

PROYECTO “UN MONDO IN CASA MIA”

INFORME SOBRE EL ALOJAMIENTO DE LA POBLACIÓN INMIGRANTE EN ESPAÑA. DIFICULTADES EN EL ACCESO A LA VIVIENDA.

Análisis de las causas, posibles soluciones y ejemplos de buenas prácticas

Índice

Introducción.

1. El objetivo del informe.

- 1.1. Los agentes entrevistados que intervienen en el proceso de alojamiento.
- 1.2. Acciones consideradas como buenas prácticas.
- 1.2. La encuesta.

2. El punto de vista de las agencias inmobiliarias.

- 2.1. Datos obtenidos.
- 2.2. Conclusiones y propuestas.

3. El punto de vista de las entidades bancarias.

- 3.1. Datos obtenidos.
- 3.2. Conclusiones y propuestas.

4. El punto de vista de asociaciones y cooperativas.

- 4.1. Datos obtenidos.
- 4.2. Conclusiones y propuestas.

5. Diversos ejemplos de buenas prácticas facilitadoras del acceso a la vivienda.

6. Conclusiones

7. Fuentes.

Introducción.

En España, el mayor volumen de extranjeros proceden de diferentes países europeos. Se habla de que en la actualidad residen en este país en torno a 900.000 inmigrantes, cifra difícil de precisar, puesto que se incluye en ella a los extranjeros no documentados y que no constan oficialmente en ningún registro. A los europeos, (datos del año 2000) con un 41% del total, les seguirían los africanos en cuanto a número (29%), y continuarían los procedentes de América (22%) y Asia (8%). Cuando hablamos de inmigrantes en el presente informe, nos referiremos a los extranjeros que se encuentran en España por razones económicas, distinción útil desde el punto de vista metodológico y aceptada de manera general por los expertos en migraciones.

En relación a la Región de Murcia y en cuanto a los principales países de origen de estos inmigrantes económicos, de los que excluiríamos a los ciudadanos comunitarios, aunque algunos de ellos se encuentren en Murcia por razones económicas, el principal contingente de inmigrantes, según datos de 2001, procede de Ecuador, con 23.365 personas, seguido de Marruecos (18.403), Colombia (2.622), Argelia (1.104) y el resto en disminución.

La Mancomunidad de Servicios Sociales del Sureste, Entidad pública local compuesta por los Municipios de La Unión, Torre Pacheco y Fuente Álamo es una de las zonas que mayores tasas de inmigrantes presenta en la Región, habiéndose producido un cambio radical en la estructura y composición de la población en un período de nueve años. Así, en el año 2000, los inmigrantes empadronados en Fuente Álamo, suponen un 19'06% del total de la población (en 1991 era el 0'1%), en Torre Pacheco, el 18'88% (en 1991, el 0'19%) y en La Unión, el 3'18% (en 1991, el 0'27%).

El Campo de Cartagena, ha experimentado en los últimos años, un gran desarrollo del sector primario, el cual ocupa a la inmensa mayoría de la población inmigrante residente en la zona. Como consecuencia de la ampliación de la superficie regable, la zona experimenta en poco tiempo un enorme desarrollo económico. El sector hortofrutícola se convierte así en un factor estratégico para el desarrollo de la comarca. Se instalan en su territorio grandes empresas dedicadas a la explotación, comercialización y exportación de productos agrícolas, así como empresas de trabajo temporal. Todo ello genera una demanda de mano de obra que supera ampliamente a la oferta.

A resultas de lo anterior, se ha ido produciendo una afluencia masiva de trabajadores inmigrantes, especialmente de la zona del Magreb y, en los últimos tiempos, subsaharianos y sudamericanos. El flujo migratorio se incrementa de manera permanente y continua, motivado por diversos factores: Demanda de mano de obra no cualificada, posibilidad de ocupación durante la mayor parte del año, perspectiva de trabajo aún en el supuesto de inmigrantes en situación irregular... Todo ello da lugar a un importante "efecto llamada" entre el colectivo.

Al no existir una planificación previa, son muchos los problemas que hoy se presentan: precariedad en la vivienda, condiciones higiénicas y sanitarias muy deficientes, falta de capacitación laboral, carencias en el sistemas educativo, riesgo de conflictividad e incomprensión por parte de la sociedad de acogida, necesidades formativas, etc. De todos, el problema más acuciante es el de la vivienda. En este sentido, la situación de los alojamientos en

uso por los inmigrantes, está impidiendo toda posibilidad de integración del colectivo en el Municipio. La inserción social de los inmigrantes pasa por una mejora de sus condiciones de vida, lo que se vincula necesariamente con el acceso a una vivienda digna.

Si bien en los últimos tiempos se ha ido produciendo un cambio en el perfil de la población inmigrante, aumentando considerablemente el número de mujeres y niños que se desplazan a nuestro país con motivo de la reagrupación familiar, en el ámbito territorial de esta Mancomunidad sigue prevaleciendo la inmigración de varones solos. La reagrupación familiar en esta zona es difícil, principalmente por la escasez de viviendas que puedan habitar las familias. La mayor parte de ellos se encuentran en situación regular y tienen un empleo estable, estando muy ligados a las empresas para las que prestan sus servicios. Así, se trata de un colectivo que tiene capacidad económica para cubrir sus necesidades.

Es importante destacar, asimismo, que la población inmigrante reside en esta zona de manera permanente y no estacional, desde hace años. Por ello, los problemas mencionados son mucho más preocupantes, ya que no se trata de una situación emergente, sino que tiene un carácter estructural y consolidado. En el ámbito de la Mancomunidad, la inmigración forma parte de la estructura productiva y sin ella se vería seriamente mermada. La riqueza de la zona crece exponencialmente y la marginación de estos trabajadores de igual manera.

Si el problema de la vivienda es fundamental, no lo es menos el riesgo de conflictividad social que se detecta en la zona. Como se ha expresado, se incrementa de manera acelerada la marginación y exclusión social de estos trabajadores y, en paralelo, se produce una mayor explicitación de posiciones xenófobas, si no claramente racistas. Si de por sí es tarea ardua la integración social de un colectivo de personas con distinta cultura, religión, costumbres, etnia, en una sociedad eminentemente agrícola y con un nivel socioeducativo medio-bajo, son mayores las dificultades que se encuentran cuando representa un porcentaje tan elevado sobre la población total y esta migración se ha producido en tan corto espacio de tiempo. Uniendo a lo anterior la circunstancia de la creciente marginalidad a que se ve abocado el colectivo inmigrante, nos encontramos con el caldo de cultivo idóneo para una crisis social.

Indicadores de discriminación social y laboral en la Región de Murcia, según un estudio realizado por el Colectivo I.O.E.:

1.- Irregularidad o falta de documentación que padece una parte de los extranjeros, difícil de estimar. Esto es consecuencia, a su vez, de las medidas administrativas que impiden su igualdad de derechos con los autónomos y de la necesidad subjetiva que experimentan de trabajar en España, pese a los riesgos que implica su situación “irregular”. Ello conlleva una discriminación en el disfrute de los derechos básicos de la persona (a moverse, a trabajar, etc.), que conduce, en algunos casos, a situaciones de explotación laboral y represión policial, aparte de la sensación de inseguridad personal de las personas implicadas en esa situación. Este indicador es aplicable cualquiera que sea el país de origen del inmigrado en situación administrativa irregular.

2.- Relacionado con lo anterior está el problema de la temporalidad de los permisos de trabajo. La vinculación del derecho de residencia a la vigencia del permiso de trabajo supone, en

los casos de trabajo temporero o de permisos de trabajo de un año de duración (la mayoría), un continuo estado de provisionalidad y temor que no favorece una integración social plena en la vida ciudadana.

3.- Ubicación mayoritaria de los inmigrantes en un sector laboral (la agricultura) y una categoría (peones temporeros) que están siendo sistemáticamente abandonados por la población autóctona debido a las duras condiciones laborales. Se trata de la ocupación con salarios más bajos, mayores tasas de contratación laboral y, probablemente, con un mayor porcentaje de sumergimiento.. En consecuencia, existe el peligro de que se consolide un nicho o segmento separado del mercado de trabajo que impida la movilidad ascendente de estos trabajadores y su conversión en un gueto con condiciones de vida y de trabajo muy por debajo del umbral tolerado por los españoles.

4.- Falta de organización de los trabajadores y del suficiente apoyo sindical, así como el miedo a que no se les renueve el contrato o se les firme el precontrato para acceder al contingente (los irregulares), sitúa a los inmigrantes en una posición de fragilidad que da lugar a frecuentes abusos en el horario laboral, derecho a vacaciones, condiciones de salubridad e higiene, etc.. Asimismo, la gestión laboral de la fuerza de trabajo no toma en consideración apenas los factores culturales específicos de los inmigrantes, como sus fiestas religiosas (en el caso de magrebíes y sudsafricanos, por ejemplo), ni toma en consideración la experiencia y eventuales recursos profesionales de los trabajadores.

Las condiciones de trabajo apuntadas tienen lugar en el contexto de la agricultura murciana, con una de las tasas de productividad relativa más altas de España, pero que precisamente incrementa su competitividad internacional gracias a los altos niveles de explotación de una mano de obra abundante y sin poder de negociación.

La precariedad de las condiciones laborales arrastra consigo la precariedad de las condiciones de vida en general, en especial, en lo relativo a la vivienda, la reunificación familiar y el disfrute de las prestaciones y servicios públicos existentes en España. Las condiciones de infravivienda en uso por los inmigrantes están impidiendo su integración en la sociedad murciana e iniciar los procesos administrativos para obtener la reunificación familiar.

De hecho, la mayoría de los casados (estado civil de la mitad de los trabajadores) tienen a su cónyuge e hijos en el país de origen, separación que representa uno de los mayores sufrimientos de las personas migrantes y, por tanto, uno de los indicadores más claros de su discriminación social.

La concentración de la población inmigrante en determinadas comarcas acentúa los problemas de acceso a una vivienda digna, así como las prestaciones públicas en sanidad, educación, servicios sociales, etc., que fácilmente pueden quedar saturados cuando dependen de unos recursos municipales o autonómicos escasos, incapaces de hacer frente a las nuevas necesidades.

Por último, hay que anotar otro factor de discriminación que tiene que ver con los prejuicios y rechazo social que tiene lugar en España en relación al colectivo marroquí, aún

mayoritario en la región de Murcia. El rechazo al extranjero tiene unas raíces históricas muy concretas, en las que se mezclan:

- ❑ Racismo cultural (prejuicios contra la cultura islámica).
- ❑ Racismo nacional (superioridad/preferencia de los nacionales basada en la pertenencia a un estado-nación), que también recae sobre inmigrantes sudamericanos, sudaharianos, etc.
- ❑ Racismo de clase (etnificación de un segmento de la fuerza de trabajo que la convierte en objeto diferenciado de explotación económica).

