

# ACOMPañAMIENTO SOCIAL EN COMUNIDADES NUEVAS DE VIVIENDA EN ALTURA EN LAS CIUDADES MEDIANAS Y GRANDES.

## Una experiencia en la ciudad de Medellín- Colombia

T.S. Lucía Elena Areiza<sup>1</sup>

### RESUMEN

Una de las necesidades más apremiantes de la actualidad está relacionada con el asunto de la vivienda y en cómo proveer de un techo digno, que se compadezca con un espacio mínimo a un costo racional de tal manera que no se multiplique la miseria y la inequidad, es decir que sean proyectos con amplia cobertura y sostenibles en el tiempo, esto con el objetivo de contribuir al desarrollo de la ciudad y al mejoramiento de la calidad de vida de sus familias.

Este artículo da cuenta del trabajo de acompañamiento social realizado con las comunidades de tres proyectos de vivienda de interés social en lugares donde actualmente son urbanizaciones y conjuntos residenciales en la ciudad de Medellín, cuya cobertura alcanzo aproximadamente 1.600 familias (6.400 personas.)

**Palabras clave:** Comunidad, convivencia, organización comunitaria, vivienda en altura

### PRESENTACIÓN

Este artículo da cuenta del trabajo de acompañamiento social realizado con las comunidades de (3) proyectos de vivienda de interés social en altura que actualmente son urbanizaciones y conjuntos residenciales en la ciudad de Medellín, Colombia, cuya cobertura alcanzó aproximadamente 1.600 familias (6.400 personas).

---

<sup>1</sup> Trabajadora Social, egresada de la Universidad Pontificia Bolivariana. Magíster en Salud Pública, especialista en Gobierno Público, con formación en Desarrollo de Comunidades Urbanas y Rurales de Israel, Formación y Gestión de PYMES en Italia,. Docente de cátedra en la UPB

Es una aproximación a un modelo de intervención que puede ser útil en su aplicación en otras ciudades latinoamericanas que vivan una realidad como la nuestra en materia de vivienda social cuando, agotada el área de expansión urbana en su territorio, no puedan crecer horizontalmente y se vean obligadas a construir viviendas en edificios de altura y a redensificar la ocupación del suelo en el centro de la ciudad, aprovechando el potencial de servicios públicos y de infraestructura física ya existente.

El ordenamiento territorial es uno de los temas más complejos de las políticas públicas, porque está en juego el uso del suelo y su distribución con relación al potencial de absorción de comunidades que demandan vivienda y su capacidad de expansión, lo que a su vez tiene impacto en la demanda de servicios públicos y equipamientos, generalmente en medio de dificultades presupuestales.

Los principios que orientan el ordenamiento territorial son: la función social y ecológica de la propiedad, la prevalencia del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de cargas y beneficios. Con base en estos principios se afianzan los instrumentos y mecanismos de planeación y gestión del suelo como un recurso escaso y estratégico.

El estudio territorial se refiere al proceso de lectura e interpretación de una realidad territorial, en este caso del Municipio de Medellín, en la perspectiva de su intervención, ordenamiento y manejo; responde a principios de integralidad, espacialidad, dinamismo, sustentabilidad, viabilidad e instrumentalidad como criterios de lectura del territorio y de eficacia del método en sus niveles teórico-conceptual, técnico e instrumental.

La espacialidad se refiere a la conjugación de elementos naturales y humanos en el tiempo (elementos de origen biofísico y antrópico) que guarda un ordenamiento determinado. Si aceptamos que esta composición no sólo da cuenta de procesos del mundo biofísico y abiótico, sino también social e histórico, la noción se acerca a una perspectiva geográfica, a un enfoque geosistémico del espacio y su evolución a la formación de sistemas territoriales. (Referente teórico importante de profundizar). El Plan de Ordenamiento Territorial y los Planes Zonales de redensificación y reordenamiento se esfuerzan por lograr el equilibrio entre estos elementos físico-naturales y humanos.

La preocupación entonces radica en cómo dar respuesta a la necesidad que miles de familias tienen de un techo, de una vivienda digna, un hábitat humano y decente que se compadezca con un espacio mínimo (10 m<sup>2</sup> por persona, sin incluir los espacios sociales) a un costo racional de tal manera que no se multiplique la miseria y la inequidad, es decir que sean proyectos con amplia cobertura, desarrollos masivos de vivienda, sostenibles en el tiempo.

Es responsabilidad del Estado y de la Sociedad, atender la necesidad humana de la vivienda y que ésta sea adecuada, es decir que responda a los aspectos esenciales que le son propios en lo biológico, en lo antropológico, en lo cultural y social; que tenga las condiciones de iluminación, ventilación, privacidad, higiene, seguridad y espacio. En términos generales que para los estándares mínimos que se requeridos para un hábitat familiar que garantice el bienestar y la calidad de vida.

## **1. ANTECEDENTES E IMPORTANCIA DEL TEMA**

En el Plan Zonal del Centro de la ciudad de Medellín, este sector es considerado de uso mixto, con predominio del uso comercial, institucional y de servicios. Los tres proyectos a los que nos referimos, Ciudadela Sevilla (562 viviendas), Prado de Villanueva (369 viviendas) y Paseo de Sevilla (572 viviendas) activaron el uso residencial precisamente aprovechando el potencial de infraestructura y servicios de transporte, educación, recreación, salud y comercio, que hacen viable la redensificación en el Centro y el corredor del Río Medellín que divide la ciudad, atravesándola de sur a norte. En el sector se concentra el 7% de los establecimientos educativos correspondientes a 65 instituciones y, según datos de Planeación Municipal, tiene una población de 90.000 estudiantes; 1581 establecimientos industriales; 12.310 establecimientos comerciales; 592 establecimientos de comercio mayorista y 1.717 establecimientos de venta de alimentos y bebidas.

