

za y alejar «al otro» enemigo potencial. b) La privatización progresiva del espacio público restringido. Los espacios de estacionamiento de vehículos que han sido comprados como propiedad a 30 o más años pero que están sujetos a la fricción ambulatoria de los otros que rayan o hurtan accesorios del vehículo, han dado lugar a una industria de la construcción efímera, las jaulas metálicas para el cajón de parqueo en donde con puerta cerrada con candado permiten al vehículo estar «allende» de las manos dolosas, y ahí empieza, además de guardar el vehículo, a habitarse. De forma extraña se guardan cosas, se reparan los vehículos en este territorio antes público y ahora privatizado.

Una tercera nota es la relativa al mantenimiento y la organización de la sociedad civil en el seno de los conjuntos. Mantener una ciudad, abasteciéndola de energía, iluminación, limpieza y eliminación de basuras así como de seguridad y vigilancia, es tarea de la municipalidad, sí, pero en las viviendas de conjuntos colectivos, esto recae en el propio conjunto ¡que no es nadie a menos que sea Fuenteovejuna! y depende de las organizaciones que el propio grupo sea capaz de darse. Mientras se realiza la promoción y venta, la titularidad de la obligación corre a cargo de la promotora, la que obviamente procura dar imagen de calidad atractiva para los potenciales compradores o beneficiarios, pero después, ya realizado el bien, el tema pasa a la colectividad y ésta está muy verde en materia de responsabilidades colectivas, se ofrecen empresas particulares y se sueña con el *out-sourcing* pero casi siempre con niveles de eficacia terminal lamentables. Recordar aquí conjuntos de vivienda como Lugano, Soldati y Piedrabuena, en Buenos Aires, con corredores pletóricos de basura tras una huelga municipal y la acechancia de los «cirujas» o recogedores de basura, o con «dobles puertas» en planta baja para acceder a los ascensores y escaleras, fortificados con mamposterías *naif* y remates de botellas quebradas, para asegurar así el acceso sólo a los propietarios de llaves para el candado de las segundas puertas, éstas de hierro rústico pero seguro.

Esto nos lleva a un segundo problema, el de la seguridad en territorios sin jurisprudencia clara, y que obliga a cercar los perímetros y controlar accesos, a contratar para vigilancia a policías particulares y a reglamentos jurídicos singulares, ocasionalmente contrarios a los preceptos constitucionales de libre tránsito y a derechos individuales conculcados. Y esto debido entre otras cosas a una convivencia no electiva y forzada por la adquisición en el mercado libre del bien vivienda por los sujetos de crédito, de cualquier origen y no necesariamente homólogos en cultura y actitudes ante la vida, que son el mercado de la vivienda de la sociedad de consumo dirigido del capitalismo.

Por último, nos aproximaremos al tema de la segregación urbana que los conjuntos generan, ya que se realiza como actos autoritarios institucionales y/o de los vaivenes en pos de la tasa de ganancias extraordinarias de la renta del suelo que hacen que surja o brote una población urbana y organizada (o casi) en el medio del tejido urbano anterior. Así las diferencias de ingreso respecto del entorno, su impacto urbano sobre las vías vehiculares y el equipamiento preexistente que además de generar deseconomías municipales que asumirán la sobrecarga que el conjunto representa y que producirán desequilibrios que la población del entorno y preexistente, resentirá la casi obligada calidad de vida diferente de los nuevos habitantes, así segregados respecto de la población en la que se insertan, pero sin asimilarlos y resentidos por su «rareza».

El tema continúa cuando la población singular para el entorno se desenvuelve internamente como colectivo en el tiempo, y algunos de los propietarios de vivienda que accedieron al bien vivienda como un nivel pasajero de su trayectoria personal, al acrecentar su capacidad de ingresos compran una segunda propiedad, mejor o más atractiva, y disponen del bien mercantil vivienda para rentarla a otros «nuevos» pobladores. Ahora coexisten en el bloque y en el conjunto dos tipos de vecinos que no lo son, unos propietarios de su bien último e inevitable que coexisten con rentistas que tienen con el conjunto y la vivienda una relación provisional y sin esperanzas de apropiación tratan así al conjunto como bien ajeno y terminarán aliándose a sus semejantes en las relaciones de habitabilidad. La realidad del conjunto comunitario y colectivo dista de ser posible.

Se produce así un juego de «fugas urbanas». Unos, los propietarios originales y hoy rentistas, van a asentarse en un escalón superior de la escala urbana, fugándose hacia «arriba», pero dejan lugar a nuevos pobladores no propietarios que acceden a un bien para ellos superior, pero que para el conjunto mismo de vivienda es un deterioro en su nivel y genera además a los propietarios originales pero que no pueden salir ya de ahí, un éxodo interior al ir quedando aislados en su conjunto por la substitución deformante.

Para completar este breve panorama del estado de la vivienda colectiva, revisaremos algunos de los cauces mas actuales que la vivienda colectiva ha tenido en nuestros países. Desde los años setenta del siglo pasado hubo nuevas aproximaciones o tanteos experimentales en torno a la vivienda colectiva en Iberoamérica. En este periodo, mas o menos, la población de las ciudades principales se ha duplicado cada 10 años, llegando a existir en la región algunas de las megalópolis más grandes del planeta. Ello se aúna a la globalización con sus secuelas de empobrecimiento, inseguridad y desempleo crecientes, que se inician en las crisis recurrentes del final de los

sesentas. Por entonces, la solución a la producción de las viviendas mayoritariamente se dio en torno a tipologías de vivienda unifamiliar en asentamientos populares e irregulares, o casi, que alojan a un 40 por ciento de la mancha urbana actual, cumpliendo inexorablemente la profecía de Arnold Toynbee en su libro *Ciudades en marcha*.