Parece claro que el acceso de la población inmigrante al alojamiento no constituye, por sí mismo, una garantía para la integración de este colectivo en la sociedad de acogida, sino que son múltiples los factores a tener en cuenta en este proceso: educación, sanidad, empleo, etc. No obstante, lo cierto es que la falta de una vivienda digna dificulta en gran medida la consecución de los anteriores. La vivienda se revela, pues, como un elemento crucial en el proceso de integración del individuo.

Tres son los obstáculos que entorpecen la adquisición de la vivienda ya sea en régimen de alquiler, ya en propiedad, por parte del colectivo inmigrante:

En primer lugar, las características del mercado inmobiliario. Debemos partir de la base de que en España existe una importante carencia de vivienda en general, motivado este hecho, en parte, por la estructura de la propiedad que se da en nuestro país. Efectivamente, el porcentaje de viviendas en régimen de alquiler respecto a las viviendas en propiedad es muy bajo, en torno al 15%.

La normativa en España centra la ayuda sobre alojamiento en subvenciones que favorecen la adquisición de vivienda. Sin embargo, la vivienda de alquiler es la alternativa que mejor podría en estos momentos satisfacer este mercado, facilitando así el acceso a los sectores socialmente menos favorecidos y, entre ellos, gran parte de la población inmigrante.

El desarrollo normativo en España viene regulado en el Real Decreto 1186/1998, con vigencia hasta el año 2001. Éste contempla, entre otros, los siguientes objetivos:

- Facilitar el acceso a la vivienda en propiedad a familias con medios y bajos recursos económicos.
- Aumentar el parque de viviendas de alquiler.
- Rehabilitar el parque urbano degradado.

Por otra parte, en los últimos años, se ha producido una mejora importante del contexto macroeconómico del país y, a su vez, una baja substancial de los tipos de interés para la adquisición de viviendas. Esto significa que se ha ampliado considerablemente el segmento de población capaz de adquirir o cambiar de vivienda. El aumento de la demanda ha comportado unas tensiones inflacionistas en el precio de la vivienda absolutamente desmedidas.

Dos factores son claves en este aspecto: el incremento del coste del suelo y el incremento de los costes de producción, concretamente del coste de construcción.

Ante esta situación resulta crucial el papel que han de jugar las administraciones públicas a la hora de facilitar suelo para la promoción de viviendas. El factor del suelo, su repercusión frente al coste final de la vivienda, viene a suponer a veces más de la mitad en algunas ciudades y entornos metropolitanos.

Respecto al colectivo inmigrante, hay que decir que si bien es cierto que por medio de subvenciones puntuales se incentiva la promoción de alojamientos para inmigrantes, de acuerdo con el artículo 13 de la Ley Orgánica 8/2000 sobre derechos y libertades de los extranjeros en España y su integración social, “los extranjeros residentes tienen derecho a acceder al sistema público de ayudas en materia de vivienda en las mismas condiciones que los españoles”.

Por otro lado, en el ámbito de las Comunidades Autónomas, encontramos Decretos u Órdenes en materia de vivienda dirigidas a inmigrantes y colectivos excluidos o en riesgo de exclusión:

Así, en la Comunidad de Navarra fue promulgado el Decreto Foral 287/1998, que regula el acceso a la vivienda usada para la integración social. Una de las condiciones para acceder a las ayudas contempladas por éste estriba en que los beneficiarios de las viviendas deben participar en programas o actuaciones de integración social promovidas por las administraciones locales o por el Gobierno de Navarra, a través de convenios específicos suscritos con entidades sin ánimo de lucro.

Por su parte, la Comunidad Autónoma de Murcia aprobó la Orden (Nº 250 del Boletín Oficial de la Región de Murcia, de 28 de octubre de 1999) que regula una serie de ayudas de la Comunidad y de la Administración central, encaminadas a la promoción, por parte de entidades públicas, particulares y de organizaciones sin ánimo de lucro, de alojamiento en régimen de arrendamiento específicamente para el colectivo inmigrante.

Esta Orden prevé la financiación de alojamientos declarados protegidos por la Comunidad Autónoma, y destinados a arrendamiento u otras formas de explotación justificadas por razones sociales, que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva. Estos alojamientos deberán tener características adecuadas a ocupantes con circunstancias específicas definidas, como jóvenes, tercera edad u otros, y siempre que tales actuaciones sean acordes con la integración social de estos colectivos.

A pesar de lo expuesto anteriormente, estas iniciativas públicas parecen insuficientes de cara a facilitar efectivamente alojamiento a la población inmigrante.

El tercer obstáculo, aparte de la idiosincrasia del mercado inmobiliario y de las carencias de la política de vivienda, reside en la desconfianza, cuando no claro rechazo, de la sociedad de acogida hacia el colectivo inmigrante. Esta actitud discriminatoria queda fehacientemente reflejada en muchos de los propietarios de inmuebles, que se niegan a alquilar sus viviendas a



este segmento de la población, así como en los vecinos que rechazan la idea de residir en una vivienda contigua a un grupo o familia de inmigrantes.

Ante esta situación, creemos necesario llevar a cabo una campaña de sensibilización y crear puntos de encuentro y espacios de convivencia que faciliten el acercamiento entre las diferentes culturas. Por otra parte, concretamente respecto a la política de vivienda, y para evitar el rechazo de la sociedad de acogida, sería deseable un plan integral que no diferencie por colectivos sino que ataje el problema de la escasez de vivienda en su globalidad.

1. El objetivo del informe.

El presente informe pretende cubrir dos objetivos fundamentalmente:

Por una parte, conocer cuáles son los factores que inciden en la problemática del alojamiento para la población inmigrada. Para ello recopilamos información facilitada por los agentes clave, dentro del ámbito privado, en el sector de la vivienda:

- Agencias inmobiliarias.
- Entidades bancarias.
- Asociaciones de inmigrantes y de solidaridad con los mismos.

Agencia Inmobiliarias y Asociaciones son actores de primera mano en el proceso de alojamiento, mientras que el tercer grupo, al trabajar con colectivos desfavorecidos, trata también directa o indirectamente el asunto de la vivienda. En total, hemos contado con la colaboración de entidades y asociaciones ubicadas en áreas de gran afluencia de población inmigrada (Madrid, Barcelona, Murcia y Almería).

La metodología seguida para compilar la información se ha basado en la realización de encuestas a cada una de las entidades. Posteriormente, se han procesado las respuestas obtenidas, de manera que se han plasmado en el informe las más frecuentes y, en algún caso, aquella que nos ha parecido de relevancia para el Informe.

El segundo objetivo que queremos alcanzar es el de ofrecer alternativas a la precaria situación actual del inmigrante respecto al disfrute de una vivienda digna. En este sentido, no sólo pulsamos la opinión de los agentes clave referidos anteriormente, sino que además recurrimos a un número de asociaciones y entidades no lucrativas que han desarrollado o continúan desarrollando iniciativas en favor del acceso al alojamiento de colectivos desfavorecidos y, especialmente, de población inmigrante. Se trata de acciones que, por sus importantes logros, hemos considerado como *buenas prácticas*.

2. El punto de vista de las agencias inmobiliarias.

2.1. Datos obtenidos.

De las encuestas realizadas a las agencias inmobiliarias se desprenden una serie de datos que, si bien varían de acuerdo al contexto geográfico y socio-económico de la zona donde están ubicadas, sí que podemos afirmar que responden a un patrón común:

1. Pregunta: Porcentajes aproximados de clientes nacionales e inmigrantes:

Aunque todavía la mayor parte de las demandas de vivienda corren a cargo de ciudadanos autóctonos, el incremento por parte de la población inmigrante es constante. El porcentaje actual de demandas provenientes de este colectivo gira en torno al 30%-35%.

2. Pregunta: ¿Recibe a menudo restricciones específicas por parte de los propietarios y arrendadores respecto a la posibilidad de alquilar a personas inmigrantes? ¿En qué porcentaje?. ¿Se producen demandas de potenciales clientes (compradores o arrendatarios) para que no se les ofrezca alojamiento cercano a familias inmigrantes? Porcentajes.

Existe casi unanimidad en la respuesta: el porcentaje de casos está entre el 80% y el 90%. Se da incluso la discriminación entre diferentes colectivos: *“los propietarios a veces prefieren a un colectivo antes que a otro”*. Normalmente el colectivo que sufre una mayor discriminación es el de origen magrebí, mientras que los inmigrantes suramericanos, dentro de la dificultad, tienen más fácil el acceso a la vivienda. Sin embargo, no se dan estas trabas cuando se trata de la compra y no del alquiler de la vivienda.

Una de las inmobiliarias afirmó que, aunque existen restricciones, éstas se producen menos que hace unos años.

El cliente que es ciudadano español, no impone inicialmente ninguna restricción ante la posibilidad de tener como vecinos a individuos o familias inmigrantes. Por unanimidad afirman que hasta la fecha no se ha producido ningún caso.

3. Pregunta: Cómo reacciona la agencia ante esas restricciones, las aceptan o las consideran legítimas? ¿Creen que pueden afectar negativamente a su negocio?. Las razones que se ocultan detrás de este tipo de discriminación hacia los inmigrantes, ¿Son de naturaleza cultural o económica?

Respecto a las restricciones anteriores, la inmensa mayoría de los encuestados admite que las acata sin cuestionarlas a su cliente. *“La naturaleza de nuestro trabajo nos obliga a aceptar las condiciones del arrendador. Si nos negamos, el propietario puede ir a otra agencia inmobiliaria”*, afirmaba un encargado. Sólo en contadas ocasiones encontramos una postura negociadora por parte del agente de la inmobiliaria, de cara a intentar convencer al propietario de que alquile su vivienda. Una de estas inmobiliarias, que habitualmente colabora con una

O.N.G., intenta que arrendador y posible arrendatario se conozcan y realiza una labor de mediación entre ambas partes.

No obstante, según los propios encuestados, esta discriminación afecta negativamente a su negocio, ya que por este motivo se dejan de efectuar numerosas operaciones.

Por otra parte, existe coincidencia en cuanto a cuál puede ser el motivo de tal discriminación: los prejuicios culturales motivados por el desconocimiento del otro. En gran parte de los casos el propietario se deja llevar por la desconfianza aunque nunca haya sufrido una mala experiencia.

4. Pregunta: ¿Qué tipo de garantías pueden animar a los propietarios a alquilar o vender sus viviendas a ciudadanos inmigrantes? ¿Quién las pueda subvencionar (administraciones locales, empresas, O.N.G.'s)?

Ante la primera cuestión, la respuesta es generalizada: en cuanto a la venta, no existe ningún problema, una vez demostrada la capacidad económica del inmigrante para satisfacer el precio de la compraventa. En cuanto al arrendamiento, al propietario o arrendador le animaría el hecho de presentar un contrato de trabajo con una nómina suficiente y el hecho de que le avalara la propia empresa para la que prestan sus servicios. Una de las inmobiliarias entrevistadas comentó que les anima elevar el coste del alquiler – pues esto restringe mucho el número de posibles candidatos a alquilar el inmueble – .

En cuanto a la posible subvención, la mitad de ellas lo ignoran, el 50% restante coinciden en que ha de hacerlo la Administración del Estado, bien de manera única, bien en colaboración con la Administración local.