En la década de los 70, hubo explosión de construcción de vivienda tipo medio y alto en el centro, fue cuando se construyeron grandes edificios; en los años 80 y 90 se paraliza toda la construcción de vivienda nueva, a raíz del desarrollo de otros sectores como El Poblado y la implementación de nuevos estilos de vida en urbanizaciones cerradas que abastecían todas las necesidades de sus ocupantes, entre ellas, la de seguridad.

En 20 años, contados hasta el año 2001, el centro de la ciudad de Medellín no creció, mantuvo los mismos índices de pobladores y de viviendas. El Centro, el Corredor del Río, aledaño al centro, tienen las mismas características y posibilidades físicas, además de que el nuevo modelo de crecimiento de la ciudad, debido a las características topográficas, contempla el crecimiento hacia adentro (endógeno), facilitando las condiciones para que se hagan este tipo de proyectos.

La Corporación para el Desarrollo del Centro- CORPOCENTRO, realizó un estudio que revela que los estratos de población medio son los que más apetecen vivir en el Centro, sin embargo hasta el año 2002, la oferta existente no respondía a las necesidades de dicha categoría social, pues la mayoría de los apartamentos y casas existentes son amplios, y aunque su precio por

metro cuadrado no es muy alto, el hecho de tener grandes áreas los hacen costosos. En los últimos 2 años, especialmente han surgido proyectos de vivienda de interés social que se acomodan en área y precio a las familias compuestas de 2 a 5 miembros y con ingresos ente 3 y 4 SMLM en promedio.

Se concluye entonces que estos proyectos de vivienda de iniciativa de los constructores privados, presentan una ventaja comparativa en la medida que responden a una necesidad sentida en este grupo de población y que potencializa el aprovechamiento de la infraestructura, las vías, los servicios públicos, el equipamiento y los espacios del centro de la ciudad, entendiendo que el espacio público es la esencia de la ciudad, un factor estratégico en la apropiación del desarrollo urbano, un elemento determinante en la calidad de vida de la población y del equilibrio ambiental.

El orientador de la política habitacional es el Estado. Es quien convoca a los entes públicos, a la empresa privada y a los organismos de gestión en las acciones constructivas de ciudad incluyendo el manejo de espacio público y de la planeación del hábitat. Todo esto se materializa en los planes zonales, elaborados con base en los delineamientos del Plan de Ordenamiento Territorial P.O.T. En la Ciudad de Medellín, según el diagnóstico de este Plan, el suelo tiene una ocupación del 15% con asentamiento humanos en condiciones de desarrollo inadecuado, el 68% en consolidación, sólo el 7% se puede destinar para nuevos desarrollos urbanísticos y el 10% con potencial de renovación urbana y redesarrollo; en esta última categoría de ocupación se ubican los proyectos de vivienda en altura correspondientes al centro y al Corredor del Río.

El centro de la ciudad también tiene su problemática propia que lo ha llevado a un alto grado de deterioro y la pérdida de su significación, por los problemas de seguridad, por la economía informal y por la contaminación visual, auditiva y del aire. Las áreas planas cercanas al río presentan las menores densidades de ocupación e incluso muestran síntomas de abandono o deterioro urbano, en contraposición con el excesivo crecimiento en las áreas altas hacia la periferia, que ocasionan graves desequilibrios entre los procesos de ocupación y el medio natural. Desde el punto de vista funcional El Río sigue constituyéndose en una barrera socioespacial, puesto que divide los costados oriental y occidental de la ciudad, sin que se ofrezcan adecuados elementos de integración.

Para mejor comprensión del artículo es preciso definir los siguientes conceptos:

- **Vivienda:** Es el lugar de habitación que en condiciones adecuadas y lugares seguros, debe garantizar la protección personal, favorecer la formación y desarrollo físico, social y emocional del individuo y la convivencia familiar; conectada con los servicios públicos, las calles, los equipamientos, las zonas de comercio y servicios como partes inseparables. Posi-

bilita las relaciones sociales, afianza los lazos de solidaridad, hace realidad el trabajo, permite disfrutar de la vida y participar del proyecto colectivo de toda la ciudadanía. La vivienda más que una construcción física, responde a la construcción de la familia, al crecimiento y desarrollo de los individuos y a la conformación del tejido social colectivo en la trama de las relaciones e interacciones que se dan entre éstos, en el barrio y la ciudad.

Se expresa textualmente en el Plan de Desarrollo vigente: Medellín, Compromiso de toda la ciudadanía, «La vivienda como un factor de integración social y espacial, estará articulada con las actuaciones en el espacio público, la movilidad, el ambiente y los servicios públicos, en función de la calidad de vida en la metrópoli, además es considerada desde un enfoque integral como un bien esencial para el desarrollo humano, en el cual los grupos familiares y las organizaciones sociales intervendrán en la construcción del proyecto de ciudad y su gobernabilidad».

