

10

Colección  
Ciencias Sociales

# El habitar contemporáneo desde las unidades residenciales en América Latina

Luz Stella Carmona Londoño, Luis Hernando Gómez Ospina,  
Luis Guillermo Sañudo Vélez, Aura González Serna  
Editores académicos



Universidad  
Pontificia  
Bolivariana

## **Autores**

Clélio Cristiano dos Santos  
Edvânia Torres Aguiar Gomes  
María de los Ángeles Zárate López  
Alberto Almejo Ornelas  
Alonso Hernández Guitrón  
Juan Antonio Pitones Rubio  
Valentina Hidalgo Montoya  
César Augusto Salazar Hernández  
Luis Hernando Gómez Ospina  
Andrés David Muñoz Londoño  
Claudio Curzio de la Concha  
Brenda Cenicerros Ortiz  
Luis Enrique Santiago García  
Tonahtiuco Moreno Codina  
Luz Stella Carmona Londoño  
Luis Guillermo Sañudo Vélez  
Patricia Schnitter Castellanos  
Sandra Milena Salazar Martínez  
Ricardo Gómez Maturano  
Martha Lucía Echeverry Velásquez  
Manuela Prada Dávila  
Yessica Orozco Vallejo  
Olivia Montserrat Michel Hernández  
Aura González Serna  
Olaf Pineda Núñez



# **El habitar contemporáneo desde las unidades residenciales en América Latina**

Luz Stella Carmona Londoño, Luis Hernando Gómez Ospina,  
Luis Guillermo Sañudo Vélez, Aura González Serna  
Editores académicos

728  
C287

Carmona Londoño, Luz Stella, (editor académico)  
El habitar contemporáneo desde las unidades residenciales en América Latina / Luz Stella  
Carmona Londoño, Luis Hernando Gómez Ospina, Luis Guillermo Sañudo Vélez, Aura González  
Serna, editores académicos y [otros 21 ] autores -- 1 edición -- Medellín : UPB, 2021.  
339 páginas, 14 x 23 cm. (Colección Ciencias Sociales; No. 10)  
ISBN: 978-958-764-928-4

1. Arquitectura doméstica – 2. Vivienda de interés social. – 3. Urbanismo. – 4. Habitar urbano.  
– 5. Unidades residenciales – I. Gómez Ospina, Luis Hernando (editor académico). – II. Sañudo  
Vélez, Luis Guillermo (editor académico). – III. González Serna, Aura (editor académico).  
– IV. Título (Serie)

UPB-CO / spa / RDA  
SCDD 21 / Cutter-Sanborn

- |  |                                    |
|--|------------------------------------|
| © Clélio Cristiano dos Santos                  | © Edvânia Torres Aguiar Gomes      |
| © María de los Ángeles Zárate López            | © Alberto Almejo Ornelas           |
| © Alonso Hernández Guitrón                     | © Juan Antonio Pitones Rubio       |
| © Valentina Hidalgo Montoya                    | © César Augusto Salazar Hernández  |
| © Luis Hernando Gómez Ospina                   | © Andrés David Muñoz Londoño       |
| © Claudio Curzio de la Concha                  | © Brenda Ceniceros Ortiz           |
| © Luis Enrique Santiago García                 | © Tonahtic Moreno Codina           |
| © Luz Stella Carmona Londoño                   | © Luis Guillermo Sañudo Vélez      |
| © Patricia Schnitter Castellanos               | © Sandra Milena Salazar Martínez   |
| © Ricardo Gómez Maturano                       | © Martha Lucía Echeverry Velásquez |
| © Manuela Prada Dávila                         | © Yessica Orozco Vallejo           |
| © Olivia Montserrat Michel Hernández           | © Aura González Serna              |
| © Editorial Universidad Pontificia Bolivariana | © Olaf Pineda Núñez                |
- Vigilada Mineducación

### **El habitar contemporáneo desde las unidades residenciales en América Latina**

ISBN: 978-958-764-928-4

DOI: <http://doi.org/10.18566/978-958-764-928-4>

Primera edición, 2021

Escuela de Ciencias Sociales

Facultad de Comunicación Social

Facultad de Trabajo Social

Facultad de Arquitectura

CIDI. Grupo: Territorio. Proyecto: Interacciones sociales en los nuevos conjuntos

habitacionales en los municipios de Concordia y Titiribí en Antioquia Colombia (fase 1).

Radicado: 666B-08/16-12

**Gran Canciller UPB y Arzobispo de Medellín:** Mons. Ricardo Tobón Restrepo

**Rector General:** Pbro. Julio Jairo Ceballos Sepúlveda

**Vicerrector Académico:** Álvaro Gómez Fernández

**Decano de la Escuela de Ciencias Sociales:** Ramón Arturo Maya Gualdrón

**Editor:** Juan Carlos Rodas Montoya

**Coordinación de Producción:** Ana Milena Gómez Correa

**Gestora Editorial:** Dora Luz Muñoz Rincón

**Diagramación:** Ana Mercedes Ruiz Mejía

**Corrección de Estilo:** Eduardo Franco

**Foto Portada:** Luis Hernando Gómez Ospina

#### **Dirección Editorial:**

Editorial Universidad Pontificia Bolivariana, 2021

Correo electrónico: [editorial@upb.edu.co](mailto:editorial@upb.edu.co)

[www.upb.edu.co](http://www.upb.edu.co)

Telefax: (57)(4) 354 4565

A.A. 56006 - Medellín - Colombia

**Radicado:** 2056-15-12-20

Prohibida la reproducción total o parcial, en cualquier medio o para cualquier propósito sin la autorización escrita de la Editorial Universidad Pontificia Bolivariana.



# Contenido

Introducción ..... 8

## **Parte I. Habitabilidad..... 14**

1. Práticas sócio-espaciais no condomínio residencial Ignêz Andreazza (criazza) em Recife - pe .....15  
*Clélio Cristiano dos Santos*  
*Edvânia Torres Aguiar Gomes*
2. Caracterización de los conjuntos habitacionales de interés social y su impacto en el crecimiento urbano de Tijuana (México) ..... 49  
*María de los Ángeles Zárate López*  
*Alberto Almejo Ornelas*  
*Alonso Hernández Guitrón*  
*Juan Antonio Pitones Rubio*
3. Experiencias paisajísticas determinadas por los niveles de articulación entre la estructura ecológica y la estructura urbana en tres barrios de Medellín (Colombia) .....73  
*Valentina Hidalgo Montoya*  
*César Salazar-Hernández*
4. Relaciones, rutinas y actitud entre residentes de las nuevas unidades residenciales de viviendas de interés prioritario en altura de Concordia y Titiribí (Colombia)..... 104  
*Luis Hernando Gómez Ospina*  
*Andrés David Muñoz Londoño*

5. El antiespacio urbano y su relación con el fenómeno social del encerramiento residencial: caso de estudio enfocado en el centro histórico de Ciudad Juárez (México)..... 138  
*Claudio Curzio de la Concha*  
*Brenda Ceniceros Ortiz*  
*Luis Enrique Santiago García*  
*Tonahtic Moreno Codina*

6. El habitar en la vivienda social en Medellín (Colombia) como lugar geográfico ..... 165  
*Luz Stella Carmona Londoño*  
*Luis Guillermo Sañudo Vélez*

**Parte II. Estructura urbana ..... 187**

7. Unidades residenciales en la transformación de la estructura urbana en Medellín (Colombia) ..... 188  
*Patricia Schnitter Castellanos*  
*Sandra Milena Salazar Martínez*

8. Urbanizaciones cerradas y fragmentación urbana..... 214  
*Ricardo Gómez Maturano*

**Parte III. Gobierno y convivencia..... 235**

9. Gobierno privado en unidades inmobiliarias cerradas residenciales: una aproximación a los tipos y modelos de gobernación ..... 236  
*Martha Lucía Echeverry Velásquez*  
*Manuela Prada Dávila*

10. La formación de la representación vecinal en el conjunto residencial: el caso de Multifamiliares La Selva en Cali (Colombia), 1979-2010 ..... 265  
*Yessica Orozco Vallejo*

**Parte IV. Mercado ..... 287**

11. Aproximación a la ciudad como producto turístico  
y su relación con las nuevas formas de urbanización:  
proyecto Ciudad Argentum (Zacatecas, México) ..... 288  
*Olivia Montserrat Michel Hernández*  
*Aura González Serna*

12. Urbanización capitalista en México:  
una mirada desde la subsunción real del trabajo  
y la vivienda bajo el capital ..... 313  
*Olaf Pineda Núñez*

Sobre los autores..... 332

## Introducción

El ser humano, en su necesidad de hábitat, ha ocupado el espacio históricamente de diversas maneras. Sin embargo, en las últimas dos décadas, el crecimiento de la población, el deterioro de los ecosistemas, el aumento de la pobreza y el predominio del valor de intercambio sobre el valor de uso han llevado a nuevas formas de habitar no solo en las ciudades, sino en sus áreas rurales cercanas, y se ha tornado en una prioridad para los gobiernos locales e instituciones internacionales en consonancia con lo planteado por la Organización de las Naciones Unidas (ONU) en el Objetivo 11: Ciudades y comunidades sostenibles, el cual plantea “lograr que las ciudades sean más inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles”. Asimismo, la ONU señala como principales problemas el tráfico automotor, el déficit de presupuesto para la prestación de servicios básicos, el deterioro de la calidad de las condiciones ambientales de las ciudades, la inseguridad, la falta de vivienda adecuada y el deterioro de la infraestructura. Las unidades residenciales, particularmente las cerradas, se han constituido en una alternativa para “aliviar” algunos de estos problemas. Sin embargo, estos han traído nuevos desafíos y temas de debate en cuanto a la participación y el control social (entre otras manifestaciones, los modos de convivencia), económico (valor de uso/valor de intercambio) y



ambiental (ocupación de áreas rurales: expansión del suelo urbano). De esta manera, estos modos de habitar originan sociabilidad marcada por racionalidades en permanente búsqueda de brechas frente a usos/disponibilidad de recursos y expresión de potencialidades en la ciudad y entre los habitantes, convirtiendo este panorama global que homogeneiza la implementación de política social afín en un sistema social de producción de lucros objeto de estudio para los ámbitos académico, gubernamental y privado.

El libro se divide en cuatro partes que responden a las reflexiones temáticas con respecto al habitar en las unidades residenciales en ciudades de diferentes escalas y latitudes. La parte uno sobre habitabilidad contempla seis artículos; la parte dos sobre estructura urbana contiene dos capítulos; la parte tres sobre gobierno y convivencia presenta dos capítulos y la parte cuatro sobre mercado tiene dos capítulos.

La parte uno sobre habitabilidad presenta seis capítulos de reflexiones y análisis de temáticas asociadas a la habitabilidad en varias ciudades y poblados de diferentes escalas y latitudes: Recife (Brasil), Tijuana y Juárez (México), y Medellín, Titiribí y Concordia (Colombia).

El capítulo uno expone los resultados del estudio sobre las prácticas socioespaciales de los habitantes en el condominio Ignêz Andreazza (CRIAZZA), localizado en la ciudad de Recife (Brasil), entendidas estas como un conjunto de acciones realizadas en el espacio, las cuales permiten reflexionar sobre las fisuras entre las macroestructuras y el espacio vivido cotidianamente. A partir de dichas prácticas los habitantes se apropian y transforman las **áreas** comunes del conjunto residencial, pero, a su vez, evidencian la rigidez funcional de estas **áreas**. Con más de treinta años de construido, hoy el conjunto residencial tiene comprometida su condición estética, con implicaciones socioeconómicas en el paisaje y su valor.

El capítulo dos analiza las características de los conjuntos residenciales de interés social, con énfasis en su impacto en el crecimiento de la mancha urbana en Tijuana (México). Los autores mencionan que estos conjuntos residenciales promovidos por el Estado se han establecido al margen del desarrollo urbano, lo que ocasiona unas precarias condiciones de vida de sus habitantes, como carencia en los servicios públicos, inseguridad y falta de transporte público. La singularidad de este estudio tiene que ver con la alta dinámica poblacional de Tijuana, por su condición fronteriza con

la ciudad de San Diego (Estados Unidos). Este tipo de conjuntos se han construido en la periferia de la ciudad inicialmente favorecida por las políticas de vivienda establecidas desde el Gobierno federal y, posteriormente, dando lugar a un crecimiento disperso y desintegrado de la ciudad.

El capítulo tres identifica las percepciones de los habitantes en tres barrios de Medellín, a partir de las experiencias cotidianas con el paisaje urbano. En el estudio, fue posible evidenciar cómo la estructura ecológica y la estructura urbana están vinculadas con el estado de los atributos. Las interpretaciones están soportadas en los conceptos asociados a la reconstrucción fenomenológica del entorno urbano y a la lectura criptosistémica del paisaje. Como uno de los resultados, los autores señalan que es factible la reconciliación entre los intereses del desarrollo urbanístico y la configuración de un paisaje que promueva experiencias estimulantes para favorecer una relación estrecha del habitante con el lugar de residencia. Sin embargo, es importante mencionar que en algunos casos la especulación inmobiliaria y el desarrollo de algunos planes urbanos originan escenas paisajísticas inconsistentes y difusas, las cuales promueven el encerramiento de los residentes dentro de sus viviendas.

El capítulo cuatro reflexiona sobre las nuevas formas de interacción social en las nuevas residenciales de viviendas de interés prioritario en dos poblados de Colombia, Concordia y Titiribí. El capítulo evidencia el relacionamiento selectivo bajo un contexto mayoritario de buenas relaciones y las dificultades de las relaciones de los habitantes en este tipo de conjuntos en altura. Los habitantes de estas unidades, antes residentes en zonas rurales, manifiestan rutinas asociadas principalmente a su lugar de origen, las cuales no consideran que molestan a sus vecinos, aunque en su mayoría sí estiman que existen conductas en los otros que podrían afectarlos.

El capítulo cinco presenta los resultados de una investigación en Ciudad de Juárez (México), particularmente en el centro, reflexionando sobre lo que los autores llaman el antiespacio y el fenómeno del encerramiento residencial. Los autores nombran el antiespacio como aquel espacio que presenta una degeneración de sus características: deterioro, abandono, desuso, etc. Al igual que Tijuana, Ciudad de Juárez también es fronteriza, y presenta niveles importantes de inseguridad, abandono y segregación, lo cual tiene una estrecha relación con el fenómeno social del encerramiento residencial.

El capítulo seis estudia la vivienda social en Medellín (Colombia), particularmente en tres barrios, entendida la vivienda social como un escenario del habitar campesino, convirtiéndose en un espacio donde se insiere lo rural en lo urbano, que se convierte en el escenario donde se tejen las lógicas sociales, permitiendo un vínculo entre el interior y la calle. De esta forma, la vivienda es llamada lugar geográfico, al entender la vida doméstica en la vivienda como un territorio. Este es el lugar geográfico de la ruralidad, una arquitectura que reflejaba la vida rural a través de diversos espacios que le son comunes a la vivienda, como el zaguán, el patio, el solar, el taller y el jardín.

La parte dos sobre estructura urbana contiene dos capítulos. El capítulo siete evidencia el proceso de transformación de la estructura urbana de Medellín a partir de la década de 1970 y hasta el final del siglo XX. El capítulo denomina esas unidades residenciales cerradas una nueva morfología. El desarrollo de estas formas tuvo un impacto sobre el crecimiento de la ciudad, alterando la calidad del espacio urbano. De esta manera, se habla de la ciudad fragmentada o desarticulada, la cual no mantiene una coherencia estructural con el resto del tejido urbano. Son estas formas urbanas que, como resultado de una variedad de condicionantes sociales, culturales y económicos, se constituyen en un hecho urbano que consolida la ciudad actual.

El capítulo ocho reflexiona sobre cómo las urbanizaciones cerradas deben ser explicadas, pero también hacen parte de la explicación de la fragmentación urbana; este análisis se hizo tomando como referente la Zona Metropolitana de Querétaro (ZMQ) (México). El capítulo busca demostrar que el surgimiento de estas nuevas formas del habitar, de una escala micro o meso, imponen transformaciones macroespaciales, como el surgimiento de trozos en el tejido urbano, la impermeabilidad del espacio y la dispersión urbana. El autor señala que la fragmentación física promovida por las urbanizaciones cerradas está creando ciudades “en partes” debido al tamaño de las intervenciones y privilegiando proyectos de ciudad de intereses privados. A lo anterior se suma que los muros parecen ser una ventaja de protección que promueve el abandono de la ciudad abierta y pública.

La parte tres sobre gobierno y convivencia tiene dos capítulos de investigación referidos a la ciudad de Cali (Colombia). El capítu-

lo nueve aporta a las reflexiones sobre la gobernabilidad y el gobierno privado en unidades inmobiliarias cerradas residenciales (UICR). El capítulo da cuenta de cómo los tipos y modelos de gobierno que se privilegian en estos escenarios se quedan cortos al reconocer y potenciar las dinámicas de participación social ciudadana, sobre todo en lo concerniente a las acciones colectivas y la organización social. Para esto se tomó como caso de estudio un conjunto residencial multifamiliar, en el cual se interpretaron las características relevantes de su modelo de gobernar, a la luz de los planteamientos de Josep Maria Pascual Esteve sobre los tipos y modelos de gobierno.

El capítulo diez reflexiona sobre la representación vecinal en el conjunto residencial La Selva en Cali (Colombia). Este conjunto fue construido por el Estado hace treinta y nueve años y hoy es una de las unidades residenciales de estrato medio mejor ubicadas del sur de la ciudad. La autora identifica y analiza los factores globales de la historia urbana de Cali que permitieron el origen y el acceso al proyecto residencial Multifamiliares La Selva como vivienda horizontal de interés social, que construyeron con el tiempo un espacio barrial de representación comunitaria. Posteriormente, la autora recopila las experiencias de vida de los habitantes fundadores del conjunto residencial, junto con las fuentes primarias documentales, para entender las dinámicas sociales presentadas dentro de dicho espacio y reconstruir mediante los relatos la historia de la comunidad.

La parte cuatro sobre mercado consta de dos capítulos. El capítulo once es una aproximación al proyecto de Ciudad Argentum en Zacatecas (México) como productor turístico y su relación con las nuevas formas de urbanización. Las autoras señalan cómo el turismo también es un transformador de la ciudad y las estrategias de reproducción del espacio garantizan los intereses del capital inmobiliario y del turismo como la actividad económica de mayor auge en la realización de lucros en el contexto internacional. Asimismo, la flexibilización del Estado a través de instrumentos y políticas públicas concede sus competencias al sector privado, como la administración de ciertos servicios para la actividad turística, planificación y expansión urbana.

El capítulo doce presenta una reflexión sobre la urbanización capitalista en México, evidenciando los efectos que las transformaciones tecnológicas y productivas tienen sobre la fuerza de trabajo y el tipo de urbanización y viviendas que exige la consolidación de



una forma particular de organización y explotación del trabajo. El capítulo parte de la exploración de la política de vivienda implementada en México desde 1960, en la cual se identifican los nexos que articulan un patrón de acumulación capitalista, sustentada en una base tecnológica, con las formas de urbanización en países periféricos. Se sustenta que el patrón de acumulación es la base que determina las posibilidades de subsumir el trabajo realmente bajo el capital y las formas de urbanización de un país y sus regiones. Asimismo, la política de vivienda del Estado tuvo como resultado un doble proceso de explotación del trabajo: el de la jornada laboral y el de la expropiación de su salario a través del financiamiento para la vivienda.



Parte I.  
Habitabilidad

# 1. Práticas sócio-espaciais no condomínio residencial Ignêz Andrezza (criazza) em Recife - PE

Clélio Cristiano dos Santos\*  
Edvânia Torres Aguiar Gomes\*\*

## Resumo

A habitação se caracteriza tanto pelo papel que desempenha no conjunto do sistema econômico, quanto por ser um produto que influencia os papéis, os níveis e as filiações simbólicas dos seus habitantes. No Brasil, os grandes conjuntos habitacionais, enquanto expressão da política urbana do regime ditatorial na década de 1960, produziram espaços rigorosos, segmentados e massificantes. Emerge assim, a necessidade de estudar as práticas sócio-espaciais dos moradores desses empreendimentos habitacionais, que consistem no conjunto de ações espacialmente localizadas que impactam diretamente sobre o espaço, refletindo acerca das fissuras existentes entre as macroestruturas e o espaço vivido cotidianamente, haja vista que os moradores, a partir das suas práticas cotidia-

---

\* Professor Assistente da Universidade Estadual de Alagoas, Brasil. Correo electrónico: clelio.santos@uneal.edu.br. <https://orcid.org/0000-0003-3554-4115>.

\*\* Professora Titular da Universidade Federal de Pernambuco, Brasil. Correo electrónico: edvaniatorresaguiar@hotmail.com. <https://orcid.org/0000-0002-0865-4805>.

nas, estabelecem diferentes modos de viver, interpretar e representar a rigidez desses espaços projetados, reinventando-os e adaptando-os à sua cultura. Analisou-se a forma como os moradores do Residencial Ignêz Andrezza, a partir das suas práticas cotidianas, apropriam-se e transformam as áreas de uso comunitário do conjunto. E também como estes representam, a partir dos seus espaços vividos, a rigidez funcional dos espaços do Condomínio. Observou-se a relação entre a previsão de um consumo programado dos espaços coletivos e as práticas cotidianas dos seus moradores; identificou-se suas representações quanto ao significado do lugar e do espaço. Decorridos mais 30 anos, a imagem do conjunto se encontra comprometida, tanto do ponto de vista estético, com implicações sócio-econômicas na paisagem, desvalorizada e depreciada, quanto das questões que interferem na qualidade de vida dos seus moradores. **Palavras-chave:** Práticas Cotidianas, Banco Nacional de Habitação - BNH, Conjuntos Habitacionais, Condomínio Fechado.

## Abstract

A home is characterized both by the role that the economic system does not play as a whole, as by being a product that influences you parents, you have the symbolic affiliations of two serious inhabitants. Not Brazil, the large housing complexes, expressing the urban policy of the administrative regime in the 1960s, produce rigorous, segmented and massifying spaces. It also emerges, due to the need to study the social-spatial practices of two inhabitants of the housing enterprises, which consists of a set of spatially located actions that directly impact on or space, reflecting on the existing cracks between the macrostructures and the space lived daily, it has been seen that Inhabitants, starting from their daily practices, establish different ways of living, interpreting and representing rigidly from protected spaces, reinventing and adapting them to their culture. Analyze how the residents of the Ignêz Andrezza Residential, from their daily practices, appropriate and transform more areas of community use of the whole. And also as these represent, from two lived spaces, to functional rigidity, two condominium spaces. Observation of the relationship between the forecast of a programmed consumption of two collective spaces and the daily practices of two serious residents; Identify your representations how much year meaning of place and space. Decorated for more than 30 years, as a whole it is compromised, both from an aesthetic point of view, with socio-economic implications in the landscape, devalued and depreciated, as many questions that interfere with the quality of life of two serious inhabitants.

**Keywords:** Daily Practices, National Housing Bank - BNH, Housing Complexes, Gated Community



## Introdução

O espaço é a morada do homem, o lugar onde os diferentes grupos humanos, a partir das suas práticas sociais, vivem, produzem, consomem e lutam (Corrêa, 1995b). Neste sentido, os agentes que produzem e consomem este espaço multidimensional, agem de forma complexa, envolvendo diversas práticas que conduzem a um constante processo de reorganização espacial.

A produção do espaço urbano não se encerra nas formas espaciais concebidas e implementadas pelos atores tomadores de decisões (Estado, promotores imobiliários, etc.), pois na verdade os seus usuários (consumidores do espaço) continuam esta produção através das suas práticas e representações cotidianas, resgatando as múltiplas relações existentes entre o homem e o espaço, expondo as fissuras existentes entre os avanços das técnicas e os espaços vividos cotidianamente.

As noções de espaço assim apresentadas, envolvem um complexo de idéias, que se distanciam das concepções de espaços que abarcam apenas a sua materialidade enquanto objeto das relações sociais, e aproxima-se da perspectiva de um espaço social, que relaciona o objetivo e o subjetivo, a partir de uma análise intersubjetiva.

Nesta perspectiva, a cidade, enquanto espaço urbano, pode ser analisada de diferentes maneiras, seja como um conjunto de pontos, linhas e áreas, a partir da percepção dos seus habitantes ou alguns dos seus segmentos sociais, considerada como forma espacial em suas conexões com estrutura social, processo e funções urbanas, e por fim, como qualquer outro objeto social, segundo um paradigma de consenso ou de conflito (Corrêa, 1995a).

O espaço urbano se constitui então “[...] fragmentado e articulado, reflexo e condicionante social, um conjunto de símbolos e campo de lutas. É assim a própria sociedade em uma de suas dimensões, aquela mais aparente, materializada nas formas espaciais” (Corrêa, 1995a, p. 09).

O espaço urbano não reflete apenas o modo de produção, reflete também a cultura e a época de uma sociedade, ou seja, as condições sócio-econômicas e as manifestações culturais, que modelam as formas, funções e a estrutura do espaço urbano.

Neste âmbito, é inerente à existência do espaço um constante processo de reorganização, envolvendo a heterogeneidade dos segmentos sociais que o constituem. Os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos, apesar das eventuais diferenças estratégicas, seguem o propósito dominante da sociedade capitalista, ou seja, a reprodução das relações de produção, o que implica tanto numa continuidade do processo de acumulação, quanto na tentativa de minimizar os conflitos de classes (Corrêa, 1995a).

Todavia, este estudo procura ultrapassar as análises que apenas enfocam esses agentes e instituições de poder, produtores do espaço urbano, reconhecendo também a atuação dos cidadãos, que a partir das suas práticas cotidianas concebem formas características à reprodução dos espaços urbanos (Certeau, 1994).

A presente pesquisa, por conseguinte, realizada nos anos 2000, privilegia as especificidades culturais das práticas cotidianas dos habitantes urbanos, através do estudo de práticas sócio-espaciais a partir de um conjunto habitacional edificado pelo Banco Nacional da Habitação – BNH<sup>1</sup>, voltado para a classe média baixa, desvendando as práticas cotidianas e as representações dos atuais moradores do Condomínio Residencial Ignêz Andrezza – CRIAZZA.

Visando dar maior visibilidade a este legado habitacional na perspectiva dos seus herdeiros diretos, parte-se do pressuposto que a produção do espaço não se encerra na concepção dos equipamentos, pois na verdade os consumidores destes espaços continuam esta produção através das suas práticas cotidianas.

Desta assertiva, analisa-se a forma como os moradores do Residencial Ignêz Andrezza, a partir das suas práticas cotidianas, apropriam-se e transformam as áreas de uso comunitário do conjunto. E

---

1 O Banco Nacional da Habitação (BNH) foi uma empresa pública brasileira que tinha a sua sede em Brasília, Distrito Federal, e era voltado ao financiamento e à produção de empreendimentos imobiliários, cabendo, à época, a sua fiscalização ao Banco Central do Brasil. Foi a principal instituição federal de desenvolvimento urbano da história brasileira, na qualidade de gestor do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e da formulação e implementação do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e do Sistema Financeiro do Saneamento (SFS).

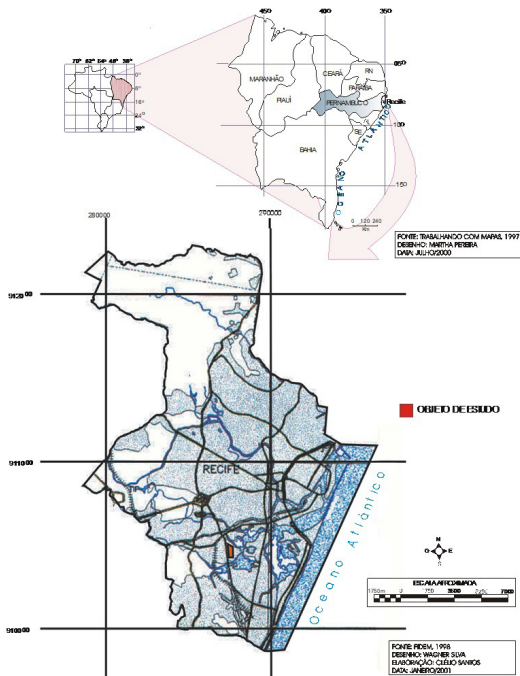
também como estes representam, a partir dos seus espaços vividos, a rigidez funcional dos espaços do Condomínio.

A partir da caracterização dos espaços planejados deste Condomínio, observou-se a relação entre a previsão de um consumo programado dos espaços coletivos e as práticas cotidianas atuais dos seus moradores, assim como, através da análise do mundo vivido, identificou-se as suas representações quanto ao significado do lugar e do espaço.

Em um universo de 2.464 unidades habitacionais, distribuídas em 23 blocos constituídos por 176 módulos (19 blocos com 08 módulos e 04 blocos com 06 módulos), estabeleceu-se, sem rigor estatístico, uma amostra de 323 unidades habitacionais, um erro amostral de cerca de 5 %, representando 13,11 % do universo analisado. Os módulos são constituídos por 14 unidades habitacionais e em cada um dos 176 módulos foram aplicados, no segundo semestre de 2001, no máximo 02 formulários, definidos através de sorteio. A escolha das unidades habitacionais para responder aos formulários se deu de forma aleatória, a partir da predisposição dos moradores em responder aos questionamentos.

A importância da escolha deste conjunto como objeto de estudo, pauta-se, inicialmente, nas suas grandes dimensões em meio à imbricada malha urbana da cidade do Recife. (Figura 01) Edificado na década de 1980 pelo BNH, o CRIAZZA ocupa uma grande área de 300.000m<sup>2</sup> e possui uma população de aproximadamente 10.000 habitantes.

Figura 01: Localização do CRIAZZA na Cidade do Recife



Elaboração: Clélio Santos, 2002

Outrossim, diante de um quadro caracterizado pela inexistência de uma política habitacional ao nível nacional, a partir da extinção do BNH em 1986, e pela emergência de um elenco de ações ao nível municipal, nos moldes desse extinto órgão, torna-se relevante estudos que abordem esse legado arquitetônico no espaço urbano das cidades brasileiras, sobretudo na perspectiva das práticas sócio-espaciais dos seus herdeiros.

Decorridos, então, mais de 30 anos da construção da maioria dos “conjuntos habitacionais” ou empreendimentos habitacionais populares do BNH, estes vêm doravante à tona, em virtude de sucessivas ocorrências de desmoronamentos e riscos, conseqüentes da precariedade na manutenção e conservação dessas edificações.



## O Espaço E As Práticas Sócio-Espaciais: Estratégias E Táticas

---

A noção de espaço na Geografia desponta como um conceito-chave fundamental na análise da sociedade, ou seja, no entendimento da ação humana modelando a superfície da Terra. Segundo Corrêa (1995b, p. 44), o espaço geográfico constitui-se a morada do homem. Um espaço multidimensional, que permite construir diferentes conceitos de espaço, quando se considera as práticas sociais dos diversos grupos que nele produzem, circulam, consomem, lutam, sonham, enfim, vivem e fazem a vida caminhar [...].

Avançando nesta linha de raciocínio, M. Santos (1997, p. 51) concebe o espaço “[...] formado por um conjunto indissociável, solidário e também contraditório, de sistemas de objetos e sistemas de ações, não considerados isoladamente, mas como o quadro único no qual a história se dá”. Os objetos, enquanto herança da história natural e resultado da ação humana que se objetivou, representam tudo o que existe na superfície terrestre. Enquanto que, as ações resultam de necessidades naturais ou criadas (materiais, imateriais, econômicas, sociais, culturais, morais ou afetivas), que conduzem os homens a criar e utilizar os objetos.

Nesta perspectiva, a organização espacial ou seus sinônimos: estrutura territorial, configuração espacial, formação espacial, arranjo espacial, espaço geográfico, espaço social, espaço socialmente produzido ou ainda espaço urbano; compreende o conjunto de objetos criados pelo homem e dispostos sobre a superfície terrestre (Corrêa, 1991).

Ao longo deste processo de organização espacial, os homens, enquanto seres de ação que agem sobre si mesmos, os outros e as coisas da Terra, estabelecem um conjunto de práticas através das quais são criadas, mantidas, desfeitas e rejeitadas as formas e as interações espaciais, que garantem a produção e a reprodução social. As práticas sócio-espaciais correspondem a “[...] um conjunto de ações espacialmente localizadas que impactam diretamente sobre o espaço, alterando-o no todo ou em parte ou preservando-o em suas formas e interações espaciais” (Corrêa, 1995b, p.35).

Reforçando este entendimento, M. Santos (1985) diz que “todos são produtores (do espaço) - o operário, o artista de teatro, o

vendedor de supermercado e etc., mesmo quem não está ligado diretamente à produção, já que também consome. Assim, faz-se necessário distinguir os atores tomadores de decisões e os atores comuns (consumidores e produtores do espaço), uma vez que as ações exercidas no lugar são cada vez mais estranhas aos fins próprios do homem, estas ações constituem produtos de necessidades alheias, de funções criadas à distância e respondidas no lugar (Santos, M., 1997).

Neste sentido, apresentam-se inicialmente os principais agentes sócio-econômicos envolvidos no constante processo de reorganização espacial, quais sejam: os proprietários dos meios de produção, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos. A complexa atuação destes agentes sociais decididores “inclui práticas que levam a um constante processo de reorganização espacial que se faz via incorporação de novas áreas ao espaço urbano, densificação do uso do solo, deterioração de certas áreas, renovação urbana, relocação diferenciada de infra-estrutura e mudança, coercitiva ou não, do conteúdo social e econômico de determinadas áreas da cidade” (Corrêa, 1995a, p. 11).

Os atores comuns, enquanto usuários do urbano, são tradicionalmente apresentados como consumidores de ordens sócio-espaciais já construídas, não sendo, portanto, reconhecidos como significativos produtores da cidade. Todavia, faz-se necessário reconhecer a atuação dos cidadãos transformando suas realidades próximas, pois estes, a partir de uma conjugação de transformações, contribuem para configurar singularidades ao espaço urbano. Neste sentido, faz-se necessário apreender os conceitos de “estratégia e tática” desenvolvidos por M. de Certeau. Assim, estratégia é

[...] o cálculo das relações de forças que se torna possível a partir do momento em que um sujeito de querer e poder é isolável de um 'ambiente'. Ela postula um lugar capaz de ser circunscrito como um próprio e portanto capaz de servir de base a uma gestão de suas relações com uma exterioridade distinta (Certeau, 1994, p. 46).

As táticas, por sua vez, são as ações que não possuem uma localização espacial ou institucional específica, expressando-se de forma fragmentada no lugar do outro, portanto, dependem do tempo, ou

seja, manipulam eventos para transformá-los em oportunidades. Segundo Certeau (1994), a tática é:

[...] um cálculo que não pode contar com um próprio, nem portanto com uma fronteira que distingue o outro como totalidade visível. A tática só tem por lugar o do outro. Ela aí se insinua, fragmentariamente, sem apreendê-lo por inteiro, sem poder retê-lo à distância. Ela não dispõe de base onde capitalizar os seus projetos, preparar suas expansões e assegurar uma independência em face das circunstâncias (Certeau, 1994, p. 46-47).

As táticas constituem a “arte dos fracos” (Certeau, 1994), isto é, as práticas cotidianas dos atores comuns, que materializam resistências culturais às ordens espaciais impostas pelas estratégias dos fortes, podendo, assim, apenas utilizar o que existe, manipulando-o da forma como está configurado ou realizando reformulações materiais.

As práticas cotidianas ou maneiras de fazer dos cidadãos se apresentam como uma produção não evidente, inserida nos sistemas de produção de extensões totalitárias, que não deixam lugares para os consumidores marcarem o que fazem com os produtos. Desta forma, uma produção racionalizada, expansionista e centralizada, referente a valores institucionalizados ou de segmentos sociais dominantes, confronta-se com um processo de consumo caracterizado por uma produção oculta dos cidadãos.

Nesta perspectiva,

[...] o levantamento das práticas se faz no tempo do cotidiano<sup>2</sup>, marcado por rotinas e surpresas; e, como investigamos o espaço concreto carregado de objetos acumulados na escala do tempo histórico, as relações concernem a esses objetos e se referem aos poderes e aos saberes que sobre eles têm acumulado os atores” (Bitoun apud Freitas, 1995, p. 55).

---

2 O cotidiano inclui o homem inteiro em seus diferentes momentos: o da vida privada, o dos lazeres, o do trabalho; exatamente quando cada um desses momentos se constitui como tal, sustentado por instituições, organizações, poderes, conhecimentos, é que o tema se torna crucial (Damiani, 1997).

O espaço urbano, portanto, não reflete apenas o modo de produção, reflete também a cultura e a época de uma sociedade, ou seja, as condições sócio-econômicas e as manifestações culturais, que modelam as formas, funções e a estrutura do espaço urbano. A dimensão simbólica do espaço urbano, projetada, em parte, nas formas espaciais, envolve o cotidiano e o futuro próximo, assim como as crenças, os valores e os mitos dos cidadãos.