De esta manera, los conjuntos de vivienda colectiva pasaron a un plano inferior de interés en la atención al problema, si bien nunca realmente atendieron ni siquiera a un 10 por ciento de la demanda. Desde los años ochenta, la construcción de conjuntos fue interrumpida o casi y las preferencias se dirigieron a un mercado mejor calificado y que se atiende con viviendas unifamiliares de densidad media, dúplex, en hilera, *town-houses*, las que como mercancía tienen salida expedita y créditos concertables seguros, mientras conjuntos en altura resultaban fracasos de aceptación, venta y cartera vencida y por ello incosteables. Pero las aventuras de la vivienda colectiva y comunitaria continúan aunque con ajustes a su enfoque y dirección. Veamos algunos ejemplos.

En la vivienda en conjuntos de seguridad y protección mutuas, en que los nexos sean de algún modo reconocimiento de un colectivo práctico así sea inerte y se viene dando y de forma creciente el caso de tramos de barrios de viviendas residenciales de la ciudad tradicional ya existente, que cerrando el acceso a ciertas calles y generando a una como el acceso y salida única, con vigilancia las veinticuatro horas, y que forman «barrios cerrados» en varias ciudades iberoamericanas, se los denomina «enclaustramiento del tejido urbano».

Las cerradas son conjuntos de viviendas en torno a un parque de estacionamiento con algunas prestaciones de carácter colectivo como alberca y cancha de tenis, en residencias de gran costo, o en viviendas residenciales de y para, diversos estratos y que incluyen a veces mezclados edificios de baja densidad en dos o tres niveles y viviendas en hilera, con estacionamientos para varios autos y aun para visitantes y siempre con un portón señorial o rumboso, y guardias de seguridad y control permanente, que cada vez más, inundan nuestras zonas «bien» de la ciudad ya consolidada.

En las zonas clorofilianas de las periferias urbanas rumbosas, se vienen construyendo y anunciando en los *shoppings* de lujo, los conjuntos residenciales de alta seguridad, torres residenciales que promedian desde 400 hasta 900 metros cuadrados por vivienda en predios precintados o claustros cerrados herméticamente, con acceso controlado con guardias en torretas e informática electrónica y todo el predio filmado constantemente en circuitos cerrados. El acceso es rigurosamente vehicular y obligado hasta estacionamientos cerrados y vigilados desde donde se accede a los ascensores con una

sola parada por piso-vivienda y que dan a un vestíbulo cerrado y vigilado electrónicamente (y en su caso letal cámara). Poseen, o así lo anuncian, en las inmediaciones de los aparcamientos de servicios para personal de seguridad o «escoltas» de los dueños y espacios para aparcamiento de visitantes. En Iberoamérica, quien más o quien menos, los grupos familiares se dividen en los secuestrables y los no secuestrables y esto genera tipologías comunitarias.

Otra alternativa tipológica explorada frecuentemente y que representa las nuevas convicciones en materia de convivencia habitacional son los conjuntos de vivienda autogestada básicamente por movimientos pro-vivienda. Son casi siempre unifamiliares en acomodos de hilera que permiten altas densidades y sus formas son de bloques bajos, o en las denominadas rinconadas. Estas modalidades corresponden al otro extremo de la población, los trabajadores de ingresos medios y los pobres que se organizan en grupos pro-vivienda. Se trata de búsquedas en torno a la ciudad tradicional repensada.

Ejemplos de esta modalidad se dan por toda Iberoamérica. Sólo como muestra menciono los conjuntos de los centros cooperativos uruguayos CCU y del CEDAS, los realizados a impulsos del CEVE-AVE de Córdoba en Argentina, los realizados en Brasil a iniciativa de Ch. Nelson Ferreira dos Santos para conversión de las favelas, las comunidades de Fernando Castillo en Santiago de Chile, las de los hermanos Carreón y M. Vásquez en Quito, y los realizados por los grupos de apoyo técnico solidario como el COPEVI, el CENVI, el FOSOV, o «Espacio máximo-costo mínimo», «Xacalli» y «Casa y ciudad» en la ciudad de México, o los conjuntos de autoconstrucción en Guadalajara, labor de Alejandro Zohn, y muchos otros más, que no podemos recoger aquí, muestran una nueva actitud con cierto éxito en lo habitable y en lo comunitario.

Son conjuntos de vivienda de comunidades, que primero se forman como potenciales habitantes organizados y después ellos diseñan y construyen con sus técnicos las obras. Un alto grado de participación de las mujeres, los ancianos y los niños, tanto en el programa y la prefiguración, como en la gestión y realización de la obra, la solución por asamblea de los problemas, la administración y el mantenimiento, han dejado lugares de habitabilidad mucho mayores que los institucionales o mercantiles. La apropiación y el arraigo se garantizan desde la manera de concebir y producir el bien. Los temas de salud, cultura y seguridad son gestionados por la participación de casi todos.

Terminan estas notas con una esperanza, la de que la gestión y participación de los implicados en los procesos, sean un recurso vital para diseñar y gestionar la (nuestra) ciudad en el próximo futuro.