- **Vivienda de Interés Social- VIS:** Se define como la primera y única vivienda propia de un grupo familiar; su costo no sobrepasa los 135 SMLM, que se reajustan cada año según el IPC. Efectivamente debe ser ocupada por su dueño y esta condición es de obligatorio cumplimiento cuando se ha invertido el subsidio familiar otorgado por el gobierno, como parte del pago,
- **Vivienda en altura:** Corresponde a los desarrollos urbanísticos masivos de vivienda que se construyen verticalmente en edificios de más de 5 pisos con elementos arquitectónicos como ascensores y escaleras que permiten el desplazamiento de sus habitantes en sentido vertical ofrece otros elementos como: los shutte de basura para la disposición de residuos orgánicos, puntos fijos, corredores, pasillos y circulaciones. La vivienda en altura permite la redensificación, aprovechando los servicios ya existentes de redes de acueducto, alcantarillado, teléfono, gas, infraestructura, equipamiento, vías y transporte.
- **Edificio:** Construcción de uno o varios pisos levantados sobre un lote o terreno, cuya estructura comprende un número plural de unidades independientes, aptas para ser usadas de acuerdo con su destino natural o convencional, además de áreas o servicios de uso y utilidad general. Una vez sometido al régimen de propiedad horizontal, se conforma por bienes privados y comunes.
- **Conjunto:** Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten áreas y servicios de uso y utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías entre otros. Puede conformarse también por varias unidades de vivienda, comercio e industria, estructuralmente independientes.

- **Edificio o conjunto de uso residencial:** Inmueble cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados a la vivienda de personas de acuerdo con la normatividad urbanística vigente.
- **Política habitacional:** Es la política social dirigida a dar respuesta a las necesidades de vivienda y al mejoramiento de las condiciones socio-culturales en la vida de la mayor parte de la población de un país de una región o una localidad. Comprende el conjunto de elementos que permiten una vida digna que potencie una comunidad de intereses en un conglomerado social. Son los bienes relacionados con la reproducción, proyección y avance del conjunto social. En todo caso la política habitacional se soportará sobre ámbitos territoriales definidos, que faciliten la apropiación e identidad colectiva, la participación de los moradores, la generación de impactos positivos en la calidad de vida y la eficiencia en la gestión institucional.

## 2. COMPONENTE SOCIAL DE LOS PROYECTOS

La demanda potencial de vivienda en Medellín para los estratos de población que devengan entre 2 y 4 SMLM, es por el orden de 20.000 viviendas nuevas, según los datos del Plan de Gobierno Municipal vigente; la respuesta a la necesidad de vivienda se ha dado por parte de las entidades estatales, las ONG, las entidades solidarias y el concurso de los constructores privados cuyas acciones contribuyen a disminuir el déficit cuantitativo de la vivienda en la ciudad, mediante la construcción de nuevas soluciones de vivienda que además generan empleo.

La reactivación de la actividad constructora, cuya participación es definitiva en la dinamización de la economía y del empleo se ha hecho posible por la aplicación de una política gubernamental que ha movilizado importantes recursos de financiación y ahorro a través de instrumentos como los subsidios para la vivienda de interés social -VIS. Las cuentas de Ahorro Programado CAP y las cuentas de ahorro para el fomento de la construcción AFC. Después de un periodo en el que el sector de la construcción vivió una de las crisis más graves de la historia, hoy la vivienda continúa liderando el crecimiento de los sectores constructor e inmobiliario y por ende el de la economía del país.

### 2.1 Impacto social y ambiental de los proyectos de vivienda en altura.

Los profesionales de Trabajo Social tenemos un gran reto en la construcción del tejido social de las comunidades de vivienda en altura. Somos los profesionales de las disciplinas sociales, dotados de conocimientos y estrategias metodológicas para actuar frente a esta nueva realidad urbana que se plantea en muchas ciudades. La política habitacional brinda ese espacio cuando estimula

la generación de procesos que faciliten la apropiación e identidad colectiva, la participación de los moradores, la generación de impactos positivos en la calidad de vida y la eficiencia en la gestión institucional. Hay que prepararse para ser competitivos con otros profesionales de las áreas sociales y técnicas y aportar desde el saber de la profesión todos aquellos conocimientos y métodos que ayuden a las personas grupos y comunidades en su desarrollo e interacción con el medio urbanístico, a actuar en la transformación de esa realidad para mejorar su calidad de vida.

Diferente a un poblamiento natural y espontáneo, en estos proyectos de vivienda en altura, se evidencia un proceso inducido de vecindario y conformación comunitaria, que se inicia a partir de un proyecto urbanístico, realizado generalmente por constructores privados, con familias de propietarios que si bien están homologadas por la necesidad común de un techo, por la libre escogencia del sitio de su vivienda y por su nivel socioeconómico representado en sus ingresos (3 a 4 SMLM), son heterogéneas en su procedencia (vienen de diferentes barrios de la ciudad, diferentes municipios del área metropolitana y del Dpto. de Antioquia y aun de otros departamentos y regiones de Colombia); son diferentes en cultura y estilos de vida (han sido arrendatarios, han vivido generalmente en casa, no en apartamento y menos en altura que los obligue a desplazarse en ascensor). Muchos de los adultos y los niños no han compartido espacios comunes, ni han estado en proximidad física con sus vecinos. Es nuevo para ellos vivir en el centro de la ciudad, cerca de múltiples servicios especialmente de transporte y comercio. Las redes de gas constituyen un elemento nuevo en las viviendas, desconocido por muchos de ellos. El uso del Shute de basuras, el citófono, el ascensor para desplazamiento permanente en altura, no hacía parte de la cotidianidad en la mayoría de los compradores. La organización y conocimiento jurídico de la copropiedad con derechos y obligaciones, plasmado en un Reglamento de Propiedad Horizontal entendido como estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los propietarios de este tipo conjunto residencial sometido al régimen de propiedad horizontal, es otro elemento nuevo en esta población, sumado a otros factores que implican cambios en el estilo de vida, en las actitudes y comportamientos de las familias para poder vivir en comunidad y lograr de verdad una mejor calidad de vida. Todo lo anterior y muchos otros componentes sociales y culturales, justifican el acompañamiento social de manera que las familias propietarias lleguen a ser una verdadera comunidad organizada y logren insertarse positivamente en las unidades sociales de mayor categoría como son el Barrio, la zona Centro y la Ciudad.

