

Blocks: la pesadilla de la casa propia II

Iván Poduje¹

1. El problema

En los condominios sociales edificados en altura, también conocidos como “blocks”, encontramos dos tipos de problemas: el deterioro de los edificios y sus espacios comunes, y su segregación socio-espacial. El primero tiene un origen en el diseño de los conjuntos y el segundo en su emplazamiento urbano, que responde a una equivocada política de provisión de viviendas sociales que no consideró los costos derivados de una mala localización.

Respecto al diseño urbano y arquitectónico, los bloques demuestran el fracaso de varios paradigmas que inspiraron al movimiento moderno y que hasta hoy se enseñan como biblia en la mayoría de las escuelas de arquitectura. Uno es privilegiar la densidad a todo evento, como un atributo para aprovechar infraestructuras y suelos escasos. Teóricamente esto suena bien, pero el supuesto se desarma cuando esta densidad se transforma en hacinamiento, no tiene una adecuada cobertura de servicios y se materializa a costa de viviendas que no pueden ampliarse.

Los bloques también representan el fracaso de esa tipología de edificación aislada sobre un espacio común abierto, que en los planos estaba destinado a áreas verdes o espacios de encuentro social y recreación. Decimos “en los planos”, ya que en los hechos ni los vecinos ni los municipios tuvieron recursos para mantenerlos, así que muchos espacios comunes terminaron como sitios eriazos, microbasu-

rales o lugares para amparar ampliaciones informales de viviendas, que aumentaron los conflictos de esa vida en comunidad que tampoco se cumplió como se esperaba.

En materia urbana, la crisis generada por la mala ubicación de los bloques ha sido monumental y demuestra el alto costo de construir rápido privilegiando la cantidad de viviendas antes que la conformación de barrios. También el sectorialismo con que opera el Estado de Chile y que impidió coordinar junto a las viviendas, soluciones de transporte, servicios o equipamientos.

Es posible que en el tiempo en que estas viviendas se hicieron, la cobertura de déficit habitacional haya sido la gran prioridad y que la velocidad, que hoy criticamos, una meta relevante a cumplir por razones sociales y políticas. Pero incluso bajo este supuesto, nada justifica que el diseño y la calidad constructiva de los bloques haya empeorado a medida que el país tenía más recursos y menos hacinamiento.

Las implicancias del problema de los blocks son variadas y complejas. Varios estudios demuestran que estas deficiencias de diseño y emplazamiento facilitan la propagación de otros conflictos sociales, como la violencia intrafamiliar o la deserción escolar, y son un freno para la movilidad social, fundamentalmente por la fuerte incidencia de los costos de transporte en el acceso a oportunidades de mejor educación y empleo.

Según catastros del Minvu, hoy viven en blocks 200 mil

(1) Director del Magíster en Desarrollo Urbano, Pontificia Universidad Católica de Chile. Magíster en Desarrollo Urbano, Pontificia Universidad Católica de Chile. Arquitecto, Pontificia Universidad Católica de Valparaíso.

familias entre Arica y Punta Arenas. Las más afectadas serían 55.000 que residen en viviendas tan segregadas o en pésimo estado que la única solución es demolerlas. Esto no sólo ocurre en Bajos de Mena² –que se ha transformado en el barrio ícono del problema– ni solamente en los blocks. También ocurre en barrios segregados de casas y edificios en la Chimba de Antofagasta, en Punta Norte de Arica, en Alerce de Puerto Montt y en Alto Hospicio de Iquique (que fue la comuna que más creció en los '90, pasando de 5.000 a 90.000 habitantes entre el año 1992 y el 2002).

La fotografía siguiente es de San Luis –en Maipú, la segunda comuna más poblada del país, y muestra la misma realidad que observamos en todos estos barrios segregados–.



Foto: José de Pablo

2. Lo que se ha hecho

Pese a la relevancia y escala del problema, su visibilización es relativamente reciente y todavía no sigue siendo un asunto prioritario en la agenda de las autoridades o los candidatos.