## O Aporte Teórico-Metodológico Da Abordagem Fenomenológica

A Fenomenologia propõe o modo intersubjetivo ou modo fenomenológico, visando transpor o dualismo entre os modos subjetivo e objetivo de compreensão da experiência. Neste intuito, esforça-se para desvendar o diálogo entre os indivíduos e a subjetividade do seu mundo. “A pessoa (corpo, mente, emoção, vontade) e mundo estão engajados nos processos e padrões observáveis no comportamento evidente” (Buttimer, 1982, p. 176-177).

A Fenomenologia, no intuito de propiciar algumas condições e forças unificadoras na experiência humana do mundo, convida os indivíduos a partir das suas próprias experiências, a buscar denominadores comuns na experiência dos outros. Estas condições unificadoras residem nas facetas rotineiras da vida diária, no conceito fenomenológico e existencialista da *lebenswelt* (mundo vivido), definido como um “horizonte abrangente de nossas vidas individual e coletiva” (Buttimer, 1982, p. 172).

A noção de mundo vivido emerge como facetas pré-refletivas, dadas como certas, da experiência diária, os significados não questionados e determinantes do comportamento. Trata-se de um procedimento para descrever o mundo cotidiano do homem, a partir da experiência imediata, suas ações, lembranças, desejos e percepções (Holzer, 1992).

A Geografia Humanista, calcada nas filosofias do significado, Fenomenologia e Existencialismo, diferentemente, de outras abordagens científicas que visam minimizar o papel da conscientização humana e do conhecimento, privilegia compreender como as atividades e os fenômenos geográficos revelam a qualidade da conscientização humana.

Ao geógrafo humanista compete interpretar a experiência humana, esclarecer o significado dos conceitos, dos símbolos e das aspirações, quando se referem ao espaço e ao lugar. Compete, também, mostrar que os significados e as valorizações presentes no espaço podem organizar a visão de uma paisagem ou as decisões sobre atividades a serem desenvolvidas. Surge, assim, a partir destas valorizações os sentimentos de pertencer ou repelir a um lugar.

Neste sentido, em 1974, Tuan ao estudar as atitudes percepções e valores dos homens em relação ao ambiente, propôs o termo *Topofilia*, “elo entre a pessoa e o lugar ou quadro físico”, ou seja, “o conjunto de relações afetivas e emocionais que o homem mantém com o lugar” (Tuan, 1980).

A noção de lugar refere-se, assim, ao centro de significado e o foco de vinculação emocional para o homem. Esta categoria possui um sentido, um espírito uma personalidade que se manifesta através da apreciação visual ou estética e pelos sentidos vinculados a uma longa vivência.

A Geografia das Representações, por sua vez, tem como objetivo principal analisar a forma como o vivido do homem contribui na elaboração das imagens mentais, e como estas influenciam as práticas sócio-espaciais que modificam o vivido do homem. As imagens mentais constituem, então, as representações que se utilizam das informações conceituais (abstratas) e da experiência perceptiva direta, correspondendo, ao mesmo tempo, a insumos da memória e da percepção (Bailly apud Mesquita, [1999]).

A Geografia das Representações introduz a afetividade e o simbolismo na interpretação de nossas práticas cotidianas. Isto ocorre a partir do uso das representações mentais e do imaginário, nos estudos da densidade das relações tecidas entre o homem e o seu território.

Segundo Serge Moscovici (1978, p. 28), a representação social pode ser definida como “um corpus organizado de conhecimentos e uma das atividades psíquicas graças às quais os homens tornam inteligível a realidade física e social, inserem-se num grupo ou numa ligação cotidiana de trocas, e liberam os poderes de sua imaginação”.

A Geografia das Representações, portanto, a partir da noção fenomenológica de mundo vivido, busca revelar as experiências do vivido através de dados individuais e subjetivos. Desta forma, considerando as noções de espaço vivido e espaço percebido, as representações do espaço podem ir além da simples percepção do ambiente

real, referindo-se também a espaços não percebidos atualmente ou a espaços imaginários.

## Compreendendo A Questão Habitacional

A habitação se apresenta enquanto uma necessidade que todo ser humano tem por abrigo e proteção contra as intempéries e outras agressões, tanto da natureza, quanto dos seus semelhantes (Villaça, 1986). Esta se constitui numa das necessidades básicas dos indivíduos, pois lhes propicia as condições necessárias para que possam desenvolver sua vida individual, familiar e social.

Todavia, sob o modelo capitalista de produção, a habitação passa, progressivamente, a desempenhar outros papéis e a possuir outros significados. Com o desenvolvimento do capitalismo, processa-se a separação entre o trabalhador e os seus meios de produção. Em consequência disto, a habitação, juntamente com os demais bens necessários à sobrevivência e a reprodução do trabalhador, passa gradativamente a assumir a forma de mercadoria.

Diante disto, a questão da habitação consiste, inicialmente, nos problemas que os homens têm que enfrentar para conseguir um abrigo, ou seja, uma habitação. Contudo, com o surgimento do “homem livre” e as configurações históricas engendradas pelo modo de produção capitalista, o problema da habitação passa a girar progressivamente em torno do direito que todos os cidadãos têm à habitação (Villaça, 1986).

Castells (1983) afirma que a habitação é um bem diferenciado, que influencia os seus habitantes através da sua qualidade, sua forma e seu status institucional. Por outro lado, esta mercadoria corresponde a um dos elementos básicos da reprodução da força de trabalho, na medida em que acompanha os movimentos de concentração, dispersão e distribuição dos trabalhadores e representa um dos elementos essenciais que compõem as necessidades de consumo, e que determinam o valor da força de trabalho.

A economia privada, mediante o elevado preço relativo da habitação e do baixo poder aquisitivo das classes populares, não atende a todas as demandas por habitações decentes, quer seja sob a forma de mercadoria ou não. Consequentemente, o mercado imobiliário se volta para atender a demanda de habitações das classes mais abas-

tadas (a demanda solvável), visando maximizar os lucros, e ignora a demanda por moradias populares.

Essa incapacidade da economia privada em atender as mínimas necessidades de habitações, exige a intervenção do Estado capitalista, em todos os seus níveis, no mercado imobiliário. Esta intervenção, no âmbito de uma política estatal, voltada mais especificamente para atender as exigências político-econômicas suscitadas nas diferentes conjunturas históricas, visa não só estabelecer um equilíbrio na oferta deste bem no mercado, mas, principalmente, equacionar a questão da solvabilidade da demanda popular de moradias e equipamentos urbanos.

Diante desse fato, a classe dominante e com ela o Estado, procura encobrir sua incapacidade em resolver o problema da habitação, utilizando-se do conceito ideológico do “problema habitacional” e da idéia de que esse problema “sempre existiu e sempre existirá”. O uso da ideologia pela classe dominante visa, através de um problema que na sua lógica não existe, fazer com que a classe dominada acredite que esse problema é de difícil solução e que o Estado está fazendo de tudo para minorá-lo.

Todavia, segundo Bolaffi (1985 apud Villaça, 1986), não é que o problema habitacional não exista, mas a verdade é que não se pode falar em déficit habitacional numa economia de mercado, da mesma maneira que não tem cabimento se falar de “déficit” de automóveis ou televisores. “O Brasil possui exatamente o número de habitações para o qual existe uma demanda monetária” (Villaça, 1986, p. 12).

O problema habitacional ultrapassa, então, os simples mecanismos de regulação entre a oferta e a demanda de um bem no mercado. Este é o resultado de um processo mais amplo de acumulação concentradora e excludente que agrava a desigualdade distributiva da renda e o problema do emprego. O chamado problema habitacional está presente sempre que se considera a capacidade de pagar dos compradores, o que transforma a habitação em um componente cada vez mais fora dos custos de reprodução da população de menor poder aquisitivo.

Segundo Castells (1983), esse problema atinge também as camadas médias da população. Estas, apesar de possuírem um maior poder aquisitivo em relação às camadas populares, não conseguem escapar da falta de conforto e de equipamentos, superpovoamento, velhice e insalubridade das habitações.



## A Produção Da Forma Conjunto

O problema da habitação popular urbana no Brasil emerge na segunda metade do século XIX, com a penetração do capitalismo e o surgimento dos homens livres. Os despossuídos de seus meios de produção (sua terra, sua oficina, seus meios de trabalho), passam a se dirigir para as cidades em busca de oportunidades. Por conseguinte, em razão desse incremento populacional, emerge nas cidades o problema da falta de alojamentos para abrigá-los, ou seja, o problema da habitação enquanto questão social (Villaça, 1986).

As primeiras medidas empreendidas pela iniciativa privada brasileira visando alojar esse contingente populacional foram os cortiços. Estes eram habitações coletivas, em imóveis com pouca ou nenhuma conservação, com média de idade de construção elevada, que proliferaram nas áreas centrais das cidades.

O combate a estas “moradias infectadas” se expressava de duas formas: por um lado, estabelecia-se limites à construção dos cortiços e de outro lado, incentivava-se a produção de casas higiênicas (Bonduki, 1998). As vilas operárias, construídas sob a forma de pequenas habitações unifamiliares em série, eram a modalidade de habitação para aluguel recomendada pelo poder público, que, segundo as concepções higienistas, representavam o modelo mais salubre de habitação operária.

A partir de 1930, a era Vargas marca o surgimento da habitação social no Brasil. A questão principal passa a ser viabilizar o acesso a casa própria. A salubridade e a eliminação das formas coletivas de morar, por sua vez, continuavam no rol de objetivos, só que agora, em consequência da difusão da casa própria.

Consolidou-se a noção de que cabia ao Estado garantir condições dignas de habitação e que, para tanto, era preciso investir recursos públicos e sociais. Esse consenso, a partir de um amplo leque de setores sociais, respaldou a criação ou o fortalecimento dos órgãos governamentais encarregados de produzir ou financiar a produção de habitações, como as Carteiras Prediais dos Institutos de Aposentadoria e Pensões – IAPs e a Fundação da Casa Popular – FCP.

Todavia, observa-se que durante quase 20 anos de intensa urbanização e de agravamento do problema da habitação, o Estado populista, apesar de assumir o encargo de produzir habitações populares, mostrou-se incapaz de formular uma proposta eficaz para

atender a demanda cada vez mais diversificada de habitações, sobretudo a demanda de habitações populares.

Diante disto, o regime político, liderado por militares, que assume o poder em 1964, em oposição às concepções distributivistas dos populistas, acreditava que era preciso formular “um programa a curto prazo que detivesse a inflação, estimulasse a produção e, ao mesmo tempo, tranquilizasse as massas populares descontentes e representantes de um potencial de conflitos sociais. Enfim, um programa que contemplasse não só os aspectos econômicos, mas que rendesse social e politicamente” (Melo, 1990, p. 115).

O regime militar, instituído no Brasil em 31 de março de 1964, elege a questão habitacional enquanto eixo principal da sua política urbana, instituindo através da lei N.º 4.380, de 21 de agosto de 1964, o Plano Nacional de Habitação e Urbanismo, e com este o Banco Nacional da Habitação – BNH, visando amortecer as crises cíclicas da economia através do investimento de capital e da geração de novos empregos (Azevedo; Andrade, 1982; Rodrigues, 1997).

O BNH assume as funções de órgão central dos Sistemas Financeiro de Habitação e do Saneamento, com competência para promover às classes de menor poder aquisitivo, a construção e a aquisição da casa própria. Neste intuito, o BNH estabelece uma divisão de trabalho entre os agentes públicos e privados, no que diz respeito à execução das etapas da captação de recursos, financiamento, construção e comercialização de moradias.

A partir da união desses agentes habitacionais - as firmas construtoras, as companhias e cooperativas habitacionais e o BNH (agente financiador dos projetos e imóveis) – surgem, então, os grandes conjuntos habitacionais. Esses conjuntos, segundo Gomes e Veras (1995), “passam a caracterizar cenários ‘impostos’ à cidade, não contemplando a sua incorporação aos lugares urbanos onde foram instalados”.

Todavia, estes, têm no fato de representarem uma solução habitacional relativamente barata face ao crescimento demográfico nas cidades, a necessidade de reprodução biológica, ou seja, de sobrevivência, e conseqüentemente o montante de habitações necessárias a determinadas faixas da população, que eventualmente iriam habitar nos cortiços ou nas favelas, a justificativa para serem construídos.

O BNH, ao longo dos seus 22 anos de existência, financiou quase cinco milhões de unidades habitacionais, mais de 20 % das unidades construídas no espaço urbano das cidades brasileiras, quantidade esta suficiente para abrigar cerca de 20 (vinte) milhões de pessoas. No entanto, a maioria dos conjuntos do BNH se caracteriza pelos seus projetos medíocres, uniformes, monótonos e desvinculados do meio físico e da cidade. Estes projetos, baseados numa concepção de reforço ao individualismo e ao espaço privado, característica do período autoritário, fortalecem-se ainda mais nos anos mais recentes, devido ao crescimento da violência urbana e da segregação espacial.

A forma-conjunto, enquanto expressão de uma racionalidade técnica e burocrática do urbanismo institucional, que generaliza e sedimenta essa experiência de segregação, impõe um cotidiano organizado tanto aos seus habitantes, quanto ao espaço da cidade. O cotidiano programado desses conjuntos, cataloga e discerne as necessidades, isolando-as no terreno. “Tudo é concebido separado, projetado isoladamente, sobre “ilhas” desunidas: as áreas de serviços e comércio, as de lazer e de habitação” (Damiani, 1997, p. 228).

Neste contexto, o Estado, ao produzir o espaço dos conjuntos habitacionais, rigoroso, segmentado e massificante, realiza uma leitura funcional dos desejos humanos e reduz as necessidades sociais e urbanas às mais elementares. Consolida-se assim um projeto de sociedade através do urbano, no qual os conjuntos-cidades se apresentam como “[...] laboratórios do processo de deterioração do urbano, como fenômeno pesado de conseqüências na reprodução da sociedade brasileira, não somente como forma de vida urbana, mas delimitando as aspirações sociais” (Damiani, 1997, p. 233).

A adequação entre forma e conteúdo é complicada, pois o modo de viver desses moradores pode realizar ou não, da forma prevista, o espaço projetado pelo arquiteto, tendo em vista que “as coações impostas pela forma-conjunto, são enfrentadas no nível da prática urbana, que por sua vez, recupera as múltiplas relações entre o homem e o espaço, expondo ambos à história, às estruturas e conjunturas, à cultura adquirida, às inserções sociais, até o imaginário e imaginação sociais, aos desníveis e fissuras entre as macroestruturas e o espaço vivido cotidianamente [...]” (Damiani, 1993, p. 21-22).

## A Forma Urbana do Criazza

---

O BNH implantou, no período de 1964-1984, na Região Metropolitana do Recife (RMR), sobretudo através dos programas Companhias de Habitação - Cohabs, Cooperativas Habitacionais - INOCOOPS e o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE<sup>3</sup>, integrantes respectivamente do mercado popular, econômico e médio, 142.392 unidades habitacionais, dentre estas os Grandes Conjuntos Habitacionais (Melo, 1990, p. 194).

Neste contexto, insere-se o Condomínio Residencial Ignêz Andreazza (Criazza), em meio à imbricada malha urbana da cidade de Recife. Um conjunto habitacional edificado, no período de 1980 – 1983 pelo “Programa Cooperativas Habitacionais”, sob a orientação da INOCOOP/ Guararapes.

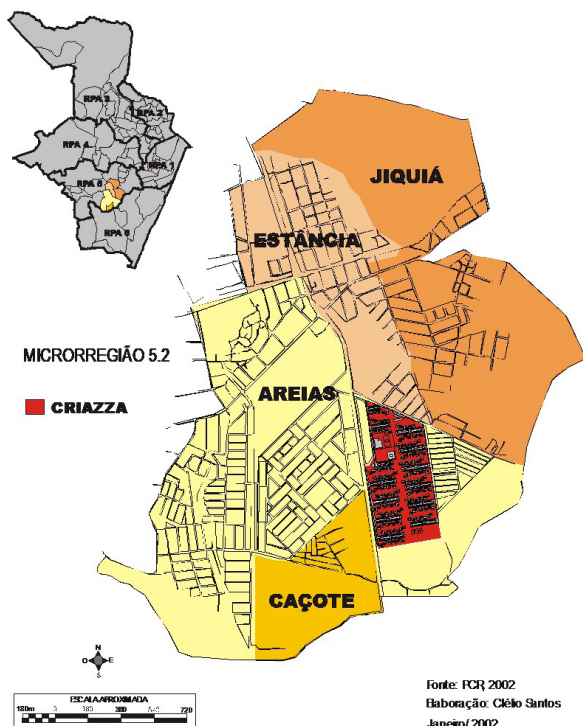
O Residencial Ignêz Andreazza se situa num terreno de grandes dimensões – 300.000 m<sup>2</sup>, no bairro de Areias, às margens da Av. Recife, sua principal referência espacial. A localização do conjunto, em relação ao espaço urbano da cidade, apresenta-se relativamente privilegiada e valorizada, tendo em vista a sua proximidade dos bairros centrais da cidade (São José, Santo Antônio, Bairro do Recife e a Boa Vista), do bairro “nobre” de Boa Viagem e de importantes equipamentos em suas adjacências, tais como, Aeroporto, *Shopping Centers*, Universidades, etc. (Figura 02).

O terreno do CRIAZZA dispõe de uma infraestrutura com abastecimento d’água encanada e tratada, com um sistema de esgoto isolado, composto por uma estação coletora mantida pela Companhia Pernambucana de Saneamento (COMPESA), e com um razoável número de linhas de ônibus trafegando nas vias próximas ao local.

---

3 O Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) é um tipo de linha de financiamento, oferecida por instituições financeiras públicas e privadas, destinada majoritariamente para a compra de imóveis. O sistema é composto por bancos e instituições financeiras que captam e direcionam os recursos da caderneta de poupança para o crédito imobiliário.

**Figura 02:** Dimensões do CRIAZZA no Conjunto de Bairros



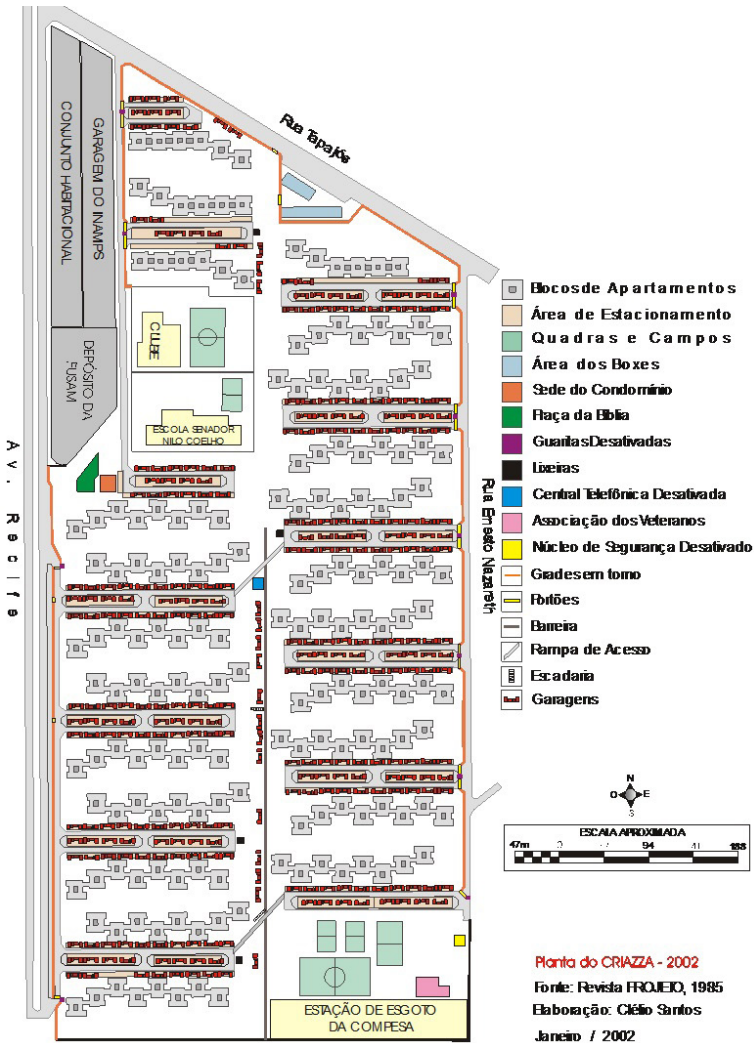
Elaboração: Clélio Santos, 2002

Apresenta uma área construída de 200.000m<sup>2</sup>, na qual edificou-se 23 (vinte e três) blocos independentes, sendo 19 (dezenove) com 08 (oito) módulos e 04 (quatro) com 06 (seis) módulos. Em cada um desses módulos, existem 14 (quatorze) apartamentos, num universo total de 2.464 unidades habitacionais, que possuem em suas dimensões internas, dois (61,35m<sup>2</sup>) ou três (70,60m<sup>2</sup>) quartos, sendo um quarto reversível, cozinha, dois banheiros, área de serviço e uma pequena varanda. (Figura 03).

O conjunto também dispõe de alguns equipamentos comunitários, tais como, ruas internas, portões de acesso, guaritas, lixeiras, quadras poliesportivas, campo de futebol, associação dos veteranos, praça, escola pública, sede administrativa, centro recreativo (clubes)

com capacidade estimada para 800 freqüentadores) e dois prédios desativados, onde funcionavam a central de vigilância e a central telefônica do condomínio.

Figura 03: Planta do CRIAZZA - 2002



Elaboração: Clélio Santos, 2002

Inaugurado em 1983, o CRIAZZA possui uma população estimada em 10.000 pessoas, predominantemente de classe média e em sua maioria exercendo atividades profissionais vinculadas ao setor de comércio e serviços, profissionais liberais, funcionários públicos, pequenos comerciantes, trabalhadores autônomos, entre outros, além de aposentados e pensionistas, donas de casa e estudantes.

Todavía, inaugurado há mais de trinta anos, o CRIAZZA enfrenta questões relacionadas à gestão dos limites entre o público e o privado, no que tange a apropriação das áreas de uso comunitário pelos mais diversos grupos a partir de necessidades particulares. Visto de fora, exhibe paisagens marcadas por um intenso processo de apropriação e transformação dos seus espaços planejados, que em nada seguem o previsto pelos seus arquitetos.

Neste contexto, concebido em 1979, pelos arquitetos Acácio Gil Borsoi e Marco A. Gil Borsoi, intitulando-se inicialmente “Conjunto Habitacional Caçote: volumetria movimentada em linha”, o projeto do Residencial Ignêz Andreazza visava estimular o espírito de convivência e a capacidade de contato social da comunidade, através da construção de grupos de edificações autônomas, evitando-se “as estruturas fragmentadas da vida em comum”, com precisa delimitação e apropriação dos espaços funcionais (Projeto, 1985).

Entretanto, semelhante aos demais conjuntos implementados pelo BNH, evidencia-se que o projeto do Ignêz Andreazza expressa, através da rígida concepção de espaços funcionais, a racionalidade técnica e burocrática do urbanismo institucional, que intenciona catalogar e isolar as necessidades dos seus moradores no terreno, impondo-lhes um cotidiano programado.

Do exposto, depreende-se que a rígida concepção das áreas de habitação, lazer, estacionamento, circulação, comércio e serviços do Ignêz Andreazza, visava uma perfeita integração entre forma e conteúdo, ou seja, a imposição de uma força sócio-cultural e política às referências anteriores dos seus habitantes. Todavía, considerando-se as grandes dimensões do Condomínio e a sua expressiva população, observa-se que este oferece inúmeros subsídios para se analisar as relações que os seus moradores, através das suas práticas cotidianas, estabelecem com as áreas de uso comunitário do conjunto, apropriando-as e/ou transformando-as, e a partir destas com o bairro e a cidade.

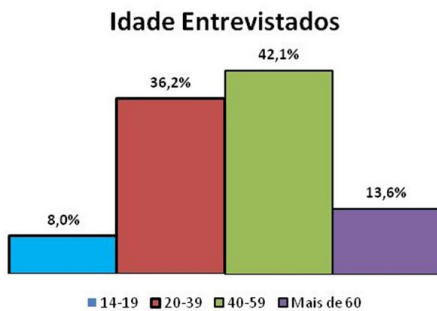
## Espacialização de Práticas Cotidianas dos Moradores do Criazza

Analisou-se a previsão de um consumo programado dos espaços coletivos do CRIAZZA em relação às práticas cotidianas e às representações dos seus atuais moradores, assim como, as relações que estes estabelecem a partir do conjunto com o seu entorno.

Traçou-se, inicialmente, o perfil dos moradores entrevistados, por compreender que, pessoas de mesma cultura têm necessidades e interesses diferenciados em relação à realidade que lhes cercam. Apreendeu-se que o perfil geral dos entrevistados se caracteriza por 71,5 % serem do sexo feminino, 22,3 % donas de casa, 42,1 % adultos de meia idade (Gráfico 01), 53,3 % cursaram o ensino médio e 73,25 % apresentam renda familiar superior a quatro salários mínimos (Gráfico 02).

Os moradores antigos do conjunto, 64,1 % dos entrevistados, vivem no conjunto há mais de 10 anos, 65 % trocaram a vivência de uma casa, que possuía num bairro próximo, pela convivência coletiva num conjunto habitacional, no qual 87,7 % afirmaram serem proprietários dos apartamentos em que residem (Gráfico 03).

**Gráfico 01:** Distribuição dos moradores por idade



Elaboração: Clélio Santos, 2002



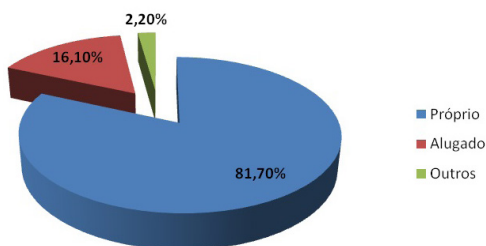
**Gráfico 02:** Distribuição dos Moradores por Renda



Elaboração: Clélio Santos, 2002

Os moradores, a partir do resgate de memórias de vida em outros locais, passam a materializar na paisagem resistências sócio-culturais à forma-conjunto, isto é, táticas às ordens espaciais impostas pelas estratégias dos fortes. Os moradores, em seus cotidianos, a partir de práticas criativas e singulares, são capazes tanto de simplesmente utilizarem a configuração original dos espaços planejados, quanto de promoverem reelaborações materiais que conduzem a uma contínua transformação do *status quo*.

**Gráfico 03:** Status dos Apartamentos



Elaboração: Clélio Santos, 2002

Os moradores do Ignêz Andreazza, através das suas práticas cotidianas, apropriam-se e transformam a maioria dos espaços planejados do conjunto, constituindo inúmeras territorialidades que

envolvem a questão dos limites entre o público e o privado. (Figuras 04 - 05) Emergem, conseqüentemente, desafios de convivência e, até problemas sócio-ambientais, quer seja no âmbito interno, ou a partir dele em relação ao bairro e à cidade.

**Figura 4:** Garagens no CRIAZZA



Foto: Clélio Santos, 2018

**Figura 5:** Comércio Garagem



Foto: Clélio Santos, 2018

Constatou-se que grande parte dos apartamentos preserva o uso domiciliar e que poucas são as unidades que agregam atividades remuneradas em suas dependências. Verificou-se que alguns apartamentos fizeram de suas varandas pequenos comércios, outros simplesmente fixaram placas nas janelas anunciando a venda de produtos ou a prestação de serviços. (Figuras 06 - 07) Não obstante, estes apartamentos apresentam reformas que refletem, sobretudo, investimentos sócio-econômicos e simbólicos de seus habitantes, no intuito de adequá-los a sua cultura.

Contrariando as determinações contidas no Regimento Interno do Conjunto, a forma como alguns moradores intervêm em seus apartamentos, sem a devida orientação de técnicos ou órgãos competentes, seja através de reformas, acréscimos, “puxadas”, etc., associada à qualidade do material usado no processo construtivo, ocasionam problemas que comprometem tanto a infra-estrutura dos blocos, quanto a qualidade de vida dos demais habitantes desses casulos em forma de conjunto.

**Figura 6:** Comércio Garagem



Foto: Clélio Santos, 2018

**Figura 7:** Prestação de Serviço



Foto: Clélio Santos, 2018

Assim, questionando-se os moradores em relação aos riscos de desabamento do conjunto, 61 % responderam que os riscos não existem, uma vez que o conjunto foi muito bem construído, os blocos possuem boa estrutura e terreno é firme. Apenas 32 % dos entrevistados, receosos com as rachaduras nas fachadas dos prédios, acreditam que as reformas indiscriminadas sem a devida orientação, associadas às falhas na estrutura e à má qualidade do material utilizado, comprometem a estrutura dos blocos, despertando medo.

Ao longo de um contínuo processo de consumo e produção do espaço, portanto, a população do CRIAZZA, a partir de modificações inicialmente promovidas no âmbito dos seus apartamentos, expande este processo de reelaboração aos demais espaços do conjunto, atribuindo-os constantes adaptações ou transformações físicas e de significados.

Neste contexto, as relações entre o público e o privado nas áreas de uso comum do conjunto são cotidianamente revistas. Áreas originalmente planejadas para atenderem a finalidade de uso público, a partir da constituição de territorialidades cotidianamente recriadas, passam a ter o seu uso revertido para o privado, restringindo a acessibilidade, principalmente através da instalação de barreiras físicas.

A noção de habitar, portanto, ultrapassa a simples conquista de se ter um imóvel, uma vez que esta prática envolve as complexas relações que as pessoas estabelecem com a casa e o seu entorno. Neste sentido, 71,8 % dos moradores entrevistados responderam que circulam ou passeiam por dentro e pelo entorno do conjunto.

A população do CRIAZZA, em função de interesses e necessidades diferenciadas, trabalho, estudo, compras, lazer, etc., desloca-se pelas vias internas do conjunto em quase todos os horários do dia. Esse intenso fluxo de pessoas proporciona inúmeras interações e encontros, que dependendo da frequência podem vir a constituir redes sócio-espaciais, conforme indica 65,3 % dos entrevistados que afirmam visitar vizinhos, amigos ou parentes que moram no conjunto ou em seu entorno.

As ruas internas do CRIAZZA apresentam, portanto, a função predominante de circulação. Todavia, constituem um desses espaços aos quais as pessoas, a partir das suas práticas cotidianas, atribuem novas funções e significados, desenvolvendo, sobretudo, atividades associadas a comércio e serviços, lazer e esportes.

As vias internas do conjunto constituem também o território de atuação de inúmeros prestadores de serviços em domicílio, destacando-se em maior número os vendedores de água mineral e gás, que transitam por todo o condomínio de bicicleta, comercializando e anunciando aos gritos seus produtos.

Quanto às praças e *play-grounds*, o conjunto apresenta uma carência em razão da não construção das praças interblocos previstas no projeto. Desta forma, quando se questiona os moradores a respeito do uso que eles fazem das praças do condomínio, apenas 28,5 % dos entrevistados responderam já terem utilizado a única praça existente no condomínio, a “Praça da Bíblia”.

Neste contexto, apenas o clube ainda é considerado pelos moradores como um área de lazer. Utilizado por 41,8 % dos entrevistados, trata-se de um espaço sociabilizador onde são desenvolvidas diversas atividades, tais como reuniões do condomínio, confraternizações e shows. Todavia, há moradores que criticam alguns eventos promovidos neste espaço, tais como shows de grupos de pagode e de bandas de brega, alegando que estes não atendem aos anseios da população, sendo freqüentados principalmente por pessoas de fora do condomínio.

# Representações Sócio-Espaciais Do Mundo Vivido Pelos Moradores Do Criazza

---

O cotidiano constitui o campo onde é possível se apreender práticas e representações dos fatos da vida social, relevantes para a compreensão das transformações da sociedade e do meio urbano. Um campo amparado por instituições, organizações, poderes e conhecimentos, que abarca o homem em diferentes momentos, seja em família, no lazer ou no trabalho.

As primeiras famílias que vieram morar no Ignêz Andreazza, em 1983, depararam-se com rígidos espaços funcionais que lhes impunham um cotidiano programado, através de áreas planejadas para comércio e serviços, lazer, circulação e habitação. Um espaço que, para os novos habitantes, constitui-se, num primeiro momento, pouco experienciado, destituído de sentimentos e emoções.

Contudo, decorridos alguns meses, os novos moradores a partir de relações de vizinhança, iniciam um processo de familiarização com o novo ambiente, vivenciando-o e realizando diariamente novas descobertas. Neste processo, os indivíduos utilizam suas experiências anteriores no intuito de organizarem o novo espaço de acordo com suas necessidades e aspirações.

Desta feita, intensifica-se a interação de experiências entre vizinhos, ampliando não só os laços afetivos que constituem a vida comunitária, assim como o conhecimento que eles têm sobre o conjunto, as ruas próximas e o bairro. O espaço começa a deixar de ser apreendido como estranho e ameaçador, emergindo a preocupação com a sua conservação e a manutenção da sua imagem.

Os moradores passam a atribuir aos espaços do conjunto e ao seu entorno imediato novos significados simbólicos. O espaço pouco experienciado de outrora, transforma-se num lugar carregado de sentimentos e símbolos. É a partir das experiências cotidianas das pessoas, portanto, que o espaço se manifesta enquanto lugar, ordenando-o e lhe atribuindo afetividade. Esta transição entre espaço e lugar, entretanto, não ocorre de forma homogênea, uma vez que, considerando-se a eventual dinâmica de compra e venda de apartamentos, e ainda a rotatividade de inquilinos nos poucos imóveis

alugados, o cotidiano dos habitantes do Ignêz Andreazza apresenta características heterogêneas.

Nesta perspectiva, a atual população do CRIAZZA apresenta a característica de 64,1 % morar no conjunto há mais de dez anos, enquanto 35,6 % reside no conjunto há no máximo nove anos. As representações desses dois grupos, considerando-se entre outras características, idade, status da moradia e renda, permitem analisar o mundo vivido dos habitantes desse conjunto a partir das suas apreensões acerca do espaço e do lugar, assim como a forma que as instituições administrativas e funcionais organizam o seu ambiente.

A população do Ignêz Andreazza, oriunda em grande parte de bairros vizinhos ao conjunto, trouxe consigo um leque de práticas características do período em que viviam em casas unifamiliares, tais como, reformulações internas no ambiente das suas residências em detrimento do comprometimento da estrutura dos blocos, descaracterização das fachadas a partir de reformulações cotidianas, apropriação do *hall* das escadas e das áreas de estacionamento enquanto extensão dos seus imóveis, entre outras. Ao longo do tempo, apropriaram-se e transformaram os espaços planejados, impingindo à paisagem construída uma infinidade de significados e símbolos. Concomitantemente, emergiram problemas e dificuldades tanto relacionados à convivência em coletividade, quanto à manutenção e à conservação dos espaços comuns do conjunto.

A maioria dos moradores, 59,2 %, sobretudo os antigos, relacionou à imagem do CRIAZZA principalmente há problemas, tais como insegurança, dificuldades de convivência e sujeira. Além disso, teceu críticas à conservação e à aparência dos blocos, e também à desorganização administrativa. Por outro lado, os relatos dos moradores também revelaram a existência de uma preocupação com a boa imagem do conjunto, conforme atesta 29,6 % das respostas dos entrevistados, que entre outros aspectos destacam que gostam do conjunto e que o consideram um bom local de moradia, com bons apartamentos e bem localizado.

A partir do exposto, depreende-se que, na perspectiva dos seus moradores, as pessoas que desconhecem o cotidiano do CRIAZZA não fazem uma boa imagem do conjunto. As paisagens do condomínio para aqueles que não pertencem à comunidade não apresentam atributos afetivos ou simbólicos. A imagem do condomínio

é associada, principalmente, a má conservação, má administração, desorganização e insegurança.

Os habitantes do Andreazza demonstram que o reconhecimento e a sensação de bairro estão intimamente ligados às experiências e recordações atribuídas a uma determinada fração do espaço. O reconhecimento de um bairro traz consigo o sentido de pertencimento a um determinado lugar, seja por ser o lugar onde se localiza sua residência, vizinhos e amigos ou onde ele tenha nascido e crescido.

Observou-se que os moradores a partir do tempo que têm de experiência no conjunto, desenvolvem um maior ou um menor grau de participação nas atividades associativas e/ou recreativas do condomínio. Além disso, é preciso considerar que algumas famílias com melhores rendimentos financeiros em razão de poderem dispor de outras opções de lazer fora do conjunto, conseqüentemente não desenvolvem uma maior familiarização com as áreas de uso coletivo e tão pouco participam de atividades que promovem uma maior integração.