Dadas las características de este tipo de proyectos urbanísticos y la naturaleza y magnitud del proceso de poblamiento es preciso anticiparse a los impactos sociales y ambientales, asumiéndolos con responsabilidad y compromiso social, mediante un conjunto de medidas y estrategias que ayudarán a armonizar y a mitigar los impactos sociales negativos con el fin de acertar en la entrega de un producto que además de satisfacer las necesidades de sus moradores y mejorar su calidad de vida, contribuya al desarrollo de la Ciudad.

Los impactos sociales están referidos a las interacciones que surgen en la convivencia entre los individuos, familias y grupos de personas con variedad de pensamientos, ideologías, costumbres, valores, actitudes y comportamientos, en términos generales con diferencias socio-culturales importantes por su origen y procedencia.

Los elementos de la naturaleza, agua, aire, suelo que hacen posible la vida humana, se transforman y se alteran por la concentración de la población en unidades de vivienda en altura, construidas con espacios privados y comunes relativamente reducidos, haciéndose necesario un plan de manejo ambiental para prevenir, reducir y mitigar los impactos negativos con el compromiso social que incluya a todos los actores sociales (copropietarios, arrendatarios, administración, empresa promotora y constructora), todos corresponsables de la protección, conservación y valoración del medio ambiente.

En el diario El Colombiano de Medellín del domingo 19 de enero de 2003, según estudios de Las Empresas Varias, las Unidades Residenciales y Urbanizaciones - que constituyen vivienda en altura- son los agentes más generadores de desechos y por lo tanto los que más aportan a la contaminación del aire y el suelo. De ahí la importancia de la gestión ambiental para el adecuado manejo integral de residuos sólidos domiciliarios, incluyendo la separación de éstos desde la fuente. Así se podrá prevenir la proliferación de insectos y plagas y la propagación de olores, la contaminación del suelo por la presencia de fecales de humanos y animales (mascotas) nocivos para la salud de las personas, la prevención de la contaminación ambiental auditiva por el ruido de la actividad de las personas y sonido de aparatos con alto volumen, así como el fomento y la conservación de zonas verdes, plantas y jardines.

Todo esto tiene que ver con la convivencia en las unidades de vivienda en altura, diferente a la forma como se da en la vivienda unifamiliar en espacios abiertos, no compartidos y menos densamente poblados lo cual requiere de cambios en los estilos de vida y por lo tanto de nuevos aprendizajes que le permitan a los habitantes apropiarse y usar los elementos urbanísticos y arquitectónicos dispuestos para su comodidad.

## **2.2 Sostenibilidad de los proyectos de vivienda en altura.**

Es muy importante tanto para las empresas Promotoras y Constructoras, como para los propietarios y moradores, pensar en la sostenibilidad de los proyectos, entendida como su duración en el tiempo, para solución habitacional de la presente y futuras generaciones y ello indudablemente se logra potenciando el sentido de pertenencia y participación de las personas, así como la inclusión en el contexto de ciudad, mediante un proceso educativo y de culturización que los prepara para la convivencia familiar, vecinal y comunitaria, que a la vez previene el deterioro de las relaciones entre los individuos y su medio ambiente circundante. Es pues la educación la



estrategia seleccionada porque constituye el medio por excelencia para fortalecer las capacidades de los individuos y desarrollar las habilidades de pensar, hacer, sentir, interactuar con los demás y de participar creativamente en el colectivo social.

Dicha sostenibilidad tiene incidencia en el contexto de ciudad pues no se puede menospreciar el riesgo de la degradación y aun de la descomposición social de una comunidad focalizada, con incidencia y proyección en su entorno más inmediato.

Tenemos referencias de viviendas en altura en otros contextos que se han degradado. Un ejemplo lo constituye «Las copropiedades degradadas en SEINE-SAINS-DENIS», experiencia presentada en el seminario de Bruselas (Bélgica) en diciembre de 1998, organizado por El Pacto Arim (Ministerio, Región y Departamento), y las redes de actores de vivienda social. En este seminario se responde a la pregunta sobre propiedades degradadas y en un estudio sobre más de 50 viviendas en copropiedad horizontal, es decir 63.000 apartamentos del Municipio, se demostró que el 7% de ellos o sea 7.000 apartamentos se han degradado por causas como carencia de mantenimiento, falta de gestión, dificultades financieras y subarriendo a terceros.

Otro artículo titulado las ciudades del mañana relata la experiencia de Ronan Point, un bloque de pisos situado en el este de Londres que se desplomó a causa de una explosión de gas. De hecho las autoridades locales ya habían empezado a reducir la construcción de bloques de gran altura y los constructores responsables del diseño de viviendas señalaban tres fallos: los ascensores (demasiado pocos, pequeños y lentos), los niños (demasiados), el cuidado y mantenimiento de la copropiedad (insuficientes).