5. Pregunta: ¿Se establecen condiciones diferentes para los autóctonos y los inmigrantes en la redacción del contrato de alquiler/venta? ¿Cuáles son los mayores obstáculos en una negociación con éxito? Documentos que se requieren a los ciudadanos inmigrantes para realizar el arrendamiento o la compraventa.

No se establece ninguna distinción entre inmigrante y nacional a la hora de redactar el contrato de compra-venta o alquiler. En cuanto al mayor obstáculo para la negociación, se trata de que el propietario acepte al inquilino y, en segundo término, que el futuro inquilino tenga un empleo fijo o un avalista y no le importe pagar un precio superior al de mercado.

En lo concerniente a la documentación requerida para el contrato de alquiler, se solicita el Permiso de Trabajo y Residencia. En uno de los casos se solicita también la nómina o avalista. Para el contrato de compra-venta es necesario presentar el contrato de trabajo, la última declaración de la renta, cuenta bancaria, y su tarjeta de identidad Permiso de Trabajo y Residencia. Otra de las agencias nos informó de que era la entidad bancaria la que requería nóminas o contrato de trabajo para la firma de la hipoteca, cuando se solicitaba. Una de ellas requería además una Certificación de “Vida Laboral” o historial de cotizaciones y situación de alta en el trabajo, emitido por la Tesorería de la Seguridad Social.

6. Pregunta: ¿Alguna vez ha firmado un Convenio con Organizaciones que ayudan al colectivo de inmigrantes para promocionar el alquiler o venta de viviendas a los mismos? En caso afirmativo, ¿Con cual?, ¿Ha oído hablar de alguna experiencia similar?

Prácticamente ninguna de las agencias inmobiliarias encuestadas han conveniado con asociaciones con el objetivo de facilitar el acceso a la vivienda a la población inmigrante. Esto no se debe precisamente a la falta de interés, puesto que a las inmobiliarias les interesaría desde el punto de vista empresarial, sino al hecho de que están condicionados por los propietarios de las viviendas. Sólo una de ellas ha pactado un Convenio con la Mancomunidad de Servicios Sociales del Sureste.

7. Pregunta: La agencia que representa, ¿Ha llevado a cabo alguna vez un estudio de mercado o encuesta, a fin de evaluar el potencial de este grupo destinatario? ¿Se han editado materiales informativos en otros idiomas?

Ninguna de las inmobiliarias ha realizado ningún tipo de estudio de mercado para evaluar el potencial del segmento de población inmigrante como colectivo destinatario. Solamente una de ellas realiza un estudio interno, a fin de evaluar los resultados del año anterior.

2.2. Conclusiones y propuestas.

De lo expuesto anteriormente podemos deducir al menos dos importantes conclusiones:

- El colectivo inmigrante empieza a suponer ya un importante sector que demanda vivienda a las agencias inmobiliarias, tendencia ésta que continuará al alza con los procesos de regularización y la reagrupación familiar. Parece necesario, pues, un cambio de estrategia por parte de los agentes inmobiliarios si no quieren perder una importante cuota de mercado.
- Según ha quedado de manifiesto, la desconfianza del propietario del inmueble es, en numerosas ocasiones, el obstáculo más difícil de salvar. Por tanto, habría que concienciar a la sociedad de acogida mediante campañas de sensibilización.

Entre las propuestas sugeridas por las agencias inmobiliarias acerca de qué se podría hacer para paliar el problema de la vivienda, encontramos las siguientes:

- **El Gobierno:** “Canalizar mejor el tema de la inmigración, es decir, cuando entra el inmigrante tiene que entrar regularizado, y a la misma vez garantizarle un trabajo y un alojamiento”. El 90% de las agencias propone la ayuda a los inmigrantes desfavorecidos, mediante la construcción de viviendas sociales. Una de ellas propone que el Gobierno adopte medidas contra los propietarios que abusan de los inmigrantes.
- **Las Administraciones locales:** “Construir más viviendas sociales, para inmigrantes y también autóctonos”. En general a las Administraciones locales se les exige lo mismo que al Gobierno.

- **Los bancos:** “Conceder el préstamo cuando el inmigrante reúne los requisitos que le exigen”. No poner especiales obstáculos a los inmigrantes, ya que la hipoteca, por definición está garantizada por el propio inmueble sobre el que recae.
- **Las autoridades públicas que se ocupan de la vivienda:** “Tienen que hacer lo mismo que el Gobierno y las Administraciones locales. Colaborar con las administraciones locales en materia de vivienda. Una de ellas no sabe/no contesta.
- **Los agentes inmobiliarios:** Las respuestas, en esta ocasión, han sido muy variadas: Buscar más viviendas para colectivos desfavorecidos, evitar el engaño y los fraudes por parte de los propietarios, intentar no hacer distinciones entre población autóctona e inmigrante, ejercer presiones ante los propietarios e intentar convencerles y animar a los dueños para que alquilen sus viviendas. Una de ellas respondió que “poco pueden hacer cuando el propietario no quiere a inmigrantes en su propiedad”.
- **Las asociaciones de inmigrantes:** También respondieron de manera distinta a esta cuestión. Una de ellas considera que hay muchas asociaciones de inmigrantes pero que ninguna de ellas actúa en materia de vivienda. Una segunda manifiesta que han de preocuparse más por el tema de la vivienda que por otras cosas. Respuestas en diferente línea han sido que estas asociaciones han de representarlos de manera más activa, que han de “acercar posturas e intentar convencer a los propietarios para que alquilen la vivienda”, también, que han de presionar al Gobierno para que dé soluciones al tema de viviendas para trabajadores inmigrantes. Una de las inmobiliarias sugirió que las asociaciones “han de sensibilizar a los inmigrantes y tratar de explicarles los verdaderos motivos de no alquilarles una casa”.
- **Los empresarios:** En general, consideraban que habían de prestar alojamiento a los trabajadores que prestaban servicios para ellos, pero la modalidad de iniciativas que deberían de poner en marcha los empresarios variaban: Construir viviendas para los inmigrantes en los terrenos de su propiedad, facilitar el arrendamiento a sus trabajadores inmigrantes, dar y ayudar a encontrar casas para este colectivo, subvencionar y avalar a los trabajadores que les presten servicios.

Merece la pena reseñar la observación final que han realizado y en la que han coincidido la mayor parte de las agencias inmobiliarias: “En la zona hay muchos inmigrantes y creo que es difícil dar solución a todos, sobre todo cuando sabemos que los propios autóctonos tienen este problema”.

3. El punto de vista de las entidades bancarias.

3.1. Datos obtenidos.

La mayor parte de las entidades bancarias consultadas coinciden en los siguientes puntos:

1. Pregunta: Esta entidad bancaria ha identificado alguna vez mecanismos financieros específicos destinados a promover la compra de alojamientos para trabajadores inmigrantes? En caso afirmativo, ¿Cree que promocionar tales iniciativas puede ser un buen ejemplo de marketing?

Ninguna de las entidades bancarias ha considerado la idea de promover la compra de alojamientos para trabajadores inmigrantes. Sin embargo, dos de ellas manifiestan la posibilidad de hacerlo en el futuro.

2. Pregunta: Según su experiencia, ¿Cuáles son los criterios básicos que los bancos toman en consideración para decidir si conceden o no una hipoteca a un ciudadano inmigrante? ¿Son esos criterios los normalmente utilizados para los ciudadanos autóctonos?

Respecto a los criterios que rigen la concesión de una hipoteca, éstos son los mismos tanto para el ciudadano español como para el inmigrante, a saber:

- Que el solicitante tenga capacidad de pago.
- Que reciba unos ingresos estables.
- Que el préstamo no exceda el 30% de los ingresos.
- Que el préstamo no exceda el 80% de la tasación del inmueble.

Cumpliendo estos requisitos, la entidad bancaria no pone ningún impedimento, sea el beneficiario autóctono o inmigrante.

3. Pregunta: ¿El banco requiere garantías adicionales y/o formas especiales de cautela ante un ciudadano inmigrante antes de concederle la hipoteca?

En cuanto a la posible petición de garantías adicionales por el hecho de ser inmigrante, éstas no se exigen en ningún caso. Manifiestan abiertamente la igualdad de trato, en todo caso, con respecto a la población autóctona. Por otro lado, cuando el solicitante no dispone de empleo estable se le requiere un avalista.

3.2. Conclusiones y propuestas.

A fin de facilitar el acceso a una hipoteca, según la mayor parte de las entidades bancarias, los implicados en el tema directa o indirectamente tienen que adoptar medidas oportunas para zanjar el problema. Las respuestas en este apartado han sido variadas, por lo que se transcriben a continuación:

- **El Gobierno:** Debe controlar el tema de alojamientos para los colectivos desfavorecidos, poniendo condiciones que mejoren las condiciones de acceso a la vivienda. No debe permitir los hacinamientos que hay de chabolas e infraviviendas, y evitar que sus propietarios ganen dinero a costa de los inmigrantes.
Dos de las entidades bancarias manifiestan que el Gobierno no puede hacer nada, una de ellas porque rebajar el tipo de interés depende del banco Europeo. La otra afirma que sólo puede construir más viviendas de protección oficial para jóvenes.
Es prácticamente unánime la respuesta de que debería construir más viviendas de protección oficial.
- **Las Administraciones locales:** El 40% opina que las Administraciones locales no pueden hacer nada respecto al tema. Otro 40% manifiesta que su responsabilidad es similar a la del Gobierno. El 20% restante mantiene que “deben proporcionar suelo para la construcción de viviendas sociales”.
- **Los bancos:** Uno de las entidades manifiesta que “si el gobierno central, las administraciones regionales y locales se muestran dispuestas a buscar soluciones, seguro que los bancos se ven más motivados para colaborar”. Otra mantiene que tal como está el mercado en la actualidad y la competencia existente, los bancos son los primeros que animan a los clientes, cuando reúnen los requisitos exigidos, a adquirir una vivienda. En el resto de los casos son de la opinión de que los bancos deben aconsejar a los prestatarios y facilitar los trámites para el acceso a una hipoteca, cuando existan suficientes garantías.
- **Las administraciones públicas con competencia en vivienda:** En su mayoría afirman que al ser competentes en materia de vivienda, puede promover viviendas sociales para los colectivos desfavorecidos económicamente y subvencionarlas a bajo interés. Una de ellas mantiene que estas autoridades no pueden hacer nada.
- **Los empresarios:** Las propuestas destinadas a los empresarios han resultado variadas y muy interesantes, en algunos casos:
 1. Construir alojamiento para los trabajadores es garantizar mano de obra cerca del lugar de trabajo.
 2. Los empresarios tienen que proporcionar alojamiento o construir residencias para sus trabajadores.
 3. Pedir a las Administraciones públicas que comprometan un presupuesto mayor destinado a viviendas para inmigrantes.
 4. Negociar paquetes completos con los bancos, destinados a mejorar las condiciones de financiación de los préstamos de sus trabajadores, de manera que el banco se vea obligado a bajar el tipo de interés que les aplica.
 5. En uno de los casos se afirmaba que los empresarios no pueden hacer nada, puesto que les resulta imposible garantizar que su empleado va a hacer frente a una hipoteca.