Em relação às desvantagens ou problemas atribuídos aos espaços do conjunto, a maioria dos moradores antigos, mesmo desenvolvendo uma carga de significados afetivos e simbólicos sobre o lugar, destacam os problemas vivenciados no conjunto. As exposições destes moradores reforçam a imagem que eles têm do condomínio, revelando um espaço relacionado à desorganização da administração, a problemas de vizinhança (sujeira e barulho) e principalmente à insegurança.

A questão da insegurança é citada por 68,7 % dos entrevistados enquanto um dos principais problemas do condomínio. Associada à falta de controle do acesso ao conjunto nas guaritas, a insegurança é retratada pelos moradores através dos inúmeros casos de violência, tais como pequenos furtos, roubos de carros, consumo e tráfico de drogas, e até tentativas de estupro.

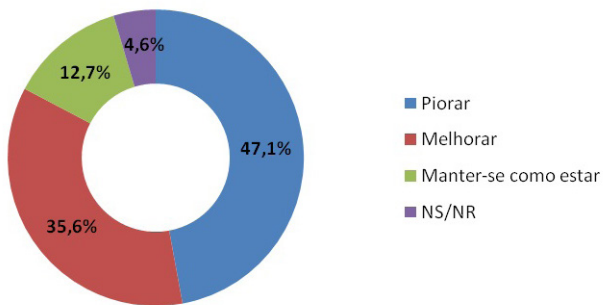
Em relação às dificuldades de convivência em coletividade, alguns entrevistados atribuem, equivocadamente, ao heterogêneo perfil sócio-econômico e educacional dos moradores, entre outros fatores, a principal causa dos atuais problemas de vizinhança, tais como o barulho, o lixo arremessado pelas janelas, os dejetos dos animais de estimação espalhados pelas vias internas, as roupas estendidas nas janelas e varandas, e ainda a descaracterização dos módulos.



Para alguns entrevistados, havia entre os primeiros habitantes, que venderam ou alugaram seus apartamentos logo nos primeiros anos, um verdadeiro compromisso de manter a boa imagem do conjunto. Todavia, é importante lembrar que 64,1 % dos consultados moram no CRIAZZA praticamente desde a sua inauguração, o que demonstra que não houve uma rotatividade de moradores tão expressiva quanto pensam estes entrevistados. O que se observa atualmente, sobretudo nas áreas de uso comum, é reflexo das apropriações e transformações sócio-espaciais impingidas pelas táticas desses mesmos moradores ao longo de quase vinte anos.

Decorridos, portanto, mais de vinte anos desde a inauguração do conjunto, portanto, 47,1 % dos moradores não têm boas perspectivas sobre o futuro do condomínio e acreditam que irá piorar. Segundo estes, a tendência do conjunto é piorar, em consequência do aumento da desorganização da administração, da inadimplência e principalmente pela falta de consciência dos moradores da vida em coletividade, que entre outros aspectos não conservam e nem valorizam seus imóveis (Gráfico 04).

**Gráfico 04:** Perspectivas dos Moradores sobre o Futuro do CRIAZZA



Elaboração: Clélio Santos, 2002

Em contraponto, 35,6 % dos moradores consultados têm esperança de que o conjunto pode melhorar se os moradores vierem a se conscientizar de que precisam conservar e manter tanto os aspectos físicos, quanto a imagem do seu local de moradia, sobretudo

a partir de uma participação mais ativa no processo de gestão do condomínio. Dentre os 12,7 % que acreditam que a perspectiva é se manter tudo como está, suas respostas estão relacionadas às dificuldades administrativas do condomínio e a falta de interesse dos seus moradores.

## Considerações Finais

---

A partir da análise das práticas sócio-espaciais dos moradores do Condomínio Residencial Ignêz Andreazza, apreendeu-se a forma como os atores comuns, envolvidos no processo de consumo dos objetos urbanos, podem desencadear transformações em suas realidades próximas, contribuindo para configurar singularidades ao espaço urbano.

O espaço do conjunto comporta os diversos significados simbólicos dos seus habitantes, visto que, através das suas práticas cotidianas em seus mundos vividos, eles estabelecem diferentes modos de viver e representar um espaço projetado. Desta forma, o espaço desconhecido e até mesmo temido de outrora, transforma-se num lugar onde os moradores atribuem sentimentos e afeição.

Diante disso, moradores de perfis heterogêneos, ao longo de mais de duas décadas, apropriaram-se e transformaram os espaços do CRIAZZA, sobretudo as áreas de uso coletivo, materializando na paisagem resistências sócio-culturais às coações impostas pelas estratégias técnicas e políticas.

Contrariando a tendência da rigidez da forma-conjunto arrastar as referências anteriores dos seus habitantes, os moradores do CRIAZZA, oriundos em grande parte de bairros vizinhos com tipologia predominante de habitações unifamiliares, tanto vivenciam os espaços projetados do condomínio a partir do resgate de suas memórias de vida em outros lugares, quanto se relacionam com os demais espaços da cidade, estabelecendo diversas redes sócio-espaciais através de deslocamentos cotidianos.

Quanto às representações sócio-espaciais dos moradores do Andreazza, elas demonstram uma preocupação com a imagem do conjunto, visto que as paisagens do CRIAZZA, em razão do desgaste e/ou das alterações promovidas ao longo do tempo, apresentam comprometimentos tanto estéticos, sendo o conjunto pejorativa-

mente rotulado de cortiço ou favela, quanto relacionados à qualidade de vida dos seus habitantes, considerando-se as alterações que comprometem a estrutura dos blocos.

A administração desses empreendimentos, por sua vez, é tida como precária e até mesmo ausente, sobretudo, nos assuntos referentes à gestão dos espaços coletivos do conjunto. Atualmente no CRIAZZA são crescentes as preocupações com a segurança, em virtude do aumento do número de casos de violência dentro do conjunto.

A realidade social do CRIAZZA, portanto, exprimi uma das facetas do problema habitacional, aquela que se caracteriza pela falta de equipamentos, superpovoamento, velhice e insalubridade das habitações. Um problema que atinge aproximadamente cinco milhões de famílias residentes em empreendimentos do BNH, em razão do Estado não priorizar essas edificações com programas de manutenção e acompanhamento.

Desta forma, decorridos quase três décadas da construção da maioria dos conjuntos habitacionais, urge a necessidade que sejam desenvolvidas propostas de intervenções preventivas ou corretivas que levem em conta as especificidades sócio-espaciais dos moradores desses conjuntos, a partir do estabelecimento de parcerias entre os gestores desses empreendimentos e as diferentes instâncias de Governo.

No entanto, longe de apresentar conclusões, esta pesquisa suscita uma série de reflexões acerca das relações sócio-espaciais que os habitantes de conjuntos habitacionais estabelecem cotidianamente em seus mundos vividos. Desvendando suas representações em relação ao espaço e ao lugar, assim como a forma que as instituições administrativas e funcionais organizam o seu espaço vivido.

## Referências

- Azevedo, S. de.; Andrade, L. A. (1982). Gama de. *Habitação e Poder: da Fundação da Casa Própria ao Banco Nacional da Habitação*. Rio de Janeiro: ZAHAR.
- Bonduki, N. G. (1998). Origens da habitação Social no Brasil: *Arquitetura Moderna, Lei do Inquilinato e Difusão da Casa Própria*. 2ª Ed. São Paulo: Estação Liberdade/FAPESP.

- Buttimer, A. (1982). Aprendendo o Dinamismo do Mundo Vivido. In: Christofoletti, A. *Perspectivas da Geografia*. São Paulo: DIFEL, 1982. p. 165-194
- Castells, M. (1983). *A Questão Urbana*. Tradução: Arlene Caetano. Coleção Pensamento crítico v. 48. Rio de Janeiro: Paz e Terra.
- Certau, M. de. (1994). *A invenção do cotidiano: 1. Artes de fazer*. Tradução: Ephraim Ferreira Alves. Petrópolis, RJ: Vozes.
- Corrêa, R. L. (1991). *Região e Organização Espacial*. 4ª Ed. São Paulo: Ática, (Série Princípios, N.º 53)
- Corrêa, R. L. (1995). *O Espaço Urbano*. 3ª Ed. São Paulo: Ática, 1995a. (Série Princípios N.º 174)
- Corrêa, R. L. (1995b). Espaço: um conceito-chave da Geografia. In: CASTRO, Iná Elias de.; GOMES, Paulo César da C.; e CORRÊA, Roberto L. *Geografia: conceitos e temas*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil. p. 15-48.
- Criazza. (1983). *Ata da Convenção do Condomínio do Conjunto Habitacional Ignêz Andreezza*. Recife, 04 nov.
- Damiani, A. L. (1993). *A Cidade (des)ordenada concepção e cotidiano do Conjunto Habitacional Itaquera I*. São Paulo: Tese de Doutorado, USP/FFLCH/Dep. Geografia.
- Damiani, A. L. (1997). A Cidade (des)ordenada e o Cotidiano. In: SILVA, José Borzacchiello da; COSTA, M.<sup>a</sup> C. Lustosa; e DANTAS, Eutógio W. Correia. (Org.). *A Cidade e o Urbano*. Fortaleza: EUFC. p. 221-234
- Freitas, R. M. (1995). Entre a Saudade e a Promessa: práticas espaciais cotidianas atuais dos usuários de espaços de lazer no Bairro da Boa Vista – Recife – PE. *Revista de Geografia*. Recife: UFPE/DCG, v. 11, n. 2, p. 49-75, jul.- dez.
- Gomes, E.T. A. y Veras, L.M. de S. C. (1995). *O Legado Sócio-ambiental do Conjuntos Habitacionais: três casos ilustrativos na Região Metropolitana do Recife-PE*. Recife: Instituto de Ecologia Humana. (Projeto de Pesquisa).
- Holzer, W. (1992). *A Geografia Humanista - sua trajetória de 1950-1990*. Dissertação de mestrado em Geografia. V. 1 e 2 Rio de Janeiro: UFRJ.
- Melo, N. M. L. de (1990) . *Estado, capital financeiro, espaço habitacional: o caso da Região Metropolitana do Recife*. Recife: Ed. Universitária da UFPE.
- Mesquita, Z. (1999). *As bases para os estudos sobre Território e Identidade*. (mimeo)

- Moscovici, S. (1978). *A representação social da psicanálise*. Rio de Janeiro: Zahar.
- Projeto. (1985). revista brasileira de arquitetura, planejamento, desenho industrial, construção. São Paulo: Projeto Editores Associados Ltda. Edição 79. Set. 1985.
- Rodrigues, A. M (1997). *Moradia nas Cidades Brasileiras*. 7ª Ed. São Paulo: CONTEXTO – EDUSP. (Coleção Repensando a Geografia)
- Santos, M. (1985). *Espaço y Método*. 4ª Ed. São Paulo: Nobel.
- Santos, M. (1997). *A Natureza do Espaço: Técnica e Tempo. Razão e Emoção*. 2ª Ed. São Paulo: HUCITEC.
- Tuan, Y-F. (1980). *Topofilia - um estudo da percepção, atitudes e valores do meio ambiente*. São Paulo: DIFEL.
- Villaça, F. (1986). *O que todo cidadão precisa saber sobre habitação*. Cadernos de Educação Política. Série Sociedade e Estado. N.º 16 São Paulo: Global.

## 2. Caracterización de los conjuntos habitacionales de interés social y su impacto en el crecimiento urbano de Tijuana (México)

María de los Ángeles Zárate López\*  
Alberto Almejo Ornelas\*\*  
Alonso Hernández Guitrón\*\*\*  
Juan Antonio Pitones Rubio\*\*\*\*

### Resumen

Se analizan las características de los conjuntos habitacionales de interés social en Tijuana (México), con énfasis en su impacto en el crecimiento de la mancha urbana. Estas zonas habitacionales representan una forma de producción de la vivienda promovida por el Estado que en las últimas décadas se ha caracterizado por establecerse al margen del desarrollo urbano, derivando en la carencia de servicios, de

---

\* Universidad Autónoma de Baja California, México. Correo electrónico: maria.zarate@uabc.edu.mx. <https://orcid.org/0000-0002-1554-5439>.

\*\* Universidad Autónoma de Baja California, México. Correo electrónico: alberto.almejo@uabc.edu.mx. <https://orcid.org/0000-0002-0461-9383>.

\*\*\* Universidad Autónoma de Baja California, México. Correo electrónico: alonso\_hg@uabc.edu.mx. <https://orcid.org/0000-0002-8450-4841>.

\*\*\*\* Universidad Autónoma de Baja California, México. Correo electrónico: juan.antonio.pitones@uabc.edu.mx. <https://orcid.org/0000-0002-9897-1846>.

transporte público, de fuentes de empleo e inseguridad de la población. El contexto en que se analizó este problema, se destaca por su acelerada dinámica de población y crecimiento urbano, impulsados, en parte, por su condición de ciudad fronteriza con San Diego (Estados Unidos). Para entender la relación entre los conjuntos habitacionales y el crecimiento urbano, se aplicó una metodología cuantitativa que permitió localizar y dimensionar los conjuntos habitacionales existentes en Tijuana, y conocer sus condiciones urbanas y de vivienda que los conforman, apoyados en la consulta de bases de datos de fuentes oficiales y mediante trabajo de campo. El análisis permitió constatar cómo el crecimiento urbano de Tijuana se ha visto impactado por esta forma de producción de la vivienda, que en las últimas décadas se ha desarrollado en la periferia de la ciudad, inicialmente favorecida por las políticas de vivienda establecidas desde el Gobierno federal, y posteriormente dando lugar a un crecimiento caracterizado por su dispersión, falta de integración y mezcla de usos urbanos y rurales en la periferia.

**Palabras clave:** crecimiento urbano, política de vivienda, vivienda de interés social.

## Abstract

This chapter showcases the analysis of the features at existing low income housing development complexes in Tijuana, Baja California, a major city located in northwestern México, as well as learning about their impact into the metropolitan area that they belong to. These complexes are a particular form of housing development, as they have the key feature of being promoted by the Mexican government through the granting of mortgage credits, as well as the fact of being constructed in the outskirts of urban development, thus causing shortage of public utilities and transportation, long distance from the sources of employment and increase in crime rates. The case study, Tijuana, is a city that features accelerated population dynamics, mostly from its border condition, since the city is located about fifteen miles south from San Diego, California, United States of America. A qualitative methodology was applied in order to achieve the objectives of the current study, with mapping and field work, which allowed locating the existing housing complexes in Tijuana to examine their conditions, in addition to consulting databases which allowed to properly size the object of this research. Learning from these elements made possible to confirm how the urban growth of Tijuana has been impacted by this type of massive production for low income housing developments, although initially were favored by the housing policies established by the Mexican government, they later triggered a disperse urban growth, lack of integration between neighborhoods and a mixture of urban and rural land uses at the city's periphery.

**Keywords:** urban growth, housing policies, low income housing.

## Introducción

---

El problema de la vivienda en el contexto de México ha pasado en las últimas décadas de la necesidad de cada familia de contar con una vivienda adecuada, de acuerdo con lo establecido en la Agenda Hábitat de la Organización de las Naciones Unidas (ONU),<sup>1</sup> a ser un problema de “hacer ciudad”, debido a que el modelo para producir este bien por parte del Estado se ha mantenido al margen del desarrollo urbano, dando lugar al surgimiento de zonas habitacionales localizadas en la periferia, carentes de servicios y transporte eficiente, sin empleos para sus habitantes y con graves problemas de inseguridad. El desarrollo urbano es uno de los grandes problemas que enfrenta México (Garza y Schteingart 2010), y la importancia de la vivienda en este es innegable. En este sentido, existen diversos estudios que abordan estos temas, entre ellos la crisis de la vivienda en la frontera norte (Negrete y Reyes, 1993), el desarrollo urbano en la frontera (Alegría 1992; González, 2018), los desafíos en las políticas del desarrollo sustentable (Mac Donald et al., 1998), los procesos de urbanización asociados al crecimiento económico (Galindo et al., 2004), las lógicas del mercado inmobiliario (Eibenschutz y Benlliure, 2009), el impacto de los desarrollos habitacionales cerrados en Tijuana (Carrasco, 2005; Enríquez, 2007; López, 2008; Mungaray, 2013), las grandes aglomeraciones y su periferia (Aguilar, 2006) y la expansión urbana (González, 2009; Soule, 2006; Squires, 2002). Atendiendo a lo anterior, se analizan las características de los conjuntos habitacionales de interés social que existen en Tijuana, ubicada en el noroeste de México, para establecer cuál ha sido su impacto en el crecimiento de la mancha urbana de la que forman parte; el estudio se delimita a las zonas habitacionales, cuyo origen obedece a la producción de vivienda promovida por parte del Estado, a través de diversas instituciones gubernamentales dedicadas a ese rubro.

---

1 En el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales Adoptado y abierto a la firma, ratificación y adhesión por la Asamblea General en su resolución 2200 A (XXI), de 16 de diciembre de 1966, Observación General N.º 4, se establecen los aspectos que debe cubrir la vivienda adecuada.



El ámbito espacial abordado (Tijuana) se caracteriza por su acelerada dinámica de población, que registró para 2015 aproximadamente 1,4 millones de habitantes (Instituto Nacional de Estadística y Geografía [Inegi], 2016), derivado, en parte, de su atracción de migración por su condición fronteriza como ciudad colindante con San Diego (Estados Unidos). Asimismo, esta ciudad ocupa la posición central dentro de la zona metropolitana que lleva su nombre y en la que también están consideradas las poblaciones de Tecate y Rosarito, con sus respectivos municipios.

El crecimiento poblacional de Tijuana ha repercutido en la demanda de servicios y bienes, igualmente, en una alta necesidad de vivienda requerida por la población que llega constantemente a la ciudad. A lo largo de su historia, esta demanda se ha atendido a través de distintas modalidades o formas de producción de la vivienda. Una de ellas es la producción de vivienda promovida por las diversas instituciones que fueron creadas en el país desde finales de la década de 1960, entre ellas el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit), el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (Fovissste), los cuales atienden a la población asalariada.

La producción de la vivienda promovida por estas instituciones ha tenido un gran impacto en la expansión de las zonas urbanas en todo el país, y Tijuana no ha sido la excepción se debe a que la promoción estatal de vivienda dio lugar a grandes conjuntos habitacionales de interés social en su mayoría localizados en la periferia de la ciudad y a un crecimiento disperso y desordenado, que tiene implicaciones en la dotación de servicios públicos y en la movilidad y el bienestar de la población que habita en estas áreas alejadas de la zona urbana consolidada, donde se concentran servicios públicos, instituciones de gobierno, centros de comercio y principales fuentes de empleo de la ciudad. Esta localización periférica de los conjuntos habitacionales ha estado determinada, en buena medida, por la búsqueda de suelo barato para la producción de esta vivienda en serie, el cual se puede encontrar en la periferia de la ciudad.

Por lo anterior, nos planteamos dar respuesta al cuestionamiento de cuál es el impacto de los conjuntos habitacionales de interés social en el crecimiento urbano de Tijuana. Para responder

a este interrogante, fue necesario conocer las características urbanas y de vivienda que integran los conjuntos habitacionales de interés social que existen en Tijuana y su distribución en la mancha urbana.

Los datos que se presentan son resultado de una investigación cuantitativa que consideró distintas etapas durante la cual se registraron localización, modelos de viviendas, estado de su mantenimiento y año de construcción de los conjuntos habitacionales existentes en Tijuana al año; igualmente, se consultaron bases de datos oficiales para conocer el total de viviendas y de población. Los datos mencionados permitieron caracterizar los conjuntos habitacionales y dimensionar el crecimiento urbano de Tijuana, y finalmente explicar la relación entre este tipo de zonas habitacionales y el crecimiento de la ciudad.

Entre las conclusiones obtenidas se destaca que esta forma de producción ha tenido importancia particular en el crecimiento de la ciudad en las últimas décadas, ocupando los espacios periféricos al sur y este de la ciudad, marcando e impulsando las tendencias de crecimiento de Tijuana.

## Política de vivienda en México

---

Para el caso de México la falta de vivienda se hizo evidente con el proceso de urbanización que se generó desde mediados del siglo pasado, derivado a su vez del proceso de industrialización. Este estimuló una demanda habitacional que tuvo varias respuestas según el tipo de población y sus posibilidades de adquirirlas. En ese sentido, se reconocen diversas tipologías de vivienda definidas por su modo de producción, como la autoconstrucción, la producción por encargo, la promocional privada y la promocional del Estado (Schteingart, 1989). Cada una de ellas presenta características particulares, relacionadas con el usuario que las habita, los recursos y el modo de producción que le dio origen.

Como se mencionó, nos centraremos en la respuesta originada desde el Estado, la cual tiene como su principal resultado la produc-

ción de la vivienda de interés social destinada a la clase trabajadora, que puede acceder a los créditos otorgados por las instituciones promotoras de vivienda creadas para tal fin. El fundamento jurídico de esta acción del Gobierno tiene como antecedente el artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en que de inicio se establecía la consecución del derecho a la vivienda por parte de los trabajadores asalariados. Este derecho se haría extensivo a todos los mexicanos en 1983, cuando en el artículo 4 constitucional se establece que toda familia tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa, y para lograrlo la ley debía establecer los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.

A causa de lo anterior se crea en 1983 la Ley Federal de Vivienda, reformada el 27 de junio de 2006, como Ley de Vivienda, en la cual se establece el concepto de *vivienda digna y decorosa* como

aquella que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos y construcción, habitabilidad, salubridad, cuente con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión, y contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos. (Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión, 2016, p. 1)

Por otra parte, desde finales de la década de 1960, en el país se da la creación de un marco institucional con organismos encargados de llevar a cabo las acciones necesarias para atender la demanda de vivienda tanto de la población de bajos ingresos como de la clase trabajadora, logrando los mayores alcances en la atención al problema de esta última, la cual sí puede acceder a un crédito para la adquisición de una vivienda. Entre estos organismos de carácter federal, se encuentran:

1. Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI), ahora Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), creado en 1963.
2. Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit) creado en 1972.

3. Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (Fovissste), creado en 1972.
4. Fondo de Habitaciones Populares (Fonhap), creado en 1981.

De igual manera, estos organismos se acompañaron del marco programático necesario para poder realizar las acciones tendientes a apoyar a la población a cubrir sus necesidades de vivienda.

Las acciones del Estado tuvieron una transformación significativa a finales de la década de 1980, cuando se empieza a gestar la desregulación del sector habitacional, influida por la implementación de las denominadas estrategias facilitadoras, promovidas por el Banco Mundial (BM) (Puebla, 2002). Esta última es la tendencia que actualmente prevalece, y que se ha venido reforzando con la política de otorgar créditos para la adquisición de vivienda nueva, particularmente en las tres últimas administraciones del Gobierno federal.

Es importante mencionar entre las últimas acciones para impulsar la construcción de vivienda que en 2001 se creó la Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda (Conavi), que en 2006 pasó a ser la Comisión Nacional de Vivienda, la cual, de acuerdo con la Ley de Vivienda, tiene entre sus atribuciones supervisar que las acciones de vivienda se realicen con pleno cuidado del desarrollo urbano, el ordenamiento territorial y el desarrollo sustentable, asimismo, tiene la función de promover y concertar con los sectores público, social y privado programas y acciones relacionados con la vivienda y suelo, así como desarrollar, ejecutar y promover esquemas, mecanismos y programas de financiamiento, subsidio y ahorro previo para la vivienda.

En 2010, de acuerdo con los datos del Inegi, México contaba con 112 millones de habitantes, de los cuales 86 millones residían en localidades de más de 2500 habitantes. El total de viviendas en el país en este año era de 28 138 556 viviendas particulares habitadas.

Por otro lado, sobre la acción del Estado en materia de vivienda, es importante resaltar que el total de créditos otorgados por los organismos de vivienda en el periodo 1973-2012 ascendió a 18 618 237, dentro de los cuales se consideran los créditos ejercidos para vivienda, a través de los programas de Vivienda Completa, Vivienda Inicial, Mejoramiento Físico y Financiero, e Infraestructura.

De lo anterior se puede mencionar que este modelo de otorgamiento de créditos ha contribuido a disminuir el rezago habitacional, cuantitativamente hablando, pero, igualmente, se ha caracterizado por dejar de lado la relación entre la vivienda y la ciudad.

De esta manera, en el caso de nuestro país, la producción de vivienda de interés social, de corte neoliberal, ha favorecido un crecimiento urbano compuesto por ciudades dormitorio, carentes de servicios, transporte, accesibilidad y empleo, como se señaló, convirtiéndose en zonas aisladas dentro de la mancha urbana, por lo general, con cercas y casetas de acceso controlado, o, en su caso, aisladas gracias a la misma lejanía de la zona urbana ocasionó un problema común en la gran mayoría de las ciudades del país, la cual se ha intentado resolver, entre otras estrategias, con la creación del instrumento denominado desarrollos urbanos integrales sustentables (DUIS), con los que se trató de corregir las deficiencias de la política de vivienda implementada. Así fue como en 2008 se creó el Grupo de Promoción y Evaluación de los DUIS, organismo que involucró a diversas dependencias federales, instituciones de vivienda y financieras, como la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP), la Secretaría de Desarrollo Social (Sedesol), la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (Semarnat), la Secretaría de Energía (Sener), la Secretaría de Economía, la Comisión Nacional de Vivienda (Conavi), el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit), el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (Fovissste), el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos (Banobras), el Fondo Nacional de Infraestructura (Fonadin), ProMéxico y la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF). Con esta propuesta se pretendía alcanzar un desarrollo urbano equilibrado, el cual no se consideró en la política de vivienda, dejando de lado la importancia de la planeación urbana, pensando solo en abatir el rezago habitacional. En este sentido, los DUIS se definieron como “áreas de desarrollo integralmente planeadas que contribuyen al ordenamiento territorial de los Estados y Municipios y promueven un desarrollo urbano más ordenado, justo y sustentable” (Sociedad Hipotecaria Federal, s. f.). Desafortunadamente no se logró el éxito esperado, entre varios motivos, por la crisis económica de 2008, con la que se frena de manera abrupta el auge del sector inmobiliario.

De los cinco DUIS que se aprobaron en el país,<sup>2</sup> el primero de ellos se localizó en Tijuana, conocido como Valle de San Pedro, al suroeste de Tijuana, que se proyectó para alrededor de 700 000 habitantes, 5859 hectáreas, con 180 000 viviendas, de las cuales solo se construyeron 2610. El proyecto quedó en abandono y heredó un fuerte problema para aquellos que adquirieron una vivienda en la zona.

Los DUIS durante los cambios de Gobierno pasaron a ser desarrollos certificados (DC) y actualmente polígonos urbanos estratégicos (PUE), estos últimos autorizados por el Grupo de Evaluación, Autorización, Promoción y Seguimiento de Polígonos Urbanos Estratégicos (Geaps), que, aunque mantienen este esquema que los anteriores, integran en su promoción la participación ciudadana. Lo que es fundamental resaltar de estas estrategias es la importancia que ha adquirido el desarrollo urbano ante las deficiencias y los impactos territoriales de la política de vivienda, que requieren instrumentos claros y eficaces que realmente garanticen el acceso de toda la población a una vivienda adecuada, en el término más amplio de la esta, y como parte de un desarrollo sustentable de las ciudades.

## Los procesos de expansión urbana

---

Los procesos recientes de expansión de las ciudades se han analizado a través de diferentes términos aplicables en diversos contextos, entre ellos el proceso de suburbanización analizado por Duany et al. (2010), la ciudad difusa descrita por Indovina (2004) caracterizada por su dispersión en el territorio y baja intensidad, y la metropolización expandida señalada por De Mattos (2004). Estos procesos se asocian al contexto de globalización actual, haciendo notar que representan nuevas formas de estructuración del territorio, y no solo un crecimiento por sí mismo de las zonas urbanas.

Para el caso latinoamericano, al respecto de los procesos de expansión de las zonas urbanas, e igualmente como resultado de la aplicación de la política neoliberal, Jordán et al. (2017) mencionan:

---

2 Valle de San Pedro, El Rehilete, Puerta de Anza, El Cielo y Terralta.

Uno de los impactos urbanos más significativos del sector de la vivienda y de sus servicios asociados ha sido la incorporación de nuevo suelo residencial dentro de la huella urbana. Durante las últimas tres décadas los procesos de expansión urbana han producido ciudades sin bordes, con densidades irregulares y fronteras borrosas entre la ciudad y el campo, con barrios dispersos de uso homogéneo (residenciales) que coexisten con espacios abiertos fragmentados, y con una conectividad limitada entre sí y en relación con el espacio urbano ya integrado. Suelen contar con una infraestructura básica y de servicios muy limitada y son particularmente evidentes en la periferia de las ciudades en expansión rápida y en las áreas metropolitanas. (p. 233)

En el caso de México, los procesos de expansión urbana han tenido igualmente un fuerte impulso derivado de las políticas de vivienda que se han establecido, la producción masiva se ha valido de la ocupación de suelo barato en las periferias y ha provocado un crecimiento incontrolado de las zonas urbanas. Eibenschutz y Benlliure (2009) mencionan que la ubicación de los nuevos desarrollos habitacionales responde a la búsqueda y compra de terrenos coherentes con los precios máximos del mercado inmobiliario y no con una lógica de crecimiento urbano eficiente. Lo anterior causa un efecto Gruyère en las periferias de las ciudades, dejando sin urbanizar áreas importantes que cuentan con buena accesibilidad y servicios muy próximos, a lo que hay que sumar la baja densidad de los desarrollos, la mayoría construidos como condominios horizontales, lo cual implica que estas zonas habitacionales abarquen extensiones de terreno considerables.

El crecimiento de las ciudades mexicanas se caracteriza por seguir un modelo de ocupación del territorio distante, disperso y desconectado (3D), caracterizado por la expansión desproporcionada, fragmentada y no planificada de la mancha urbana, de lo que resulta que, mientras la población urbana se duplicó en los últimos treinta años, la superficie urbanizada se multiplicó por seis (CTS EMBARQ México et al., 2013).

## Conjuntos habitacionales y expansión urbana en Tijuana

---

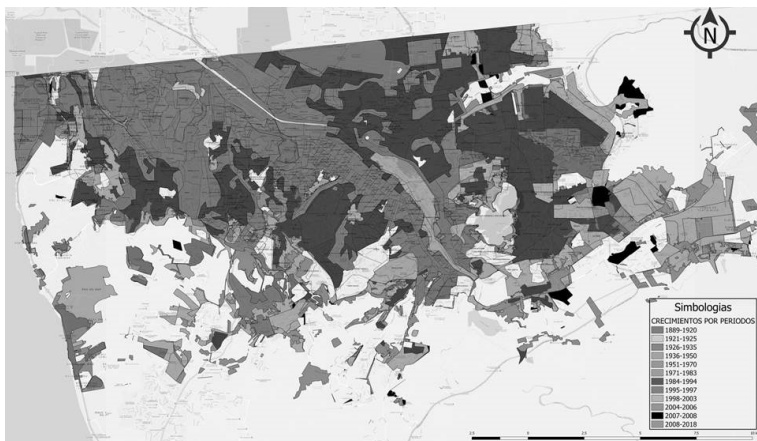
Tijuana, cabecera del municipio del este nombre, se ubica en el extremo noroeste del estado de Baja California (México). Esta ciudad se caracteriza por su condición fronteriza que dio lugar a su fundación, forma parte actualmente de la zona metropolitana donde también se incluyen los municipios de Tecate y Rosarito, con los que colinda al este y suroeste, respectivamente. Esta zona metropolitana contaba con una población de 1,7 millones de habitantes para 2010, incrementándose a 1,8 millones en 2015, con una tasa de crecimiento medio anual del 1,1 % durante este periodo (Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano et al., 2018).

Igualmente, la ciudad forma parte de la región transfronteriza Baja California-California, lo que hace que mantenga una estrecha relación económica con su población vecina en San Diego (Estados Unidos). El desarrollo económico de la ciudad estuvo favorecido en sus inicios por la prohibición de alcohol con la denominada Ley Seca (Ley Volstead) en los Estados Unidos, lo que propició una demanda comercial y turística que se volvió atractiva para la población empleada en atender la demanda creciente de turistas y visitantes. En 1940, se asignó la extensión territorial de Baja California y se constituyó el fundo legal de Tijuana, favorecido por el proceso de nacionalización del territorio y el Programa Bracero (México-Estados Unidos, para importación de mano de obra hacia ese país). Posteriormente, en 1970, se instaura e impulsa la industria maquiladora de exportación que tendría un gran impacto en la economía y población de la ciudad. Espacialmente hablando, la ciudad inició con 101 hectáreas, que se han incrementado a lo largo de su historia hasta alcanzar poco más de 38 000 hectáreas en 2015.

En la figura 1, se puede observar el crecimiento que ha tenido Tijuana desde sus inicios hasta la actualidad, así como las tendencias de crecimiento que se presentan, en particular al sur y este de la zona urbana.



**Figura 1.** Crecimiento urbano de Tijuana.



Fuente: elaboración Yuvanny Carrasco Álvarez, con información del Instituto Metropolitano de Planeación de Tijuana, 2010.

La expansión descrita ha estado condicionada por elementos geográficos y políticos. El primero de ellos es el límite de crecimiento que impone la línea divisoria internacional del lado norte de la ciudad. El segundo es la presencia del océano Pacífico como límite natural del lado oeste de la ciudad. Y el tercero es la topografía accidentada que implica mayores costos para la dotación de servicios y ordenamiento general de la ciudad. En consideración a las limitaciones mencionadas, las posibilidades de crecimiento de Tijuana son al sur y al este de la zona urbana.

Por otra parte, en relación con la localización de los conjuntos habitacionales de interés social analizados, dentro de la estructura urbana actual se pueden identificar diferentes polos de concentración. Tenemos, por un lado, los establecidos en la década de 1980 al este de Tijuana, en la Delegación La Presa, específicamente en la zona que se conoce como Mariano Matamoros; años más tarde se ocupan áreas al sur, en la Delegación San Antonio de los Buenos, en la zona conocida como el Rosario-Santa Fe. Recientemente, a principios de este siglo, surge el conjunto Villa del Campo, localizado en el extremo este de la ciudad, en las cercanías del desarrollo industrial de la empresa Toyota en la zona de El Gandul, el cual corresponde al

espacio habitacional con la localización más distante del centro urbano actual, que da pie a la expansión de la zona urbana hacia el este.

Acentuando este último proceso, Tijuana fue el primer escenario en el país para el desarrollo de los DUIS descritos. Como parte de estos proyectos, Valle de San Pedro fue creado en 2008, ubicado al sureste de la ciudad, con una superficie de 5859 hectáreas para dar albergue a 180 000 viviendas y 700 000 habitantes. Se pretendía, con la autorización de su Plan Parcial de Desarrollo, lograr el crecimiento ordenado de la región durante los veinte años subsecuentes.

De esta manera, se realizaron las gestiones correspondientes ante los distintos niveles de gobierno con las que se autorizaron las propuestas planteadas por las inmobiliarias GEO y URBI, con alternativas planteadas para crecimiento en la periferia sureste, en zonas distantes y alejadas de la mancha urbana consolidada y con limitaciones para la dotación de infraestructura, pero que, sin embargo, se llevaron a cabo. Se trata de los conjuntos habitacionales Valle de las Palmas de la empresa GEO y Valle San Pedro de la empresa URBI, en los cuales, debido a su ubicación y deficiencia en los servicios, a poco más de una década de su formación, existe una fuerte problema que refleja las fallas del modelo de producción pública de la vivienda en el contexto de la ciudad.

Así, los resultados de este instrumento, los DUIS, creados para orientar el crecimiento desordenado que habían experimentado las zonas urbanas, caracterizados por la construcción de vivienda de forma masiva y en las periferias de las ciudades, no fueron los esperados. En el caso de Tijuana, el proyecto se quedó estancado, y solo logró acrecentar el problema que trataba de remediar. Los dos conjuntos mencionados quedaron localizados totalmente fuera de la zona urbana, experimentando un deterioro considerable en perjuicio de sus habitantes, reflejado también en el abandono de la vivienda y de los espacios públicos que integran estas zonas.