La sostenibilidad de los proyectos de vivienda se refleja en:

Las fuentes de financiación del proyecto, toda vez que el eventual deterioro del sector y de las viviendas, hace que estas se desvaloricen, complicándose el proceso de recuperación de los dineros invertidos, lo cual podría suceder si los propietarios no asumen un verdadero sentido de pertenencia y amor por la vivienda y por el lugar y si, en vez de habitarlo ellos mismos, la ceden en arrendamiento o en préstamo a otras personas. Hay hechos que demuestran que no es lo mismo el cuidado de la vivienda y de la copropiedad por el propio dueño que por el arrendatario, subarrendatario o por quien la toma prestada. Proporcionalmente es menos fuerte su sentido de pertenencia. Es preciso aquí recordar que la construcción de estos proyectos se hace posible por la inversión de dineros procedentes de las sociedades o empresas constructoras, de la aplicación de subsidios del Estado para la Vivienda de Interés Social- VIS, por los ahorros y cesantías de los compradores y por los créditos otorgados por las cajas de compensación familiar, bancos y corporaciones financieras. Este esfuerzo financiero conjunto se hace no sólo con el fin de solucionar un problema inmediato de carencia de vivienda de unas familias, sino

también como una inversión que tenga resultado a corto, mediano y largo plazo. A los bancos y corporaciones financieras y menos a los propietarios y aún menos a las empresas promotoras y constructoras les conviene que sus propiedades pierdan valor.

La funcionalidad y la convivencia como resultado del comportamiento de las personas. Cuando se entrega la infraestructura de un proyecto de vivienda con todo el urbanismo y el equipamiento necesarios para solucionar las necesidades habitacionales de sus futuros habitantes, no es posible prever su funcionalidad y mucho menos predecir los resultados del comportamiento social de la comunidad de propietarios, lo cual hace que se tenga incertidumbre, además por la vulnerabilidad del evento en el cual confluyen múltiples factores socioculturales y ambientales; no obstante se piensa que con un acompañamiento social en un proceso planificado con énfasis en el componente educativo a la comunidad (pedagogía de la convivencia) y con la participación consciente de ésta, en todas las etapas del proceso en la medida que se vaya dando el poblamiento por grupos de propietarios, hasta completar la entrega de las viviendas y se establezcan los cambios, se logran controlar los riesgos que representa dicha incertidumbre y mitigar los efectos que ello pueda traer tanto en el interior de la comunidad como en el entorno barrial y de ciudad.

### **3. CAMBIOS SE PUEDEN IDENTIFICAR:**

#### **3.1 Cambios en las personas.**

El paso de «**ser inquilino**» o vivir «**arrimado o dependiente del espacio de otro**», a la categoría de «**ser propietario**» tiene varios significados: de una parte tener una vivienda propia es un sueño de nuestra cultura, porque permite a la persona ascender en la categoría social mediante la posesión de un bien material, una vivienda cuya tenencia significa a la vez un elemento que mejora calidad de vida de su dueño y de su grupo familiar; significa tener un techo propio, lograr privacidad para sentirse más persona (aumento de la autoestima), para disfrutar del espacio físico, de las relaciones afectivas con su pareja, con sus hijos o con sus padres, poder compartir alimentos, comunicarse y sentirse cerca de los seres más queridos y finalmente proporciona seguridad económica. De ahí el dicho popular «Tener casa no es riqueza, pero no tenerla sí es pobreza».

El ser propietario de una vivienda para la persona significa la apropiación de un espacio físico, de un lugar en el territorio de la ciudad, con límites definidos que separan lo propio de lo ajeno, lo individual de lo colectivo. La modernidad pretende que el hombre contemporáneo sea el ciudadano del mundo, desprovisto de lazos territoriales sin embargo cuando se le pregunta a la persona ¿quién eres?, también se le pregunta ¿de dónde eres? o ¿en dónde vives?...El geógrafo

Polaco A. Dembicz plantea que una de las referencias básicas para el ser humano es el lugar, su lugar. Un lugar y un espacio en la tierra con el cual uno se identifica gustosa o penosamente. La apropiación del espacio está íntimamente ligada a la identidad territorial, es decir, tener un país, una ciudad, un barrio donde se habita, se interactúa, se comparten símbolos, rituales, costumbres y actividades cotidianas.

El ser propietario de la vivienda **lo hace sujeto activo del Estado**, convirtiéndose en «**contribuyente**» (pago del impuesto predial, servicios públicos, tasas y contribuciones por la valoración de su propiedad cuando alrededor de la misma se derraman obras por valorización). La ubicación de la propiedad, el avalúo de la misma, se tienen en cuenta para la estratificación social.

### 3.2 El concepto de habitar

**El habitar** es una constitución fundamental de la vida humana, que poco a poco llega a ser reconocida en su propio significado. El hombre habita en su casa, habita en un sentido más general también en la ciudad. Habitar es más que un mero estar o encontrarse, porque estos dos últimos estados tienen sólo una relación exterior en el espacio. Habitar, en cambio, quiere decir, tener un puesto fijo en el espacio, tener casa en algún lugar, estar arraigado en él y pertenecer a él.

**En torno a la vivienda se articula el sistema de relaciones espaciales.** Los lugares de los cuales me marcho y a los cuales regreso están referidos a este punto como a su centro orgánico. Si cambiamos de vivienda el mundo se construye de nuevo en torno a la nueva vivienda. Si el traslado se realiza dentro de la misma ciudad, se articula todo en forma nueva en torno al nuevo barrio en que se vive ahora. No cambian solamente las determinaciones de la cercanía y de la lejanía, cambia también el sistema de calles por las cuales generalmente marcho y que han adquirido para mí el carácter de lo familiar, cambia todo aquello que me es conocido en la ciudad y aquello que se dibuja vagamente. Es siempre una cosa distinta lo que adquiere en la ciudad importancia y significado para mí y es así que toda la ciudad toma otro carácter cuando he cambiado en ella de vivienda. Existe así una cadena de referencias en las cuales mi espacio vivencial subjetivo está comprometido y mantenido en un contexto mayor que es el barrio, la ciudad.