4. El punto de vista de asociaciones y cooperativas.

4.1. Datos obtenidos.

Una decena de asociaciones que intervienen en vivienda para colectivos inmigrantes nos ofrecen su visión del estado en que se encuentra el alojamiento para la población inmigrada:

1. Pregunta: El acceso a la vivienda para el ciudadano inmigrante supone un problema generalizado y conocido ¿Puede resumir las causas de las principales dificultades encontradas por los ciudadanos inmigrantes?

Las causas de las principales dificultades encontradas por los ciudadanos inmigrantes para acceder a una vivienda son diversas:

- La inestabilidad jurídica, laboral y económica es desventaja fundamental para el acceso y disfrute de una vivienda y hace que parte de la población inmigrante esté desprotegida frente a manifiestos abusos. La inseguridad y el miedo que produce la situación de “ilegalidad” dificultan e impiden tener una actitud activa de lucha por los derechos.
- Los precios de venta y de alquiler son demasiado elevados para sus ingresos, en un modelo de provisión basado en el poder adquisitivo personal o familiar.
- La escasez y poca diversidad de viviendas obliga y condiciona las formas de vivir y alojarse. Estas limitaciones en ocasiones se subsanan con relaciones circunstanciales de convivencia, normalmente formadas por compatriotas y creadas para salvar la situación de falta de alojamiento, compartiéndola entre familias enteras. A menudo estas situaciones traen como consecuencia la precariedad de las condiciones de las viviendas e importantes índices de hacinamiento incidiendo finalmente en las condiciones de salubridad y en las relaciones de convivencia dentro y fuera de la casa.
- La desconfianza, el recelo y desconocimiento de los vecinos hacia los inmigrantes incrementa las dificultades. También la falta de valoración del inmigrante hace que tanto la Administración como los empresarios y particulares dificulten el acceso a viviendas estables.
- La falta de avales para garantizar el pago mensual del alquiler o la constitución de una hipoteca.
- Las reacciones racistas de algunas inmobiliarias.
- El acceso a viviendas en condiciones pésimas.
- Las cláusulas del contrato de alquiler son en muchos casos inaceptables.
- Existe un desequilibrio entre las expectativas de vivienda que se tiene y las oportunidades reales del mercado inmobiliario convencional.
- Existencia, en ocasiones, de relaciones irregulares con las mafias que controlan al colectivo de inmigrantes.

2. *Pregunta: ¿Ha sido testigo de algún caso de discriminación por parte de arrendadores o propietarios y agentes inmobiliarios? ¿Puede especificar?*

- Son numerosos los casos de discriminación de inmigrantes por parte de arrendadores o propietarios y agentes inmobiliarios, por ejemplo:
 - Pedir por teléfono una visita a un piso que nos interesa, y en el momento de decir el nombre de la persona que lo ha de alquilar, y sonar a inmigrante, no dar la cita, o no presentarse.
 - Pedir por adelantado de 3 a 6 meses de alquiler, sabiendo que no lo pueden pagar.
 - Estafas en la venta de un listado de pisos por veinticinco o treinta mil pesetas, que después no corresponden a pisos en alquiler.
- En casos concretos de algunos listados de pisos en alquiler, se puede ver una observación como ésta: “el propietario no quiere extranjeros”.
- En una ocasión en El Ejido (Almería) afirmaba una agencia inmobiliaria: “No alquilamos a inmigrantes porque perdemos prestigio”

3. *Pregunta: ¿Cuáles son los problemas de los trabajadores inmigrantes para encontrar alojamiento y en su relación con los arrendadores y propietarios?*

- La práctica frecuente entre los propietarios de viviendas de buscar garantías, frente a un posible impago, mediante la exigencia de presentación de un contrato de trabajo y las nóminas. También frecuentemente solicitan un aval bancario o aval inmueble, que pueda ser embargado en caso de tener que reclamar una cantidad.
- Los propietarios no solo desconfían de la regularidad del pago de las rentas, sino también del buen uso de la vivienda y de los enseres en ella contenidos. Tienen la idea generalizada de que alquilan a una o varias personas y que en realidad van a residir allí el doble de los que entran en un primer momento.
- Normalmente tienen más dificultades para acceder a la vivienda los varones solos que las familias. Una pareja con hijos da imagen de mayor responsabilidad y estabilidad.
- En la zona del Campo de Cartagena, en Murcia, las viviendas para alquilar son escasas . Se promueve la puesta en funcionamiento de “albergues” relacionados directamente con el trabajo. Se considera que éstos son adecuados para temporadas cortas, pero no para los inmigrantes que tienen su residencia en estas localidades y que quieren reagrupar a sus familias.

4. *Pregunta: En presencia de prácticas injustas, incluso ilegales por parte de las instituciones públicas, compañías inmobiliarias, agencias inmobiliarias, ¿Qué tipo de intervención habéis realizado (mediación cultural; acciones legales; denuncias a nivel de opinión pública, etc.)? y, ¿Con qué resultado?*

- Mediando y dialogando con ambas partes contractuales en el supuesto de denuncia públicas.

- Denunciando públicamente la práctica de realizar desalojos forzosos por parte de los Ayuntamientos (sin éxito aparente, pues continúan haciéndose).
- Asesorar a los inmigrantes sobre la posibilidad de cursar denuncias.
- Manteniendo entrevistas con autoridades gubernativas, denunciando el chabolismo existente y demandando recursos.
- Realizando campañas de sensibilización.
- Colaborar asiduamente en los foros de debate para avanzar en propuestas y sugerencias sobre el tema de la vivienda para inmigrantes.

5. Pregunta: Según su experiencia, ¿Tienen los ciudadanos inmigrantes un papel activo en las denuncias de “malas prácticas” en el campo de la vivienda?

La respuesta generalizada a esta cuestión fue que las personas inmigrantes no suelen elegir la vía de la denuncia, por la falta de “práctica denunciadora” y además porque su inestable situación jurídica o su condición de “extranjero” hacen que muchas de estas personas decidan finalmente buscar soluciones al margen de los juzgados y tribunales. El desconocimiento de las normas y leyes y su falta de manejo en estas situaciones también influye a la hora de decidir. Por otra parte, tienen miedo de que los echen de la vivienda porque no tienen otra opción de alojamiento. Tampoco es habitual la denuncia por parte de las asociaciones de inmigrantes.

No obstante, cada vez se nota más la participación y denuncia por parte del inmigrante, sobre todos entre aquellos que se encuentran establecidos.

6. Pregunta: ¿Cuál es el tipo de alojamiento más frecuentemente requerido por los inmigrantes?

El alquiler de pisos o habitaciones es la opción más frecuente, no sólo por quienes llevan aquí poco tiempo, sino también por aquellos que tienen su estancia irregular o tienen una relación laboral inestable.

Si las condiciones económicas lo permiten y el proyecto migratorio es el de asentarse aquí definitivamente, los hay que se plantean la compra de vivienda de segunda mano.

En muchas ocasiones acceder a una vivienda de promoción pública en régimen de alquiler termina siendo la única posibilidad para muchas familias o grupos de personas.

Una asociación de Almería manifiesta que los alojamientos que finalmente ocupan son muy dispares y, en muchos casos, están muy lejos de ser considerados una vivienda digna.

4.2. Conclusiones y propuestas.

7. Pregunta: A fin de promover el derecho a la vivienda para ciudadanos inmigrantes, ¿Qué piensa que debería hacer:

- **El Gobierno:**
 - Promover medidas de fomento del alquiler de viviendas de propietarios particulares, para lo que se propone, además de la subvención de las rentas, medidas para que no haya viviendas vacías, ayudas a la rehabilitación de inmuebles que luego sean destinados al mercado de alquiler...
 - Aumentar el número de viviendas públicas cedidas a las entidades sociales que trabajan con estos colectivos.
 - Poner en marcha un sistema de subvenciones para la rehabilitación de viviendas y posterior puesta en el mercado.
 - Hacer cumplir la legislación que en materia de alquiler de viviendas (Ley de Arrendamientos Urbanos).
 - Fomentar la cultura de la vivienda como necesidad social básica y de primer orden, para que deje de ser considerada como objeto económico y de inversión.
 - Tener en cuenta que las medidas de inclusión social han de ser adoptadas conforme a una perspectiva integral o globalizadora. Para ello es necesaria una implicación transversal de los organismos decisores en materia de vivienda y de lo social en los ámbitos local, autonómico y estatal.

- **Las Administraciones locales:**
 - Apoyar con recursos económicos las iniciativas de la sociedad civil (ONG's y otras entidades privadas).
 - Poner en marcha dispositivos de alojamiento de emergencia alternativos y que se correspondan más con las necesidades de los usuarios: Por ejemplo, se proponen cierto tipo de residencias colectivas con espacios comunes, que fomenten las relaciones convivenciales, al mismo tiempo que respetan la intimidad de las personas. Este modelo tiene que ser promovido por la Administración pública, ya que las entidades sociales carecen de suficientes recursos.
 - Procurar la existencia de un control administrativo eficiente, de las condiciones de habitabilidad de las viviendas que se dediquen al alquiler en el mercado particular y de otros dispositivos de alojamiento, por ejemplo, las pensiones, con objeto de evitar las situaciones de infravivienda que se producen en la actualidad

- **Los bancos:** Facilitar la concesión de préstamos a la población inmigrada, en igualdad de condiciones con la los ciudadanos españoles. Que estos préstamos tengan un tipo de interés bajo.

- **Las autoridades públicas en vivienda:**
 - Aumentar la construcción de viviendas sociales y hacer cumplir la normativa. Aportar recursos materiales y humanos para hacer frente a los problemas de vivienda para inmigrantes.
 - Incrementar el gasto público destinado a acciones de vivienda para alcanzar, como mínimo, los niveles de otros países de la Unión Europea. Dentro de este gasto público destinado a acciones de vivienda para colectivos vulnerables, ha de aumentarse el porcentaje dedicado a las ayudas directas a personas con bajos recursos, reduciendo la importancia de las indirectas, que están favoreciendo mayoritariamente a personas con capacidad económica.

