de habitabilidad -como iluminación, seguridad, estabilidad, ventilación y dimensiones- que indica la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones”.

Las multas a raíz de esa norma, a beneficio municipal, van desde las 5 a las 100 UTM. El director general de la Corporación de Asistencia Judicial, Alejandro Díaz Letelier, agrega que estos lugares pueden incumplir normativas, ya que no son utilizadas para fines habitacionales, sino que para fines comerciales.

Junto a ello, expresa, “puede haber un delito de usura o estafa, o asociación ilícita de subarriendo de propiedades para migrantes”.

Díaz enfatiza que los servicios de asistencia que ofrecen como corporación son completamente gratuitos. Pero, a pesar de eso, no tienen registros de denuncias por subarriendo en el barrio Yungay.

“Lo que pasa es que el migrante que está en una situación de irregularidad no va a denunciar, porque tendría que asumir que está en esa situación. Y, además, los pueden sacar de donde viven. La ley no ampara las situaciones irregulares”, señala.

Desde el Municipio de Santiago señalan que funcionarios de la Oficina de Migrantes de la Dideco han recibido reclamos de arriendos abusivos, ante lo cual han brindado orientación a los afectados.

No obstante, indicaron que carecen de las competencias legales para intervenir, dado que el arriendo y subarriendo son relaciones entre privados, “en las que deberían intervenir los Juzgados de Policía Local”.

Así, en el barrio a donde el Presidente llegó, porque podía caminar desde su casa a La Moneda, el hacinamiento se sigue masificando.

Como otros vecinos, Elizabeth también tiene sus reparos por vivir así. Pero tiene un miedo más grande: no quiere volver a dormir en la calle. ●