(2) Sector ubicado en la Comuna de Puente Alto, con características de alta segregación social y marginalidad.

En materia de avances, se observa un claro punto de inflexión en la Política Habitacional impulsado en el gobierno de la Presidenta Bachelet debido a dos avances importantes: el primero fue ampliar la superficie de las viviendas e innovar en su diseño para permitir ampliaciones, y el segundo fue crear subsidios adicionales como el de integración, que premia la mixtura social, o el de localización, que buscaba incentivar el desarrollo de proyectos más cercanos a la ciudad y que lamentablemente no funcionó según lo esperado.

Otro aporte fue masificar el subsidio a la vivienda usada, lo que evitó que los hogares más pobres se localizarán en barrios más alejados.

En materia urbana, los avances fueron menores y se vieron opacados por la desastrosa implementación de la reforma al transporte público conocida como Transantiago, que alargó los tiempos de viaje y espera de los habitantes de blocks, incrementando la aislación y segregación de sus viviendas.

En este marco, un avance destacado fue el programa de recuperación de barrios segregados denominado “Quiero Mi Barrio”, cuyo objetivo principal era mejorar las condiciones del entorno de los asentamientos considerando indicadores de vulnerabilidad. Fue destacable su énfasis en mejorar lo existente, especialmente los espacios públicos, y la modalidad utilizada para hacer participar a la comunidad en su definición y cuidado o preservación. Lamentablemente, Quiero mi Barrio tuvo un ámbito de acción muy acotado para un problema que había adquirido una dimensión mucho mayor y más compleja.

En el Gobierno del Presidente Piñera, el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo consolidó los diagnósticos que venían del gobierno anterior. Fortaleció algunos programas como el de Recuperación de Condominios Sociales, que incluye la intervención de los espacios comunes de los bloques y

la ampliación del espacio destinado a cada familia, fusionando departamentos también conocido como “3X2”.

Dentro de las medidas nuevas, se destaca el programa “Segunda Oportunidad” que busca demoler 55.000 bloques irrecuperables entregando un segundo subsidio a sus propietarios para puedan comprar una vivienda en barrios mejores, a cambio de la entrega del departamento irrecuperable. También se evalúan nuevos incentivos normativos y regulatorios para que proyectos privados incluyan cuotas para viviendas sociales a cambio de aumentos de constructibilidad.

Otro aspecto relevante es el reconocimiento de la autoridad sobre la gravedad del problema de la segregación de las viviendas existentes, donde se incluyen los blocks, y que implica una destinación mayor de recursos y un énfasis en combinar la entrega de nuevos proyectos con la reparación del stock existente.

Pese a estas buenas intenciones, el avance ha sido lento debido a la ausencia de reformas mayores que aceleren la recuperación de los barrios críticos y vulnerables. Además existen dudas sobre la aplicabilidad de algunas medidas, como la demolición de los bloques, que depende de la entrega voluntaria del departamento por parte de sus ocupantes, lo que será difícil de conseguir en la magnitud esperada.

3. Lineamientos de propuesta

En los próximos 10 años, la Política Habitacional deberá priorizar la recuperación de los barrios segregados de vivienda social y particularmente de los bloques. Esto es un hecho y ocurrirá de forma independiente a la coalición política que gobierne, ya que el diagnóstico es compartido por casi todos los sectores.