Casa, vivienda, apartamento, no importa, lo esencial describe un espacio privado que esté a disposición de la persona y que ofrezca una protección segura contra las inclemencias del tiempo y contra la aproximación no deseada de personas extrañas. Para que la vivienda irradie el sentimiento de amparo tiene que estar protegida hacia fuera para que impida la entrada del intruso; su interior tiene que estar configurado en forma correspondiente a las necesidades de

los que la habitan, proporcionando un espíritu de tranquilidad y paz. Surge así la cuestión de la habitabilidad de la vivienda. La casa es también lugar de descanso, donde el hombre pueda retirarse, relajarse y volver a sí mismo cuando se ha agotado en la lucha contra el mundo exterior.

Los habitantes de las unidades, conjuntos y urbanizaciones construidos en altura encuentran en este lugar su espacio individual (de ellos y su familia), su apartamento y un espacio comunitario o colectivo más amplio, constituido por las zonas comunes, el área verde, las piscinas, salón comunal, ascensores, los pasillos y se relacionarán con espacios más amplios en su entorno inmediato que fue de su libre escogencia y que se refiere **al punto**; ello se puede confirmar cuando los compradores de los apartamentos en estas unidades residenciales, a las cuales hacemos referencia, responden que les gusta la ubicación del proyecto, por la cercanía con el barrio, el sector y la ciudad.

**De la identificación de ellos con su espacio** (su apartamento), de la apropiación del lugar, del barrio y de la ciudad, dependerá que lo cuiden, lo conserven, le den vida propia y lo «**valoricen**». El término se entiende íntimamente relacionado con el mayor valor que con el tiempo puede sufrir la propiedad, dependiendo de que se le de el buen trato y la destinación para la que fue hecho (vivienda), evitando el deterioro por el descuido y la descomposición del entorno por la conducta de sus habitantes.

En los barrios se producen los procesos de reconocimiento como «**lugar**», de constitución de las identidades, por lo cual se dice que *el barrio es el gran mediador entre el universo privado de la casa y el mundo público de la ciudad.*

El espacio individual y colectivo, así como la identidad territorial, implica el desarrollo de la conciencia colectiva, solidaridad y sentido de pertenencia. Entre los símbolos fundadores de la identidad se destacan los modos de poblamiento y ocupación del espacio. Siendo la identidad un proceso dinámico que se manifiesta con mayor fluidez en las comunidades que se han conformado natural y espontáneamente a través de generaciones, que comparten una historia colectiva y memoria cultural, sin embargo se puede inducir y estimular mediante un proceso de planificación social participativa con intervención profesional en comunidades que tienen su origen y conformación diferente como es el caso de las urbanizaciones, conjuntos y unidades construidas en altura, donde predomina la heterogeneidad sociocultural. Con ello se previene el repliegue del individuo sobre su propio espacio privado y la indiferencia del habitante común con respecto al destino de su entorno inmediato y de la ciudad, lo que configura el concepto de confinamiento social.

Otro cambio importante registrado como impacto social para los propietarios y habitantes de urbanizaciones, conjuntos y unidades multifamiliares, dada la naturaleza de Propiedad Horizontal es que tienen que constituirse como copropietarios y asumir todas las consecuencias que ello implica: conocer el Reglamento de Propiedad Horizontal, basado en la Ley 675 de 2001, prepararse para participar en la Asamblea de Copropietarios, participar en la elección de sus representantes al Consejo de Administración, al Comité de Convivencia, conocer sus deberes y obligaciones como propietario, aportar las cuotas de administración, informarse de lo que sucede en la urbanización o en el conjunto residencial por medio de los mecanismos de comunicación que ellos mismos establezcan, en términos generales ser sujetos activos y participantes del espacio dinámico de vida y centro de decisiones en la organización administrativa y de convivencia.

### 3.3 Generación de cambio en la ciudad

En lo urbano. El cambio de uso del suelo y el poblamiento de familias en los tres proyectos, Prado de Villanueva, Ciudadela Sevilla y Paseo de Sevilla, activó el cambio del suelo hacia el uso residencial, en sectores como Sevilla, El Chagualo y Villanueva que se han caracterizado por ser de uso comercial, lo cual implica el mejor aprovechamiento de la infraestructura y servicios ya existente: vías, redes de acueducto y alcantarillado, teléfono y energía eléctrica, transporte, salud y educación y por otro lado la creación de nuevos servicios para atender las demandas ocasionadas por la comunidad.

En lo económico. Dinamiza la actividad económica ya que los nuevos propietarios de vivienda en altura, además de ser sujetos jurídicos, son consumidores de alimento, vestuario y servicios. Dentro del desarrollo y la planificación territorial se considera que en cada lugar o espacio construido por el hombre, los servicios, las instituciones y la infraestructura se complementan: las viviendas, los centros educativos, los centros de salud, la inspección, el acueducto, la energía, los teléfonos, las vías, las tiendas, el banco, el mercado, la iglesia, el parque, los centros culturales y deportivos, los sitios de trabajo, es decir la sociedad funciona al tiempo como un complejo indivisible.