- Subvencionar la compra y el acceso a la vivienda de alquiler para todos los colectivos con dificultades económicas (jóvenes, inmigrantes...). Se trata de articular medidas alternativas a las actuales desgravaciones fiscales, que no favorecen a los colectivos más vulnerables.
- Promover más viviendas públicas en régimen de alquiler, al ser éste el régimen residencial que puede resultar más accesible a los colectivos vulnerables.
- **Los agentes inmobiliarios:**
 - Perder el miedo a alquilar pisos a personas inmigrantes por prejuicios existentes de antemano, pero que se podrían aplicar a muchos otros colectivos. Además podrían realizar acciones de mediación.
 - Reducir sus comisiones.
- **Las Asociaciones de Inmigrantes:**
 - Sensibilizar a la población en general, pero también trabajar con el propio colectivo inmigrante de manera que no repita esquemas negativos de comportamiento que pueda haber aprendido de personas autóctonas o de otros compañeros inmigrantes.
 - Denunciar situaciones de abuso, desigualdad o exclusión. Adoptar un papel más activo y reivindicativo en estas denuncias de malas prácticas o injusticias en el acceso a la vivienda de los inmigrantes.
 - Desempeñar la función de ser agentes de consulta privilegiados en el diseño de políticas de acceso a la vivienda.
 - Aportar propuestas concretas y viables para solucionar la situación.
 - En todas las actuaciones en materia de alojamiento de colectivos vulnerables, y el de inmigrantes lo es, resulta imprescindible el acompañamiento social. Este procedimiento de acompañamiento necesita mayores recursos y una duración indefinida, por lo que se propone el desarrollo de acciones más duraderas y con mayor estabilidad financiera, que permitan lograr el objetivo de la vida independiente de estos colectivos, sin que ello dependa de un límite temporal irreal.
 - El acompañamiento social ha de fundamentarse en tareas de mediación entre los usuarios de las acciones y otros agentes (empresas, propietarios de viviendas, administración...) debido a que las personas beneficiarias de estas actuaciones necesitan ser inicialmente “avaladas” en muchos aspectos durante su itinerario de inserción.
- **Los empresarios:** En los casos en que la oferta de trabajo suponga un desplazamiento para el trabajador y, por consiguiente, la necesidad, aunque sea temporal, de una vivienda, facilitar el acceso a ella, o bien en viviendas ya existentes en el núcleo urbano de la zona, o bien creando un espacio adecuado cerca del lugar de trabajo. En definitiva, una mayor implicación y un mayor compromiso a la hora de facilitar alojamiento a los trabajadores inmigrantes.

5. Diversos ejemplos de buenas prácticas facilitadoras del acceso a la vivienda.

Ante la seria dificultad del colectivo inmigrado para encontrar alojamiento, numerosas asociaciones sin ánimo de lucro y administraciones públicas locales desarrollan diferentes actuaciones para paliar este problema. A la hora de analizar cada intervención hemos de considerar en primer lugar el contexto en el que se desarrolla, tanto socio-económico como demográfico.

A) ASOCIACIÓN PROVIVIENDA.

"Bolsa de Alojamiento para colectivos con dificultades"

1. Breve descripción del contexto.

El proyecto se desarrolla en la ciudad de Madrid y su entorno metropolitano, con altas tasas de población inmigrante: principalmente de origen suramericano, magrebí y del África negra. La mayor parte de esta población trabaja en los sectores de la construcción, hostelería y servicio doméstico.

2. ¿Cómo y cuándo surgió la experiencia?

El programa comenzó en 1993, con el objetivo de facilitar alojamiento en alquiler en viviendas de propietarios particulares a las personas que no pueden establecer relaciones normalizadas con los arrendadores.

Por otra parte, siempre que fuera necesario, se preveía realizar un acompañamiento social que favoreciera la integración en el barrio, la escolarización de los niños, la reagrupación familiar y, en definitiva, el acceso y disfrute de los beneficios sociales.

3. ¿Quiénes son sus promotores?

PROVIVIENDA es una asociación sin ánimo de lucro, que desde 1989 ha fomentado y promovido programas de alojamiento de carácter social para colectivos con problemas de acceso a la vivienda.

Han impulsado también este programa la Consejería de Sanidad y Servicios Sociales de la Comunidad de Madrid y el Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales.

4. Fuentes de financiación.

El programa ha sido financiado por Provivienda, la Consejería de Sanidad y Servicios Sociales de la Comunidad de Madrid y el Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales.

5. Tipología de servicios ofertados.

a) El programa "**Bolsa de Alojamiento para colectivos con dificultades**" media entre propietarios particulares, que ofertan pisos en alquiler, e inquilinos que tienen serias dificultades para acceder a estas viviendas, debido a su dificultad para establecer una relación eficaz y ofrecer garantías suficientes a los propietarios.

Las viviendas son captadas y contratadas por Provivienda, que las cede a los inquilinos durante un año. En algunos casos, el propietario contrata directamente con el inquilino y Provivienda garantiza, también en el primer año, el pago de la renta. Todas las gestiones

necesarias para la contratación las realiza Provivienda sin coste para el propietario ni para el inquilino.

b) El programa de alojamiento ofrece a los propietarios de las viviendas, también gratuitamente, un seguro multirriesgo

c) Seguimiento técnico de las viviendas: Cada mes abonan puntualmente a los propietarios la totalidad de la renta y cobran a los inquilinos la misma cantidad. Además, preparan a los inquilinos en el uso y mantenimiento de la vivienda, sus instalaciones y electrodomésticos, e intervienen en caso de averías, haciendo uso del seguro que para este fin han contratado. En caso de impago, se inicia el procedimiento judicial

d) Seguimiento social de los alojados: Derivan a la red pública de servicios sociales de las administraciones y colaboran con otras ONGs en lo relacionado con la salud, la escolarización de los niños, formación de adultos y empleo.

6. Número de beneficiarios de los servicios.

Se trata de familias o grupos que, pudiendo pagar un alquiler, por sus condiciones socio/laborales, se encuentran discriminados o con difícil acceso al mercado de alquiler, dada la desconfianza que generan entre los propietarios. Aunque la mayoría (74%) pertenece al colectivo inmigrante, encontramos también unidades monoparentales, y personas en proceso de rehabilitación psico/social.

Durante el período de 1993 hasta 1999 han sido realojadas un total de 3.318 personas.

7. Condiciones de acceso a los servicios.

Los beneficiarios han de cumplir, al menos, uno de los siguientes requisitos:

a) Que sean personas que estén participando en programas de rehabilitación psico-socio-laborales con alguna entidad o asociación que los deriva directamente al programa (mediante un informe social).

b) Que sean personas con posibilidades razonables de satisfacer el precio de un alquiler.

c) Que manifiesten de forma expresa su deseo de disponer de una vivienda en alquiler.

d) Que, por razones del trabajo que realizan o por la naturaleza de sus ingresos (empleadas de hogar, trabajos eventuales, autónomos...) no puedan demostrar fehacientemente al arrendador unos ingresos que garanticen el pago de la renta. Aquellas personas que estuviesen por debajo de los ingresos necesarios para hacer frente al alquiler, podrían igualmente acceder al programa, siempre que estuvieran avaladas o subvencionadas por alguna entidad o persona.

B) PROBENS

1. “Proyecto Sati: Servicio de Atención Temporal para Inmigrantes” Breve descripción del contexto.

Este proyecto se ubica en Barcelona ciudad, aun cuando pueden atender las consultas de otros municipios de la provincia. En Barcelona se concentra un alto porcentaje de personas inmigrantes, mayoritariamente latinoamericanos y marroquíes, con un bajo índice de situaciones regularizadas, aspecto que dificulta mucho su inserción laboral, aún en los sectores con mayor demanda de mano de obra (construcción, hostelería, servicios a las personas...).

2. ¿Cómo y cuándo surgió la experiencia?

Nació en 1997, a raíz de un primer proyecto de servicio de asesoramiento en temas de trabajo y formación, no únicamente para inmigrantes, pero con gran afluencia de ellos. A medida que iban atendiendo casos, eran conscientes de que tenían que ofrecer un servicio más amplio, más integral, porque las demandas de información acerca de temas laborales iban acompañadas de demandas en el ámbito de la vivienda, la formación, trastornos de salud, etc.

A partir de ese momento, el servicio ha ido ampliando sus áreas de intervención. Por otra parte el haber ubicado la sede de la organización en pleno barrio del Raval, donde hay una concentración de personas inmigrante del 25%.ha favorecido los buenos resultados obtenidos.

3. ¿Quiénes son sus promotores?

La Asociación Probens es promotora del servicio, a partir de su experiencia en el trabajo con inmigrantes. A lo largo del proceso de consolidación del servicio, han ido estableciendo colaboraciones estables con otros organismos y entidades que complementan su acción: SAIER (servicio municipal de atención al inmigrante), Cruz Roja, Caritas, Salud y Familia, Sodepau, etc.

4. Fuentes de financiación.

La principal vía de financiación procede del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales, a través de la convocatoria para acciones con fines sociales, a cargo del 0,52% del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

La Generalitat de Catalunya contribuye con planes de ocupación laboral para algunos de los profesionales que intervienen en el servicio.

Para alguna acción puntual dentro del servicio, cuentan con ayudas de empresas privadas (bancos y fundaciones principalmente).

5. Tipología del personal implicado: número; status (contratado/a, voluntario/a); categorías profesionales: trabajadores sociales, expertos juristas, sindicalistas, mediadores culturales, etc.).

En el servicio SATI de Barcelona, en la actualidad trabajan 9 personas, aunque sin dedicación exclusiva al programa. (Estos 9 profesionales contratados tienen las siguientes categorías profesionales:

- 1 Directora (contrato indefinido, jornada completa)
- 1 Administrativa-contable (contrato indefinido, jornada completa)
- 1 Responsable de Inserción (contrato por obra o servicio, jornada completa)
- 2 Profesionales para atención al público y apoyo a las acciones (contrato por obra o servicio, media jornada)
- 2 Psicólogos-mediadores (planes de ocupación, media jornada)
- 1 Responsable de temas de vivienda (plan de ocupación, media jornada)
- 1 Formadora (plan de ocupación, media jornada)

6. Número de beneficiarios de los servicios.

Por este servicio pasan anualmente unas 1200 personas, entre consultas sobre temas legales, usuarios de la bolsa de trabajo y del club de inserción, cursos de idioma, consulta psicológica y temas de vivienda.

7. Condiciones de acceso a los servicios (por ejemplo, ¿es necesario disfrutar de permiso de residencia? ¿se requiere trabajo estable?).

A los servicios puede acceder cualquier persona, pero si no se tiene permiso de residencia es mucho más difícil poder aportar alguna solución. Fundamentalmente, se pide constancia al participar en las acciones que cada persona que busca trabajo debe llevar a cabo. En otro orden de cosas, si van a avalar a un posible arrendatario ante un propietario, han de tener informes fiables de él, bien sea a través de los Servicios Sociales que lo derivan o bien a través del propio conocimiento de la Asociación acerca de esa persona.

8. Problemas encontrados con los beneficiarios.

Inconstancia en los pasos a seguir para normalizar su situación

9. Problemas encontrados con las comunidades locales: situaciones conflictivas con los ciudadanos autóctonos, las agencias inmobiliarias, etc.

Por lo que respecta al barrio donde la Asociación se encuentra ubicada, se da una situación general de rechazo, aunque la mayoría de los vecinos son inmigrantes. El grupo de personas autóctonas que queda en el barrio, mayoritariamente pertenecen también a colectivos desfavorecidos, con un umbral de tolerancia muy bajo, y generan frecuentes episodios de protesta y de discriminación.

En cuanto a las agencias inmobiliarias, es muy complicado negociar con ellas el alquiler de viviendas para persona inmigrantes. Muchas de ellas tienen expresa orden de los propietarios de no alquilarlas a personas extranjeras, aún sabiendo la situación que existe en Barcelona en cuanto a pisos de alquiler. El inconveniente no estriba en que la persona que quiere alquilar el inmueble carezca de nómina o dinero para hacer frente al pago de la renta, se trata puramente una situación de discriminación por el hecho de ser inmigrantes.