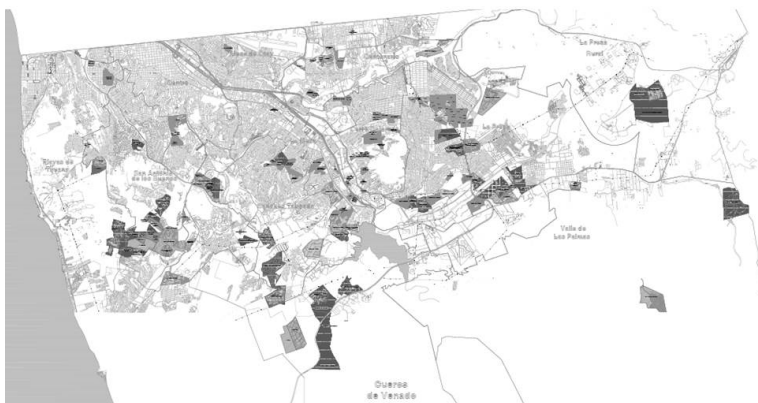
Hablando de manera general, este modo de producción en la vivienda en Tijuana ha tenido como resultado la creación de 163 fraccionamientos<sup>3</sup> distribuidos a lo ancho de la zona urbana. La lo-

---

3 El número de fraccionamientos se obtuvo de una revisión en la cartografía de la plataforma Google Earth, la cual se corroboró en recorridos en campo.

calización de estos conjuntos habitacionales se puede observar en la figura 2, en la cual se muestra cómo estos han ocupado distintas áreas de la zona urbana, destacando su ubicación reciente en la zona de expansión al sur y sureste de la ciudad, en particular de los que presentan las mayores dimensiones.

**Figura 2.** Conjuntos habitacionales de interés social en Tijuana.



Fuente: elaboración Daniel Ballesteros.

En cuanto a las dimensiones de los conjuntos habitacionales de interés social, podemos mencionar que se encuentra una gran variedad de estos, desde los que van de las privadas de 50 viviendas a las 8500 viviendas, lo cual nos habla de una diferenciación en cuanto a sus características. En cuanto al número de personas que los habitan, tenemos un promedio de 3 o 4 habitantes por vivienda. Las tipologías de vivienda en cada conjunto pueden variar entre 1 y 4 modelos distintos. Las dimensiones de las viviendas igualmente varían entre 30 y 65 m<sup>2</sup>, lo cual se explica debido a las modificaciones que han sufrido los reglamentos, en los que se han disminuido las dimensiones requeridas. Las tipologías de vivienda son variadas, entre 1 o 2 niveles por lo general, o en módulos de 4 niveles, con diseños muy similares en las fachadas, como se puede observar en las figuras 3-5.

**Figura 3.** Desarrollo habitacional Hacienda Los Valles.



Fuente: elaboración propia.

**Figura 4.** Desarrollo habitacional Villas de Baja California.



Fuente: elaboración propia.

**Figura 5.** Desarrollo habitacional Cañadas del Refugio.



Fuente: elaboración propia.

Con lo expuesto, podemos señalar que la política de vivienda que ha detonado el crecimiento urbano de Tijuana, al igual que en el resto del país, tiene que ver con las estrategias que se han impulsado desde el Gobierno federal para el otorgamiento de créditos para la adquisición de vivienda, destinados a la clase trabajadora, que en el caso de Tijuana corresponden principalmente a los empleados de las empresas maquiladoras de la ciudad. Estos créditos se ejercen en los conjuntos habitacionales construidos para tal fin, los cuales se han localizado en la periferia de la ciudad, atendiendo a la necesidad de encontrar suelo barato y con ello favoreciendo un crecimiento disperso y poco eficiente.

Lo anterior se ha visto también facilitado por las leyes existentes en el ámbito local, las cuales han estado, igualmente, encaminadas a favorecer esta actividad y con ello han propiciado la expansión de la zona urbana. En la tabla 1, se muestran los cambios en la clasificación de los fraccionamientos, en la cual, inicialmente, se contemplaron solo como zonas lotificables; pero, a fines del siglo pasado, aparece la figura legal del condominio, la cual predomina en los conjuntos habitacionales de la ciudad, configurando una segregación de la estructura urbana, ya que estos se organizan como un espacio claramente delimitado y separado del resto.

**Tabla 1.** Marco normativo referente a la tipología de fraccionamientos

<b>Año</b>	<b>Nombre</b>	<b>Tipología de fraccionamiento</b>	<b>Descripción</b>
1957	Ley de Planeación Urbanística del Estado de Baja California	Fraccionamiento habitacional. De parcelas a fraccionamientos.	Surge para crear, organizar, evolucionar técnica y estéticamente la estructura material de las poblaciones del estado.
1971	Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California	Se consideraba fraccionamiento la división de un terreno en lotes, siempre que para ello se establezcan una o más calles, callejones de servicio o servidumbre de paso, residenciales de primer orden, residenciales, residenciales para promoción de construcción de vivienda de tipo medio, residenciales para promoción de construcción de viviendas de interés social, colonias populares construidas por particulares, colonias populares construidas por instituciones de crédito u oficiales, colonias populares construidas por el gobierno del estado o municipios,	Se inició el poblamiento hacia el oriente y suroriente de la ciudad. Búsqueda y análisis de terrenos semiplanos para establecer ciertas poblaciones.

Año	Nombre	Tipología de fraccionamiento	Descripción
		fraccionamientos turísticos con venta de lotes, fraccionamientos turísticos con arrendamiento de casas fijas o semifijas, campos de casas móviles o semifijas, centros turísticos con instalaciones especiales, fraccionamientos residenciales tipo campestre, fraccionamientos o colonias populares suburbanas, centros comerciales urbanos, centros comerciales suburbanos, fraccionamientos industriales para la industria ligera, fraccionamientos industriales para la industria pesada y fraccionamientos tipos granjas.	
1994	Ley de Edificación de Baja California		Limitantes, derechos y responsabilidades de construcción en una edificación, procesos de construcción y diseño para la obra.

<b>Año</b>	<b>Nombre</b>	<b>Tipología de fraccionamiento</b>	<b>Descripción</b>
1999	Ley del Régimen de propiedad en Condominio Inmuebles del Estado de Baja California	Condominio vertical, horizontal o mixto, habitacional, comercial o de servicios, mixto.	Finalidad de regular las relaciones entre los condominios y entre estos y su administración, estableciendo las bases para resolver las controversias que se susciten con motivo de tales relaciones.
2013	Reglamento Interno de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal de Tijuana, Baja California	Condominios y fraccionamientos.	Organización y funcionamiento de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, según las disposiciones que derivan de la Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California y el Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Tijuana Baja California.
2015	Reglamento de Edificación de Tijuana Baja California	Distintos tipos de construcción.	Funcionamiento, administración y régimen de edificación de Tijuana, Baja California.



<b>Año</b>	<b>Nombre</b>	<b>Tipología de fraccionamiento</b>	<b>Descripción</b>
2015	Reglamento de Condominio Tijuana Baja California	Condominio.	Funcionamiento, administración y régimen de propiedad en condominio en el municipio de Tijuana, Baja California.
2015	Reglamento de Acciones de Urbanización para Tijuana	Fraccionamientos habitacionales, comerciales, industriales y turísticos.	El reglamento establece las disposiciones para autorizar, controlar y vigilar el desarrollo de las acciones de urbanización en el municipio de Tijuana, Baja California.

Fuente: elaboración de Geraldine Tejeda a partir de normativa referenciada.

Igualmente, el diseño de los fraccionamientos y las viviendas que integran los conjuntos habitacionales son un factor que propicia una mayor demanda de suelo, atendiendo a que las viviendas son, por lo general, de uno o dos niveles, distribuidas en forma horizontal, favoreciendo el crecimiento y la ocupación de zonas cada vez más alejadas, que, poco a poco, van invadiendo o incorporando los espacios rurales que rodean la ciudad.

Asimismo, se advierte que no existe una coordinación entre las inmobiliarias y el Gobierno, con respecto al desarrollo de una estructura de ciudad planificada y eficiente, en que se garantice la dotación y el funcionamiento adecuado de los equipamientos y los servicios que requieren los conjuntos habitacionales y su población. Por otra parte, se da una promoción de estas zonas habitacionales como productos inmobiliarios que buscan diferenciarse unos de otros, resultando en una estrategia de mercado que incentiva la construcción de bordes o bardas perimetrales, que impiden la conectividad urbana y ocasionan segregación social.

## Consideraciones finales

---

En síntesis, podemos señalar que existe una clara relación entre el crecimiento de las zonas urbanas y los modos de producción de la vivienda que se establecen en su interior. Las ciudades se ven impactadas por la demanda de este bien, que tiene aparejada la necesidad de servicios, transporte, equipamientos y empleos requeridos para un adecuado desarrollo urbano y bienestar de la población. En este sentido, la política y las acciones de vivienda realizadas desde el Estado han sido insuficientes y, aún más, han derivado en fuertes problemas sociales y urbanos. Nuestro caso de estudio, Tijuana, no ha sido la excepción.

Si bien es cierto que la política de vivienda desde sus inicios ha buscado atender la demanda, con los cambios implementados a finales de la década de 1980, el modelo se dirigió hacia la desregulación del sector, privilegiando el otorgamiento de créditos a través de los diversos organismos. Esta visión y búsqueda de abatir el rezago habitacional impulsó la creación de ciudades dormitorio, las cuales han enfrentado serios problemas, entre ellos el deterioro urbano, la carencia de servicios, la falta de fuentes de empleo y de accesibilidad, y la inseguridad, como los padecimientos más fuertes que enfrentan sus habitantes. Así es como la planeación urbana se dejó de lado y el crecimiento de las ciudades se ha dado de manera caótica y fragmentada.

Por otra parte, es importante mencionar que esta política impulsada desde el Gobierno federal se ha promovido, igualmente, en las instituciones de los gobiernos estatales y municipales, donde los más afectados han sido los últimos, pues son los que tienen a su cargo directamente la gestión del desarrollo urbano y enfrentan los problemas cotidianos que afectan la vida de los habitantes de sus localidades.

Para el caso de Tijuana, se pudo constatar cómo su crecimiento urbano se ha visto impactado por la producción de la vivienda promovida por el Estado, favorecida por las políticas mencionadas, dando lugar a un crecimiento caracterizado por su dispersión, falta de integración y mezcla de usos urbanos y rurales en la periferia de la ciudad. Los conjuntos habitacionales desarrollados desde la década de 1970 condicionaron ese crecimiento, ocupando diversos espacios en su estructura urbana e impulsando su expansión reciente hacia el sur y sureste, con altos costos impuestos por la lejanía, tanto para la

dotación de servicios como para la vida de sus habitantes. Además, el modelo es predominantemente horizontal y con ello, igualmente, se ha favorecido la expansión y la escasez de servicios.

El caso extremo de esta situación lo constituyó el DUIS Valle de San Pedro, que fue un proyecto planteado de forma ambiciosa para el crecimiento de Tijuana y que, si bien es cierto incluyó una planeación urbana sustentable para su desarrollo, no consideró todos los elementos necesarios para lograrlo, con las consecuencias señaladas de abandono de la vivienda y deterioro urbano.

Por todo lo anterior, se concluye que es necesario impulsar una política pública de vivienda que permita no solo producir este bien, sino que también reproduzca ciudad, que no se base solo en intereses del sector privado, sino que logre el beneficio de sus habitantes. Esto es, se requiere una política integral que considere el suelo y la vivienda como soportes del crecimiento de las ciudades.

## Referencias

- Aguilar A. (2006). *Las grandes aglomeraciones y su periferia regional: experiencias en Latinoamérica y España*. Miguel Ángel Porrúa.
- Alegria Olazábal, T. (1992). *Desarrollo urbano en la frontera México-Estados Unidos: una interpretación y algunos resultados*. Conaculta.
- Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (2016, 27 de junio). Ley de Vivienda, última reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación el 23 de junio de 2017. [http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LViv\\_230617.pdf](http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LViv_230617.pdf)
- Carrasco Gallegos, B. V. (2005). *Comunidades cercadas y sustentabilidad urbana: evaluación ambiental en Tijuana, México* (Tesis de maestría, El Colegio de Sonora). <http://148.228.173.140/topofiliaNew/assets/tmcarrasco.pdf>
- CTS EMBARQ México, Instituto Mexicano para la Competitividad y Centro Mario Molina. (2013). *Reforma Urbana. 100 ideas para las ciudades de México*. <https://wriciudades.org/research/publication/reforma-urbana-100-ideas-para-las-ciudades-mexicanas>
- De Mattos, C. (2004). Santiago de Chile de cara a la globalización: ¿otra ciudad? En A. Aguilar (coord.), *Procesos metropolitanos y grandes ciudades: dinámicas recientes en México y otros países* (pp. 19-52). Universidad Nacional Autónoma de México.

- Duany, A., Jr. Plater-Zyberk, E. y Speck, J. (2010). *Suburban Nation: The rise of sprawl and the decline of the american dream* (10.<sup>a</sup> ed.). North Point Press.
- Eibenschutz, R. y Benlliure, P. (coords.) (2009). *Mercado formal e informal de suelo: análisis de ocho ciudades*. Secretaría de Desarrollo Social.
- Enríquez Acosta, J. Á. (2007). Entre el miedo y la distinción: el estado actual del fraccionamiento cerrado en las ciudades fronterizas de Tijuana, Nogales y Ciudad Juárez. *Estudios Fronterizos*, 8(15), 9-49. [http://www.scielo.org.mx/scielo.php?pid=S0187-69612007000100001&script=sci\\_abstract&tlng=en](http://www.scielo.org.mx/scielo.php?pid=S0187-69612007000100001&script=sci_abstract&tlng=en)
- Galindo, L.M., Escalante, R. y Asuad, N. (2004). El proceso de urbanización y el crecimiento económico en México. *Estudios Demográficos y Urbanos*, 19(2), 289-312. <https://estudiosdemograficosyurbanos.colmex.mx/index.php/edu/article/view/1188/1181>
- Garza, G. y Schteingart (coords.) (2010). *Los grandes problemas de México. Vol. 2: Desarrollo urbano y regional*. El Colegio de México.
- González, G. (2009) *Urban sprawl, global warming and the empire of capital*. State University of New York Press.
- González Ochoa, D. J. (2018). *Producción de vivienda y forma urbana en México en el siglo XXI: una interpretación sobre Tijuana* (Tesis de doctorado, Colegio de la Frontera Norte). <https://www.colef.mx/posgrado/wp-content/uploads/2018/10/TESIS-Gonz%C3%A1lez-Ochoa-Dinorah-Judith.pdf>
- Indovina, F. (2004). La ciudad difusa. En A. Martínez Ramos (ed.), *Lo urbano en 20 autores con contemporáneos* (pp. 49-60). Universitat Politècnica de Catalunya.
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía. (2016). *Encuesta intercensal 2015*. <https://www.inegi.org.mx/programas/intercensal/2015/default.html#Herramientas>.
- Instituto Metropolitano de Planeación de Tijuana. (2010). *Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tijuana 2010-2030*. <https://www.implantijuana.org/informaci%C3%B3n/planes-y-programas/pducpt-2010-2030/>
- Jordán, R., Riffo, L. y Prado, A. (coords.) (2017). *Desarrollo sostenible, urbanización y desigualdad en América Latina y el Caribe: dinámicas y desafíos para el cambio estructural*. Comisión Económica para América Latina y el Caribe.

- López Levi, L. (2008). Tijuana: imaginarios globales, fortificaciones locales. *Sociológica*, 23(66), 121-153. <http://www.scielo.org.mx/pdf/soc/v23n66/v23n66a6.pdf>
- Mac Donald, J., Otava, F., Simioni D. y Komorizono, M. (1998). *Desarrollo sustentable de los asentamientos humanos: logros y desafíos de las políticas habitacionales y urbanas de América Latina y el caribe*. Comisión Económica para América Latina y el Caribe.
- Mungaray Mungaray, E. (2013). Un acercamiento al estudio de los desarrollos habitacionales cerrados y su distribución geográfica en el espacio periurbano de Tijuana, Baja California. *Espacio tiempo y forma*, 4, 141-158. <http://revistas.uned.es/index.php/ETFVI/article/view/13727/12416>
- Negrete Mata, J. y Reyes Santos, M. S. (1993). La crisis de la vivienda pública en el boom económico de la frontera norte: el caso de Tijuana. *Estudios Fronterizos*, 30, 33-59. [http://ref.uabc.mx/ojs/index.php/ref/article/view/387/622?lan=es\\_ES](http://ref.uabc.mx/ojs/index.php/ref/article/view/387/622?lan=es_ES)
- Pereira, P. e Hidalgo, R. (eds.) (2008). *Producción inmobiliaria y reestructuración metropolitana en América Latina*. Pontificia Universidad Católica de Chile.
- Puebla Cadena, C. (2002). *De la intervención estatal a las estrategias facilitadoras: cambios en la política de vivienda en México (1972-1994)*. El Colegio de México.
- Scheingart, M. (1989). *Los productores del espacio habitable: Estado, empresa y sociedad en la ciudad de México*. El Colegio de México.
- Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, Consejo Nacional de Población e Instituto Nacional de Estadística y Geografía. (2018). *Delimitación de las zonas metropolitanas de México 2015*. [https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/344506/1\\_Preliminares\\_hasta\\_V\\_correcciones\\_11\\_de\\_julio.pdf](https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/344506/1_Preliminares_hasta_V_correcciones_11_de_julio.pdf)
- Sociedad Hipotecaria Federal. (s. f.). desarrollos urbanos integrales sustentables (DUIS). [https://www.cmic.org.mx/comisiones/sectoriales/vivienda/2011/shf/taller\\_duis/Presentaciones/Introducci%C3%B3n.pdf](https://www.cmic.org.mx/comisiones/sectoriales/vivienda/2011/shf/taller_duis/Presentaciones/Introducci%C3%B3n.pdf)
- Soule, D. (2006). *Urban sprawl: A comprehensive reference guide*. Greenwood.
- Squires, G. (2002). *Urban sprawl: Causes, consequences y policy responses*. Urban Institute Press, Rowman y Littlefield Publishers.

### 3. Experiencias paisajísticas determinadas por los niveles de articulación entre la estructura ecológica y la estructura urbana en tres barrios de Medellín (Colombia)

Valentina Hidalgo Montoya\*  
César Salazar-Hernández\*\*

#### Resumen

Se identificaron los tipos de percepciones y emociones que algunos habitantes de tres barrios de Medellín (Tricentenario, Loreto y Pajarito) describen a partir de las experiencias cotidianas en su relación con el paisaje urbano. Fue posible verificar que existe una relación estrecha entre el estado de los atributos de la estructura ecológica y la estructura urbana involucrados en la configuración de cada uno de los paisajes barriales, con las vivencias expresadas por los pobladores. Estas interpretaciones son soportadas a través de conceptos asociados a la reconstrucción fenomenológica del entorno urbano y a la lectura criptosistémica del paisaje.

---

\* Universidad Pontificia Bolivariana, Colombia. Correo electrónico: valentinah1992@gmail.com

\*\* Universidad Pontificia Bolivariana, Colombia. Correo electrónico: cesar.salazar@upb.edu.co. <https://orcid.org/0000-0001-9874-5884>.

La metodología empleó herramientas cualitativas, confrontando resultados de análisis previos de carácter cuantitativo en las áreas de estudio. En el primer caso, se buscó sistematizar las percepciones, emociones y experiencias de los pobladores de tres barrios, que luego fueron cotejadas con los resultados obtenidos de la medición de atributos estructurantes naturales y artificiales a través de tres indicadores en los ámbitos ecológico y urbano: densidad, diversidad y complejidad. El análisis cualitativo empleó diferentes herramientas para la captura de información primaria que permitieron sistematizar las experiencias más reveladoras acerca de los tipos de vivencias y cómo se asocian a la combinación de componentes naturales y artificiales. Los resultados señalan que es factible la reconciliación entre los intereses del desarrollo urbanístico y la configuración de un paisaje que promueva experiencias estimulantes para favorecer una relación estrecha del habitante con el lugar de residencia; sin embargo, se llama la atención sobre algunos casos en que la especulación inmobiliaria y el desarrollo de algunos planes urbanos ocasionan escenas paisajísticas inconsistentes y difusas, las cuales promueven el encerramiento de los residentes dentro de sus viviendas.

**Palabras clave:** experiencia paisajística, conjuntos residenciales, estructura ecológica, estructura urbana, infraestructura verde, emocionalización del paisaje.

## Abstract

This research aimed to identify the perception and emotion types described by some inhabitants from three Medellín neighborhoods (Tricentenario, Loreto and Pajarito) regarding their everyday experiences related to urban landscape. It was possible to verify the existence of a close relationship amongst the state of attributes of the Ecologic structure as well as the Urban Structure involved in the configuration of each of the neighborhood landscapes, within the experiences expressed by the inhabitants. These interpretations are supported through concepts associated towards a phenological reconstruction of the urban environment, in addition to a cryptosystem-based reading of the landscape. The research methodology used qualitative instruments, comparing the results of previous quantitative analyses over the same study areas. The first case aimed to systematize the perceptions, emotions and experiences from the inhabitants of three neighborhoods, which were compared afterwards with the results from the natural and artificial structuring attributes measurement by considering three indicators in ecological and human terms: density, diversity and complexity. The qualitative analysis handled varied tools to capture the primary information which led to systematize the most revealing experiences and the way they relate to the combination of natural and artificial components. The results noted that a reconciliation among the urban development interests and the configuration of a landscape which promotes stimulating experiences to favor a closer relationship of the inhabitants with the tenanted place, nonetheless it is noted that some cases of Real Estate speculation given, and the

development of some urban plans recalled on the generation of inconsistent and diffused landscape sceneries, which promote dwellers locked up inside their dwellings.

**Keywords:** landscape experience, residential complex, ecologic structure, urban structure, green infrastructure, landscape emotionalization.

## Planteamiento del problema

---

La estructura ecológica soporte de la biodiversidad y, a su vez, de los servicios ecosistémicos en las ciudades y en la regiones viene siendo afectada por el proceso de urbanización, situación que, al mismo tiempo, debilita el vínculo de las poblaciones con los procesos naturales, asunto que no solo afecta los aspectos físicos y espaciales que tan frecuentemente son revisados en los diagnósticos urbano-ambientales, sino que además trascienden al campo emocional y vivencial de los ciudadanos, quienes son testigos de la pérdida de atributos paisajísticos, condición que los priva de disfrutar de experiencias fidedignas y dignificantes.

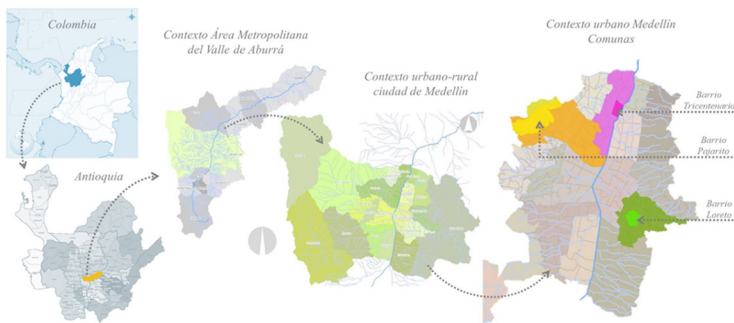
Medellín es la segunda ciudad de Colombia, reconocida por mantener un proceso constante de planificación territorial, en especial desde la década de 1980 hasta la actualidad, incluyendo la participación ciudadana en el desarrollo de esta política pública, tal y como se exige desde la Constitución Política de 1991. Esta tradición ha instaurado un sistema de planificación en diferentes escalas (regional, metropolitana y municipal), así como sectorial y por competencias institucionales (económico-productivo, ambiental, urbano, rural, entre otros), basados en ejercicios estadísticos a partir de los cuales se establecen líneas base y se formulan metas a partir del seguimiento de indicadores que reflejan el estado y avance de algunos temas, pero este tipo de mediciones no recogen las expresiones de satisfacción o desagrado del ciudadano respecto de los procesos de transformación del paisaje.

En el último proceso de revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín (Concejo de Medellín, Acuerdo 48 de 2014), se incorporó la estructura ecológica como el sistema estructurante sobre el que se fundamenta el modelo de ocupación, aspecto que orienta conceptualmente buena parte de las acciones que se estipulan en este instrumento de planificación. Debe anotarse



que este sistema fue dividido en dos subsistemas: estructura ecológica principal (EEP) y estructura ecológica complementaria (EEC): la primera alude a componentes que integran ecosistemas naturales y seminaturales, y el segundo a componentes de la base natural que aún persisten en ecosistemas significativamente transformados. Es decir, por esta diferenciación se puede afirmar que la EEP es particularmente reconocida en el ámbito rural, mientras la EEC aparece mayoritariamente ilustrada en el ámbito urbano, que en el caso de Medellín es donde residen más de 2 223 978<sup>1</sup> habitantes, lo que corresponde al 67,14 % de la población total del Área Metropolitana del Valle de Aburrá.<sup>2</sup> En tal sentido, surge la inquietud de qué tipo de percepciones experimentan los ciudadanos en aquellas áreas del territorio donde existe una constante afectación de la base natural debido a la disposición de las infraestructuras urbanas.

**Figura 1.** Contextos nacional, regional, metropolitano, rural y urbano de Medellín.



Fuente: elaboración propia.

Consideramos necesario que a partir de estas reflexiones se planteen otros acercamientos conceptuales y metodológicos en los

1 Según censo del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) para 2005.  
 2 El área metropolitana suma una población de 3 312 165 personas, de acuerdo con las cifras presentadas por el DANE en el censo de 2005.

que sea posible contrastar los resultados del análisis de la configuración físico-espacial con la dimensión perceptual de quienes, en definitiva, deberían señalar el impacto de los procesos de gestión del desarrollo territorial. Nos referimos a que la participación ciudadana no debería solo circunscribirse al ejercicio de socialización de estudios técnicos que terminan siendo usados para la legitimación del diseño de los instrumentos de planificación, sino ser una oportunidad en la restitución de miradas de algunos habitantes que reflejan el amplio abanico de vínculos afectivos con los lugares que habitan, que en general están determinados por la combinación de elementos naturales y artificiales, configuradores de diversas escenas paisajísticas.

La hipótesis de la que se parte es que los barrios que se han configurado en Medellín, obedeciendo a diferentes patrones de configuración morfológica, ofrecen distintos niveles de experiencias paisajísticas, y que los análisis en paralelo del estado tanto de la estructura ecológica como de la estructura urbana deberían tener una relación directa con los correlatos que algunos de sus residentes expresan, manifestaciones que pueden ser sistematizadas y confrontadas con los resultados que arrojan indicadores que valoran la composición, la estructura y la función tanto de componentes naturales y artificiales del paisaje urbano.

## Fundamentos teórico-conceptuales

---

### Una mirada crítica a los procesos de transformación de los entornos urbanos desde una perspectiva paisajística

Según Simmel (2014), la modernidad condujo a la ruptura de la conciencia humana de los procesos de la naturaleza, la cual ocasionó en el hombre un vacío espiritual que se refleja culturalmente en la noción de paisaje: “no ha de sorprender que la Antigüedad o la Edad Media desconocieran el *sentimiento del paisaje*; no existía ese *carácter espiritual* ni esa estructura autónoma que configuraran un objeto” (p. 10). Por esto, a lo largo de los años, la concepción de naturaleza

se ha reconstruido a través de la mirada del hombre, en recortes denominados escenas paisajísticas, en la que este como individuo y en comunidad pretende reestablecer su vínculo con aquella unidad (naturaleza) de la que se ha desprendido.

En tal sentido, la percepción cobra un significado profundo que requiere examinarse más allá de las apreciaciones superfluas, vinculadas en general a juicios estéticos. En este caso, las teorías narrativas contribuyen a restituir el encadenamiento de los fragmentos que reúnen las vivencias de quienes de forma cotidiana aprecian el paisaje urbano:

Narrar, en el sentido de una metodología de la acción, es pensar e interpretar en movimiento la experiencia urbana en sus procesos de cambio. Comprender la transformación del paisaje urbano, bajo la lógica del movimiento, propone un trabajo de seguimiento del ritmo de las trayectorias del borde urbano, visualizado a partir de un amplísimo repertorio de imágenes. (Salazar Hernández, 2020, p.55)

El ser humano está dotado para capturar la información externa que configura sus vivencias cotidianas por medio de los sentidos, situación que, a su vez, causa una reacción en el sujeto, quien interpreta las condiciones que observa produciéndose en este efectos emocionales y afectivos respecto del lugar. La reiteración de este ejercicio les permite a los sujetos narrar las circunstancias que rodean sus vivencias, en especial de aquellos lugares que recorre con frecuencia, descripciones que son la clave para diferenciar los tipos de experiencias paisajísticas, que desde una revisión crítica permite revelar el vínculo de los ciudadanos con el paisaje, que, como se planteó, es el espejo que muestra la articulación entre los componentes espaciales artificiales (EU) y los procesos que subyacen en el sistema natural (EE).

## La percepción: la lectura del paisaje a través de los sentidos y las tonalidades espirituales

La palabra *percepción* proviene del latín *perceptio*, se compone del prefijo *per*,<sup>3</sup> el verbo *capere*<sup>4</sup> y el sufijo *-tio*,<sup>5</sup> y tiene por significado la acción y el efecto de capturar por completo las cosas. El *Diccionario de la lengua española* la define como la acción y efecto de percibir o la sensación interior que resulta de una impresión material hecha a través de los sentidos. Sin duda, la percepción cumple un papel definitivo en el proceso de vivir y entender el mundo, por medio de los sentidos y el sistema cognitivo. Según Granada, citado por Mejía (2016):

El proceso de percepción implica una relación dialéctica en la que se da un aprendizaje socio cognitivo que permite interactuar, influenciar y ser influido por otros, incluyendo la naturaleza o territorio. Por tanto, cada persona en su vida cotidiana: *Percibe, conoce e infiere* distintos componentes o características a los que otorga diferentes valores. Construyendo una realidad que dependerá de cada individuo. (p. 76)

Ciertamente, el acto de percibir se hace más evidente a partir de las impresiones físicas y tangibles, pero es ineludible reconocer la dimensión inmaterial de la percepción, que hace referencia a los factores intangibles:

La vivencia inintencionada del lugar que se habita, la penetración con su significado profundo, la repercusión de este proceso en el sentir, actuar y comportarse, lo cual no es otra cosa que identificarse con el lugar, como resultado del afecto que sigue al reconocimiento. (Aponte, 2015, pp. 22-23)

Cuando se percibe un paisaje, las sensaciones son transmitidas por los mecanismos receptores y se organizan en esquemas complejos, los cuales desarrollan formas diferentes según las experiencias

---

3 Por completo.

4 Capturar.

5 Acción y efecto.

acumuladas y la intención de quien vive el paisaje. Si miramos un objeto, la percepción será diferente según el modo en que el estímulo llegue a nuestros sentidos y la dirección de nuestra atención, de nuestra experiencia previa del objeto, de las creencias, costumbres y, finalmente, de nuestro estado afectivo. En opinión de Merleau-Ponty (1993):

Si, como decíamos, toda percepción tiene algo de anónimo, es porque reanuda una *experiencia adquirida (acquis)* sin ponerla en tela de juicio. Quien percibe no está desplegado ante sí mismo como debe estarlo una consciencia, posee una espesura histórica, reanuda una tradición perceptiva y está confrontado a un presente. En la percepción no pensamos el objeto ni pensamos el pensante, somos del objeto y nos confundimos con este cuerpo que sabe del mundo más que nosotros, así como de los motivos y los medios que para hacer su síntesis poseemos. (p. 253)

Asimismo, Simmel (2014) explica cómo esta categoría conceptual es un recorte de la mirada en busca de esa naturaleza de la que la conciencia humana se ha escindido, y que, por tanto, despliega distintas tonalidades espirituales o *Stimmung*.<sup>6</sup> Según él, esta corresponde a aquel recorte que se colorea, al estado de ánimo y a la atmósfera que se reconfigura en un impulso del sujeto que percibe, quien pretende volver a ser uno con esa unidad de la que se ha desprendido, obteniendo la tonalidad espiritual que contiene el carácter general de ese paisaje específico, es decir, la síntesis de la atmósfera y de la percepción de quien lo vive:

Así pues, en la medida en que la *Stimmung* o tonalidad espiritual apunta al carácter general de un paisaje determinado, por cuanto no está ligado a un elemento particular de dicho paisaje, y tampoco apunta al carácter general de una variedad de paisajes, la tonalidad espiritual y el surgir de este paisaje, es decir, la conformación unitaria de todos sus elementos, vienen

---

6 "La palabra *Stimmung*, significa al mismo tiempo atmósfera, estado de ánimo, tonalidad espiritual".

a ser un único e idéntico acto, como si las distintas capacidades de nuestra alma, las que ven y las que sienten, expresaran al unísono, cada una en su tono, una misma palabra. (Simmel, 2014, p. 22).

## La emoción: la interpretación subjetiva de las señales externas

De acuerdo con Reeve (1994), las emociones son fenómenos multidimensionales que pueden ser comprendidos a través de la experiencia de las personas, análisis que requiere la consideración de los aspectos subjetivos, fisiológicos, funcionales y expresivos, los cuales emergen en formas repetitivas que, en general, son complejas de registrar en los procesos investigativos.

Las emociones son estados afectivos subjetivos. Hacen que nos sintamos de una manera en concreto, por ejemplo, rabiosos o felices. Las emociones también son respuestas biológicas, reacciones fisiológicas que preparan al cuerpo para la acción adaptativa. Cuando sentimos emoción, nuestros cuerpos entran en un estado de activación que no se da cuando no sentimos emoción; nuestro corazón empieza a latir con fuerza, los músculos se tensan y la respiración acelera su ritmo. Las emociones también son funcionales igual que lo es el hambre. La rabia nos prepara para la lucha contra un enemigo y el miedo nos prepara para huir del peligro. Finalmente, las emociones son fenómenos sociales. Las emociones producen expresiones faciales y corporales características que comunican nuestras experiencias emocionales internas a los demás. (pp. 320-321)

Las emociones que estimula el paisaje urbano pueden ser descritas a través de las narraciones que los sujetos efectúan de las experiencias que estos tienen de manera constante. La repetición le permite a quien percibe valorar las diferentes situaciones que integran sus recorridos y manifestar como mínimo su asociación con los siguientes tipos de emoción: amor-alegría, rabia y tristeza-miedo. En el discurso o las manifestaciones verbales de los sujetos que se indagan, pueden surgir otras denominaciones de orden emocional, pero finalmente todas están subordinadas a las ya mencionadas.

## La clasificación de las experiencias paisajísticas como síntesis de la relación hombre (cultura) y naturaleza

Hay un vínculo fuerte entre el cuerpo y el entorno del cuerpo humano (Berque, 2006). En la situación que aquí se expone, este vínculo estaría dado entre el cuerpo y el paisaje, no solo ligado a los hechos físicos representados por la estructura ecológica y la estructura urbana, sino también a los hechos emocionales y espirituales, entendidos como vínculos invisibles e intangibles: “Tal como los paisajes son transcripciones de las culturas e individuos, las culturas e individuos son transcripciones de los paisajes. Somos, en parte, los paisajes y lugares en los que vivimos y hemos vivido” (Relph, 1979).

El paisaje es un producto de la cotidianidad, el contacto entre los cuerpos produce grafías, inscripciones, escrituras, marcas o cicatrices que constituyen la emocionalidad, la sensibilidad, la memoria y la imaginación. Estas grafías permiten recordar o reconstruir la huella de aquellos hechos acaecidos. De esta forma, nuestro cuerpo nos sirve de dispositivo mnemotécnico, facilitando o auxiliando a la memoria en el proceso de recordar todas las inscripciones sentidas y recogidas en distintas experiencias pasadas. Ya Berque (2006) lo ha señalado al referirse a la *trayección* como una relación dinámica de existencias en la que nuestro ser tiende al paisaje y al mismo tiempo el paisaje tiende a nuestro ser.

Por esta razón, la vivencia del paisaje inspira conmoción en el sujeto, ya que esta experiencia refleja emociones diversas, o bien por sentirse parte de esa unidad naturaleza, o bien por verse separado de esta. El paisaje es una red invisible de emociones que, por su condición inmaterial, pero de una definitiva importancia, involucra por completo la dimensión ontológica.

## De la experiencia paisajística trivial a la experiencia paisajística poética

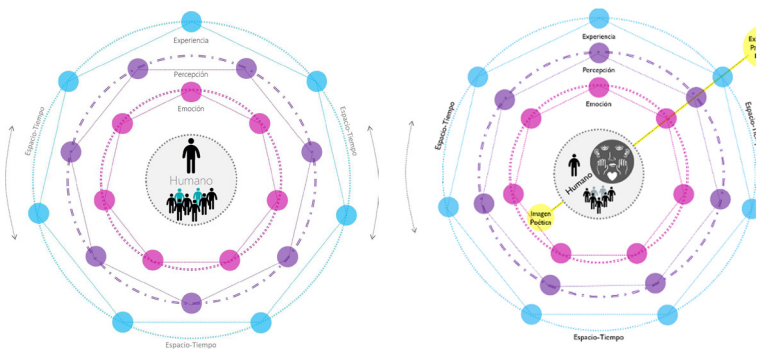
La experiencia es una forma de conocimiento que proviene de la observación, sucesos o vivencias que dejan marca en la persona por su importancia y trascendencia. La experiencia se adquiere gracias a la práctica sistémica que permite categorizar el nivel de importancia de las vivencias. Desde una perspectiva epistemológica, la expe-

riencia es un conocimiento procedimental-empírico que permite a quienes indaguen a través de esta acceder a un cúmulo significativo de información profunda.