Si pudiéramos resumir en un concepto el cambio que se requiere respecto a los programas anteriores, este sería la magnitud de la transformación. A diferencia del programa Quiero mi Barrio, las intervenciones futuras deberán priorizar la inversión en infraestructura, ya que un objetivo central para resolver el problema urbano o de localización será acercar estos barrios a la ciudad mediante dos formas:

- a) Reduciendo tiempos de viaje con obras de transporte que además mejoren el entorno y atraigan inversiones o servicios. Esto sólo se logra con líneas de Metro, trenes y tranvías o corredores de buses, con un diseño de calidad en todos sus componentes.
- b) Equipando los barrios existentes con servicios, áreas verdes, espacios públicos menores y con un potente plan para reconvertir y recuperar los espacios comunes hoy abandonados, además de los sitios eriazos

Esto que describimos aplica para los barrios segregados que tienen arreglo y que son la mayoría. En los otros, donde se deben demoler las 55 mil viviendas, la intervención debe ser más radical. Hay que olvidarse de los acuerdos voluntarios para desocupar los bloques, ya que ello será imposible por las expectativas de renta de algunos propietarios o de arrendatarios que especularán con el valor de la propiedad.

La única salida es expropiar, y para ello se requieren dos cosas: un plan de traslado que evite la creación de campamentos o la ocupación de los edificios que se abandonen, y decisión política.

Sobre lo primero, es necesario que el Estado destine una repartición exclusivamente dedicada a relocalizar a las familias expropiadas, tanto en viviendas usadas como en proyectos nuevos. En estos últimos hay que utilizar terrenos fiscales abandonados o subutilizados en manos de

distintas reparticiones públicas, como el ex aeródromo Cerrillos, La Platina o la Maestranza San Eugenio, sólo para nombrar a los más conocidos.

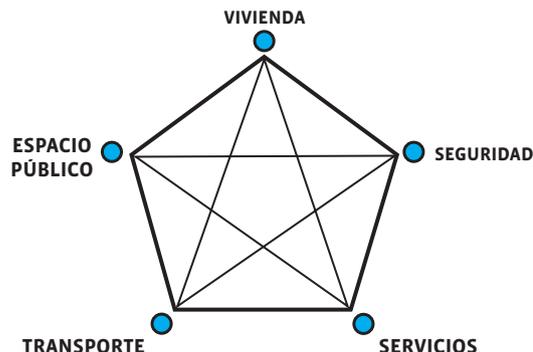
En estos predios se pueden ejecutar proyectos habitacionales de alta calidad, con viviendas ampliables, servicios y buenos sistemas de transporte para relocalizar las miles de familias que saldrían desde los bloques irrecuperables. Los sitios que dejarían luego de ser demolidos, podrían ser utilizados para mejorar el resto del barrio, edificando equipamientos, servicios, áreas verdes o centros deportivos.

A estas inversiones en transporte, vivienda, servicios y equipamientos, deben sumarse acciones en materia de seguridad ciudadana, fomento productivo y trabajo social, que requieren de especialistas que trabajen coordinadamente. Lo ideal sería contar con una nueva institucionalidad para hacerlo. Puede ser un Alcalde Mayor, una fusión de Ministerios o un Gobierno Regional con atribuciones para combinar las acciones en materia de vivienda, transporte, servicios, seguridad, etc.

Esto es lo ideal, pero muy posiblemente no ocurrirá en los próximos 4 años ya que una reforma de este tipo tomará años en discutirse, aprobarse, negociarse y ejecutarse. Por lo tanto habrá que usar nuestra añeja maquina institucional y apelar a lo único que funciona con el sectorialismo Chileno: la voluntad política del Presidente o Presidenta de la República.

Ningún cambio importante ocurrirá si el Presidente no prioriza este tema como una de sus grandes reformas. Tampoco si su gobierno sigue pensando a corto plazo, privilegiando el anuncio y el maquillaje por sobre las soluciones de fondo, que necesariamente toman más tiempo y consumen más recursos.

Respuesta multidimensional al problema de los barrios segregados de blocks



Además, se requiere voluntad política para implementar estos cambios sin esperar que los habitantes de los blocks se desplacen a la Alameda para protestar y generar una reacción, como ha sido la tónica en los últimos grandes conflictos sociales. No debemos olvidar que los habitantes de los blocks no tienen los recursos para marchar. Tampoco el tiempo y muchas veces ni siquiera la esperanza de que su movilización genere algún efecto.