También existen problemas cuando es la asociación la que alquila directamente el inmueble para después cederlo a alguna familia inmigrante. En muy pocas inmobiliarias redactan el contrato de arrendamiento de manera que contemple una cláusula por la que Probens, como entidad, pueda subarrendar la vivienda, aún garantizando un seguimiento durante el periodo de alquiler.

10. Relaciones con las agencias inmobiliarias y las entidades financieras locales.

En el mes de marzo de este año se inició un trabajo de acercamiento a las inmobiliarias de Barcelona, a través de unas jornadas realizadas con el Colegio de Administradores de Fincas. A raíz de esas jornadas han mantenido contactos fructíferos con algunas agencias inmobiliarias. En la actualidad disponen de cinco pisos alquilados y cedidos a cuatro familias inmigrantes y a un grupo de tres jóvenes inmigrantes provenientes de centros de acogida.

En esas jornadas la asociación propuso una fórmula de colaboración con los propietarios de viviendas que estuvieran en mal estado, que les permitía invertir fondos propios de Probens en la rehabilitación de las viviendas a cambio de una cesión a varios años. La asociación se comprometía a abonar una renta al propietario, con un pequeño margen de beneficio entre esa renta y la que pagaran los inquilinos (pero siempre hablando de precios asequibles y por debajo del precio normal de mercado), que permita amortizar esas mejoras y disponer de capital para seguir realizando acciones en otros edificios.

C) COLUMBARES

“Programa para la Mejora de Las Condiciones de Alojamiento de los Inmigrantes en la Región de Murcia.”

1. Breve descripción del contexto.

La Región de Murcia cuenta con una población de 1.045.601 habitantes distribuidos en 45 municipios, encontrándose situada en el entorno Mediterráneo, entre las comunidades autónomas de Andalucía y Valencia. Esta Región es receptora de un importante flujo migratorio procedente, mayoritariamente, de Sudamérica y del norte de África. En esta Región, la inmigración económica es un hecho que se remonta a principios de los años ochenta, pasando en pocos años, de ser una Región emisora a receptora de una inmigración de primera generación.

2. ¿Quiénes son sus promotores?

Promueve y desarrolla la Asociación Columbares con financiación del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales (Dirección General de Acción Social, Familia y Menor). En colaboración con la Comunidad Autónoma de Murcia y los Ayuntamientos de la Región.

3. ¿Cómo y cuándo surgió la experiencia?

El proyecto comenzó en 1994, con la finalidad básica de articular una red de alojamiento normalizado que cubriera las necesidades de la población inmigrante.

4. Fuentes de financiación.

Este proyecto se viene desarrollando en colaboración con el Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales, cargo a la asignación tributaria del IRPF, la Comunidad Autónoma de Murcia, ayuntamientos afectados y las Mancomunidades de Servicios Sociales del Sureste y el Mar Menor.

5. Tipología de servicios ofertados.

- Confección, de un inventario de viviendas en uso por inmigrantes en el municipio de Murcia y Fuente Álamo.
- Columbares ha puesto en marcha una red de puntos de información y asesoramiento sobre vivienda a inmigrantes y población autóctona, que prestan los siguientes servicios:
 - Información sobre viviendas de alquiler, ofertas y demandas.
 - Orientación y asesoramiento jurídico al propietario/a y al inmigrante.
 - Localización de viviendas para su cesión o arrendamiento.
 - Rehabilitación de viviendas.

- Acondicionamientos básicos e higienización de viviendas.
 - Servicio de intermediación en caso de conflicto.
 - Servicio de traducción.
 - Apoyo a la integración de los inmigrantes alojados.
 - Información de otros servicios públicos y privados.
 - Información sobre los planes de acceso a la vivienda para jóvenes de los municipios con los cuales estamos coordinados, a fin de facilitar el acceso a la vivienda en propiedad de aquellos inmigrantes o población autóctona con necesidades de alojamiento que estén en condiciones de acceder a los mismos.
-
- Por otra parte, llevan a cabo el acondicionamiento higiénico y sanitario de emergencia en viviendas no cedidas a la asociación e integrando a los inmigrantes en procesos de formación en lengua y cultura española, hábitos para la convivencia, etc.
 - La Asociación Columbares entra en contacto con propietarios agrícolas y particulares a los efectos de conseguir cesiones, por un periodo mínimo de cinco años, de caseríos rurales abandonados por la población autóctona en uso por inmigrantes.
 - Proceden a la rehabilitación y equipamiento de las viviendas cedidas por sus. Se trata de viviendas que en la actualidad están ocupadas por el colectivo de inmigrantes.
 - Intentan involucrar en la rehabilitación a los propios inmigrantes alojados en la vivienda y a la población autóctona de otros programas formativos de la Asociación Columbares.
 - Han puesto en marcha una campaña de sensibilización de la sociedad de acogida sobre la necesidad de facilitar el acceso a la vivienda de alquiler al colectivo de inmigrantes residentes en la Región de Murcia.
 - Desarrollan acciones de formación sobre hábitos de higiene y uso de la vivienda.
 - Columbares ha adquirido viviendas rurales para incorporarles a la Red de Alojamiento normalizado a inmigrantes en Murcia. Se trata de viviendas que en algunos casos han sido rehabilitadas previamente en el marco de una cesión por cinco años. Las viviendas en propiedad intentan que estén situadas en los núcleos urbanos de población y se destinan de manera prioritaria a familias que se encuentran en una fase avanzada de su proceso de integración.
 - Realizan gestiones para conseguir la cesión de antiguas escuelas rurales desafectadas por el Ministerio de Educación y Ciencia, casas de la Guardia Civil abandonadas en el medio rural, estaciones de ferrocarril, antiguas casas de peones camineros, casas forestales, etc.
 - Se ha trabajado en el diseño de viviendas prefabricadas, con módulos de cemento, que pueden ser utilizadas como solución transitoria entre el alojamiento colectivo y la vivienda normalizada en cascos urbanos. Estas viviendas prefabricadas se suelen ubicar en terrenos cedidos por empresas agrícolas, por los ayuntamientos o en terrenos propiedad de Columbares. Se trata de ubicaciones en suelo no urbano cercano a los núcleos de población y bien comunicados. A tal efecto, se gestionan las declaraciones de utilidad pública de las actuaciones en coordinación con la Comunidad Autónoma de Murcia y los Ayuntamiento afectados.
 - Han sido abiertas casas de acogida temporal, que paulatinamente se han ido transformando en alojamientos estables, dado que en Murcia la rotación de cultivos permite el que la demanda de alojamientos tenga un perfil de estabilidad por encima de la temporalidad.

- Se realiza una mediación en el alquiler de las viviendas, llegando a suscribir en algunos casos el contrato de alquiler la propia Asociación Columbares, como garante del cumplimiento de las condiciones contractuales. Cuando los grupos de inmigrantes se han estabilizado y se ha establecido una buena relación de confianza con los propietarios, estos contratos pasan a ser firmados por los propios inmigrantes que residen en ellos.
- La asociación ha puesto en servicio un piso de acogida temporal para padres solos con menores a cargo, dado que es esta una nueva realidad con la que se encuentra la Región de Murcia, al igual que la presencia de menores no acompañados.
- Pactan con empresas de hostelería a efectos de conseguir donaciones de mobiliario para la dotación de las viviendas que en régimen de cesión, alquiler o propiedad se encuentran en la Red de alojamiento normalizado.
- Realizan un seguimiento de las viviendas incluidas en la Red a través de las visitas semanales de los mediadores de vivienda que trabajan en el programa.

D) MANCOMUNIDAD DE SERVICIOS SOCIALES DEL SURESTE

“Proyecto de Mediación y Mejora de las Condiciones de Alojamiento de Trabajadores Temporeros”.

1. Breve descripción del contexto.

El proyecto se desarrolla en el ámbito de la Mancomunidad de Servicios Sociales del Sureste, en el Campo de Cartagena, Murcia. Existen altas tasas de población inmigrante, principalmente ecuatorianos y marroquíes que, atraídos por la elevada demanda de mano de obra, trabajan en labores agrícolas.

2. ¿Quiénes son sus promotores?

El promotor y ejecutor del proyecto es la Mancomunidad de Servicios Sociales del Sureste, entidad pública local que comprende tres municipios: La Unión, Torre Pacheco y Fuente Álamo.

3. ¿Cómo y cuándo surgió la experiencia?

La actuación se inició a finales de 1999 con el objetivo de lograr una mejora en las condiciones de vida de la población inmigrante, erradicando los focos de alojamiento inhumano y núcleos de hacinamiento, con el fin de facilitar la integración social de este colectivo en el Municipio de Torre Pacheco en particular y, en todo el ámbito geográfico de la Mancomunidad de Servicios Sociales del Sureste, en general.

Los objetivos específicos del proyecto son:

1. Realojar progresivamente a la población inmigrante que en la actualidad reside en los núcleos chabolistas.
2. Facilitar un alojamiento de primera acogida, con carácter temporal, a los inmigrantes recién llegados a los Municipios que componen la Mancomunidad y que carezcan de medios propios para acceder a una vivienda, a fin de evitar futuros asentamientos chabolistas.

4. Fuentes de financiación.

Las fuentes de financiación provienen del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales, la Consejería de Trabajo y Política Social y la propia Mancomunidad.

5. Tipología de servicios ofertados.

A) Para alcanzar el objetivo general del Proyecto, se realiza el realojo progresivo de la población inmigrante que reside en infraviviendas, tarea que fundamentalmente realiza un

Mediador Social. Este Mediador localiza los núcleos chabolistas y comienza la intervención con sus moradores. Habitualmente se percibe, en primera instancia, la “resistencia al cambio” que presentan. Si bien es dificultoso encontrar una vivienda en régimen de alquiler, no es ésta la única causa que motiva la proliferación de núcleos chabolistas. Con frecuencia se detecta que ante el ofrecimiento de viviendas en condiciones dignas y a un precio no abusivo, numerosos grupos de personas que residen en condiciones más que precarias se niegan a cambiar de residencia.

Entre los motivos que esgrimen ante la negativa al cambio se encuentran las siguientes: Manifiestan que en el lugar donde viven no han de pagar nada por su estancia, con lo que el ahorro se incrementa notablemente y no están dispuestos a realizar este sacrificio económico. Otra razón es la de proximidad a los lugares de trabajo. El alejamiento en unos kilómetros no es asumido con cierta normalidad y prefieren mantenerse cerca de la explotación agrícola donde prestan sus servicios, a pesar de disponer en su mayoría de medio de transporte o de que éste pueda ser facilitado por la empresa.

Durante la fase de intervención con las personas residentes en las chabolas, se reservan plazas en las residencias para trabajadores temporeros de la zona, con objeto de facilitar el alojamiento de primera acogida. Una vez terminada la fase de mediación, se traslada a los residentes a estos alojamientos, facilitando, en caso necesario, el transporte al depósito municipal de las pertenencias que no quieran llevar consigo, y se procede a la demolición inmediata de las chabolas.