En general, las experiencias urbanas pasan desapercibidas, pero, si se activa el interés y la curiosidad por examinar los contenidos soslayados en los recorridos y las narraciones, es posible diferenciar los efectos que produce la configuración de las diferentes escenas paisajísticas en quienes registran los sucesos cotidianos a través de sus sentidos.

Para tal efecto, se coopta varios de los conceptos desarrollados por Moya (2011), de los cuales nos valemos para clasificar las vivencias que describen los sujetos que narran su diario acontecer en el paisaje barrial. Tales conceptos son experiencia paisajística trivial o distraída, que podría pasar inadvertida por el sujeto, pues no exige disposición de la conciencia, mientras que una experiencia intermedia es neutra, discontinua, frecuente y ordinaria, y podría denominarse experiencia paisajística intermitente. Y una experiencia profunda, consciente, es una experiencia altamente significativa a la que se le denomina experiencia paisajística poética en tanto que pone a prueba los sentidos y permite ver las figuras y los fondos como una imagen completa (figura 2).

**Figura 2.** De la experiencia paisajística transparente a la experiencia paisajística poética.



Fuente: elaboración propia.



## Diseño metodológico

Para el desarrollo de esta investigación, partimos de los avances ya alcanzados en la construcción cartográfica de la investigación marco perspectiva paisajística de la estructura ecológica urbana en Medellín,<sup>7</sup> en la cual se elaboró un modelo de análisis espacial para verificar los niveles de articulación entre la EE y la EU. Estos resultados previos, obtenidos por medio de métodos cuantitativos, examinan el estado de los componentes estructurantes tanto del sistema natural como artificial.

Apreciando que las lecturas de la EE y la EU son analizadas por disciplinas muy diferentes, lo que conlleva planteamientos metodológicos que no ofrecen posibilidades de comparación directa de resultados de cada sistema, el modelo de perspectiva paisajística de la estructura ecológica urbana en Medellín planteó la homologación en el tratamiento de los datos, de tal manera que la construcción de indicadores y la visualización de resultados permitiera la confrontación entre estos.

Como el análisis espacial se estructura a partir de elementos con cualidades geométricas específicas, se constató que tanto la EE como la EU pueden ser objeto de simplificación a través de tres atributos espaciales: punto, línea y polígono. Es decir, que gran parte de los componentes que estructuran tanto el sistema natural como el artificial pueden ser esquematizados de esta manera, aprovechando la disponibilidad de *software* que asocia las bases de datos disponibles a esta urdimbre geoespacial.

Una vez verificada esta condición, se procedió a homologar el enfoque de aproximación para examinar el estado de la EE y la EU, a partir de la propuesta que el Instituto de Hidrología, Meteorología y Estudios Ambientales (Ideam, 2012) ha planteado para el estudio y la gestión de la estructura ecológica a escala nacional. Hacemos

---

7 Proyecto de investigación financiado por el Centro de Investigación para el Desarrollo y la Innovación (CIDI) de la Universidad Pontificia Bolivariana en convenio con la Fundación Grupo HTM con la participación de César Salazar Hernández como investigador principal, Lina María Escobar, Jorge Vásquez, Oscar Rueda y Mauricio Muñoz como coinvestigadores, Valentina Hidalgo como becaria, así como con el apoyo de los pasantes de posgrado Diana Moreno, Víctor Scantlebury, Rosa Ballesteros y Sara Molina.

referencia a los conceptos de *biodiversidad* y *servicios ecosistémicos*, que para el caso nos llevó a definir de manera paralela la diversidad urbana y los servicios urbanos, en este caso presentes gracias a las interrelaciones de las infraestructuras construidas en la ciudad, los cuales en ambos casos son auscultados desde las categorías de análisis composición, estructura y función. En el primer caso, se hace alusión a la cantidad de componentes que como tal integran cada sistema, mientras en el segundo caso se refiere a la variedad en la naturaleza de esos componentes, y finalmente la tercera hace alusión a los servicios que por conjunción ofrecen la presencia de estos elementos en el paisaje (tabla 1).

**Tabla 1.** Variables y atributos considerados para el análisis espacial de las estructuras ecológica y urbana de Medellín

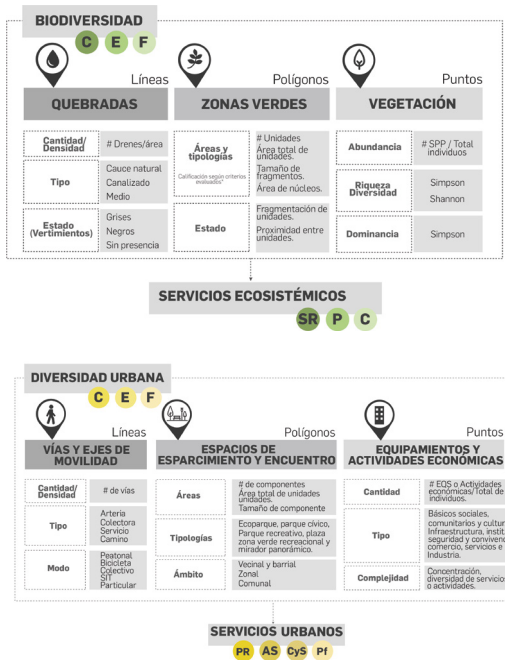
Sistema	Atributos geométricos	Variables
Estructura ecológica	Punto	Árboles
	Línea	Quebradas y río
	Polígono	Zonas verdes
Estructura urbana	Punto	Equipamientos y actividades económicas
	Línea	Ejes de movilidad
	Polígono	Espacios públicos

Fuente: Universidad Pontificia Bolivariana (2018).

Por cada categoría de análisis, se empleó un indicador específico para sintetizar el estado de cada uno de los sistemas de la siguiente manera: densidad para composición, diversidad para estructura y complejidad para función. El primer caso corresponde al cálculo de la cantidad de componentes por recorte espacial; el segundo, a la estimación de la variedad de componentes en la misma unidad espacial, el tercer indicador tasa la prestación de servicios ecosistémicos o urbanos según la estructura evaluada. Para la espacialización

de los resultados, se empleó una malla de 200 × 200 m emulando la representación de los indicadores de sostenibilidad urbana que emplea la Agencia de Ecología Urbana de Barcelona (Rueda et al., 2012), definiendo en este caso cinco rangos que muestran desde la muy alta densidad, diversidad y complejidad ecológica y urbana, bajo el método de quiebre natural e ilustrado a través de mapas semáforo (figura 3).<sup>8</sup>

**Figura 3.** Atributos considerados en cada una de las variables empleadas para valorar el estado de las estructuras ecológica y urbana de Medellín.



Fuente: Salazar Hernández, Vásquez y Agudelo (2021).

8 Mapas que ilustran diversos rangos de información por colores. Dichos rangos se clasifican en los niveles: muy bajo, bajo, medio, alto y muy alto, y se grafican con los colores verde oscuro, verde claro, amarillo, naranja y rojo, respectivamente.

Una vez fueron obtenidos los mapas síntesis del estado de la EE y la EU de Medellín, se procedió a seleccionar tres barrios que, ubicados en áreas geográficas distintas, mostraran diferentes niveles de articulación entre estos dos sistemas que participan de manera determinante en la configuración del paisaje urbano. En tal sentido, se definieron los siguientes criterios de escogencia. Barrio 1: aquel que muestre de manera simultánea altas o muy altas condiciones tanto de la EE y la EU. Barrio 2: aquel que muestre valoraciones medias o bajas de ambas estructuras. Barrio 3: aquel que muestre una situación de contraste en el estado de las dos estructuras o sistemas de configuración espacial, es decir, una de las dos baja y la otra media o alta, y que apenas esté en proceso de consolidación, es decir, que corresponda a un proyecto de urbanización reciente, particularmente en la áreas periféricas de la ciudad.

Una vez identificados los barrios que permiten corroborar diferentes situaciones en el estado de las estructuras de configuración, se procedió a definir la etapa de trabajo de campo en la que se recolectó la información primaria con la cual fue factible verificar los tipos de experiencias paisajísticas. Vale la pena resaltar que el método cualitativo empleado en este caso tiene como propósito detenerse en la descripción de las vivencias de un grupo acotado de personas que fue consultado, más que pretender abarcar a muchos habitantes que, si hubiera sido el caso, demandaría del uso de técnicas que facilitan tal intención, pero que, en general, no permiten ahondar en las narraciones que revelan las percepciones y las emociones de quienes valoran el paisaje en sus prácticas cotidianas (figura 4).

**Figura 4.** Fases desarrolladas en el trabajo de campo en los barrios seleccionados para la sistematización de las percepciones.



Fuente: elaboración propia.

La etapa previa o fase 0 denominada de reconocimiento consistió en la obtención del contacto de algunos líderes comunitarios de los tres barrios seleccionados a quienes se les explicó el propósito de las visitas que el equipo de investigadores realizaría a sus áreas de residencia. La fase 1 se concibió para dos propósitos: el primero para que los investigadores cotejarán la información cartográfica desde una mirada disciplinar que recogió los rituales, las actividades y las apropiaciones que los habitantes efectúan en los distintos puntos de observación, asuntos consignados en diarios de campo. Tal observación se realizó en tres jornadas distintas en el barrio y en dos días diferentes para recoger la mayor cantidad de situaciones posibles y que involucre a un amplio espectro de la población residente.

En esos mismos recorridos, se efectuó la fase 2 en la que los investigadores realizaron entre dos y tres entrevistas semiestructuradas a personas de cada barrio con las que fuera posible profundizar acerca de las percepciones, emociones y experiencias que se suscitan a partir de sus recorridos cotidianos. Luego, en la fase 3, se solicitó a una familia que permitiera a los investigadores entrar en sus casas para realizar un microtaller haciendo uso del material fotográfico obtenido en los recorridos de observación participante, así como fotografías pertenecientes al álbum de la familia visitada para desarrollar un ejercicio de estereoscopia social. Finalmente, la fase 4 consistió en la sistematización de toda la información obtenida en campo para realizar una triangulación de las fases 1, 2 y 3, en la que se extractó de forma particular aquellas valoraciones que fueron recurrentes en cada uno de estos momentos.



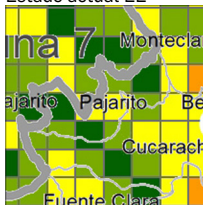








Obtenida la sistematización de las percepciones, las emociones y los tipos de experiencias paisajísticas en cada uno de los tres barrios, se procedió a contrastar los resultados obtenidos de este ejercicio cualitativo con los mapas en los que se espacializan las mediciones con los tres tipos de indicadores que fueron previamente descritos, con los cuales se valoró el estado tanto de la estructura ecológica como de la estructura urbana. Lo anterior para constatar la existencia de los correlatos entre las narraciones que algunos pobladores expresan acerca de sus vivencias frente al registro del comportamiento de los componentes naturales y artificiales que configuran el paisaje urbano.

## Hallazgos

Los fundamentos teóricos expuestos dieron paso al establecimiento de las categorías de análisis percepción, emoción y experiencia, las cuales fueron analizadas por medio de los tres instrumentos utilizados para realizar el trabajo de campo en los barrios Tricentenario, Loreto y Pajarito, cuyas características principales se explicarán en la tabla 2.

**Tabla 2.** Caracterización de los barrios Tricentenario, Loreto y Pajarito

	Tricentenario	Loreto	Pajarito
Localización, topografía y origen	Con una extensión de 30 hectáreas y una población aproximada de 11 000 habitantes, este barrio está ubicado en la zona norte de la ciudad en llanura de inundación del río Aburrá. Fue erigido hacia finales de la década de 1970 por motivo de los XIII Juegos Centroamericanos y del Caribe. Tricentenario presenta los niveles más altos en cuanto a los indicadores de densidad, diversidad y complejidad de la estructura ecológica y la estructura urbana.	Con una extensión de 68,89 hectáreas y una población estimada de 26 000 habitantes distribuidos en 7670 viviendas, este barrio está localizado en la zona centrooriental del valle, en la media ladera. El barrio surgió hacia 1900 a través de un proceso informal que con los años se consolidó y en la actualidad es escenario de un activo proceso de redensificación. Loreto presenta niveles bajos y medios tanto en los indicadores de densidad, diversidad y complejidad como de la estructura ecológica y la estructura urbana.	Con una extensión de 29,03 hectáreas y una población de 4182 habitantes distribuidos en 35,34 viviendas por hectárea, este barrio se ubica en la zona centro-occidental del valle, alta ladera. Las urbanizaciones desarrolladas en esta parte de la ciudad surgieron a través de un instrumento de planificación y gestión de suelo de expansión urbana aplicado desde 2006 hasta la fecha. Presenta niveles medios en los indicadores urbanos y bajos en la estructura ecológica.
Estado actual de la EE	Alto debido a: 1. Red hídrica Densidad: media-alta Diversidad: muy baja Complejidad: baja-media 2. Espacios verdes Densidad: alta Diversidad: muy baja Complejidad: baja 3. Arbolado Densidad: alta Diversidad: alta/muy alta Complejidad: alta	Medio debido a: 4. Red hídrica Densidad: baja Diversidad: muy baja Complejidad: baja 5. Espacios verdes Densidad: muy baja Diversidad: muy baja Complejidad: muy baja 6. Arbolado Densidad: muy baja/baja Diversidad: alta Complejidad: muy baja	Bajo debido a: 7. Red hídrica Densidad: alta Diversidad: media/alta Complejidad: alta 8. Espacios verdes Densidad: muy baja Diversidad: muy baja Complejidad: muy baja 9. Arbolado Densidad: muy baja Diversidad: muy baja Complejidad: muy baja

Estado actual de la EU	Medio alto debido a: 10. Red vial Densidad: baja/media Diversidad: alta/muy alta Complejidad: muy baja 11. Espacios públicos Densidad: alta Diversidad: muy baja Complejidad: baja 12. Equipamientos y actividades económicas Densidad: muy baja Diversidad: media/alta Complejidad: baja/alta	Medio debido a: 13. Red vial Densidad: alta Diversidad: media Complejidad: muy baja 14. Espacios públicos Densidad: muy baja/baja Diversidad: muy baja Complejidad: baja 15. Equipamientos y actividades económicas Densidad: muy baja Diversidad: media Complejidad: media	Medio debido a: 16. Red vial Densidad: media Diversidad: media Complejidad: media 17. Espacios públicos Densidad: baja Diversidad: baja Complejidad: baja 18. Equipamientos y actividades económicas Densidad: baja Diversidad: baja Complejidad: baja		
	Resultado del índice general del estado de la EE y la EU	Estado actual EE 	Estado actual EE 	Estado actual EE 	
		Estado actual EU 	Estado actual EU 	Estado actual EU 	
Convenciones	 Muy Alto	 Alto	 Medio	 Bajo	 Muy Bajo

Fuente: elaboración propia.

En consideración a las evidencias más relevantes de las percepciones, emociones y experiencias en los tres lugares de estudio, los hallazgos más notorios son los siguientes (tabla 3):

1. En Tricentenario, la tonalidad espiritual (*Stimmung*) del paisaje se vincula con un arraigo estrecho,<sup>9</sup> efecto de la estructuración de un barrio de densidad media de unidades vecinales con extensas zonas verdes arboladas, condición que le otorga un carácter apacible,<sup>10</sup> lo cual, a su vez, configura un tejido social cohesionado.<sup>11</sup> La confluencia de los atributos tanto naturales (EE) como artificiales (EU) que configuran este paisaje barrial despierta en los habitantes emociones predominantes, como la alegría, la tranquilidad, el orgullo y la evocación, aproximándose más a una experiencia paisajística poética.
2. En Loreto, se aprecia una tonalidad espiritual confusa, ya que se entremezclan situaciones contrastantes como un arraigo fuertemente establecido<sup>12</sup> en un barrio de densidad media, pero en proceso de redensificación<sup>13</sup> a través de la irrupción de edificios en altura, lo que está afectando la escala y las vi-

---

9 Fase avanzada del proceso de arraigo en la que hay una unión o relación estrecha entre las personas y el lugar, en una comunidad en la que varias generaciones familiares han permanecido morando el mismo lugar por varias décadas y expresan un alto sentido de pertenencia.

10 Unidad morfológica que surge a partir de la planeación y gestión del estado por medio de entidades específicas, en este caso el Instituto de Crédito Territorial, cuyo objetivo fue construir barrios para la clase obrera donde se consideraron bloques habitacionales de cinco a siete pisos dispuestos sobre un área con significativas espacialidades públicas y zonas verdes.

11 Comunidad conformada por varias familias que viven en el mismo barrio desde hace un par de décadas. Resalta la estrecha relación entre las personas, el sentido de pertenencia y el arraigo hacia el lugar.

12 Fase avanzada del proceso de arraigo, firme y sólida, en una comunidad en la que varias generaciones familiares han permanecido morando el mismo lugar por varias décadas.

13 Unidad morfológica que surge a partir de los trazados barriales primarios desarrollados predio a predio. Se caracteriza por estar conformada, en su mayoría, por viviendas de dos o tres pisos (algunas con solar), lo cual implica una media densidad habitacional. En este tipo de urbanización resalta la austeridad, el dominio horizontal que se tiene del paisaje, la perspectiva de baja altura y la amplia profundidad. El proceso de redensificación está dado por las dinámicas inmobiliarias que empiezan a transformar la unidad morfológica de trazado barrial con la construcción de nuevas unidades habitacionales de gran altura.



vencias vecinales,<sup>14</sup> que caracterizaban este sector de la ciudad. Producto de esto, los habitantes manifestaron emociones predominantemente vinculadas a la nostalgia y a la tristeza, en contraste con pequeños episodios de orgullo y alegría, en una considerable alusión a la experiencia paisajística predominantemente trivial o transparente.

3. En Pajarito, la tonalidad espiritual del paisaje evidencia un arraigo en proceso de construcción,<sup>15</sup> caracterizado por una urbanización intensa<sup>16</sup> y una agrupación de familias con diferentes rasgos culturales.<sup>17</sup> La conjunción de estas situaciones son la base de emociones preponderantemente relacionadas con la alegría, la tranquilidad y la esperanza, con algunas alusiones contrastantes vinculadas más al temor y a la desconfianza. La experiencia paisajística intermitente se aproxima más a la caracterización de las vivencias que se reúnen en este barrio.

---

14 Comunidad conformada por varias generaciones de familias que residen en el mismo barrio desde hace muchas décadas. Sobresalen los lazos sociales y la relación entre los diferentes vecinos, los cuales se facilitan por la configuración habitacional del barrio y su baja densidad.

15 Inicio del proceso de arraigo entre una o varias personas que apenas empiezan a establecer vínculos entre ellos y el lugar.

16 Unidad morfológica caracterizada por la diversidad en su trazado. Surge a partir de la planeación y gestión pública y privada, para proporcionar vivienda de bajo costo o gratis. Caracterizada por la ausencia de diseño de los espacios públicos y las zonas verdes, y por la intensa construcción de infraestructuras grises y básicas, y bloques habitacionales de alta densidad, con alturas entre los 15 y los 25 pisos. En este tipo de urbanización, resalta el dominio vertical de los bloques y la precariedad de los espacios exteriores.

17 Comunidad conformada por grupos poblacionales provenientes de diversas zonas de la ciudad, del departamento o del país, debido principalmente a los procesos de desplazamiento. Se caracterizan por albergar diferentes tradiciones y costumbres asociadas a cada grupo poblacional.

**Tabla 3.** Resultados del proceso de síntesis de la triangulación y confrontación del trabajo de campo, principales hallazgos según las categorías de análisis percepción, emoción y experiencia

Categoría de análisis	Lugares de estudio		
	Tricentenario	Loreto	Pajarito
Percepción	La atmósfera o tonalidad espiritual de este paisaje tiende a ser de arraigo cohesionado, urbanización barrial de densidad media y apacible, socioculturalmente cohesionada, tranquila y agradable.	La atmósfera o tonalidad espiritual de este paisaje tiene a ser de arraigo consolidado, barrial de media densidad en proceso de redensificación, socioculturalmente vecinal.	La atmósfera o tonalidad espiritual de este paisaje tiende a ser de arraigo en construcción, urbanización intensa y socioculturalmente diversa.
Emoción	De la alegría (tranquilidad, arraigo, afecto y orgullo) a la evocación.	De la nostalgia (lamento) al orgullo (arraigo) y a la alegría.	De la alegría (tranquilidad y felicidad) a la tristeza (aburrimiento) y al miedo.
Experiencia	Paisajística poética.	Paisajística transparente o trivial	Paisajística intermitente.

Fuente: elaboración propia.

A pesar de ser tres las categorías de análisis abordadas, nos interesa enfocarnos, principalmente, en los hallazgos obtenidos respecto de la categoría experiencia, la cual recoge las diversas experiencias paisajísticas identificadas en los tres lugares de estudio. A continuación, se presentan los principales hallazgos.

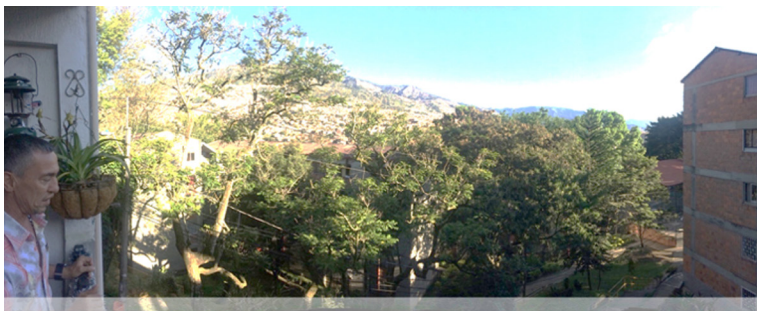
## Experiencias paisajísticas en el barrio Tricentenario

Los relatos recogidos en los múltiples instrumentos de campo vinculan al barrio Tricentenario como un escenario con diferentes escenas paisajísticas gracias a las distintas combinaciones que trae consigo las altas densidades y diversidades de componentes de la es-

estructura ecológica y urbana se ve reflejado en el siguiente fragmento del diario de campo: “Otro de los entrevistados quien lleva 39 años viviendo en el barrio afirma que para él es un paisaje por los jardines y la tranquilidad” (Salazar Hernández, Vásquez y Agudelo, 2021).

Los habitantes del barrio identifican en la vegetación un factor diferenciador y de alto valor para la vida cotidiana del barrio: “Se puede decir que hace parte de su historia y de la apropiación y la forma como sus habitantes cuidan y se preocupan por los jardines y espacios abiertos en general” (Salazar Hernández, Vásquez y Agudelo, 2021). En este sentido, se evidencia que las personas valoran de la vegetación varios de los servicios ecosistémicos que ofrece, a saber: el control climático, el control de partículas contaminantes, la mitigación del ruido y la presencia de fauna asociada. Por el contrario, la pérdida de los árboles amenazaría su más preciado patrimonio, según lo manifiestan sus propios habitantes (figura 5).

**Figura 5.** Visual desde el apartamento de doña Mercedes de Castro.



Fuente: Universidad Pontificia Bolivariana (2018).

Otro factor predominante en la experiencia del barrio Tricentenario es la variedad de jardines que refleja los niveles de apropiación y cuidado proveniente de los habitantes respecto de ellos. Es evidente que cada bloque le imprime su propia identidad, que, además de servir como transición entre los ámbitos doméstico y colectivo, demuestra que la vegetación incorpora múltiples facetas de recorridos que sin su presencia serían monótonos y aburridos: “Los jardines contruidos comunitariamente se perciben como su

impronta particular. Es un lugar armónico con diversidad de paisajes por lo heterogéneo [...] de las especies vegetales que lo conforman y de sus diseños” (Salazar Hernández, Vásquez y Agudelo, 2021) (figura 6).

**Figura 6.** Tricentenario, un barrio en una matriz verde.

Jardines próximos a las viviendas



Imagen aérea del barrio Tricentenario



Fuente: Salazar Hernández, Vásquez y Agudelo (2021)

Las evidencias del trabajo de campo ya expuestas podrían hacer referencia a las presentaciones y representaciones paisajísticas propuestas por Benassi (2015, p. 127), quien sugiere la función educativa como uno de los principales aspectos de la función social del paisajismo donde se fomenta la conciencia pública y política sobre la calidad de los proyectos paisajistas urbanos, la sustentabilidad de los recursos naturales y el establecimiento de una nueva relación del hombre con la naturaleza.

## Experiencias paisajísticas en el barrio Loreto

Loreto es un barrio que se ha ido transformando predio a predio a lo largo de los años, conservando todavía su esencia barrial y de media densidad en la cual la vegetación no ha logrado subsistir y permane-

cer. Algunos de los habitantes entrevistados recuerdan que este paisaje en su infancia estaba conformado por zonas verdes pertenecientes a sus familiares, como lo expresan en los siguientes extractos del microtaller: “La zona donde se encuentra el asentamiento informal Candamo era un solar grandísimo propiedad de mi abuela” y “Todos los abuelos de nosotros tenían tierras por acá, los míos tuvieron aquí enseguida del negocio del minimercado [...] y por allá por los mangos también” (Salazar Hernández, Vásquez y Agudelo, 2021).

En general, la existencia de vegetación se reduce a algunos parques, antejardines, balcones con materas, pocos solares y relictos de zona verde entre las vías y las viviendas: “Unos pocos habitantes mantienen las flores y la vegetación en espacios públicos y privados. Los pocos solares están amenazados por el aumento del precio del suelo y la consolidación urbana” y “En calles estrechas o con la fachada cerca de la vía se reduce drásticamente la presencia de vegetación, incluso, en balcones. Se nota el esmero cuando las personas cuidan y mantienen sus antejardines” (Salazar Hernández, Vásquez y Agudelo, 2021) (figura 7).

**Figura 7.** Loreto, un barrio cercado por los procesos de especulación inmobiliaria.

Parque de Bolsillo sector La Esmeralda



Fuente: Salazar Hernández, Vásquez y Agudelo (2021)

La quebrada La Esmeralda, la más presente en las narrativas de los entrevistados, está asociada a las anécdotas de su juventud e infancia, pues subían hasta el Seminario, sector donde aflora la quebrada, o hasta los guayabales, escenarios de los paseos de olla, en los cuales las familias y los amigos se bañaban y jugaban: “Uno se reunía, dos o tres familias y se hacían comitivas. Por todas partes corría aguüita, por los guayabales” y “el agua era de una quebrada por el Seminario... Por Baluarte había un morrito que siempre escurría agua, yendo hacia Las Palmas” (Salazar Hernández, Vásquez, y Agudelo, 2021).

Las dinámicas barriales se dan principalmente en la antigua terminal, en la carrera 32 y en las canchas, como fue registrado en el diario de campo: “La vida del barrio gira en torno a la antigua terminal, las tiendas y los espacios comerciales, las canchas y los parques” (Salazar Hernández, Vásquez, y Agudelo, 2021). Los entrevistados resaltan la existencia de una vida social activa con fuertes lazos construidos a lo largo de tantos años entre los habitantes, y expresan con nostalgia cómo el barrio se encuentra en un relativo proceso de transición en el que se están perdiendo tradiciones y desvaneciendo relaciones entre los vecinos (figura 8).

**Figura 8.** Toponimia del barrio Loreto.



Fuente: elaboración propia.



Las actuales condiciones del paisaje barrial de Loreto están determinadas por la transformación que está suscitando desde hace diez años la construcción de edificios habitacionales de entre 20 y 30 niveles de altura. De esta forma, se ha disminuido la existencia de las zonas verdes y se ha ido obstruyendo, poco a poco, el disfrute de las visuales lejanas hacia la ciudad. Esto se ve expresado en frases como “Los edificios nos taparon la visual” (Salazar Hernández, Vásquez, y Agudelo, 2021) (figura 9).

**Figura 9.** Nuevo bloque habitacional en La Esmeralda, redensificación, barrio Loreto.



Fuente: Salazar Hernández, Vásquez, y Agudelo (2021)

A pesar de esto, en Loreto persiste aún un tejido social-barrial cohesionado, soportado en que la mayoría de los habitantes han residido entre treinta y cinco y sesenta años en este sector. Esta construcción social e histórica del barrio se encuentra en conflicto con el enfoque de “progreso”, a través del cual las empresas inmobiliarias y el sector financiero vienen irrumpiendo con artefactos de considerable volumen que, de continuar así, desmoronarían un paisaje barrial caracterizado, en especial, por su contenido cultural, que lo que reclama es la recualificación de sus componentes naturales y artificiales, y no la asfixia especulativa.

## Experiencias paisajísticas en el barrio Pajarito

Pajarito surgió como un proceso de desarrollo de una zona de expansión por medio de un programa de la Alcaldía para beneficiar a familias en su mayoría desplazadas. Las primeras viviendas se empezaron a entregar hace aproximadamente diez años, es decir, que el proceso de configuración del barrio es muy reciente se evidencia en la experiencia narrada por algunos moradores del lugar, quienes manifiestan cierta desilusión en relación con las expectativas que traían consigo al llegar al barrio y de lo que sería la vida en comunidad. Según ellos, se aprecia una tensión entre distintas culturas, costumbres y tradiciones en el barrio, particularmente porque no se dispusieron suficientes áreas de esparcimiento y encuentro ciudadano que faciliten el acercamiento de los diferentes grupos sociales.

En Pajarito, los paisajes construidos son los más concurridos. Sin embargo, a pesar de la concurrencia, como en la estación del metrocable, las personas casi no interactúan entre ellas, sino que en general circulan por su camino y son pocas las que se detienen para interactuar con sus vecinos. Fragmentos del diario de campo, tales como “Estación del metro... gran afluencia de personas que transitan por allí. La parte natural se redujo notablemente” (Salazar Hernández, Vásquez, y Agudelo, 2021), son una muestra de que en la configuración de este barrio se careció de la disposición de la adecuación de áreas efectivas para que los residentes establecieran nexos con el entorno inmediato así como con sus vecinos (figura 10).

**Figura 10.** Parque infantil cerca de las urbanizaciones en Pajarito.



Fuente: Salazar Hernández, Vásquez, y Agudelo (2021)



La cotidianidad de Pajarito habla de un paisaje aún en construcción y con un ambiente de tensión, ya que sus moradores apenas están estableciendo el arraigo y el sentido de pertenencia hacia el lugar que habitan, y tejiendo lazos de confianza y cooperación. En relación con lo anterior, la experiencia en Pajarito está marcada por vivencias de contenido difuso debido al desarrollo de urbanizaciones que, a pesar de no estar bajo cerramiento físico, están aisladas de los componentes naturales que las rodean, como quebradas y áreas boscosas, las cuales ofrecen servicios ecosistémicos, en especial, asociadas al disfrute estético y a la recreación, pero, desafortunadamente, al no estar vinculadas de manera clara a la estructura urbana, vienen siendo asociadas con escenas de temor, debido a que algunos de estos han sido territorializados por pandillas.

## Consideraciones finales

Las conclusiones respecto de los relatos sistematizados de los tres barrios confirman que los distintos componentes, naturales y artificiales, que configuran el paisaje urbano, junto con su oferta perceptual y las emociones suscitadas, condicionan el tipo de experiencia de los habitantes.

En el caso de la experiencia paisajística poética en el barrio Tricentenario, se evidencia a partir de las emociones y las narrativas que indican una alta valoración, apropiación y arraigo del paisaje. La experiencia en este barrio lleva a las personas a darse cuenta del lugar donde están inmersos, asimilando cada uno de los momentos de tránsito entre su lugar de residencia y los demás ámbitos que conforman su cotidianidad en el barrio.

Además, los resultados del análisis cartográfico del barrio Tricentenario evidencian su potencial de constituirse en un nodo de la red de conectividad ecológica, con una particularidad muy valiosa, que en él habitan alrededor de 11 000 personas. Claro ejemplo de que es posible vivir en un entorno urbano con atributos paisajísticos que lo convierten en un barrio que recrea escenas dignificantes para sus pobladores.

La experiencia paisajística en el barrio Loreto es transparente, en especial, porque sus bajos y medios estándares urbanos ya muestran una tensión entre la estructura urbana y la estructura ecológica,

se le suma el proceso actual de especulación inmobiliaria, el cual, aprovechando los vacíos normativos sobre este tipo de suelos urbanos, impulsa una redensificación sin considerar los atributos morfológicos urbanos más indicados para el emplazamiento de nuevos edificios. En consecuencia, cada vez se reducen más las ya escasas áreas verdes, además de obstaculizar los vínculos visuales que los moradores tradicionales tenían con las áreas circunvecinas del centrooriente de Medellín, lo que origina una sensación de encerramiento habitacional.

La experiencia paisajística intermitente en el barrio Pajarito, se encuentra en los casos en los que las personas se muestran ausentes e indiferentes frente a varias escenas paisajísticas, principalmente en los entornos construidos, debido a la ausencia de elementos que agreguen contenido al lugar (memoria). Pero, ocasionalmente, los habitantes establecen contacto esporádico con elementos altamente significativos y simbólicos, como las quebradas y los pequeños relictos de bosque, donde en breves ocasiones se desenvuelven actividades socioculturales. Ahí radica el potencial en este barrio en específico, gracias a la relación que mantiene con los bordes urbanorurales, aún en proceso de urbanización, y con áreas seminaturales que reclaman ser integradas al hábitat humano.

Por todo lo anterior, se concluye que el fenómeno del encerramiento residencial no necesariamente tiene que estar vinculado al establecimiento de barreras físicas, como las que caracterizan a las unidades habitacionales cerradas, ya que, por lo menos en el proceso de urbanización de los últimos años en Medellín, se evidencia que en algunos de sus barrios, por un lado, los moradores no encuentran condiciones suficientes para mantener un contacto con la naturaleza en la ciudad y, simultáneamente, para desarrollar actividades sociales, culturales y políticas junto con sus vecinos de manera sostenida (Pajarito). Por otro lado, barrios que se han caracterizado por su construcción social-histórica registran una especie de cerco inmobiliario que no solo afectan su configuración físico-espacial, sino también el estado de ánimo de los habitantes tradicionales, y su vinculación afectiva con el lugar que han habitado familias hasta con tres relevos generacionales (Loreto).

Afortunadamente, se registran barrios donde su configuración está tan determinada por componentes artificiales y naturales que en combinación ofrecen escenas paisajísticas que dignifican signifi-

cativamente la vida cotidiana de sus habitantes. Es el caso del barrio Tricentenario, que en sus primeras etapas de desarrollo no se alejaba de situaciones como las descritas en la situación del joven sector de Pajarito, sin embargo, sus mismos habitantes emprendieron un proceso de apropiación social de las áreas libres para constituir una malla boscosa, bajo la cual senderos, jardines y diferentes parajes de encuentro y socialización ofrecen una narrativa urbana cargada de imágenes poéticas que rompen con la reclusión constante de las personas en sus ámbitos residenciales.

## Referencias

- Aponte García, G. (2015). El paisaje en palabras. En R. Gómez (Ed.), *Medellín en perspectiva de paisaje* (pp. 21-20). Alcaldía de Medellín. <https://fondoeditorial.itm.edu.co/libros-electronicos/Medellin/detalle-libro.html>
- Benassi, A. (2015). *Ciudad botánica: oasis del desierto humano*. <http://sedi-ci.unlp.edu.ar/handle/10915/52387>
- Berque, A. (2006). *Paisaje y ecúmene* (Tesis de maestría, Universidad Nacional de La Plata).
- Concejo de Medellín. (2014, 17 de diciembre). Acuerdo 48. *Por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Medellín y se dictan otras disposiciones complementarias*. Gaceta Oficial 4267.
- Instituto de Hidrología, Meteorología y Estudios Ambientales. (2012). *Proceso metodológico y aplicación para la definición de la estructura ecológica nacional: énfasis en servicios ecosistémicos escala 1:500.000*. Autor.
- Mejía Gómez, D. (2016). Paisaje y calidad de vida: paisajes cotidianos vs paisajes esporádicos. En R. Gómez (Ed.), *Medellín en perspectiva de paisaje* (pp. 74-82). Alcaldía de Medellín. <https://fondoeditorial.itm.edu.co/libros-electronicos/Medellin/detalle-libro.html>
- Merleau-Ponty, M. (1993). *Fenomenología de la percepción*. Planeta.
- Moya Pellitero, A. M. (2011). *La percepción del paisaje urbano*. Biblioteca Nueva.
- Real Academia Española. (2014). Diccionario de la lengua española (23.<sup>a</sup> ed.). Autor.
- Reeve, J. (1994). *Motivación y emoción*. McGraw-Hill.