## 4. EL ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL

El acompañamiento social a los propietarios de vivienda en altura Urbanizaciones, Conjuntos Multifamiliares y Unidades Residenciales está direccionado a preparar a los propietarios y a las familias para asimilar los cambios en su nuevo estilo de vida, desde la ocupación de sus apartamentos hasta la creación de una cultura de convivencia familiar vecinal y comunitaria que permanezca en el tiempo (estabilización del cambio), mediante un proceso planificado con

énfasis en el componente educativo (pedagogía de la convivencia) y con la participación consciente de todos en las etapas del proceso en la medida que se va dando el poblamiento y una vez que este se logre con la fijación de las pautas de convivencia. (acuerdos de convivencia).

El mismo acompañamiento debe estimular mediante estrategias y técnicas la organización social de la comunidad internamente y la participación en el proyecto de ciudad y de su gobernabilidad»

## 5. CONSIDERACIONES Y SUPUESTOS

La realización del proceso de acompañamiento social con los propietarios y familias que van a habitar una urbanización, conjunto multifamiliar o unidad residencial, parte de los siguientes supuestos y consideraciones:

- En el momento de iniciar el poblamiento no existe una comunidad conformada; las personas y familias provienen de diferentes lugares y culturas, es necesario pues empezar con ellos un proceso de asesoría y acompañamiento en lo posible antes de ocupar sus apartamentos en el nuevo hábitat.
- La mayoría de los habitantes son familias conformadas por la pareja y los hijos o la pareja sola sin hijos pero acompañada por abuelos, por padres o por hijos de algo de los padres (nuclear, monoparental, compuesta, extensa).
- Para la mayoría es su primera vivienda propia y su primera vivienda en un conjunto residencial o urbanización construida en altura.
- Los propietarios no se conocen entre sí, siendo las reuniones informativas y educativas preliminares, la oportunidad para conocerse.
- La mayoría de los propietarios han vivido como arrendatarios en casas o han compartido espacios con familiares; ahora van a ser propietarios de un apartamento y copropietarios de la Urbanización o Conjunto, por lo tanto ellos y sus familias deben capacitarse y aprender la nueva cultura correspondiente al nuevo estilo de vida (Pedagogía de la Convivencia)
- El nivel socio-cultural es diferente. La diferencia de cultura si bien es enriquecedora, en muchos casos se convierte en obstáculo para la convivencia colectiva porque hay nuevas formas de comportarse, comunicarse, nuevo espacio, nuevas relaciones de vecindad y de entorno social para lo cual es mejor prepararse; además hay elementos comunes nuevos en

la vivienda en altura como son, el cuidado de las zonas comunes, ascensores, el uso de la piscina y de las redes de gas, los shuttes de basuras, la fachada común y su adecuado mantenimiento, la prevención del ruido y el cuidado de las mascotas entre otros Todos ellos exigen comportamientos normatizados.

Todos los supuestos anteriores hacen imperativo el proceso de acompañamiento social, cuya estrategia predominante es el elemento educativo.

## 6. ENFOQUE METODOLÓGICO

El proceso educativo le ayuda a la comunidad a asimilar la información procedente del interior y de su medio, a generar respuestas adecuadas y a asumir plena conciencia, plena vivencia y una buena visualización en el proceso del cual es protagonista. Aprende a conocer sus posibilidades y limitaciones de tal manera que le permita apropiarse del cambio que va experimentando.

Por el proceso educativo, se estimula la participación. Semánticamente participar se entiende como «tener parte en una cosa o tocarle algo de ella». Tratándose de procesos de cambio individual o colectivo, más allá de «tener parte», que se parece a «tener derecho a un pedacito», *participar significa ser parte* y según la teoría de sistemas, ser parte implica contener en uno mismo el proceso, en cierta forma ser uno el proceso. El proceso lo impulsa la empresa promotora del proyecto por la responsabilidad social que tiene, pero son los individuos y la comunidad los que viven el proceso, transformándose a sí mismos, primero cada uno pensando en su apartamento (el propietario y la familia), luego en su piso (los propietarios vecinos del piso y sus familias), luego todo el grupo de propietarios de la torre, luego una integración de todos en función de los intereses y necesidades colectivas y finalmente integrados al sector y al resto de la ciudad para desarrollar iniciativas, tomar parte en las decisiones y asumir responsabilidades.

Se propone realizar un proceso planificado de acompañamiento social en tres fases o etapas, así:

### Etapa de EL ANTES

Es la preparación para habitar sus apartamentos en la urbanización o en el Conjunto Residencial en altura. Básicamente es una sensibilización para la convivencia con el aprendizaje de temas pertinentes, a la vez que la iniciación de un conocimiento entre los propietarios. Se realiza por grupos de entrega de las viviendas.

Las estrategias serán las siguientes:

Información general sobre el proyecto. Los propietarios han sido informados por sus asesores inmobiliarios acerca de las características del apartamento que compraron y las comodidades adicionales del conjunto o urbanización. Es preciso que en una reunión previa a la ocupación de los apartamentos un representante de la Empresa Promotora o de la Constructora, se dirija a todos y ofrezca una conferencia sobre los diferentes aspectos del proyecto (Técnico, urbanístico, arquitectónico, ambiental y social), seguida de una motivación para que sean receptivos al acompañamiento social (Presencia de la Trabajadora Social en dicha reunión)

Preparación de la comunidad receptora. Desde la Gerencia de la empresa Constructora, se debe hacer llegar Información sobre el proyecto de vivienda en altura, explicando las características del mismo y de la población que allí va a habitar, a todas las entidades del sector (Instituciones religiosas, de salud, educativas, gubernamentales). Esto prepara el ambiente de la comunidad receptora, la ampliación de cobertura de servicios y proporciona buena imagen a la empresa promotora.