En cuanto al abono de las residencias para trabajadores, la Mancomunidad asume el pago del primer mes de estancia, subvencionando los tres meses siguientes. Esta sería la primera parte del proyecto.

B) Puesto que la base del proyecto es conseguir la residencia en viviendas normalizadas, la segunda parte comporta una serie de actividades:

- 1.- Localización de viviendas en régimen de alquiler. Para ello se mantienen relaciones permanentes con las empresas inmobiliarias de la zona.
- 2.- Visita a las viviendas susceptibles de ser alquiladas, para verificar sus condiciones de habitabilidad, así como las características de las mismas.
- 3.- Selección de los posibles inquilinos en relación con las viviendas disponibles y sus características.
- 4.- Control y seguimiento de las viviendas alquiladas.

C) Por otra parte, en el marco del mismo proyecto, se mantienen contactos regularmente con los empresarios de la zona, para quienes prestan sus servicios los trabajadores, con la finalidad de informarles sobre ayudas económicas para la construcción de viviendas o rehabilitación de las mismas que puedan existir, así como para ofrecer todo tipo de apoyo en esta materia. Los objetivos que se persiguen son los de sensibilizar al empresariado sobre la necesidad de proporcionar viviendas dignas a los trabajadores y, en segundo lugar, el de facilitar, en la medida de lo posible, la mejora de las condiciones de alojamiento de los trabajadores, colaborando con quienes prestan ese alojamiento o tienen intención de hacerlo.

D) Con objeto de mitigar, en la medida de lo posible, los problemas derivados de la escasez de viviendas de alquiler, se consideró necesario poner a disposición de los propietarios de las viviendas que en la actualidad permanecen cerradas, garantías suficientes para incentivarles a su arrendamiento, mediante la contratación de un seguro que respondiera tanto del continente como del contenido de las viviendas en cuestión.

Este proyecto vendría a paliar las situaciones discriminatorias en el acceso a la vivienda, haciéndose extensivo a la población autóctona con serios problemas de alojamiento, con el fin de evitar posibles percepciones de agravios comparativos. En definitiva, se trata de facilitar el arrendamiento de vivienda a aquellos residentes en el ámbito territorial de la Mancomunidad de Servicios Sociales del Sureste, que carezcan de un alojamiento propio o arrendado o, en éste último supuesto, que no reúna las condiciones mínimas de habitabilidad o sus habitantes en encuentren en situación de hacinamiento.

6. Tipología del personal implicado: número; status (contratado/a, voluntario/a); categorías profesionales: trabajadores sociales, expertos juristas, sindicalistas, mediadores culturales, etc.).

Recursos Humanos: Además de los recursos humanos propios de la Mancomunidad de Servicios Sociales del Sureste, con los gastos de gestión y administración que el proyecto conlleva, es necesario contar con la presencia de los siguientes profesionales:

1.- Coordinador del Proyecto. Funciones:

- Transmitir directrices claras y coherentes a los profesionales que participan en el proyecto.
- Procurar la adecuación del proyecto a las previsiones temporales.
- Facilitar las relaciones entre las partes intervinientes en el proyecto (Administraciones y O.N.G.'s).
- Agilizar la emisión de informes/documentos de trabajo.
- Organizar las reuniones de trabajo.
- Facilitar la disposición adecuada de los recursos necesarios, en cantidad y tiempo.
- Elaborar la evaluación de todo el proceso.
- Difundir el proyecto entre los colectivos implicados, sociedad de acogida y agentes sociales.
- Evitar la aparición de efectos no programados.

2.- 1 Mediador Bicultural. Funciones:

- Colaborar en la elaboración del censo de inmigrantes alojados en núcleos chabolistas, con especial referencia a los grupos de convivencia previamente establecidos.
- Divulgar entre el colectivo de inmigrantes, el proyecto y la necesidad del realojamiento.
- Informar a los inmigrantes sobre posibilidades de acceso a viviendas, condiciones de mercado, etc. evitando posibles abusos por parte de los arrendadores.

- Apoyar la tramitación administrativa correspondiente para la regularización de la situación legal de los inmigrados, una vez hayan sido realojados.

3.- 1 Mediador Social. Funciones:

- Contactar con los empresarios de la zona, a fin de sensibilizar, ofertar alternativas de vivienda y fuentes de financiación para que proporcionen alojamiento a los trabajadores que prestan sus servicios en explotaciones agrícolas, mediante la rehabilitación de viviendas.
- Contactar con las agencias inmobiliarias de la zona, a fin de detectar viviendas susceptibles de ser arrendadas.
- Gestionar el proyecto de promoción de la vivienda, dirigido a la población en general, ofreciendo garantías a los arrendadores mediante avales y contratación de seguros multiriesgo.
- Controlar las condiciones de habitabilidad de las viviendas para toda la población, impidiendo irregularidades urbanísticas, el hacinamiento y la precariedad.

4.- 1 Educador Social. Funciones:

- Procurar la prestación integral de una serie de atenciones básicas y especializadas a los inmigrados.
- Desarrollar una intervención directa en individuos y grupos, para la prevención de conflictos y/o resolución de los ya existentes.
- Prestar asesoramiento y apoyo técnico, favoreciendo un proceso de promoción individual y grupal.
- Conocer y utilizar los recursos normalizados como medio de integración social, adecuando el uso de los mismos.
- Implicar y fomentar la participación de instituciones, asociaciones y otros agentes sociales en el proceso de integración social.

7. Problemas encontrados con los beneficiarios.

El principal problema consiste, como ya se ha indicado, en la “resistencia al cambio” por parte de la población alojada en infraviviendas. Cabría suponer que se aceptaría con relativa facilidad la mejora en las condiciones de alojamiento, pero esto no se produce en la mayor parte de los casos.

8. Problemas encontrados con las comunidades locales: situaciones conflictivas con los ciudadanos autóctonos, las agencias inmobiliarias, etc.

Como se ha expresado, uno de los principales problemas a los que se enfrentan los Municipios que integran esta Mancomunidad, es el de la precariedad de la vivienda en que habita el colectivo de inmigrantes residentes en la zona. Entre las causas que motivan el que estas personas no disfruten de unas condiciones de habitabilidad dignas, se encuentra la escasez de viviendas puestas a disposición del mercado inmobiliario, tanto para la adquisición como

para el arrendamiento. En cuanto a éste, los propietarios se resisten a arrendar sus viviendas en base a las pocas garantías económicas que determinados colectivos pueden ofrecer, la falta de mantenimiento en condiciones adecuadas de la vivienda, el hacinamiento de personas en su interior, etc. Esta desconfianza se fundamenta en la existencia de prejuicios y estereotipos en la sociedad de acogida, con respecto a los inmigrantes. Pero, en ocasiones, encuentran una base real.

En primer lugar, es lógico que cuando un inmigrante dispone de un alojamiento, por precario que éste sea, se encuentre dispuesto a compartirlo, aún a costa del hacinamiento, con sus familiares y amigos, ante la perspectiva de que tengan que vivir en chabolas, casetas de electrificación, viviendas abandonadas que amenazan ruina, naves compartimentadas mediante plásticos y cartones, donde además carecen de los servicios básicos de agua potable, alcantarillado, luz eléctrica, etc.

En segundo lugar, las quejas se presentan ante grupos de varones solos, puesto que las perspectivas de encontrar una vivienda mejoran un poco cuando se trata de una familia. Habitualmente los hombres tienen menos hábitos adquiridos en relación a la higiene doméstica, condicionada por la educación recibida, por lo que se produce un mayor descuido en la limpieza y mantenimiento de la casa.

Por último, en cuanto al impago de rentas, es más infrecuente que entre otros colectivos, quizá motivado por el temor a la intervención judicial. Lo que sí suele darse es una rotación casi continua de las personas que habitan estas viviendas, dado que la oferta de trabajo condiciona la permanencia de la persona en el municipio. Es frecuente encontrarse con contratos de arrendamiento de viviendas en el que el arrendatario no reside en ese domicilio desde tiempo atrás, marchándose sin ponerlo en conocimiento del arrendador y “cediendo” el contrato a las personas que allí viven.

Para paliar los problemas que se detectan, en relación con la vivienda, se proponen una serie de actuaciones:

- a) Fomentar subvenciones para reparación y rehabilitación de viviendas.
- b) Realizar programas de promoción del arrendamiento de viviendas, dirigidos a la población en general, ofreciendo garantías sobre continente y contenido a los arrendadores, mediante la contratación de seguros multiriesgo.
- c) Concienciar a los empresarios de la zona sobre la necesidad de que se produzca una redistribución de la riqueza que repercuta en los trabajadores, poniendo a disposición de los mismos alojamientos en condiciones dignas.
- d) Potenciar la creación de equipamientos de carácter “hotelero” para la población autóctona e inmigrante, autofinanciados por los propios usuarios, destinados a paliar las dificultades de acceso a viviendas de personas solas en el momento de llegada al Municipio, gestionado en forma mixta por la Administración pública y la iniciativa privada.

e) Informar a los inmigrantes sobre posibilidades de acceso a viviendas, condiciones de mercado, etc. evitando posibles abusos por parte de los arrendadores.

f) Controlar las condiciones de habitabilidad de las viviendas para toda la población, impidiendo irregularidades urbanísticas, el hacinamiento y la precariedad.

g) Realizar campañas de sensibilización destinadas a la población en general, concienciándoles sobre la precaria situación del colectivo en este terreno, despertando la conciencia social y la importancia de arrendar aquellas viviendas que permanecen cerradas.

h) Intervenir desde el trabajo social con inmigrantes y otros colectivos que carezcan de determinados hábitos relacionados con el adecuado mantenimiento de la vivienda, informándolos y formándolos en cuestiones relativas a la convivencia vecinal e inculcando hábitos de higiene y limpieza doméstica.

Por ello, esta intervención se centrará en los municipios del ámbito rural, desde la experiencia de la Mancomunidad de Servicios Sociales del Sureste, entidad local que agrupa a los municipios de La Unión, Torre Pacheco y Fuente Álamo, localizados en la zona geográfica del Campo de Cartagena, en Murcia.

Conclusiones.

A través de las encuestas realizadas para la redacción del presente Informe, constatamos la existencia generalizada de prácticas abusivas que entorpecen y limitan el acceso de los inmigrantes a una vivienda en condiciones dignas. Estas prácticas proceden principalmente de arrendadores, que obstaculizan el alquiler de inmuebles a este colectivo. Las razones son diversas, aunque siempre injustas si no perversas. La mayoría de ellas parten de estereotipos, ideas preconcebidas, desconocimiento o incluso, prepotencia. En el caso de propietarios que desean vender sus viviendas, la situación no es tan compleja en cuanto a la discriminación por el origen nacional o étnico de las personas inmigradas, aunque existe una discriminación latente basada en el nivel de renta del adquirente. Esta discriminación se encuentra oculta bajo las leyes de la oferta y la demanda y la economía libre de mercado, no regularizada en la actualidad en cuanto a materia de vivienda.