- Relph, E. (1979). To See with the soul of the eye. *Landscape*, 23(1), 28-34.
- Rueda, S., De Cáceres, R., Cuchí, A. y Brau, L. (2012). *El urbanismo ecológico*. Agencia de Ecología Urbana de Barcelona.
- Salazar Hernández, C (2020). *El paisaje de borde urbano : trayectorias semióticas en los discursos de construcción de la ciudad de Medellín*. Medellín: Editorial Universidad Pontificia Bolivariana
- Salazar Hernández, C. y Vásquez, J. Agudelo, N (eds.) (2021). *Perspectiva paisajística de la estructura ecológica urbana en Medellín*. [manuscrito presentado para publicación]. Universidad Pontificia Bolivariana
- Simmel, G. (2014). *Filosofía del paisaje* (2.<sup>a</sup> ed.). Casimiro.

## 4. Relaciones, rutinas y actitud entre residentes de las nuevas unidades residenciales de viviendas de interés prioritario en altura de Concordia y Titiribí (Colombia)\*

Luis Hernando Gómez Ospina\*\*  
Andrés David Muñoz Londoño\*\*\*

### Resumen

Se muestran las nuevas formas de interacción social en dos unidades residenciales 100 % subsidiadas denominadas vivienda de interés social (VIS) y en altura en Concordia y Titiribí (Colombia), basados en el diseño y la aplicación de encuestas de corte cuantitativo con variables cualitativas aplicadas de forma aleatoria a los habitantes de las unidades residenciales. Se evidencia el relacionamiento selectivo bajo un contexto mayoritario de buenas relaciones y las dificultades de las relaciones de los habitantes. Las rutinas de los habitantes para los anteriores residentes de zonas rurales manifiestan cambios con mayor frecuencia y

---

\* Capítulo derivado de la investigación; Interacciones sociales en los nuevos conjuntos habitacionales en los municipios de Concordia y Titiribí en Antioquia Colombia (fase 1) Radicado 666B-08/16-12, Universidad Pontificia Bolivariana, Medellín

\*\* Universidad Pontificia Bolivariana, Colombia. Correo electrónico: [luish.gomez@upb.edu.co](mailto:luish.gomez@upb.edu.co). <https://orcid.org/0000-0001-8581-8837>.

\*\*\* Universidad Pontificia Bolivariana, Colombia. Correo electrónico: [andresmunoz77@gmail.com](mailto:andresmunoz77@gmail.com). <https://orcid.org/0000-0002-8519-5550>.

se relacionan con los modos de vida del contexto de origen. Paradójicamente, los residentes no consideran que con sus actividades molesten a sus vecinos, aunque en su mayoría sí consideran que existen conductas en los otros que podrían afectarles. Asimismo, que las actitudes observadas por los residentes hacen referencia a lo que perciben de los otros como factores que podrían poner en duda las buenas relaciones.

**Palabras clave:** interacciones sociales, vivienda social, vivienda de interés prioritario, vivienda en pequeños poblados.

## Abstract

The academic article's goal is to show the new forms of social interaction in subsidized new housings named Vivienda de Interés Prioritario (VIP) in Concordia and Titiribí municipalities in Antioquia (Colombia). The study was based on the design and application of quantitative poll, qualitative variables with and applied randomly to the inhabitants of the residential units. The text demonstrates, selective relationship under a majority context of good relations while recognizing difficult inhabitants' relationships. The becomings rural's residents, have changed theyre routines more frequently than urban's area residents. Residents don't consider that their activities annoy their neighbors, although they do believe that ther'e neighbor's behaviors that could affect them. Likewise, the observed resident's attitudes, allude to what they perceive of others and consequently residents assum that as a factors that could cast doubt on good relationships.

**Keywords:** social interactions, social housing, priority interest housing, housing in small towns.

## “Mi casa ya” de la política de vivienda en Colombia y en dos municipios de Antioquia

El déficit de vivienda en Colombia ha sido un fenómeno que incide en las características de la inequidad específicamente las relacionadas con el acceso a la vivienda, determinado por factores socioeconómicos y financieros (Carvajal et al., 2015). La norma<sup>1</sup> permite

---

1 Las normas de vivienda en Colombia se referencian de modo directo con la Ley 3 de 1991. Esta norma constituye el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social que se integra por entidades del Estado y privadas que intervienen

que el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social seleccione del tipo de vivienda el sistema de financiación y de población a ser beneficiada por los subsidios (Morales et al., 2005). En ese sentido, la política de vivienda favorece la adquisición de vivienda propia en el contexto de la vivienda digna, como se determina en el capítulo 51 de la Constitución Política de 1991 y se reglamenta en el marco normativo (Falla, 2014), donde se establecen posibilidades de acceso que van desde los subsidios a la construcción, los intereses generados en el sistema financiero y el subsidio total para su adquisición, como ha sido el caso de las viviendas 100 % subsidiadas, del cual se benefició el departamento de Antioquia, en concreto, municipios pequeños alejados del Área Metropolitana del Valle de Aburrá donde se localiza la capital (Medellín).

Los habitantes de las nuevas unidades residenciales 100 % subsidiadas en municipios poco poblados responden a los beneficios y criterios de selección establecidos por la Política Nacional de Vivienda y, en particular, el programa “Mi casa ya”.<sup>2</sup> En Antioquia, el programa ha sido coordinado por la Empresa de Vivienda de Antioquia (VIVA) y las alcaldías, respectivamente, tal y como ha sucedido en los municipios de Concordia (20 655 habitantes) y Titiribí (14 393 habitantes)<sup>3</sup> localizados en el suroeste del departamento. Allí se estableció la tipología de vivienda nucleada en altura para ser desarrollado en los municipios seleccionados (VIVA, 2015) y se seleccionó población vulnerable (desplazados por violencia o desastres naturales, víctimas de conflicto armado, mujeres cabeza de hogar) para ser localizada en las unidades residenciales después de asignárseles la vivienda. El interés está centrado en la pregunta sobre

---

en financiación, construcción, mejoramiento, reubicación, habilitación y legalización de títulos de vivienda (art. 1). El artículo 5 entiende por solución de vivienda el conjunto de operaciones que permite a un hogar disponer de habitación en condiciones sanitarias satisfactorias de espacio, servicios públicos y calidad de estructura, o iniciar el proceso para obtenerlas en el futuro.

- 2 Inicialmente el programa entrega 100 000 viviendas y establece como objetivo central seguir avanzando en el cumplimiento de las metas del Gobierno (Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018 “Todos por un nuevo país”) de crear empleo y reducir la pobreza en Colombia ( Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio [MinVivienda], 2016).
- 3 Proyección censal del Departamento de Planeación Departamental a 2015 según el Anuario Estadístico 2017.

cómo son las relaciones interpersonales, las nuevas rutinas y la actitud frente al comportamiento de los vecinos de los habitantes de las nuevas unidades residenciales si se considera que el diseño en altura de las viviendas y la propiedad horizontal ha sido más frecuente en las grandes ciudades y, asimismo, implica unas nuevas formas de relacionamiento entre los habitantes.

El programa en su primera fase en Antioquia establece 82 programas de vivienda con un aproximado de 13 301 unidades de vivienda (sin contar proyectos privados). Se beneficia en esta etapa a 59 municipios con 13 455 viviendas (gratuita y para ahorradores). En los municipios de Concordia (urbanización Tulipanes) y Titiribí (urbanización Villa Juanita) del suroeste de Antioquia, se desarrollaron dos conjuntos habitacionales tipo nucleada con 100 viviendas en cada proyecto (tabla 1).

**Tabla 1.** Déficit de vivienda en Antioquia a 2015

	Vivienda rural	Vivienda urbana	Total
Déficit cuantitativo	57 749	38 094	95 843
Déficit cualitativo	152 504	25 399	177 903

Fuente: VIVA (2015).

## Los estudios sobre vivienda centrados en la realidad de las grandes áreas pobladas

Las investigaciones sobre conjuntos residenciales han tenido un particular desarrollo en el contexto de ciudades densamente pobladas y en contextos metropolitanos, como se reconoce más adelante. Se avanza, por ejemplo, en los impactos económicos de la adquisición de vivienda de interés social (VIS) entre los pobladores (Falla, 2014; Morales et al. 2005), los efectos de políticas públicas de VIS en la población de bajos recursos (Arango et al., 1995; Carvajal et al., 2015) o el bienestar de la población en las unidades residenciales



(Cardona-Isaza et al., 2017). En este capítulo, y en el contexto de las viviendas en altura en contextos urbanos alejados de grandes ciudades, se presta atención a la vida cotidiana de los habitantes de las nuevas unidades residenciales gratuitas y en altura.

Los estudios relacionados con la vivienda nucleada en altura tienden a realizarse en las grandes y medianas ciudades. Priman investigaciones asociadas al tipo de edificación con encerramiento y la segregación como uno de los fenómenos que explican el surgimiento y la dinámica dentro de la ciudad (Díaz et al., 2003; Roitman, 2004). Están las explicaciones desde las motivaciones para la adquisición y localización en la unidad residencial, como la seguridad dentro de la ciudad, la diferenciación del otro o la vivencia con los iguales (Maldonado et al., 2007; Maya y Cervantes, 2007; Urrutia-Mosquera et al., 2017). Estos fenómenos quedan dispuestos para los estudios por los científicos sociales según los contextos en que se exprese el sistema de construcción habitacional en altura y en sí como un modo de vida urbana caracterizado por la convivencia en el conjunto residencial.

Los estudios reconocen que como consecuencia de los programas de vivienda se desatan nuevos problemas basadas en las percepciones de los habitantes por las dificultades de convivencia, seguridad e incomodidad por el tamaño de los lugares habitados. En relación con la concepción e implementación de los programas de vivienda para quienes no la tienen y al igual que varios países latinoamericanos, Colombia ha emulado las políticas de vivienda chilena, lo cual implica el diseño del sistema de financiación que protege el mercado habitacional (Falla, 2014; Rodríguez y Sugranyes, 2004; Rueda, 2011) y el diseño arquitectónico criticado por la reducción de las áreas para las habitaciones residenciales (Chávez-Calle et al., M., 2018).

Se evidencia en los estudios que la dinámica de la convivencia y el relacionamiento expresan una forma de interacción (Carlos Giménez Romero, 2012; Rincón, 2018). Rincón et al. (2009) muestran cómo específicas formas de interacción causan conflictos en unidades residenciales. Se sustentan en las formas de los comportamientos debido a la ruptura de la norma social establecida, también por los actos de los residentes que sugieren una intromisión en lo privado que alude a la dinámica de lo personal o lo propio del hogar y el contexto común en la unidad residencial. Para Carlos Giménez

Romero (2012), el carácter de la relación entre quienes conviven en un espacio determinado define, en buena medida, la calidad de la convivencia, la frecuencia de la interacción entre las personas, las condiciones en las que esta se da, los factores que propician el encuentro o inciden en el distanciamiento y las conexiones que se establecen entre grupos y entre estos y los espacios físicos.

El entorno en las grandes ciudades reconoce el problema habitacional desde diferentes lógicas o contextos, sobre todo *de factores* externos como la desindustrialización, la revolución tecnológica, las transformaciones en hábitos económico y de consumos, la composición familiar, etc. (Díaz et al., 2003). También desde la autoexclusión forjada con el establecimiento de grupos homogéneos de personas que optan por habitar las periferias. Son asuntos que se reiteran en investigaciones sociales basados en la comprensión de las formas de interacción social de los habitantes de un lugar, la constitución de una comunidad de afines que merece ser reconsiderada si se estima la cantidad de conflictos existentes dentro de las urbanizaciones en relación con el uso de los espacios compartidos, las normas de construcción y convivencia, la relación entre los primeros residentes y los recién llegados, el dinero de las expensas y la gestión de los servicios comunes (Girola, 2005; Rincón et al., 2009). Estas últimas consideraciones son evidentes en el contexto de pequeños poblados donde los fenómenos de vivienda aglomerada no tienen la misma lógica que las de las ciudades grandes que en ocasiones corresponden a fenómenos de segregación espacial.

## Interacciones sociales como concepto básico para un estudio de vivienda

---

Para los estudios de la vivienda en urbanizaciones cerradas, Roitman (2004) propone el uso de la teoría de la estructuración de Giddens por sus aportes en la comprensión de las motivaciones y los intereses de los actores sociales en el proceso de estructuración del fenómeno de la segregación como expresión de la urbanización (cerrada). Parte de la crítica a la escasa solidez teórica de las investigaciones del reciente fenómeno de segregación que parte de los nuevos encerramientos residenciales en las ciudades y derivado de la norma urbana

que ha causado impactos en las grandes ciudades. La argumentación critica la escuela de Chicago y la escuela de análisis del área social al considerar que los estudios en torno al fenómeno de la segregación han favorecido la descripción positivista de los fenómenos como una simple corroboración de su existencia, o la escuela humanista y la marxista que centran su atención, respectivamente, en las motivaciones para seleccionar el lugar de residencia o la segregación como resultado del funcionamiento del sistema capitalista sin brindar mucha importancia a la acción social. En términos concretos, la autora expresa la ausencia de un enfoque sociológico comprensivo de la segregación como realidad social en conjuntos residenciales cerrados.

Se considera la teoría de la estructuración para la comprensión de las relaciones, rutinas y actitudes frente a los vecinos en urbanizaciones abiertas que aparecen como nuevas formas constructivas en pequeños centros poblados. Este enfoque dista de la propuesta de Roitman (2004) en tanto que ella se limita a una sola realidad urbana (en zonas densamente pobladas) y derivado de las unidades residenciales cerradas. Esta decisión se sustenta en que la reflexión de la estructuración de la sociedad no se hace como fenómeno exclusivo de contextos urbanos y formas de habitación en la gran ciudad, sino como referencia a un proceso real de la vida cotidiana entre congéneres que habitan los lugares, que se manifiestan y tienen la certeza de su existencia como seres sociales con identidad (seguridad ontológica) y que sus manifestaciones pueden ser reproducidas en copresencia de los congéneres (integración social) (Giddens, 2011).

## Relaciones interpersonales, nuevos hábitos y la institución de la realidad

---

Como proceso real de la vida cotidiana entre congéneres, se considera que las relaciones interpersonales, a la vez que replican una estructura basada en el conocimiento de su contexto social, permiten conductas que podrían ser nuevas. Giddens (2011) lo denomina el dualismo de la estructura, es decir, que las conductas al reiterarse en el tiempo establecen las relaciones institucionales que se evidencian en las normas (de comportamiento) que cada uno sigue y, a su vez,

establecen el sentido que dirige las acciones futuras. Supone esto un proceso que, si bien puede ser apreciado como una realidad establecida, también es dinámica y propia de la vida cotidiana. Es la posibilidad de la expresión práctica de la interacción entre las personas.

Las interacciones son relaciones intersubjetivas que en el mundo de la vida cotidiana son el mundo circundante común o comunicativo que cada persona puede transformar mediante sus actos (Schutz y Luckmann, 2003). Cuando las personas tienen la posibilidad y la intención de interactuar, se crea un mundo común dado por la comprensión que se pueda tener el uno del otro. A pesar de ello, para que se desplieguen las interacciones debe tenerse la opción y la posibilidad de la interacción, es decir, que en una unidad residencial, si bien se constituye en un lugar con posibilidades de encuentros entre las personas, estas deben tener la intención o la posibilidad de interactuar. Así se evidencia la acción práctica concreta de relacionarse con los vecinos donde se vive.

## Las tipificaciones de las nuevas conductas

---

Cada persona tiene un conocimiento adquirido (tipificación) (Schutz, 1974) por sus experiencias pasadas en lugares antes habitados y, por ello, cuando llega a un nuevo lugar donde se ha de habitar, estas formas de conductas que eran habituales se enfrentan a las nuevas dinámicas marcadas por los lugares y los vecinos. Dado que se tiene un (nuevo) entorno práctico para la interacción, es probable que las nuevas conductas como nuevas rutinas y actividades están sustentadas según el contexto en que intervienen los congéneres. En términos latos, las conductas están instituidas debido a las formas como habitualmente cada persona se ha comportado, aunque ahora podrían ser cambiadas. Si bien una persona reconoce unas normas sociales que dirigen sus acciones en los procesos de relacionamiento, estas podrían ser alteradas cuando cambia el contexto (el lugar o los nuevos congéneres o vecinos).

El nuevo contexto obliga a que exista de todas partes un reconocimiento de la nueva espacialidad donde se habita, es decir, que,

como se establecen nuevos hábitos o conductas, estas se enfrentan y tienden a reafirmarse o a habituarse (Berguer y Luckmann, 1978) en referencia a las prácticas entre los vecinos. La relación con los nuevos vecinos toma un significado y de ello depende las nuevas conductas. En términos prácticos, si bien una persona sabe comportarse y ha tipificado su comportamiento porque sabe cómo relacionarse con las personas, su comportamiento presentará cambios posibles en un nuevo lugar y con nuevas personas, aunque cómo se da esto y de qué forma.

## Las conductas instituidas

Las relaciones y rutinas reflejan la actitud hacia los otros, es decir, aquello que veo de los otros y que motiva mi conducta a pesar de tener una norma individual anterior y puede evidenciarse en la reiteración de las conductas instituidas como expresión de lo cotidiano, esto es, que los hábitos domiciliarios son procesos de socialización que reiteran conductas (Giannini, 2013), y estas se hacen habituales. Las relaciones se dan en el lugar próximo donde estoy habitando y donde se da un contacto efectivo con mi vecino (Schutz y Luckmann, 2003) dentro de la unidad residencial. Puede inferirse que el comportamiento de una persona se basa en su mundo cotidiano que en este caso se relaciona con su lugar de residencia (la casa o la unidad residencial). Allí se repiten y se hacen rutinarias y habituales (o no) las actividades de las personas y, por ello, cada habitante las hace normales y se dan por supuesto.

Para Giddens (2007), las características de las rutinas no son exactas ni estandarizadas, aunque se hacen comprensibles en la rutina de cada habitante. Cada persona ve en los otros y percibe de ellos comportamientos que pueden hacer parte de sus rutinas y, por ende, podrían ser referentes para establecerse como normas o no compartirse. Así las cosas, los hábitos cotidianos reflejan tanto la expresión de las normas aprendidas como las posibles formas de relación en el futuro.

En síntesis, si una persona expresa sus comportamientos que podrían o no ser aceptados y emulados, o viceversa, podría no acep-

tar los comportamientos y las actitudes de los otros. Según como vea al vecino, considera sus conductas o las rechaza.

Se ha planteado que las relaciones entre las personas establecen los comportamientos como parte fundante de lo cotidiano entre los habitantes de una unidad residencial. En tal sentido, cada comportamiento en los procesos cotidianos es deliberado o intencionado, pues responde a normas previas (Giddens, 2007) y puede considerarse como la institución de una realidad cotidiana (Berguer y Luckmann, 1978) en el contexto de la unidad residencial expresado en las relaciones entre las personas.

## Metodología

Este estudio de carácter descriptivo seleccionó los municipios de Concordia y Titiribí localizados en el suroeste del departamento de Antioquia (Colombia). Allí se consideró la localización de dos programas de vivienda (Los Tulipanes y Villa Juanita, respectivamente) nucleadas, en altura y con cien apartamentos cada uno, totalmente subsidiados. También su lejanía a zonas densamente pobladas como el Área Metropolitana del valle de Aburrá donde está localizada Medellín, su capital.

Se procedió con el diseño de un cuestionario previo y aplicado como prueba piloto en cada unidad residencial. Se volvió a cada municipio y se aplicó el cuestionario definitivo a un miembro de familia de las viviendas seleccionadas de forma aleatoria. En total, se logró una muestra de 137 encuestas (72 en Concordia y 65 en Titiribí).

Para este análisis, se consideraron 17 preguntas. Tres de ellas aluden a las relaciones personales, seis para las nuevas rutinas y ocho para la actitud frente a los vecinos. En la presentación de la información, se establece la procedencia de las personas como una variable interviniente importantes para la presentación de la información debido a la diversidad de las personas y el carácter prioritario de las viviendas entregadas a población vulnerable (tabla 2).

**Tabla 2.** Preguntas aplicadas y consideradas para el análisis

<b>Relaciones personales</b>	<b>Nuevas rutinas</b>	<b>Actitud frente a los vecinos</b>
¿Se relación usted con los vecinos de la unidad residencial?	¿Cuáles son las actividades que realiza durante el día?	¿Cuáles son los modos de ser (actitudes) que más dificultan la convivencia en la unidad residencial?
¿Dónde vivía antes?	¿Considera que sus comportamientos y hábitos cotidianos afectan a los vecinos de la unidad residencial?	¿Cuáles son los comportamientos que más le disgustan de los habitantes de esta unidad residencial?
¿Cómo se consideran las relaciones con los vecinos?	¿Considera que los comportamientos de los vecinos podrían afectarle a usted?	¿Usted ha manifestado su incomodidad cuando se ha presentado alguno de estos comportamientos?
	¿Considera que existen actividades habituales personales que no puede hacer por estar en la unidad residencial?	¿Usted ha observado comportamientos en los vecinos que le disgusten?
	¿Cuáles son las actividades (que no puede hacer por estar en esa unidad residencial)?	¿Usted ha sabido o ha recibido información de alguien que ha sido testigo de actividades que incomodan a los vecinos y que se hacen zonas comunes de la unidad en corredores y escaleras?

Relaciones personales	Nuevas rutinas	Actitud frente a los vecinos
	¿Cuáles son las actividades habituales personales que más le gusta hacer?	¿Personalmente ha sido testigo de actividades que incomodan a los vecinos y que se hacen en corredores y escaleras o en zonas comunes fuera del edificio?
		¿Sabe si quienes vieron los malos comportamientos manifestaron su incomodidad?
		¿Usted ha manifestado su incomodidad por las actividades vistas y que le incomodan?

## Las relaciones interpersonales

Por el carácter nuevo, de interés social (VIS) y prioritario (VIP) de las viviendas, los habitantes beneficiados provienen de diferentes sectores diferentes del municipio: el 46 % de las zonas rurales, el 45,3 % de las zonas urbanas y el 8 % de las afueras del municipio. Puede resaltarse que aquellos residentes de las unidades residenciales, en su mayoría, provienen de fuera del área urbana de cada municipio (54 %). Los lugares de procedencia muestran la posibilidad de encuentro de dos estilos de vida no necesariamente conflictivos determinados por la vida rural y urbana. Los datos, en general, no marcan fuertes escisiones entre el estilo de vida rural o urbana, como sí podría sugerirse en las áreas de las grandes ciudades.



## Relacionamiento con los vecinos de la unidad residencial

Según se observa en la tabla 3, el 85,4 % de los consultados responde que se relacionan con los vecinos en la unidad residencial y el 14,6 % manifiesta que no lo hace. Las personas provenientes de fuera del área urbana responden positivamente con mayor frecuencia a esta pregunta (48,2 %) en relación con quienes provienen del área urbana municipal (36,4 %).

Quiénes responden que sí se relacionan con los vecinos, el 46,7 % lo hace selectivamente (solo con los del edificio, del piso o solo con algunos); apenas el 6,5 % responde que se relaciona con todos. Al considerar la procedencia de los consultados, se observa que aquellos provenientes exclusivamente de fuera del área urbana son más selectivos en la selección de la interacción con los vecinos (25,6 %) en relación con los que han sido del área urbana (21,1 %) (tabla 3).

**Tabla 3.** Relacionamiento con los vecinos de la unidad residencial (en porcentaje)

Lugar donde vivía antes	Sí	No	Con algunos	Solo con los del edificio	Solo con los del piso	Con todos	Total
Área urbana	13,1	8,8	19,7	0,7	0,7	2,2	45,3
Área rural	16,1	5,1	21,2	0,0	0,0	3,6	46,0
Fuera del municipio	2,2	0,7	4,4	0,0	0,0	0,7	8,0
No responde	0,0	0,0	0,7	0,0	0,0	0,0	0,7
<b>Total</b>	<b>31,4</b>	<b>14,6</b>	<b>4,0</b>	<b>0,7</b>	<b>0,7</b>	<b>6,5</b>	<b>100</b>

Fuente: elaboración propia.

En general, las relaciones con los vecinos de la unidad residencial se consideran positivas (54,8 %, excelentes y buenas), tal y como puede observarse en la tabla 4. Un 43,8 % manifiestan que son regulares, malas o problemáticas. Según la procedencia de los residentes, la respuesta positiva es levemente similar. La respuesta es positiva, principalmente, por los residentes venidos del área urbana (29,2 %) en contraste con quienes residían fuera del área urbana, que responden así en un 25,6 %. Las cifras anteriores refuerzan una relativa selectividad de las relaciones de aquellos provenientes de las áreas rurales, como se mencionó en el análisis de la tabla 3.

La selectividad manifestada podría ser confirmada con los datos de la tabla 4 donde se puede observar que los residentes venidos de fuera del área urbana consideran las relaciones entre regulares, malas y problemas en un 28,3 %, cifra superior si se contrasta con quienes proceden del área urbana (15,4 %).

**Tabla 4.** Consideraciones acerca de las relaciones con los vecinos (en porcentaje)

Lugar donde vivía antes	Excelente	Buena	Regular	Mala	Problemática	No responde	Total
Área urbana	1,5	27,7	11,7	1,5	2,2	0,7	45,3
Área rural	1,5	19,7	16,8	3,6	3,6	0,7	46,0
Fuera del municipio	1,5	2,9	2,9	0,0	0,7	0,0	8,0
No responde	0,0	0,0	0,0	0,7	0,0	0,0	0,7
<b>Total</b>	<b>4,4</b>	<b>50,4</b>	<b>31,4</b>	<b>5,8</b>	<b>6,6</b>	<b>1,5</b>	<b>100</b>

Fuente: elaboración propia.

## Nuevas actividades en las unidades residenciales

Como una forma de especificar las nuevas actividades en las nuevas unidades residenciales, se formuló una pregunta discriminada según las jornadas de la mañana, la tarde y la noche. Las respuestas a la petición se observan en la tabla 5. Se considera que estas siguen iguales durante el día (mañana, tarde y noche) en un 73,6 %. Si la persona proviene de fuera del área urbana tiende a manifestar con menos frecuencia que su rutina no varía durante el día (34,5 %) respecto de quienes han vivido en el área urbana (39,03 %). Los datos de quienes llegan de fuera del área urbana de la actual residencia son importantes por la confirmación de los cambios dados por esta población y su percepción de la relación con los nuevos vecinos, como se apreció en los datos de las tablas 3 y 4.

De acuerdo con lo anterior, el 26,4 % manifiesta cambios en las actividades que realiza durante el día. Son más frecuentes las relacionadas con actividades en grupo, estudiar, trabajar o salir y en familia (15,8 %). Las nuevas que están vinculadas a actividades personales representan el 10,6 % de las respuestas.

Al observarse las cifras en la tabla 5 según la jornada del día, puede constatarse que en la mañana (30,1 %) y en la tarde (27,8 %) se ha presentado el mayor cambio de rutina y en menor medida en la noche (21,2 %). Los cambios de rutina podrían explicarse por las actividades de estudio y trabajo (mañana 9,1 %, tarde 2,1 %).

Según la jornada, las rutinas nuevas relacionadas con actividades en grupo, estudiar, trabajar o salir y en la familia se realizan en la mañana en un 23,1 %, en la tarde en un 15,6 % y en la noche en un 8,6 %. Las otras actividades se realizan en la mañana en un 7,0 %, en la tarde en un 12,1 % y en la noche en un 12,3 %, que hace referencia a, por ejemplo, ver televisión, jugar (en línea), bailar y vender.

**Tabla 5.** Actividades realizadas durante el día (en porcentaje)

	Mañana 10			Tarde 11			Noche 12			Total	
	Area urbana	Area rural	Fuera del municipio	Area Urb.	Area rural	Fuera del municipio	Area urbana	Area rural	Fuera del municipio		
											Total
Todo es igual	37,5	27,8	4,9	38,1	28,1	5,8	41,5	30,4	6,7	78,6	73,6
Participo en actividades grupales (juegos, deporte, conversaciones)	0,7	2,8	1,4	0,7%	5,0	1,4	0,7	2,8	0,0	3,5	5,2
Hago oficios y atiendo a la familia	2,1	5,6	0,0	0,7	1,4	0,0	0,0	2,2	0,0	2,2	4,0
Salgo a estudiar o trabajar	2,1	3,5	3,5	1,4	0,0	0,7	2,2	0,	0,0	2,2	4,5
Salgo a poblear	0,0	1,4	0,0	1,4	2,9	0,0	0,0	0,7	0,0	0,7	2,1
Otra actividad	2,1	4,9	0,0	2,9	8,6	0,7	3,7	8,2	0,7	12,6	10,6
Total	44,4	45,8	9,7	45,3	46,0	8,6	48,1	44,4	7,4	100	100

Fuente: elaboración propia.

## Rutinas personales

Cuando se pregunta si se considera que los hábitos de cada encuestado podrían afectar a los vecinos, la respuesta general (tabla 6) ha sido que no en un 87,6 %. La respuesta alude a considerar que el comportamiento propio no afecta negativamente a los vecinos. Las personas que llegan de fuera del área urbana del municipio son quienes consideran con mayor frecuencia que sus hábitos no afectan a los vecinos (48,2 %).

**Tabla 6.** Auto percepción de la afectación a los vecinos por los propios comportamientos (en porcentaje)

	Área urbana	Área rural	Fuera del municipio	NS/NR	Total
Sí	5,8	4,4	1,5	0,0	11,7
No	38,7	41,6	6,6	0,7	87,6
No sé	0,7	0,0	0,0	0,0	0,7
<b>Total</b>	<b>45,3</b>	<b>46</b>	<b>8,0</b>	<b>0,7</b>	<b>100</b>

Fuente: elaboración propia.

Desde una perspectiva contraria, se preguntó si los comportamientos de los vecinos afectarían o no a cada uno de los encuestados, y se respondió que sí en un 50,4 % (tabla 7) y el resto respondió que no (49,6 %). Sobresalen las respuestas de los habitantes provenientes de fuera del área urbana quienes manifiestan con mayor frecuencia (30,7 %) que los comportamientos de los vecinos podrían afectarles más a ellos.

**Tabla 7.** Percepción de la afectación a cada uno por los comportamientos de los vecinos (en porcentaje)

	Área urbana	Área rural	Fuera del municipio	NS/NR	Total
Sí	19,7	28,5	2,2	0,0	50,4
No	25,5	17,5	5,8	0,7	49,6
<b>Total</b>	<b>45,3</b>	<b>46</b>	<b>8</b>	<b>0,7</b>	<b>100</b>

Fuente: elaboración propia.

Al observarse las dos respuestas anteriores (tablas 6 y 7), puede evidenciarse que existe una menor probabilidad de que los habitantes perciban que sus propios comportamientos molesten a los vecinos (11,7 %) en relación con la mayor probabilidad que existe de que los comportamientos de los vecinos no pueda llegar a afectarle a cada uno (50,4 %). Los habitantes provenientes de las afueras del área urbana son quienes muestran mayor proclividad a manifestar que los comportamientos de los vecinos puede llegarles a afectar (30,7 %).

## Actividades que se han dejado de realizar y actividades que más gustan

Las actividades realizadas cotidianamente han mostrado algunos cambios desde el momento en que llegan a la nueva residencia. Coincide relativamente con quienes manifestaron cambios en las rutinas diarias (tabla 5). Los que manifiestan mayores cambios en sus actividades son principalmente quienes provienen de fuera del área urbana.

Para reafirmar estas respuestas, las cifras de la tabla 8 muestran que aquellos que provienen de fuera del área urbana (17,5 %) mayoritariamente se han privado de realizar actividades en relación con quienes han vivido en el área urbana (9,5 %).

**Tabla 8.** Consideración de la interrupción de actividades cotidianas por vivir en la nueva unidad residencial (en porcentaje)

	Área urbana	Área rural	Fuera del municipio	NS/NR	Total
Sí	9,5	15,3	2,2	0,0	27
No	35,8	30,7	5,8	0,7	73
<b>Total</b>	<b>45,3</b>	<b>46</b>	<b>8</b>	<b>0,7</b>	<b>100</b>

Fuente: elaboración propia.

En relación con los que responden que sí han dejado de hacer actividades por vivir en la nueva unidad residencial, sobresale quienes manifiestan con mayor frecuencia que han dejado de realizarlas (65,8 %) quienes provienen de fuera del área urbana (tabla 9). En general, las respuestas aluden a “otras” actividades que se han dejado de hacer, como las que se mencionan en mayor promedio (53,7 %) referidas a gustos personales, como ver televisión, escuchar música, reuniones y hasta poder dejar el lugar de habitación solo. También se menciona en un 21,8 % las actividades de ocio como deporte, juegos y encontrarse con vecinos. El 12,2 % manifiesta que ha dejado de trabajar por vivir en la unidad residencial y sobresalen las personas que vienen del área rural (9,8 %).

Por las condiciones sociales de la población y al constatar los datos de modo particular, llama la atención que dejar de trabajar se expresa realmente en un segundo puesto y afecta particularmente a quienes vienen de la zona de vereda donde han dejado esta actividad como parte de su rutina en su lugar de origen.

**Tabla 9.** Actividades que no pueden hacerse por estar en la nueva unidad residencial (en porcentaje)

	Área urbana	Área rural	Fuera del municipio	Total
Oficios de hogar	0,0	4,9	0,0	4,9
Estudiar	0,0	7,3	0,0	7,3
Trabajar	2,4	9,8	0,0	12,2
Deporte y jugar	2,4	4,8	7,3	14,5
Encontrarse con vecinos	4,9	2,4	0,0	7,3
Otras actividades	24,4	29,3	0,0	53,7
<b>Total</b>	<b>34,1</b>	<b>58,5</b>	<b>7,3</b>	<b>100</b>

Fuente: elaboración propia.

Según las actividades que los residentes consideran de mayor gusto dentro de la nueva unidad, sobresalen las actividades dentro del hogar relacionadas con la atención familiar y académicas 34,1 % (tabla 10). Continúan las actividades que implican relación con otras personas no referidas con el trabajo, tales como jugar hacer deportes, descansar y estar con otras personas (24,2 %). Es notorio, además, que descansar y otras actividades (27,9 %) representan un porcentaje alto referido a aquellas relacionadas con el ocio (ver televisión, escuchar música, orar, bailar y las relacionadas con actividades personales no mencionadas).

Debe resaltarse la actividad trabajar y trabajar la tierra, pues corrobora la cifra anterior en la tabla 9 como una actividad que gusta, aunque ha sido dejada o se ha dificultado por el nuevo lugar de habitación. Hace referencia a la suspensión de una actividad normal frecuente mientras se habitaba en el anterior sitio que refiere en especial al área rural.



**Tabla 10.** Actividades habituales personales que más gustan hacer (en porcentaje)

	Área urbana	Área rural	Fuera del municipio	Total
Oficios de hogar y atención a la familia	14,4	13,5	1	28,9
Hacer deporte o jugar	10,7	7	2,3	20
trabajar, trabajar la tierra	7	6,5	0,5	13,9
Descansar	3,7	2,8	0,5	7
Encontrarme con vecinos	1,9	1,9	0,5	4,2
Estudiar, hacer tareas y ayudar a hacerlas	1,4	1,9	1,9	5,2
Otras actividades	8,8	10,2	1,9	20,9
<b>Total</b>	<b>47,9</b>	<b>43,7</b>	<b>8,4</b>	<b>100</b>

Fuente: elaboración propia.

## La actitud frente al comportamiento de los vecinos

Las cifras expresadas en la tabla 11 muestra que las personas que llegan de otro lugar del área urbana describen con mayor frecuencia actitudes que dificultan la convivencia (58,4 %). En general, se resalta la drogadicción (22,2 %), principalmente por parte de quienes provienen del área rural (13,3 %), que manifiestan con mayor frecuencia el consumo de droga. También sobresalen dos tipos de actitudes mencionadas por todos los consultados: aquellas que pueden afectar a un grupo de vecinos directamente (bulliciosos, desordenados, conflictivos e intolerantes, 37,5 %) y las actividades que podrían afectar a una sola persona directamente (soeces, grosero y criticones, 26,5 %).

**Tabla 11.** Modos de ser (actitudes) que más dificultan la convivencia en la unidad residencial (en porcentaje)

	Área urbana	Área rural	Fuera del municipio	Total
Drogadictos	8,1	13,3	0,8	22,2
Bulliciosos, desordenados	8,5	10,1	0,8	19,4
Conflictivos, intolerantes	5,6	10,5	2,0	18,1
Soeces (vulgaridad), grosería	7,7	8,8	1,2	17,7
Indiscretos, criticones	2,8	5,6	0,4	8,8
Ninguno	4,4	1,2	0,4	6
otro	4,4	3,2	0,0	7,7
<b>Total</b>	<b>41,5</b>	<b>52,8</b>	<b>5,6</b>	<b>100</b>

Fuente: elaboración propia.