Capacitación sobre temas relativos a la convivencia familiar vecinal y comunitaria: Significado de la vivienda, convivencia familiar, vecinal y comunitaria. Manejo de residuos domiciliarios y reciclaje, resaltando la importancia de esto en la salud y en la calidad de vida para los habitantes. Uso de los shutte de basura. Cuidado y manejo de los ascensores, necesarios para el desplazamiento vertical en proyectos de vivienda en altura. Aspectos ambientales. Cuidado de las zonas verdes, piscinas, zonas comunes y manejo de mascotas. Cuidado de la fachada Prevención del ruido. (aplicación de valores como el respeto y la tolerancia). Tener en cuenta diferencias por grupos de población, jóvenes, adultos, personas mayores, niños.

## **Etapa de EL DURANTE**

Una vez que la mayoría de personas se hayan pasado a vivir a su apartamento en la Urbanización es preciso empezar a prepararlos en el conocimiento de la Ley 617 de 2001 sobre Propiedad Horizontal y El Reglamento de la Copropiedad, que contiene las normas, derechos, deberes en el uso de la propiedad individual y en los elementos de uso colectivo como copropietarios. En este caso el Trabajador Social que realiza el acompañamiento social, busca la asesoría jurídica por parte de la empresa promotora del proyecto de vivienda en altura.

En el acompañamiento social, se ofrece una capacitación en los temas de liderazgo, comunicación y toma de decisiones para los propietarios que estén interesados en participar en los órganos administrativos de la copropiedad (Consejo de Administración y Comité de Convivencia).



Capacitación a diferentes grupos de propietarios, por torres o por edificios para elaborar el Manual de Convivencia.

Desarrollo de liderazgo y la capacitación para la autogestión. Mediante la conformación de Comités. Con los líderes identificados en las reuniones de sensibilización y capacitación se conformarán los Comités: De cultura y deporte, de ecología y ambiente, de comunicaciones, de aseo y ornato, de seguridad, de bienestar de los niños, de adultos mayores y de jóvenes según la necesidad.

### **Etapas de EL DESPUÉS**

Implica afianzar el sentido de identidad, pertenencia y participación, la estabilización de los cambios, relacionados con todos los temas tratados.

Se debe involucrar también a los arrendatarios y a las familias. Ya se ha dicho que éstos tienen una forma diferente de asimilar el asunto de la convivencia, teniendo en cuenta que su transitoriedad no les genera tanto compromiso como sucede en el caso de quienes son propietarios y como consecuencia el sentido de pertenencia es más débil.

Capacitar al administrador provisional (persona natural o jurídica) y luego al que ha sido elegido en propiedad por la Asamblea de Copropietarios, sobre todos los procesos sociales de la convivencia.

Establecer contacto con las entidades gubernamentales que puedan apoyar el esfuerzo comunitario para la autogestión en temas de convivencia (trabajo con los jóvenes, los niños y personas de la tercera edad).

En todo caso se espera que al terminar esta etapa del proceso comunitario, se han formado líderes en los distintos grupos quienes serán los actores sociales y llevarán a la comunidad hacia la autogestión. Habiendo logrado este nivel de participación y desarrollo comunitario se entiende que se ha logrado construir el tejido social, la interacción entre individuos, familias, grupos y la comunidad, así como la inserción de ésta con su entorno inmediato, barrio, sector y ciudad. Entonces la intervención del Trabajador Social como agente de cambio debe ser menos intensa que al inicio, siendo más bien de asesoría y refuerzo.

## Bibliografía

Alcaldía de Medellín. Departamento Administrativo de Planeación. Plan de desarrollo de Medellín: «Medellín compromiso de toda la Ciudadanía», Medellín: Imprenta Municipal, 2004.

Ciudades del Mañana, La ciudad de las Torres, material no impreso.

Como la copropiedad pudre los suburbios, Corinne Scemana L'Express 28/06/01, material no impreso.

Decreto 1713 de 2000. Medellín: Alcaldía Municipal, 2000

Decreto 1043 de 2003. Bogotá: Ministerio del Medio Ambiente, vivienda y desarrollo territorial, 2003.

ESCALLÓN ORTÍZ, MIGUEL ANGEL, Propiedad Horizontal, Unidades Inmobiliarias Cerradas. Bogotá: Ed. Leyer, 2002.

Las copropiedades degradadas en SEINE-SAINT-DENIS, seminario de Bruselas, Bélgica, diciembre 10 y 11 de 1998, documento no impreso.

Ley 675 del 03 de agosto 2001. Bogotá: Presidencia de la República, 2001.

Montoya Piedrahita, Catalina. La Curva de Rodas ha Muerto. En: El Colombiano, Medellín (19, Ene., 2003).

MURIEL FORONDA, Rafael Dario. Desarrollo y Planificación Territorial: análisis y perspectivas. En: Anotaciones sobre Planeación. Medellín. N 40. (1993). p 9-35

Resolución 477 del 29 de abril de 2004. Medellín: Área Metropolitana, 2004

Resolución 000008 del 07 de enero de 2004. Medellín: Área Metropolitana, 2004

Resolución 000526 del 26 de septiembre de 2004. Medellín: Área Metropolitana, 2004

Universidad Nacional. Centro de Estudios para el Hábitat Popular- CEHAP, «Gestión, planeación y participación en Colombia, reflexiones críticas» FORUM, 1992, 103 pag