Como hemos comprobado, cómplices de esta maniobras que niegan el derecho efectivo a la vivienda a un importante sector de población son las agencias inmobiliarias. El éxito de su negocio consiste en alquilar y vender inmuebles y, aunque en la práctica les resultaría más rentable que no existieran restricciones por parte de los propietarios a su puesta en el mercado, se prestan, quizás por inercia, quizás temerosos de perder una “porción” de negocio, a limitar el acceso de los inmigrantes a viviendas en régimen de alquiler, por mandato directo de los arrendadores. Se considera conveniente y la única manera posible de evitar estas actuaciones, el comprometer a las asociaciones de empresas inmobiliarias en la defensa de los intereses de esta índole de los inmigrantes que, en definitiva, son también los de las mismas agencias.

Las Entidades financieras (Bancos y Cajas de Ahorros), no favorecen el acceso de los inmigrantes a préstamos e hipotecas para la adquisición de viviendas en régimen de propiedad. La misma propuesta formulada con respecto a las asociaciones de inmobiliarias cabría hacer con respecto a las asociaciones de banca y cajas de ahorros. Es difícil pactar independientemente con cada una de las entidades, no así alcanzar un gran acuerdo o pacto con las asociaciones, que rigiera a nivel nacional. Se trataría de establecer intereses preferenciales para la construcción, la rehabilitación y la adquisición de viviendas destinadas a colectivos desfavorecidos.

En cuanto a las asociaciones de defensa de los inmigrantes, si bien desarrollan una importante labor de soporte, sobre todo en el primer momento de llegada de los inmigrantes, se precisa de ellas una labor más activa, tanto en la denuncia de prácticas abusivas, como en la puesta en marcha, en coordinación con la Administración, de experiencias positivas en materia de vivienda. En ocasiones se produce cierta “apatía” y tolerancia inconsciente ante los excesos y arbitrariedades de propietarios, inmobiliarias, entidades financieras, Administración y los propios inmigrantes.

No podemos olvidar que también los inmigrantes, como sujetos de derechos, lo son también de deberes y, en este sentido, se les deberá exigir una conducta responsable en el uso de la vivienda. Perseguir los abusos de determinados inmigrantes y autóctonos, con todo el rigor de la ley, facilitará el que propietarios, arrendadores y en general, la sociedad, olviden sus

prevenciones en cuanto a la posibilidad de vender o alquilar a inmigrantes y definitivamente se haga efectivo el derecho constitucionalmente reconocido del derecho a la vivienda.

Las propuestas planteadas por cada uno de los grupos entrevistados se recogen en los apartados correspondientes.

A manera de conclusión de este Informe, planteamos el hecho de que las políticas en materia de inmigración y, en concreto, de vivienda, nunca pueden ser diseñadas exclusivamente a nivel municipal, sino que se han de enmarcar en una estrategia consensuada a niveles comarcales, regionales y nacionales. No es de justicia que dependiendo del lugar de residencia existan graves desequilibrios en la posibilidad de acceso a los bienes y servicios por parte de los inmigrantes. No es posible que entre distintas zonas de la misma región existan políticas absolutamente contradictorias.

A las conclusiones aquí reseñadas añadimos las obtenidas del Proyecto Atrio desarrollado durante el año 2000, en el marco de la línea presupuestaria destinada a “Proyectos piloto sobre integración multicultural”, de la Comisión Europea, Dirección General V. Este proyecto fue promovido por la Mancomunidad de Servicios Sociales del Sureste y contó con la participación activa de diferentes socios nacionales y europeos, así con el apoyo de diversas organizaciones e instituciones públicas. El objetivo fundamental del proyecto era el encuentro e intercambio de experiencias y buenas prácticas de lucha contra la discriminación en materia de vivienda, al igual que la puesta en común de nuevas perspectivas que ofrezcan soluciones al enorme obstáculo que para la integración supone la falta de una vivienda digna. Conclusiones:

1.- Se debe evitar la concentración geográfica de actuaciones para no provocar la creación de “ghettos”, lo cual iría en contra del objetivo de dichas actuaciones.

2.- Parece fundamental la coordinación entre la administración y las organizaciones que trabajan en el sector de la vivienda.

3.- Es conveniente que la vivienda sea adaptable a posibles necesidades coyunturales, así como que sea diseñada teniendo en cuenta las características del destinatario y el entorno de la vivienda.

4.- Después de estudiar diferentes proyectos, comprobamos cómo la mayoría de ellos eran extrapolables tanto al entorno rural como al urbano, no era decisiva, pues, la ubicación de las acciones.

Retomando uno de los principales objetivos del proyecto, no se puede el de la sensibilización positiva de la sociedad de acogida ante el hecho migratorio. Aunque más bien pudiera considerarse como un medio para combatir la discriminación, es tal su importancia que lo juzgamos también como un objetivo en sí mismo.

Si bien no se puede hablar de una actitud homogénea de la sociedad ante el fenómeno migratorio, sí que podemos afirmar que existen corrientes de opinión propiciadas por los medios de comunicación, ya por transmitir un determinado contenido, ya por la forma de expresarlo,

que lejos de favorecer a las minorías étnicas en la percepción que de ellas tiene la población autóctona, en muchas ocasiones aumentan el distanciamiento entre ambas, predisponiendo a la sociedad mayoritaria contra el colectivo étnico, menos numeroso, con escasos recursos y por tanto, más débil.

Hay innumerables ejemplos de cómo, en aras de una mayor comprensión de la noticia o, simplemente por ignorancia de la otra cultura, se recurre a la generalización sin tener en cuenta que se está deformando la realidad, por no hablar de las graves repercusiones sociales que originan para el colectivo inmigrante.

Existe también la tendencia de asociar a las minorías y a los miembros de éstas con todo tipo de desgracias o hechos delictivos. Sin embargo, es realmente difícil encontrar noticias positivas, o, en su defecto, “neutras” que estén relacionadas con ellos.

Es más, la información parece pasar por un filtro etnificador por el cual el sujeto de la noticia, si pertenece a alguna minoría, poco menos que la representa, lo cual bien podría evitarse simplemente omitiendo referencias al origen étnico de la persona a no ser que fuera realmente necesario para la comprensión de la información.

Se suele argumentar que los medios no hacen sino reflejar las acciones e ideas de la sociedad, y puede que sea cierto, pero eso no debe ser óbice para que el profesional del periodismo, consciente de su responsabilidad ante la influencia que puede ejercer en el proceso de integración social, se ciña a unos principios éticos de equidad y justicia.

Para que esto ocurra, es vital que sea del propio periodista de quien parta esta convicción. De hecho, no son pocas las asociaciones profesionales de los medios de comunicación las que impulsan o apoyan estas iniciativas, entre las cuales debemos agradecer especialmente a la Comisión “Periodismo Solidario” del Colegio de Periodistas de Cataluña, por su contribución a nuestra tarea.

Por último, queremos agradecer a todas las agencias inmobiliarias, entidades financieras y asociaciones de solidaridad con los inmigrantes su colaboración y las facilidades que nos han brindado para realizar nuestro trabajo, tanto respondiendo a las encuestas como facilitándonos los modelos de buenas prácticas que habíamos seleccionado. Muy especialmente, agradecer el esfuerzo y el trabajo continuado a los socios transnacionales del Proyecto “Un Mondo in Casa Mia”, que han hecho posible el intercambio de experiencias y buenas prácticas que pretendíamos al plantear a la Comisión Europea esta iniciativa de trabajo.

Apéndice: Lista y direcciones de los entrevistados:

Agencias inmobiliarias:

1. INMOFINANZAS. Paseo de Alfonso XIII, 46-Bajo. 30202 CARTAGENA (Murcia).
2. ALBA. C/. Estanco, 4. 30700 TORRE PACHECO (Murcia).
3. LA UNIÓN. C/. Mayor, 63-Bajo. 30360 LA UNIÓN (Murcia).
4. LANDER & CISA PLUS. C/. Juan Fernández, 4-Bajo. 30201 CARTAGENA (Murcia).
5. INMOBOLSA. Avda. Trece de Octubre, 13. 30710 LOS ALCÁZARES (Murcia).
6. FONTES INMOBILIARIA. Avda. Fontes s/n. 30700 TORRE PACHECO (Murcia).
7. CARMEN. C/. Mayor 11,- 5°. 30820 ALCANTARILLA (Murcia).
8. GESTIBENSA. C/. Estación, 2. 30570 BENIAJÁN (Murcia).
9. CENTRO INMOBILIARIO DE MURCIA. Avda. Río Segura, 3-1° D. 30002 MURCIA.
10. CORPORACIÓN INMOBILIARIA, S.L. Avda. 1 de Mayo, Edif. Torres Azules, 6. 30006 MURCIA.

Entidades financieras:

1. CAJAMURCIA. C/. Hermanos Pinzón, 56. 30205 CARTAGENA (Murcia).
2. BANCO POPULAR. Avda. Fontes, 10. 30700 TORRE PACHECO (Murcia).
3. CAJA RURAL SAN AGUSTÍN. Gran Vía, 1. 30320 FUENTE ÁLAMO (Murcia).
4. BBVA. Avda. de la Estación, 5. 30700 TORRE PACHECO (Murcia).
5. CAJA DE AHORROS DEL MEDITERRÁNEO. Avda. Fontes, 4. 30700 TORRE PACHECO (Murcia).
6. BANCO SANTANDER. C/. Corredera, 10. 30800 LORCA (Murcia).
7. BANCO ATLÁNTICO. Plaza de España, 4. 30800 LORCA (Murcia).
8. BANCO CENTRAL HISPANO. C/. Mestro Puig Valero, 65. 30140 SANTOMERA (Murcia).
9. CAJA DE AHORROS Y PENSIONES DE BARCELONA. C/. Mestro Puig Valero, 63. 30140 SANTOMERA (Murcia).
10. BANKINTER. C/. Mayor 39, 30201 CARTAGENA (Murcia).

Asociaciones:

1. PROVIVIENDA. C/. Rafael Salazar Alonso, 17. 28007 MADRID.
2. PROBENS. C/. San Rafael 10, local izquierda. 08001 BARCELONA.
3. MURCIA ACOGE. C/. Cartagena, 4. 30700 TORRE PACHECO (Murcia).
4. ALMERÍA ACOGE. C/. Padre Luque, 11. 04001 ALMERÍA.
5. COLUMBARES. C/. Adrián Viudes, 9. 30570 BENIAJÁN (Murcia).
6. ENNIBRAS. C/. Las Niñas, 7- Bajo. 30700 TORRE PACHECO (Murcia).
7. A.I.F.A. (ASOCIACIÓN DE INMIGRANTES DE FUENTE ÁLAMO). C/. San Miguel, 27. 30320 FUENTE ÁLAMO (Murcia).
8. CÁRITAS. C/. Las Niñas, 2- Bajo. 30700 TORRE PACHECO (Murcia).
9. CRUZ ROJA. C/. General San Martín, 2. MURCIA.
10. ASOCIACIÓN DE ECUATORIANOS RESIDENTES EN LA REGIÓN DE MURCIA. C/. Isaac Albéniz, 4. 30320 FUENTE ÁLAMO (Murcia).