De manera más específica, al hacer referencia a los comportamientos que disgusta a los encuestados, puede observarse en la tabla 12 que a los habitantes no les gusta de los vecinos los comportamientos personales de los otros relacionados con el consumo de drogas o las relaciones sexuales en zonas comunes (40,3 %), seguido de aquellos que afectan directamente el entorno (tirar basuras y hacer ruido, 28 %). Y los comportamientos que expresan relaciones con los otros como irrespeto a cada persona, los niños y mayores y la indiscreción con un 21,3 %.

**Tabla 12.** Comportamientos que más disgustan de los habitantes de la unidad residencial (en porcentaje)

	Área urbana	Área rural	Fuera del municipio	Total
Consumen drogas	8,9	12,3	2,4	23,6
Tiran basuras en zonas comunes	6,4	8,4	1,9	16,7
Irrespetan a uno, niños y mayores	5,4	6,9	2,0	14,3
Sostienen relaciones sexuales en pasillos	4,9	4,4	2,0	11,3
Ponen música a alto volumen, hacen mucho ruido	5,4	5,4	0,5	11,3
Se meten con uno, son indiscretos	3,0	3,5	0,5	7
No tienen compañerismo, mala comunicación,	1,5	0,5	0,5	2,5
No obedecen las sugerencias	0,0	1,0	0,5	1,5
Otro	4,4	5,9	0,0	10,3
Ninguno	1,0	0,0	0,5	1,5
<b>Total</b>	<b>40,9</b>	<b>48,3</b>	<b>10,8</b>	<b>100</b>

Fuente: elaboración propia.

Cuando se les pregunta si se manifestó la incomodidad por los comportamientos observados (tabla 13), las respuestas positivas y negativas son relativamente similares (46,0 y 48,2 %, respectivamente). De quienes respondieron negativamente, resalta que aquellos que provienen de fuera del área urbana (29,2 %) son quienes más se han abstenido de manifestar su incomodidad por los comportamientos de los vecinos en relación con quienes provienen de la esta área urbana (19,0 %).

**Tabla 13.** Manifestación de la incomodidad cuando se ha presentado algún comportamiento que disgusta (en porcentaje)

	Área urbana	Área rural	Fuera del municipio	NS/NR	Total
Sí	21,2	21,2	2,9	0,7	46,0
No	19,0	24,1	5,1	0,0	48,2
NS/NR	5,1	0,7	0,0	0,0	5,8
<b>Total</b>	<b>45,3</b>	<b>46,0</b>	<b>8</b>	<b>0,7</b>	<b>100</b>

Fuente: elaboración propia.

## Actitud frente a los comportamientos de los vecinos

En la información de las tablas 14 y 15, se pregunta por aquellos comportamientos que disgustan y que cada uno ha observado (tabla 14) y si ha manifestado su incomodidad (tabla 15). En relación con la primera pregunta directa acerca de si cada uno de los consultados ha observado comportamientos que disgustan, la respuesta ha sido sí (56,2 %) y no (23,4 %). No responde el 20,4 %. Las personas que llegan de fuera del área urbana manifiestan mayor observación de casos que disgustan (33,6 %).

**Tabla 14.** Observación de comportamientos en los vecinos que disgustan (en porcentaje)

	Área urbana	Área rural	Fuera del municipio	NS/NR	Total
Sí	21,9	28,5	5,1	0,7	56,2
No	13,1	8,0	2,2	0,0	23,4
NS/NR	10,2	9,5	0,7	0,0	20,4
<b>Total</b>	<b>45,3</b>	<b>46,0</b>	<b>8</b>	<b>0,7</b>	<b>100</b>

Fuente: elaboración propia.

Ante las actividades que incomodan y vistas personalmente (tablas 15-18), el 35,8 % ha manifestado su incomodidad, el 32,1 % no lo ha hecho y el 17,5 % no responde. La última cifra tiene importancia porque la ausencia de respuesta denota en los encuestados desconfianza a la hora de la respuesta por las tensiones en la unidad residencial.

**Tabla 15.** Manifestación de incomodidad por los comportamientos vistos (en porcentaje)

	Área urbana	Área rural	Fuera del municipio	NS/NR	Total
Sí	11,7	19,7	3,6	0,7	35,8
No	14,6	15,3	2,2	0,0	32,1
NS/NR	10,2	5,8	1,5	0,0	17,5
No aplica	8,8	5,1	0,7	0,0	14,6
<b>Total</b>	<b>45,3</b>	<b>46</b>	<b>8</b>	<b>0,7</b>	<b>100</b>

Fuente: elaboración propia.

En atención a la dificultad en las respuestas personales sobre lo observado o manifestado como incómodo (tabla 15), las consignadas en las tablas 16-18 procuraron una respuesta basada en el conocimiento de los otros que podría dar un panorama más amplio de las actividades incómodas entre vecinos. Así entonces, en relación con la pregunta de si les han contado si los vecinos han observado actividades que incomodan (tabla 16), aquellos que proceden de fuera o responden no con mayor frecuencia (27,8 %) que quienes han vivido dentro de la esta área urbana y que responden no con menor frecuencia (22,6 %).

**Tabla 16.** Información recibida de actividades observadas en corredores y escaleras y que incomodan a los vecinos (en porcentaje)

	Área urbana	Área rural	Fuera del municipio	NR/NR	Total
Sí	18,2	21,2	3,6	0,0	43,1
No	22,6	23,4	4,4	0,7	51,1
NS/NR	4,4	1,4	0,0	0,0	5,8
<b>Total</b>	<b>45,3</b>	<b>46,0</b>	<b>8</b>	<b>0,7</b>	<b>100</b>

Fuente: elaboración propia.

Cuando se les pregunta a los consultados si han sido testigos personalmente de actividades que incomodan a los vecinos (tabla 17), respondieron que sí en un 58,4 % y no en el 34,3 %. La respuesta que en su mayoría es positiva también es superior a la respuesta del 43,1 % de la tabla 16 acerca de si ha sabido de otras personas que han visto situaciones incómodas en la unidad. Esto evidencia la incomodidad por las situaciones que han sido vistas y que son incómodas para los habitantes de las unidades residenciales.

Las respuestas de las tablas 16 y 17 tienen importancia por su relativa similitud. Puede comprobarse que hay una conciencia de la incomodidad que los vecinos perciben por acciones de los vecinos. Esto datos se expresan bien por los comentarios escuchados y se confirman por la evidencia dada por ser testigos de los hechos molestos en los vecinos.

**Tabla 17.** Manifestación de ser testigos de actividades que incomodan a los vecinos y que se hacen en corredores y escaleras o en zonas comunes fuera del edificio (en porcentaje)

	Área urbana	Área rural	Fuera del municipio	NS/NR	Total
Sí	19,7	32,1	5,8	0,7	58,4
No	20,4	12,4	1,5	0,0	34,3
NS/NR	5,1	1,5	0,7	0,0	7,3
<b>Total</b>	<b>45,3</b>	<b>46</b>	<b>8</b>	<b>0,7</b>	<b>100</b>

Fuente: elaboración propia.

Ahora bien, las incomodidades conocidas en ocasiones son manifestadas. Las cifras relativas de la tabla 18 hacen referencia a las denuncias que posiblemente hicieron o no los vecinos. Las personas que vieron los malos comportamientos en zonas comunes de la unidad residencial o dentro de los edificios no manifestaron su incomodidad (24,8 %), mientras que el 21,9 % sí lo hicieron. A esta pregunta no responde el 37,2 %, por lo que es probable que la cifra responda a la imposibilidad de confirmar algún caso visto.

**Tabla 18.** Conocimiento de la manifestación de los vecinos por los comportamientos incómodos vistos (en porcentaje)

	Área urbana	Área rural	Fuera del municipio	NS/NR	Total
Sí	8,0	12,4	1,5	0,0	21,9
No	11,7	9,5	3,6	0,0	24,8
NS/NR	18,3	17,5	0,7	0,7	37,2
No aplica	7,3	6,6	2,2	0,0	16,1
<b>Total</b>	<b>45,3</b>	<b>46</b>	<b>8</b>	<b>0,7</b>	<b>100</b>

Fuente: elaboración propia.

## Consideraciones finales

---

Las interacciones entre las personas que habitan las unidades residenciales estudiadas se hacen de manera selectiva y se manifiesta voluntad para la interacción entre ellos. Es así en especial entre las personas que proceden de fuera del área urbana donde está asentada la unidad residencial. Esta situación sugiere que la voluntad de interactuar con los vecinos es selectiva y, por ende, reduce las posibilidades de conductas que instituyan formas de relacionamiento en las unidades residenciales. Esto disminuye la posibilidad entre las personas para reconocer a los congéneres y establecer nuevas formas de interacción basadas en la experiencia interpersonales.

Los datos permiten evidenciar que existen buenas relaciones entre la mayoría de las personas de las unidades residenciales, aunque el promedio de las relaciones regulares problemáticas y malas tiende a ser alto y se constituye en parte del panorama de las relaciones de los residentes. Esta percepción de desconfianza manifestada por los habitantes consultados podría corresponder más al desconocimiento de los otros y a las percepciones que de los otros se tiene.

Es evidente y contrastante que las personas que residían antes fuera del área urbana donde está localizada la unidad residencial manifiestan tener mayor relacionamiento con los habitantes de la unidad. Estos tienen concepto menos positivo de las relaciones entre ellos comparado con la situación de quienes proceden del área urbana. Al fin de cuentas, las relaciones dentro de la unidad tienen con un contexto también desfavorable, pues las relaciones son vistas, en gran medida, como regulares, malas o problemas.

Es probable que el proceso de interacción sea selectivo por ser un lugar de residencia nuevo que implica la relación con una población diferente y que además proveniente de otro lugar fuera del área urbana. La diversidad de población, la procedencia y el proceso de relacionamiento que apenas se da entre los habitantes de las unidades residencial se observan como los fenómenos iniciales en un entorno nuevo para las interacciones marca un punto de partida de los relacionamientos y se sugiere que sea entendido y estudiado en el futuro para reconocer su dinámica.



## De las nuevas conductas

En general, se percibe lo que se sugiere teóricamente como un proceso de socialización y habituación. Puede decirse que la relocalización a un nuevo lugar de habitación es en sí un cambio para todos los nuevos residentes. A pesar de ello, las rutinas no manifiestan grandes cambios según las respuestas suministradas.

Ahora bien, los cambios en las rutinas cotidianas son significativos en especial para quienes proceden de fuera del área urbana que para aquellos que han vivido dentro de ella y que ahora habitan las unidades residenciales. Es notorio el cambio sobre todo para las jornadas de la mañana y la tarde en relación con aquellas actividades que significan relación con otros (aun en pequeños grupos). Este fenómeno expresa formas de habituación en especial para quienes no habían estado viviendo en las áreas urbanas.

Los consultados reflejan un asunto paradójico, pues las respuestas consideran mayoritariamente que su hábitos no molestan a nadie y se corrobora cuando las personas expresan que no han dejado de realizar sus actividades al vivir en la nueva unidad residencial contrasta con la respuesta de la mitad de ellos que consideran que los comportamientos de los otros sí podría molestarles, en especial para aquellos que llegan de las afueras del área urbana.

Además de lo paradójico del fenómeno, demuestra un proceso latente de habituación de las rutinas dentro del nuevo contexto. La mayoría, entonces, si bien considera que no afecta a los otros, sí siente que los otros podrían estarles afectando, aunque es dado comprender por los datos que se puede dar un proceso de cambio en las rutinas.

El fenómeno anterior se confirma al mostrarse que las personas en su gran mayoría no han dejado de realizar sus actividades cotidianas. Como ya es típico en las respuestas, los que provienen de fuera del área urbana son los que más han cambiado sus actividades y esto está muy vinculado a los modos de vida rural reflejados en las respuestas suministradas y que aluden a esas rutinas propias del contexto anterior de residencia. Otra cosa es para quienes han estado habituados a los modos de vida dentro de las áreas urbanas locales.

Al prestar atención a quienes responden que sí han dejado de realizar actividades, puede mostrarse que las personales son las que en mayor medida dejan de realizarse dentro de la unidad residencial

y que en mayor medida podría deberse a la relación cercana con vecinos. Las fiestas, reuniones y hasta dejar la casa sola podrían ser afectados por la presencia de vecinos. Existen otras actividades que dejan de hacerse como los encuentros y las actividades lúdicas, se siguen mencionando seguramente debido a la poca familiaridad con los vecinos y debido a la misma percepción que se puede tener de su comportamiento y que impide los vínculos.

## Las conductas instituidas

Las actitudes son observadas por los residentes y hacen referencia a lo que perciben de los otros y que se asumen como factores que podrían poner en duda las buenas relaciones. En general, las personas consultadas tienen claro algunos comportamientos que pueden dificultar la convivencia. Se alude principalmente al consumo de drogas ilícitas (como marihuana) y los ruidos que afectan a los vecinos y las actitudes personales de irrespeto y poca discreción hacia los vecinos puede ser reafirmado cuando las personas manifiestan que los comportamientos que más disgustan de los vecinos están relacionados con consumo de drogas, producción de basuras, sexo en zonas comunes e irrespeto a los vecinos. Estas percepciones de los otros se enmarcan entre las características de los comportamientos que cada residente está observando y sabe que suceden dentro de la unidad residencial y que definitivamente los establece como conductas que no se consideran apropiadas para ser aceptadas.

Las respuestas según los testigos de comportamientos que molestan entre los vecinos ratifican la idea del entorno molesto por los comportamientos vistos y descritos en las respuestas que manifestaban las percepciones sobre los otros. Las personas encuestadas en su mayoría han sido testigos directos de los comportamientos o las actitudes molestas, o han sabido de casos vistos por otras personas dentro de la unidad residencial. La interacción entre los vecinos se hace difícil en relación con las manifestaciones de incomodidad ante comportamientos inadecuados o molestos. Esta dificultad radica en la incomunicación entre ellos o las respuestas negativas en caso de contacto para manifestar las incomodidades presentadas por los comportamientos vistos y que disgustan.

En las condiciones anteriores, es evidente que la percepción de la mayoría manifiesta la necesidad de habitar conductas acep-

tables para todos, pero, sobre todo, que no dificulten las relaciones y la tranquilidad de los habitantes. La aceptación de las conductas que incomodan es superior entre los habitantes y, en este contexto, es probable que las relaciones entre los vecinos pueda seguirse dificultando. En tal sentido, la institución de las relaciones basadas en la aceptación de los comportamientos de los otros se presenta poco probable.

## Referencias

- Arango Escobar, G., Peláez Bedoya, P. P. y Wolf Amaya, G. (1995). *Los cambios en la vivienda en Colombia discursos y percepciones*. Universidad Nacional de Colombia. <https://core.ac.uk/download/pdf/11052481.pdf>
- Berger, P. y Luckmann, T. (1978). *La construcción social de la realidad*. Amorrortu.
- Cardona-Isaza, E. S., Villa-García, S. A., Machado-Luna, E. y López-Arango, Y. L. (2017). Características de viviendas de interés prioritario y condiciones de salud de familias residentes, Medellín, 2008-2013. *Revista Hacia la Promoción de la Salud*, 22(2), 53-68. DOI: 10.17151/hpsal.2017.22.2.5
- Carlos Giménez Romero, J. L. (2012). *Convivencia social e interculturalidad en territorios de alta diversidad: encuesta sobre convivencia intercultural en el ámbito local*. Obra Social “La Caixa”. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/libro?codigo=555536>
- Chávez-Calle, M., Pérez-Ruiz, D. D. y Serrano-Guzmán, M. F. (2018). Impact on the direct costs of social interest and priority interest housing by including new construction standards: Cali case. *Dyna*, 85(206), 31-38. <http://dx.doi.org/10.15446/dyna.v85n206.69013>
- Congreso de Colombia. (1991, 15 de enero). Ley 3 de 1991. *Por la cual se crea el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, se establece el subsidio familiar de vivienda, se reforma el Instituto de Crédito Territorial, ICT, y se dictan otras disposiciones*. *Diario Oficial* n.º 39631.
- Carvajal, P., García, J., & Cotte, A. (2015). Determinantes socio-económicos y financieros del acceso a vivienda de interés prioritario: un estudio para el caso colombiano durante el período 2009-2012. *Revista Investigaciones Operacionales*, 36(2), 169-177. Fuente: <https://rev-inv-ope.univ-paris1.fr/volumes-since-2000/volume-36-2015/>.

- Díaz Orueta, F., Lourés, M. L., Rodríguez, C. y Devalle, V. (2003). Ciudad, territorio y exclusión social: las políticas de recualificación urbana en la ciudad de Buenos Aires. *Reis*, 103, 159-185. <https://doi.org/10.2307/40184556>
- Duarte Reyes, L. A. (2011). El derecho frente a la vivienda de interés social en Colombia. *Universitas Studiantes*, 8, 107-119. <https://repository.javeriana.edu.co/handle/10554/44887>
- Empresa de Vivienda de Antioquia. (2015). *Biblioteca de la vivienda de Antioquia*. Autor. [https://issuu.com/viva\\_antioquia/docs/biblioteca\\_de\\_la\\_vivienda\\_de\\_antioq](https://issuu.com/viva_antioquia/docs/biblioteca_de_la_vivienda_de_antioq)
- Escallón Gartner, C. (2011). La vivienda de interés social en Colombia, principios y retos. *Revista de Ingeniería*, 35, 55-60. <https://ojsrevistaing.uniandes.edu.co/ojs/index.php/revista/issue/view/4/showToc>
- Falla Zúñiga, L. M. (2014). Vivienda de interés social: el resultado del presupuesto equivocado. *Derecho Público*, 32, 23-19. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=4760258>
- Giannini, H. (2013). *La "reflexión" cotidiana: hacia una arqueología de la experiencia*. Universidad Diego Portales.
- Giddens, A. (2007). *Las nuevas reglas del método sociológico: crítica positiva de las sociologías comprensivas* (2.<sup>a</sup> ed., trad. S. Merener). Amorrortu.
- Giddens, A. (2011). *La constitución de la sociedad: bases para la teoría de la estructuración*. (trad. J. L. Etcheverry). Amorrortu.
- Gilbert, A. (2011). La vivienda en América Latina: revisando estrategias. *Revista de Ingeniería*, 35, 48-50. <https://ojsrevistaing.uniandes.edu.co/ojs/index.php/revista/issue/view/4/showToc>
- Giménez Romero, C. (2005). Convivencia: conceptualización y sugerencias para la praxis. *Puntos de Vista: Cuadernos del Observatorio de las Migraciones y la Convivencia Intercultural de la Ciudad de Madrid*, 1, 7-31. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=2478063>
- Girola, M. F. (2005). Tendencias globales, procesos locales: una aproximación al fenómeno de los conjuntos residenciales con seguridad de la región metropolitana de Buenos Aires. *Revista de Antropología Iberoamericana*, 43, 1-24. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=1299601>
- Gobernación de Antioquia. (2020). *Anuario Estadístico de Antioquia*. <http://www.antioquiadatos.gov.co/index.php/anuario-estadistico-home>
- Goffman, E. (1971). *La presentación de la persona en la vida cotidiana*. Amorrortu.

- Lemaitre Ripoll, J., García Jaramillo, S. y Ramírez Rodríguez, H. (2014). Vivienda/violencia: intersecciones de la vivienda y la violencia intrafamiliar en Ciudad Bolívar, Bogotá. *Revista de Estudios Sociales*, 50, 71-86. <https://doi.org/10.7440/res50.2014.09>
- Maldonado Gómez, M. C. y Rincón Salazar, M. T. (2007). Acerca de los motivos para vivir en espacios residenciales multifamiliares. *Prospectiva: Revista de Trabajo Social e Intervención Social*, 12, 147-180. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5857418>
- Maya, E. y Cervantes Borja, J. (2008). La importancia del espacio exterior en los conjuntos habitacionales en la zona metropolitana de la ciudad de México. *Revista Bitácora Urbano Territorial*, 13(2), 47-56. <https://revistas.unal.edu.co/index.php/bitacora/article/view/18521>
- Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (2016). *Mi casa ya*. <http://micasaya.minvivienda.gov.co/>
- Morales Londoño, M., Alcides Aroca, J., Alexander Vega, J. y Ramírez Atehortúa, F. (2005). Financiación de la vivienda de interés social. *Revista Ingenierías Universidad de Medellín*, 4(6), 123-142.
- Obra Social “la Caixa” (2014). *Convivencia social e intercultural en territorios de alta diversidad: encuesta 2012 sobre convivencia intercultural en el ámbito local*. [https://eprints.ucm.es/36398/1/Enquesta\\_Convivencia\\_intercultural\\_2010\\_es-2.pdf](https://eprints.ucm.es/36398/1/Enquesta_Convivencia_intercultural_2010_es-2.pdf)
- Rincón Salazar, M. T. (2018). La convivencia vecinal en unidades residenciales de Cali, Colombia: un análisis cualitativo con modelo multidimensional. *Entramado*, 14(1), 214-229. <http://dx.doi.org/10.18041/entramado.2018v14n1.27116>
- Rincón Salazar, M. T., Maldonado Gómez, M. C. y Echeverry Velásquez, M. L. (2009). *Seguridad y convivencia en multifamiliares: una mirada al encerramiento residencial*. Universidad del Valle.
- Rodríguez, A. y Sugranyes, A. (2004). El problema de vivienda de los “con techo”. *Eure*, 30(91), 53-65. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612004009100004>
- Roitman, S. (2004). Urbanizaciones cerradas: estado de la cuestión hoy y propuesta teórica. *Revista de Geografía Norte Grande*, 32, 5-19. [https://www.researchgate.net/publication/26422631\\_Urbanizaciones\\_cerradas\\_Estado\\_de\\_la\\_cuestion\\_hoy\\_y\\_propuesta\\_teorica](https://www.researchgate.net/publication/26422631_Urbanizaciones_cerradas_Estado_de_la_cuestion_hoy_y_propuesta_teorica)
- Rueda García, N. (2011). La integración de la demanda informal a la política de vivienda: algunas opciones iniciales. *Revista de Ingeniería*, 35, 108-116. [http://www.scielo.org.co/scielo.php?pid=S0121-49932011000300017&script=sci\\_arttext&tlng=pt](http://www.scielo.org.co/scielo.php?pid=S0121-49932011000300017&script=sci_arttext&tlng=pt)

- Schutz, A. (1974). *El problema de la realidad social*. Amorrortu.
- Schutz, A. y Luckmann, T. (2003). *Las estructuras del mundo de la vida*. Amorrortu.
- Uribe Botero, B. (2011). Intervención Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial. *Revista de Ingeniería*, 35, 52-54. <https://doi.org/10.16924/revinge.35.9>
- Urrutia-Mosquera, J., López-Ospina, H., Sabatini, F. y Rasse, A. (2017). Tolerancia a la diversidad y segregación residencial: una adaptación del modelo de segregación de Schelling con tres grupos sociales. *Eure*, 43(130), 5-24. <http://dx.doi.org/10.4067/s0250-71612017000300005>

## 5. El antiespacio urbano y su relación con el fenómeno social del encerramiento residencial: caso de estudio enfocado en el centro histórico de Ciudad Juárez (México)

Claudio Curzio de la Concha<sup>\*</sup>

Brenda Ceniceros Ortiz<sup>\*\*</sup>

Luis Enrique Santiago García<sup>\*\*\*</sup>

Tonahtiuco Moreno Codina<sup>\*\*\*\*</sup>

### Resumen

En la mayor parte de las ciudades contemporáneas del siglo XXI, existen ciertos espacios urbanos que poseen una serie de características degenerativas (deterioro, abandono, desuso, etc.), las cuales llevan a señalarlos y calificarlos dentro del ámbito del antiespacio urbano. Paralelamente, en esas mismas ciudades contemporáneas, es posible observar que día tras día resulta notable observar cómo en

---

\* Universidad Autónoma de Aguascalientes, México. Correo electrónico: claudio7curzio@icloud.com. <https://orcid.org/0000-0001-8696-617X>.

\*\* Universidad Moreliana de San Nicolás de Hidalgo, México. Correo electrónico: tizbren@hotmail.com. <https://orcid.org/0000-0002-1358-0142>.

\*\*\* Universidad Autónoma de Aguascalientes, México. Correo electrónico: luis.santiago@edu.uaa.mx. <https://orcid.org/0000-0001-6427-3305>.

\*\*\*\* Universidad Autónoma de Aguascalientes, México. Correo electrónico: tonahtiuco@hotmail.com. <https://orcid.org/0000-0001-6427-3305>.

la sociedad contemporánea ha ido creciendo el fenómeno social denominado como encerramiento residencial. Así es como descubrimos que dos temas distintos (uno relacionado con ciudad y otro relacionado con población) pueden llegar a converger en un mismo objeto de estudio, el cual quedará ejemplificado tomando como caso de estudio lo que acontece en el centro histórico de Ciudad Juárez (México). De esta manera, se consideró una metodología de enfoque mixto, vinculando a ambos ámbitos de las ciencias sociales (cualitativos y cuantitativos), con lo cual se produjo una investigación de tipo explicativo que muestra el amplio espectro del problema social derivado de este tipo de elementos urbanos, y así se logró describir que debido a diversos factores (por ejemplo, inseguridad, segregación y marginación) existe un vínculo directo e ineludible con el fenómeno social del encerramiento residencial.

**Palabras clave:** espacios residuales, vacíos urbanos, encerramiento residencial, fragmentación urbana, segregación socioespacial.

## Abstract

In most part of the contemporary cities of the 21st century there are certain urban spaces that have a series of degenerative characteristics (deterioration, abandonment, disuse, etc.) which lead to pointing out and qualifying into the category of the urban anti-space. Parallel in these same contemporary cities it is possible to observe that day after day the growth of the social phenomenon known as Residential confinement is noticeable. In such a way that, this is how we discovered that two different topics (one related to city and another related to population) can converge in the same object of study, which will be exemplified taking as a concrete case in Ciudad Juárez, Chihuahua (border city of northern México). In such a way that, in the present investigation (made in year 2018), a mixed approach methodology was considered, linking both areas of the social sciences (qualitative and quantitative) with which an explanatory type of research was made, so this research is trying to show the wide spectrum of social problems derived from this type of urban spaces, and in this way it was possible to describe that due to various factors (such as insecurity, segregation and marginalization) there is a direct and unavoidable link with the social phenomenon of the residential confinement.

**Keywords:** urban anti-space, empty spaces, residential confinement, urban fragmentation, social segregation.

## Planteamiento del problema

---

La franja fronteriza norte de México representa un sector geográfico singular y sumamente interesante de ser analizado desde diversos enfoques, debido a que sus ciudades representan ser un único laboratorio de investigación principalmente para economistas, urbanis-



tas, sociólogos e historiadores. La riqueza de estudio radica, primordialmente, en los múltiples matices que las ciudades fronterizas son capaces de presentar; en concreto, en este tipo de conglomerados urbanos entran en juego factores únicos y condicionantes que no se presentan en otro tipo de ciudades, por ejemplo, el dinamismo y la movilidad de su población y de sus actividades comerciales. En particular, la actual franja fronteriza con los Estados Unidos goza de gran dinamismo histórico, social, económico, político, cultural y ecológico. A menudo, es fácil detectar en esta zona una intensa movilidad de personas, ideas y productos; pocas regiones de México tienen esa vivacidad, dinamismo y vivacidad (Lara, 2011, p. 8).

En el caso de Ciudad Juárez, todas estas condiciones de heterogeneidad se ven reflejadas cotidianamente en el surgimiento de múltiples espacios urbanos que por sus características degenerativas pueden ser considerados como “antiespacio” en términos urbanos, incluso, resulta evidente asegurar que la planificación urbana que se ha implementado en las últimas décadas en dicha ciudad ha llevado a un desarrollo incompleto (segmentado), debido a que el factor social permanece como un actor secundario dentro de las prioridades que rigen la planeación urbana actual. De tal forma, tomando los anteriores conceptos como punto de partida, es posible afirmar que hacen falta esfuerzos (principalmente académicos, gubernamentales y de agrupaciones civiles) para lograr impulsar un cambio en las directrices que están rigiendo el modelo urbano contemporáneo en gran parte de las ciudades latinoamericanas (existen notables excepciones como Curitiba, Santiago, Medellín, Montevideo y Querétaro, en las cuales resulta innegable reconocer que existe un importante esfuerzo por atender los problemas urbanos). Sin embargo, hablando de manera global, el objetivo debiese estar encaminado a posicionar al hombre como punto de partida en la creación de la ciudad; cualquier otro parámetro que no se remonte al ser humano resulta contradictorio en una actualidad en que la razón y el progreso ya no representan ser las únicas banderas a seguir en el desarrollo de cualquier ciencia o disciplina. Como lo ha mencionado De Solá Morales (1995), quien da testimonio de la existencia de una crisis derivada, entre otras cosas, de esa ruptura en la confianza ciega y desbordante hacia el progreso científico-técnico, la cual ensombrece la producción arquitectónica en las diversas escalas en que esta se

presenta, ya que, si bien es cierto que la creación de ciudad siempre ha respondido a un llamado de racionalidad, este hecho no ha representado precisamente ser lo correcto ni mucho menos esto constituye algo característico solo de la ciudad contemporánea.

De manera específica, el planificador urbano debe tomar una conciencia clara, dado que el trabajo que cotidianamente realiza tendrá un vínculo directo no solo con los habitantes cercanos al entorno inmediato, sino también con la imagen urbana que se aportará al paisaje; en este caso, una obra arquitectónica falta de cualquier principio, obviamente, no solo va a afectar a quien la impulsó, sino también a toda aquella persona que esté relacionada de cierta forma con esa parte de la ciudad. Los anteriores conceptos reafirman el hecho de que resulta inevitable aceptar la relación directa que existe entre ciudad y habitante, en concreto, son dos elementos que diariamente interactúan, en que el habitante se convierte en el sujeto, mientras que la urbe (con sus diversas y complejas articulaciones que la componen) adquiere la connotación del escenario donde día tras día se conjugan interacciones sociales de distinta índole; este tipo de relaciones que se dan entre el habitante y la ciudad pueden llegar a ser calificadas de experiencias positivas o negativas, lo cual dependerá, en gran medida, de la capacidad de habitabilidad que determinado elemento urbano pueda ofrecer al ser humano. En el caso del antiespacio urbano, es posible afirmar que poseen una fuerte influencia negativa hacia su entorno, en concreto, existen cuatro grandes ámbitos de afectación:

- Impacto social
- Consecuencias económicas
- Afectaciones en el paisaje urbano
- Ecología, repercusiones en el medio ambiente

Para comprender la vinculación de este fenómeno urbano con el encerramiento residencial, vale la pena hacer énfasis en el impacto social, en concreto, se profundizará en detalle en la forma en que los habitantes de un determinado conglomerado urbano han optado por segregarse socialmente, debido a la influencia negativa que irradia el antiespacio urbano en sus distintas manifestaciones (vacíos urbanos, espacios abandonados y remanentes urbanos), hasta tal

punto que es posible afirmar que el ámbito social se convierte en el “juez” que sentencia la funcionalidad que llegan a tener los diversos elementos que componen el equipamiento urbano.

El uso o desuso de un espacio urbano no es una variable aleatoria, sino que, por el contrario, obedece a la capacidad de habitabilidad que este pueda o no poseer, y justamente ese grado de habitabilidad se encuentra íntimamente ligado a cuestiones previamente establecidas de diseño y planificación urbana. Como todos sabemos, los espacios públicos representan ser, sin duda, el elemento primario dentro de la concepción social de una ciudad, ya que este tipo de espacios se manifiesta como una articulación del tejido urbano; en otros términos, pueden ser causa de unificación o de segregación para sus habitantes. Sin duda, parece posible que mediante el diseño del entorno físico se pueda influir en los modelos de actividad que se desarrollan en los espacios públicos de las ciudades y los barrios residenciales. Dentro de ciertos límites (regionales, climáticos y sociales), se puede influir en cuantas personas y acontecimientos usan el espacio público, en cuanto dura cada una de las actividades y cuáles tipos de actividad pueden desarrollarse (Gehl, 2006, p. 186).

De forma que, después de analizar brevemente algunos conceptos referentes a la relación que existe entre los elementos urbanos y la vida social de una ciudad, es posible afirmar que el vínculo no solo existe, sino que es directo y de carácter ineludible, situación que lleva a reflexionar en cuanto a que el tópico específico del anti-espacio urbano debe ser comprendido como un ámbito que puede presentar diversas consecuencias sociales, en concreto, el fenómeno debe comprenderse de una manera íntegra, es decir, analizando en su conjunto las distintas particularidades que lo componen y lo constituyen como una cadena de actos sucesivos que muchas veces, incluso, llega a transmitirse en el resto elementos urbanos cercanos, situación que conlleva una repetición cíclica del fenómeno.

## Marco conceptual

---

### ¿Qué es el antiespacio urbano?

Reconociendo que el espacio urbano posee una serie de características físicas que lo vuelven definido, legible y reconocible, es preciso señalar que también existe un cierto tipo de espacio que posee características diametralmente opuestas a lo que caracteriza el espacio urbano, en concreto, dentro de cualquier ciudad existen ciertos elementos que en primera instancia pueden juzgarse como inconvenientes, irrelevantes y poco atractivos no solo para el espectador, sino también y para el habitante que aspire a recorrerlos; hablamos de espacios perdidos que están caracterizados por no contar con una función definida y pueden manifestarse dentro de una ciudad de múltiples formas, en este caso hablamos del antiespacio urbano. Sin embargo, este término no es nuevo, y podemos remontarnos a Peterson (1980) quien se presenta como el primer autor que lo introduce en los ámbitos de la arquitectura. Basándose en la teoría de la física moderna y la analogía entre “materia” y “antimateria”, es como Peterson plantea la dualidad entre estos dos grandes tipos de espacios. Posteriormente, algunos años después aparece Trancik (1986), quien se encarga de tomar el concepto de antiespacio para enfocarlo por primera vez desde una escala mayor, incorporando la visión de planificadores urbanos y paisajistas.

A través de examinar la naturaleza del espacio urbano tradicional, surge la reflexión sobre la estructuración de varios principios fundamentales. En la mayoría de las ciudades modernas estos se han venido perdido por lo que se ha denominado antiespacio o espacio perdido. (Trancik, 1986, p. 1).

Son diversos los estudios que se han realizado en relación con temas vinculados al antiespacio. Normalmente cada uno de estos autores ha acuñado un término específico para referirse a fenómenos urbanos muy concretos que pretenden explicar. Algunos de los conceptos más usados son espacios muertos, intersticios, espacios residuales, vacíos urbanos, espacios abandonados, espacios indefi-

nidos, espacios indeterminados, espacios perdidos, etc. En ese sentido, Clément (2007) se refiere a este tipo de espacios como indecisos, desprovistos de función, y justamente este autor abre un interesante debate en cuanto a que realmente resulta complicado poder encontrarles un nombre específico, debido a que no pertenecen ni al dominio de la sombra ni al de la luz.

Incluso, cuando se empieza a revisar la literatura, podemos percatarnos de que existen autores que emplean términos (muchas veces un tanto abstractos) para buscar nombrar o etiquetar esta serie de espacios perdidos, indecisos o desprovistos de función. Por mencionar un ejemplo, Auge (2000) emplea de manera genérica el concepto de *no lugares* para referirse a aquellos espacios carentes de función y de identidad, el cual obedece a un espacio que no puede definirse, ni como espacio de identidad, ni como relacional, ni como histórico, es decir, son espacios donde no se establecen sentidos de pertenencia ni relaciones de coexistencia social, mucho menos estabildades temporales que permitan el reconocimiento de señales particulares o la creación de significados compartidos (Díaz, 2015, p. 60).

Cuando se profundiza en el análisis, puede descubrirse que existe todo un universo de fenómenos urbanos con ciertas similitudes, pero que, en realidad, no son iguales y, por tanto, requieren un análisis más detallado. De este modo, De Solá-Morales (2002) es uno de los primeros autores que verdaderamente proponen un análisis profundo del tema acuñando el concepto del *terrain vague*, reconoce que los espacios vacíos, abandonados y donde haya sucedido una serie de acontecimientos parecen subyugar el ojo de los fotógrafos urbanos. De esta forma, el concepto de *terrain vague* alude a aquellos lugares aparentemente olvidados donde parece predominar la memoria del pasado sobre el presente, lugares obsoletos donde solo ciertos valores residuales parecen mantenerse a pesar de su completa desafección de la actividad de la ciudad, en definitiva, lugares externos, extraños, que quedan fuera de los circuitos, de las estructuras productivas; también se trata desde un punto de vista económico de áreas industriales, estaciones de ferrocarril, puertos, zonas residenciales inseguras y lugares contaminados, que se han convertido en áreas de las que puede decirse que la ciudad ya no se encuentra allí (p. 187).

Paralelamente, es posible mencionar un cierto grupo de autores que, además de haber logrado realizar un estudio más profundo y detallado, proponen una tipología específica para poder identificar de manera más clara las particularidades de cada fenómeno; dentro de estos autores encontramos a Berruete (2015), Nefs (2006), Peimbert (2016) y Urbina (2002). Por ejemplo, Nefs (2006) es uno de los primeros autores que de manera clara distingue los espacios abandonados con una categoría distinta en comparación con los vacíos urbanos, diferencia que radica en que el espacio abandonado se caracteriza por presentar rasgos de urbanización que se manifiestan en diversos grados de degradación y deterioro, a diferencia de lo que sucede con los vacíos urbanos. Asimismo, se encuentran los estudios realizados por Peimbert (2016), quien propone la teoría del paisaje intersticial y desde esa postura crea una clasificación integral e incluyente en la que aborda no solo los vacíos urbanos, sino también las ruinas y los espacios obsoletos.

En síntesis, el antiespacio debe ser concebido como el concepto rector que permita agrupar la diversa variedad de fragmentos urbanos pertenecientes a la índole antes mencionada (espacios sin uso, huecos, vacíos, agujeros negros, residuos urbanos, intersticios, tierra de nadie, espacios muertos, etc.). Sin embargo, dentro de este universo de conceptos, lo primero que se requiere es proponer una estructura que pueda brindar un orden lógico para su mejor estudio y análisis. Y justamente a partir de ese punto de vista y después de analizar lo expuesto por diversos autores es posible concluir que existen tres tipologías fundamentales que se identifican con las características que representa el concepto de *antiespacio* en el contexto urbano, específicamente a:

- Primer tipo: vacíos urbanos
- Segundo tipo: espacios abandonados
- Tercer tipo: remanentes urbanos

## ¿En qué consiste el fenómeno del encerramiento residencial?

En las últimas décadas, es notable percibir que el ser humano perteneciente a la sociedad moderna ha modificado los niveles de interacción que establece con la comunidad que lo rodea; en esta nueva

forma de pensar y habitar, ha quedado marginado el concepto de *barrio* donde los vecinos se integraban de una forma natural y armoniosa. Ahora más bien los habitantes se han ido “atrincherando” en sus respectivas residencias, lo cual lleva implícito un alejamiento del uso del espacio público, prácticamente a partir de la década de 1990; en los procesos de globalización, en las ciudades se han incrementado y expandido los fenómenos del aislamiento, la desarticulación y la segregación, los cuales se expresan en la tendencia creciente a tomar distancia del espacio público. Desde diferentes disciplinas y perspectivas teóricas, se plantean hipótesis sobre el incremento de espacios cerrados y, en concreto, de encerramientos residenciales en países de todo el mundo. La alusión más recurrente es la búsqueda de seguridad frente al incremento de la criminalidad y la motivación legítima para atrincherarse (Rincón et al, 2009).

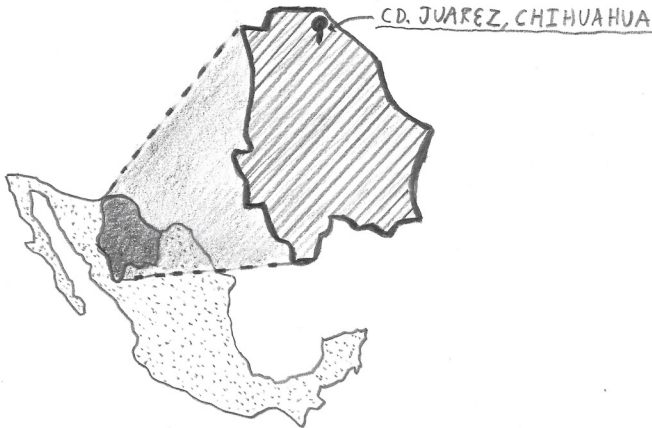
De esta manera, en esta nueva sociedad surge el concepto de *mixofobia* para bautizar el término relacionado con el miedo entre la población para crear nuevas relaciones sociales (interactuar) con personas distintas. Muchas veces, los argumentos para justificar ese encerramiento se fundamentan, principalmente, en miedos relacionados con criminalidad; tal y como señala Bauman (2005), existe un autoengaño del ser humano para descargar ese sentimiento de angustia y justificar de este modo el aislamiento. Los sentimientos mixofóbicos son provocados y alimentados, sobre todo, por la sobreabundante sensación de inseguridad. Los hombres y las mujeres, inseguros de su lugar en el mundo, de sus perspectivas de vida y de los efectos de sus propias acciones, son los más vulnerables a las tentaciones de la mixofobia y los más proclives a caer en su trampa. Esta trampa consiste en desviar la angustia de sus verdaderas raíces y canalizarla y descargarla sobre blancos que nada tienen que ver con sus causas (Bauman, 2005).

En síntesis, el encerramiento residencial no se encuentra fundamentado, precisamente, en condicionantes puramente relacionados con los factores de inseguridad, sino que también existen muchas otras variantes, por ejemplo, que actualmente todos los avances tecnológicos del mundo moderno ofrecen un amplio abanico de comodidades en el espacio residencial (ahora mediante una computadora o televisor el ser humano puede obtener de forma cómoda y segura diversos entretenimientos sin tener que salir de casa).

## Metodología

El análisis estuvo enfocado en Ciudad Juárez, a manera de referencia geográfica esta ciudad se encuentra adscrita a Chihuahua (el estado de la República Mexicana con mayor extensión territorial) y se presenta actualmente como el conglomerado urbano con mayor población en dicho estado, teniendo aproximadamente 1 391 180 habitantes (Instituto Nacional de Estadística y Geografía [Inegi], 2015). Lo anterior sitúa a Ciudad Juárez en el grupo de las 10 metrópolis con mayor población en el país (figura 1).

**Figura 1.** Croquis con la localización geográfica de Ciudad Juárez.



Como se mencionó, las condiciones de heterogeneidad social, económica y cultural que prevalecen en Ciudad Juárez se ven reflejadas cotidianamente en sus múltiples espacios urbanos (donde buena parte de ellos pueden ser calificados de residuales, marginados, abandonados o vacíos), por lo que resulta evidente que en esta ciudad prevalece actualmente una fuerte asimetría en lo económico, lo social, lo político e, incluso, el paisaje urbano. Basta recorrer las calles del centro histórico para observar todas estas disparidades, que se convierten en causa y efecto del abandono que prevalece en el sector comercial y residencial, lo cual se ve reflejado en condiciones



de inseguridad para la población que transita por esas calles. En paralelo, la imagen urbana de Ciudad Juárez es difusa y desestructurada, carente de legibilidad y coherencia. Es una ciudad donde sus habitantes se pierden y transfiguran los recorridos, gracias a la falta de una lectura clara y estructurada de los elementos que compondrían la imagen urbana y da motivos para que exista una falta de interés (Ceniceros, 2016, pp. 23-24). Así es como esta serie de espacios indefinidos o abandonados representan ser elementos dominantes<sup>1</sup> en el paisaje urbano cotidiano del centro histórico de Ciudad Juárez y, como se verá más adelante, terminan por influir en fomentar el encierro y aislamiento de la población.

De modo que como parte de la metodología el primer paso consistió en lograr delimitar físicamente lo que representaría el caso de estudio. En ese sentido, específicamente se consideró como caso de estudio el polígono formado por 70,15 ha, con delimitación física en las calles: Juárez, Vicente Guerrero, Emilia Calvillo Sur e Ignacio Mejía. A continuación, se muestra un mapa donde se observa el polígono que será considerado como centro histórico (figura 2).

**Figura 2.** Polígono con el área de estudio.



1 El problema de la imagen urbana en los planes de desarrollo urbano en Ciudad Juárez contempla desde 1979 como una estrategia a mejorar la ocupación de los lotes baldíos, donde el porcentaje ha aumentado a lo largo de los años de un 11 a un 30 % para 2010, y así sucesivamente (Ceniceros, 2014).

Posteriormente, en un segundo paso de la metodología se procedió (mediante la interpretación de fotografías áreas ortogonales) a iniciar un levantamiento digital de casos de estudios específicos trazando polígonos individuales y dibujando el perímetro de los vacíos urbanos, espacios abandonados y remanentes urbanos.

Finalmente, se realizó un levantamiento físico en campo para cotejar la información obtenida en el levantamiento digital y según ello se lograron construir estadísticas y un mapa donde fueron identificados los casos de estudio (figuras 3-13).

**Figura 3.** Casos de antiespacio urbano localizados.



**Figuras 4 y 5.** Construcción en ruinas localizada en calle 16 de Septiembre (caso 11).



**Figuras 6, 7 y 8.** Plaza Cervantina (caso 1).



**Figuras 9, 10 y 11.** Construcción en ruinas localizada en calle Vicente Guerrero (caso 8).



**Figuras 12 y 13.** Antiguo hotel Juárez (caso 7).



## Análisis de la Información

Después de analizar en detalle el polígono que conforma el espacio físico denominado centro histórico, es posible determinar que uno de los elementos primordiales que influyen en el encerramiento residencial es la existencia de múltiples elementos que por sus características de abandono y marginación pueden ser catalogados en



el ámbito del antiespacio urbano. De manera específica, se identificaron 15 casos localizados en el área de estudio, lo cual desde el punto de vista de la superficie representó el 3,46 % del área total del polígono analizado (70,15 ha).

De esta forma, es posible observar que el antiespacio urbano, sin duda, es considerado parte del problema de la imagen urbana, ya que gran cantidad de ellos se localizan en la mancha urbana, tanto en zonas céntricas como en suburbios, causando una discontinuidad en el perfil urbano. Estos son espacios que tienen una deficiencia desde el punto de vista de la consolidación, ya que no cumplen con los criterios de habitabilidad y no favorecen la convivencia y el desarrollo integral de la comunidad, por lo que, al profundizar en este análisis, es posible determinar que también existen diversos factores que se conjugan para afectar la convivencia social de los habitantes y, en especial, son factores que se trasladan y vinculan al encerramiento residencial. Este vínculo resulta ineludible debido a que estos espacios contribuyen negativamente a la ciudad, siendo y añadiendo focos de violencia, inseguridad, desuso, abandono y deterioro, tanto para la imagen urbana como para el desarrollo urbano y humano de las personas que habitan la ciudad (Ceniceros, 2016, p. 20).

El antiespacio urbano, desde una mirada de la política de desarrollo urbano aunada al crecimiento supeditado y la densificación, sin duda, estimula la subutilización de las redes de infraestructura y equipamiento (situación que comúnmente se vincula con el término de *fragmentación urbana*). En las acciones territoriales estratégicas, se contempla fomentar el crecimiento de la ciudad hacia adentro con esquemas de densificación y saturación de esta serie de espacios perdidos, para promover desarrollos autosustentables que no requieran la inversión pública.

De esta forma, cada uno de estos factores afecta la interacción que podría llegar a existir entre el habitante y su comunidad inmediata, y así provocar un tipo de segregación social que se manifiesta en la forma en que los residentes toman la decisión (consciente o inconscientemente) de permanecer en sus hogares, en lugar de tener que exponerse a salir e interactuar con los espacios urbanos inmediatos. Estos factores son los siguientes y se describen a continuación:

- Percepción de inseguridad en los habitantes
- Abandono de los sectores comerciales y residenciales
- Localización de bares y centros nocturnos
- Urbanización ineficiente y deteriorada
- Basura en espacios públicos

## Percepción de inseguridad en los habitantes

---

Sin duda, la inseguridad, vinculada con la delincuencia, es uno de los principales efectos que se derivan del abandono que se presenta en el centro histórico de Ciudad Juárez; en ese sentido, las reflexiones en torno a los espacios vacíos pueden ser muy variadas, son percibidos como espacios que realmente no son observados de manera regular o cotidiana, es hasta su encuentro personal con ellos que le otorgan una reflexión más profunda a su existencia. Se destacan como territorios, los cuales, debido al descuido de los propietarios, a la falta de interés de los gobernantes, al no respeto de los ciudadanos por el espacio de la ciudad, resultan desaprovechados, olvidados y detenidos en el tiempo, lo cual termina por desencadenar un problema de inseguridad. Como dato relevante, se muestra que el 48,01 % de los feminicidios en Ciudad Juárez han ocurrido justamente en intersecciones con lotes baldíos (Cervera y Monárrez, 2010, p. 62), cifra que expresa el grado de importancia de este tipo de espacios perdidos.

Es posible señalar que un espacio urbano que se encuentre dominado por la violencia e inseguridad no tardará en iniciar su proceso de abandono. La explicación parece sencilla de comprender, ya que el usuario siempre buscará en los espacios públicos un lugar que le ofrezca condiciones óptimas para llevar a cabo la actividad planeada, como comúnmente lo es convivir, recrearse, ejercitarse o descansar. La amenidad de un lugar depende, en parte, de la protección contra el peligro y el daño físico y, sobre todo, contra la inseguridad debida al miedo, la delincuencia y a tráfico rodado (Gehl, 2006, p. 186) (figura 14).

**Figura 14.** Vandalismo en las calles.



En el caso del centro histórico de Ciudad Juárez, es perceptible que, como consecuencia de la segregación social, se presentan en las calles expresiones de vandalismo (figuras 14-15) resultado de las desigualdades socioculturales, acentuadas por la disminución de la convivencia entre los habitantes de esa zona. Asimismo, se observa que las residencias se caracterizan por contar con protecciones adicionales en puertas y ventanas (figura 16).

**Figura 15.** Expresiones de vandalismo.



**Figura 16.** Reforzamiento de seguridad en viviendas.



De modo que las muestras de vandalismo y delincuencia pueden indudablemente considerarse de muy distinta índole y magnitud, sin embargo, por lo general, se trata en el caso del vandalismo de actos relacionados con el grafiti (figura 17) e, incluso, en ocasiones a la destrucción del mobiliario urbano. Si se trata de buscar un origen ante tal situación, es una respuesta inconsciente por parte de un grupo de individuos ante el grado de marginación que presentan los elementos urbano-públicos que frecuentan; de cierto modo, es un modo de “protesta” mal encauzada y expresada.

## Abandono de los sectores residenciales y comerciales

---

Con el transcurso del tiempo, poco a poco, los habitantes que tenían su residencia en el centro histórico fueron migrando hacia otros sectores de la ciudad o fueron desplazados a fines de una apuesta de planes de desarrollo local; este fenómeno, en gran medida, pudo ser originado por las condiciones de inseguridad que empezaron a prevalecer en la zona. El intercambio cultural entre las ciudades hermanas de Juárez y El Paso se ve afectado de igual manera, causando bajas económicas en la zona turística del centro. Por otra parte, las nuevas políticas migratorias y de intercambio comercial de la zona fronteriza fueron circunstancias que modificaron las actividades productivas y condicionaron el estilo de vida. Esta situación instauró un efecto dominó que provocó oleadas migratorias, las cuales se manifestaron directamente en el hecho de que los sectores residenciales y comerciales hayan ido disminuyendo su volumen con el pasar de los años. A continuación, se analiza en detalle la crisis provocada por la desocupación del entorno habitado y este fenómeno social se convierte en algo urbano al relacionarse también con el surgimiento del antiespacio urbano en sus distintas manifestaciones.

De forma que, al ocurrir un fenómeno migratorio, este se traduce de inmediato en una disminución en la densidad poblacional y, por consiguiente, en una desocupación de los territorios públicos que se encuentren en esas comunidades. Es importante señalar que este fenómeno de tipo social corre el riesgo de convertirse gradual-



mente en un efecto dominó, ya que provoca que los habitantes que decidieron no emigrar tengan que considerarlo en un futuro debido a la crisis provocada por la desocupación de su entorno que se tradujo en un colapso general de los servicios en su comunidad (entiéndase comerciales, culturales, recreativos, educacionales, etc.). Si bien es cierto que en las grandes metrópolis muchas veces esta desocupación tiene una breve duración dada la demanda ocupacional que tiene la ciudad, esto no garantiza precisamente que el territorio público vuelva a revitalizarse, debido a que existe siempre la posibilidad de que los nuevos pobladores posean hábitos y costumbres que no los inciten a acudir a ese lugar (Curzio de la Concha, 2008, p. 76). De modo que, al recorrer las calles del centro histórico de Ciudad Juárez, es notable percibir el abandono de diversas residencias y comercios de distinta índole, prácticamente este fenómeno está actualmente posicionado como la característica dominante del paisaje urbano en este sector de la ciudad. Para ejemplificarlo gráficamente, se muestran las figuras 17-24.

**Figuras 17, 18, 19 y 20.** Muestra de residencias abandonadas.



**Figuras 21, 22, 23 y 24.** Muestra de comercios abandonados.



Después de observar las imágenes, resulta evidente la degradación del paisaje urbano; comúnmente la mirada del observador procura dejar de lado estas imágenes para enfocarse en algo más agradable visualmente. Sin embargo, la realidad nos muestra que todas estas construcciones existen y desempeñan el papel que le corresponde dentro del mosaico urbano; incluso, es posible afirmar que este tipo de espacios abandonados (viviendas y comercios) en muchos casos son lugares ideales para que se fomente la delincuencia y la violencia, así como también son un escondite ideal para que se fomente la drogadicción y el alcoholismo. En general, este tipo de consecuencias representan ser otro factor dominante que lleva al encerramiento residencial, debido a que los habitantes de esta zona han optado por permanecer en sus viviendas en lugar de tener que interactuar con esta serie de edificaciones abandonadas.

## Localización de bares y centros nocturnos

Otro factor influyente en el encierro residencial está íntimamente relacionado con el notable número de bares y centros nocturnos que se ubican actualmente en el centro histórico de Ciudad Juárez. Es cierto que este tipo de comercios tienen un gran auge debido a la cantidad de turistas norteamericanos que frecuentemente acudían a esta área en busca de diversión, drogas, alcohol y prostitución, y hoy a la tendencia y moda *hipster* de la población joven. Sin embargo, la proliferación de este tipo de comercios fue un factor detonante en el incremento de la inseguridad en la zona y, en consecuencia, tuvo diversas repercusiones colaterales, por ejemplo, el abandono de los sectores residencial y comercial, así como actualmente es una causa ineludible del encierro residencial que prevalece entre los pobladores que aún permanecen habitando la zona del centro histórico. A continuación, se muestran algunas imágenes que dan testimonio de la existencia de múltiples comercios de este género (figuras 25-28).

**Figuras 25, 26, 27 y 28.** Localización de bares y centros nocturnos.



## Urbanización ineficiente y deteriorada

El deterioro en la imagen urbana de una ciudad va más allá de ser un aspecto estético cuando en realidad ya está en juego la habitabilidad y funcionalidad del espacio público; en este caso, al recorrer las calles del centro histórico de Ciudad Juárez, fue perceptible que el equipamiento urbano se encuentra sumamente deteriorado, hasta el punto de poner en riesgo la seguridad física de los peatones. Cuando se menciona el término *equipamiento urbano*, nos estamos refiriendo a la superficie por donde transitan los peatones (banqueta, andador, acera, etc.). Esta situación representa ser un elemento más que se suma a los factores urbanos que terminan fomentando el encierro residencial (figuras 29-32).

**Figuras 29, 30, 31 y 32.** Muestra de urbanización ineficiente y en mal estado.





## Basura en espacios públicos

Tomando como punto de partida la condición de deterioro y abandono que rige la imagen urbana en la zona de estudio, es posible también afirmar que, en gran medida, a causa de ese aislamiento, estos espacios urbanos se pueden convertir también en puntos que ciertos ciudadanos reconocen como ideales para arrojar indiscriminadamente los desperdicios que produce la satisfacción de sus necesidades cotidianas, entiéndase basura de muy distinta índole, como plástico, vidrio, papel, restos orgánicos, etc.

Esta situación parte de una falta de educación ambiental por parte de los habitantes que realizan este tipo de acciones; sin embargo, el problema es más complejo de lo que parece, ya que, por mínimo que sea el tiempo que permanezcan los desperdicios sobre la superficie, siempre causarán un efecto negativo al medio ambiente. Evidentemente, cuanto mayor tiempo y cantidad, mayor será el grado de degradación, y esto se traduce en disminuir las condiciones de funcionalidad en los espacios públicos, situación que termina incidiendo en el encierro residencial de los habitantes aledaños a la zona (figuras 33-36).

**Figuras 33, 34, 35 y 36.** Muestra de basura en espacios públicos.



## Consideraciones finales

---

Como parte de las conclusiones, es importante hacer énfasis en la singularidad que se manifiesta en el centro histórico de Ciudad Juárez. Es posible empezar mencionando que el factor tiempo ha desempeñado un papel importante en el deterioro que ha venido surgiendo en este sector, ya que, si nos remontamos un siglo atrás (primeras décadas del siglo XX), es posible afirmar que esta zona era un espacio ampliamente rico en cuanto a la integración social y la aportación económica que ofrecía para la población de aquella época; incluso, es posible asegurar que esta zona fue uno de los principales puntos comerciales del norte del país. Edificaciones como el mercado Juárez, el cine Victoria o el hotel Río Bravo son simplemente algunas pruebas del desarrollo que se logró en el centro histórico de Ciudad Juárez a principios del siglo XX.

La realidad actual de Ciudad Juárez nos muestra un conglomerado urbano que presenta un importante grado de abandono y deterioro, donde también prevalece la sensación de inseguridad, situación que bidireccionalmente ha sido causa y resultado de la existencia de múltiples elementos que por sus características pueden ser considerados como parte del antiespacio urbano, los cuales, a su vez, se encuentran distribuidos sin orden espacial y sin una cronología, por lo que pareciera que el tiempo caprichosamente fue seleccionando espacios públicos, residencias o comercios para acuñarlos con el término de la obsolescencia. En consideración a lo anterior, el sector residencial fue paulatinamente quedando abandonado en la zona del centro histórico de Ciudad Juárez, cuyos residentes optaron por migrar hacia sectores de la ciudad que brindan mejores condiciones de habitabilidad. De forma que los pocos habitantes que aún permanecen en esa área muestran un cierto grado de temor o desconfianza para salir de sus residencias con el objetivo de socializar y convivir. En gran medida, esta clase de mixofobia se debe a la idea de la percepción de las personas al transitar, ver o reflexionar en torno a esta serie de espacios perdidos, ya que los consideran como un área dañina para la imagen urbana, pero al mismo tiempo potencialmente representa un peligro.

Esta idea de abandono de los lugares del centro histórico también se ve reflejada en la percepción de quienes quedan habitando el centro histórico, lo vistan y lo estudian. Si bien se han dado in-

tentos de mejorar la imagen urbana del centro, se han quedado en un tipo de “maquillajes urbanos”, en que solo se arreglan fachadas y se vuelven peatonales algunas vialidades, pero no se mejoran las condiciones de habitabilidad.

Este problema puede ser reversible si logra atenderse de acuerdo con las características particulares de cada caso, en concreto, desde los planes de desarrollo urbano. De modo que una propuesta de aproximación puede ser que, después de ser localizados y clasificados, estos espacios urbanos deben someterse a un análisis para la asignación de un uso que los reintegre a la vida activa dentro de su comunidad. En el caso de aquellos que cumplan con las condiciones para ser considerados como urbanizables, el uso podrá girar en torno a beneficiar el equipamiento urbano (parques, plazas, estaciones de transporte, etcétera), mientras que en el caso de los remanentes urbanos considerados como no urbanizables el uso puede estar en función de mejorar el paisaje urbano de dicha comunidad (mediante, por ejemplo, la implementación de jardinería, fuentes, elementos escultóricos, arte urbano, plazoletas, juegos infantiles).

Justamente es mediante la revitalización o el diseño urbano, la apropiación urbana y las acciones públicas como se logra que el espacio público pueda volverse habitable, ya que siempre será necesario para una ciudad y sus habitantes en pro de un desarrollo integral. Los espacios fragmentados, los vacíos urbanos, son potencialmente espacios que pueden lograr un fenómeno de repoblamiento. Si se considera la percepción social de una comunidad urbana, los espacios pueden paulatinamente pasar de ser simplemente vacíos a ocasionar una sensación de tranquilidad en los actuales residentes. El término *revitalización de núcleos urbanos* parece el adecuado para enmarcar el proceso de revitalización que este tipo de antiespacio urbano requiere, debido a que su solución debe visualizarse como si se tratase de una “microcirugía” del tejido urbano, es decir, atendiendo al problema de forma particular, precisa, minuciosa y cautelosa. A través de la modificación, transformación, intensificación y corrección de los distintos elementos que constituyen estos nuevos paisajes urbanos, es posible instaurar un proceso de “manipulación genética” dentro de la ciudad contemporánea (Zardini, 2005, p. 211).

Cabe señalar que esta “manipulación genética” debe considerarse como tan solo una parte constituyente de un todo, como si se estuviese tratando de una reparación de un pequeño y minúsculo

engrane dentro de una gran maquinaria, por lo que debe tenerse plena conciencia de que a través de la revitalización de estos espacios se estará dando una solución tan solo a una parte del problema urbano en su conjunto.

De forma que debiesen prevalecer soluciones que resulten verdaderamente integrales, en las que no solo los elementos físicos de una ciudad son considerados, sino también aquellos de tipo cultural, artístico, económico y social, además incorporando las políticas urgentes de seguridad pública que apoyen las condiciones actuales de violencia en la frontera. Un espacio seguro es un espacio el cual es utilizado y apropiado por todos, donde los niños puedan jugar, los ancianos puedan pasear y la convivencia se logre a través de los elementos urbanos que fomenten la integración entre la comunidad.

## Referencias

- Auge, M. (2000). *Los “no lugares” espacios del anonimato: una antropología de la sobremodernidad*. Gedisa.
- Bauman, Z. (2005). *Amor líquido: acerca de la fragilidad de los vínculos humanos*. Fondo de Cultura Económica.
- Berruete Martínez-Toro, F. (2015). *Vacíos urbanos en la ciudad de Zaragoza (1975-2010): oportunidades para la estructuración y continuidad urbana* (Tesis doctoral, Universidad Politécnica de Madrid).
- Ceniceros Ortiz, B. I. (2016). *Imagen urbana y espacios vacíos de Ciudad Juárez, Chihuahua: de la percepción social hacia una propuesta de intervención urbano-artística* (Tesis de maestría, El Colegio de la Frontera Norte).
- Cervera, L. y Monárrez, J. (2010). *Sistema de Información Geográfica de la Violencia en el municipio de Juárez, Chihuahua: geo-referenciación y su comportamiento espacial en el contexto urbano y rural (SIGVIDA)*. Comisión Nacional para Prevenir y Erradicar la Violencia Contra las Mujeres.
- Clément, G. (2007). *Manifiesto del tercer paisaje*. Gustavo Gili.
- Curzio de la Concha, C. (2008). El origen y las características de los fragmentos urbano-públicos residuales. *Cuadernos Geográficos*, 42, 53-82.
- De Solá-Morales, I. (1995). *Diferencias: topografía de la arquitectura contemporánea*. Gustavo Gili.
- De Solá-Morales, I. (2012). *Territorios*. Gustavo Gili.



- Díaz Cruz, N. A. (2015). *Análisis del paisaje residual en Bogotá: ejes de Transmilenio: avenidas El Dorado, Fernando Mazuera, Caracas y Norte Quito Sur* (Tesis de maestría, Universidad Nacional de Colombia). <https://repositorio.unal.edu.co/handle/unal/55942>
- Gehl, J. (2006). *La humanización del espacio urbano: la vida social entre los edificios*. Reverté.
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía. (2015). *Encuesta intercensal 2015*. <https://www.inegi.org.mx/programas/intercensal/2015/default.html#Herramientas>
- Lara Cisneros, G. (2011). *Historia, región y frontera norte de México*. Bonilla Artigas.
- Nefs, M. (2006). Unused urban space: conservation or transformation? Polemics about the future of urban wastelands and abandoned buildings. *City y Time*, 2(1), 47-58. <http://www.ceci-br.org/novo/revista/include/getdoc.php?id=304&article=42&mode=pdf>
- Peimbert Duarte, A. J. (2016). *Paisaje intersticial: vacíos y ruinas en el arte, la arquitectura y la ciudad*. Universidad Autónoma de Baja California.
- Peterson, S. K. (1980). Space and anti-space. *The Harvard Architecture Review*, 1, 101-102.
- Rincón Salazar, M. T., Maldonado Gómez, M. C. y Echeverri Velázquez, M. L. (2009). *Seguridad y convivencia en los espacios residenciales multifamiliares de la ciudad de Cali*. Universidad del Valle.
- Trancik, R. (1986). *Finding lost space: Theories of urban design*. John Wiley y Sons.
- Urbina Urbina, C. C. (2012). El lugar del vacío urbano en la ciudad contemporánea: centro y vacíos en Maracaibo, Venezuela. *Portafolio*, 1(5), 1317-2085. <https://produccioncientificaluz.org/index.php/portafolio/article/view/12782>
- Zardini, M. (2005). De la “ciudad que sube” al paisaje que avanza. En *Metrópolis* (pp. 205-212). Gustavo Gili.

## 6. El habitar en la vivienda social en Medellín (Colombia) como lugar geográfico

Luz Stella Carmona Londoño\*\*  
Luis Guillermo Sañudo Vélez\*\*\*

### Resumen

La vivienda social es entendida como un escenario del habitar campesino donde se da la inserción de lo rural en la vivienda. La vivienda social se convierte así en el referente para entender las lógicas sociales que se tejen entre el habitante y su entorno social, permitiendo la relación entre el espacio interior y la calle. La historia de la vivienda social en Colombia ha demostrado que la vivienda es el espacio donde confluyen el habitar de diversos grupos de diversas regiones del país. Lo peculiar de este hecho es que el ha-

---

\* Capítulo derivado de la tesis de doctorado *Del lugar habitado al espacio ocupado: cinco momentos de transformación espacial en la arquitectura de la vivienda social durante el siglo XX en Medellín*.

\*\* Universidad Pontificia Bolivariana, Medellín. Correo electrónico: luz.carmona@upb.edu.co. <https://orcid.org/0000-0002-5009-125X>.

\*\*\* Universidad Pontificia Bolivariana, Medellín. Correo electrónico: luis.sanudo@upb.edu.co. <https://orcid.org/0000-0003-4404-6660>.

bitar guarda una estrecha relación con las prácticas del habitar campesino. A esta singularidad del habitar campesino en la vivienda social hemos querido llamarla lugar geográfico, al entender la vida doméstica en la vivienda como un territorio. Este es el lugar geográfico de la ruralidad, una arquitectura que reflejaba la vida rural a través de diversos espacios que le son comunes a la vivienda, como el zaguán, el patio, el solar, el taller y el jardín. Estos espacios conformaron el lugar geográfico del habitar campesino que durante la primera mitad del siglo XX hicieron parte de la vida de los barrios de la ciudad, espíritu que décadas más tarde se perdería a causa del desarrollo urbano de los barrios. Para la segunda mitad del siglo XX, durante las décadas de 1960 y 1970, la ciudad sufre uno de los mayores desarrollos urbanos y la vivienda desaparece a causa del encerramiento inmobiliario, transformando el lugar geográfico de la vivienda en un espacio cerrado sin conexión urbana.

**Palabras clave:** habitar, vivienda social, prácticas tradicionales, lugar geográfico, territorio.

## Abstract

This article is part of the doctoral thesis entitled From inhabited place to occupied space; five moments of spatial transformation in the architecture of social housing during the twentieth century in Medellín. Social housing is understood as a scenario of the peasant dwelling, where the insertion of the rural to the interior of the house is given. Social housing thus becomes the reference to understand the social logics that are woven between the inhabitant and his social environment, allowing the relationship between the interior space and the street. The history of social housing in Colombia has shown that housing is the space where the living of various groups from different regions of the country converge. The peculiar thing about this fact is that living has a close relationship with the practices of peasant living. To this uniqueness of the peasant dwelling in social housing we wanted to call it in this article geographical place, understanding domestic life in housing as a territory. This is the geographical place of rurality, an architecture that reflected rural life through various spaces that are common to housing, such as: the hall, the patio, the plot, the workshop and the garden. These spaces formed the geographical place of the peasant dwelling that during the first half of the century became part of the life of the neighborhoods of the city, a spirit that decades later would be lost due to the urban development of the neighborhoods. By the second half of the century, during the 60s and 70s, the city suffered one of the largest urban developments and housing disappeared due to real estate enclosed, transforming the geographical place of the house into an enclosed space without urban connection.

**Keywords:** to inhabit, social housing, traditional practices, geographical place, territory.

## Introducción

---

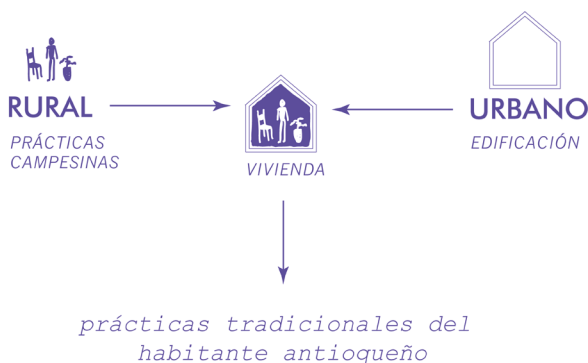
Esta condición del habitar campesino en la vivienda social se da a causa de un fenómeno social que le es propio a la mayoría de las ciudades de América Latina, producto de las migraciones de la población campesina a la ciudad debido al desplazamiento forzado. Según la Defensoría del Pueblo, en Colombia se evidenció durante 2019 un promedio de 15 140<sup>1</sup> personas desplazadas sin ser esta la cifra más alta en los últimos 20 años. Al elegir a Medellín como ciudad es importante señalar que es un centro urbano del departamento de Antioquia que congrega los mayores éxodos del país. El departamento presentó 10 eventos de desplazamiento forzado de los 58 registrados en el contexto nacional. Estos datos nos dan una idea de la dinámica social que es producto de la tensión entre el contexto rural y el contexto urbano, dinámica que ha caracterizado el habitar campesino de la vivienda social. A este habitar lo llamaremos lugar geográfico desde una perspectiva etnográfica.

De esta forma, valorar las prácticas domésticas como reflejo de una tradición campesina que transforma la espacialidad de la vivienda social sugerida por el Estado en la primera mitad del siglo XX en Medellín es importante para identificar características comunes del habitar en la vivienda social, donde se evidencia la presencia de lo rural en lo urbano (figura 1).

---

1 La información del número de personas desplazadas durante 2019 en Colombia fue consultada en los datos de la Defensoría del Pueblo (2020).

**Figura 1.** El paso de la ruralidad a lo urbano donde la vivienda social se convierte en el medio para su verificación.

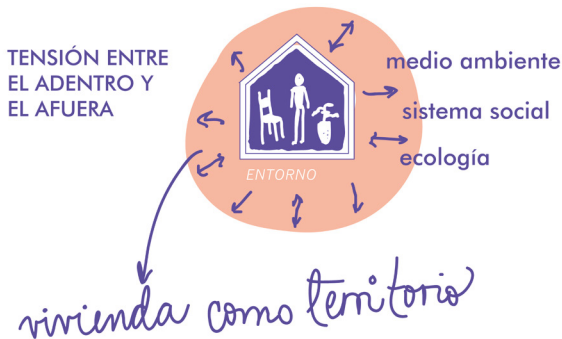


Tres barrios de tradición en la historia de la ciudad harán parte de nuestro recorrido por la vivienda social: Manrique, Aranjuez y la América, donde se mostrarán características arquitectónicas de la vivienda social y sus prácticas tradicionales del habitar. Estos barrios corren el riesgo de desaparecer a causa del desarrollo urbano y el olvido de su patrimonio arquitectónico. Sin embargo, sus habitantes hacen resistencia al encerramiento y a la alta densificación de edificios en altura, conservando en algunas de sus viviendas la vitalidad residencial de principios del siglo XX. A pesar de la desaparición de los espacios comunes, la conexión entre la vivienda y la calle se mantiene como parte del habitar rural del barrio, y así negar la desaparición de esos espacios.

Este capítulo busca describir las prácticas domésticas de la vivienda social, encontrando relación con la vivienda campesina en sus lógicas del habitar como un reflejo de la ruralidad mezclada con la vida urbana. Para esta reflexión, se hará referencia al dialógico entre el concepto de *espacio* que sería la vivienda construida y el concepto de *lugar* que serían las prácticas domésticas, en que se configura por decirlo así el lugar geográfico el cual refleja el habitar rural de la tradición antioqueña. La cocina que circunda al solar, el patio central con su jardín, los corredores perimetrales y el comedor en el patio central, al lado de la nevera y el lavamanos, conforman el paisaje doméstico y su geografía. Así es como el contexto socioespacial de la vivienda social de la primera mitad del siglo XX

guarda las tradiciones del habitar campesino de montaña, es a esto que llamamos la vivienda como territorio (figura 2), a un espacio doméstico susceptible de ser estudiado en su dimensión geográfica, donde confluye un sinnúmero de prácticas sociales que evidencian el encuentro entre regiones.

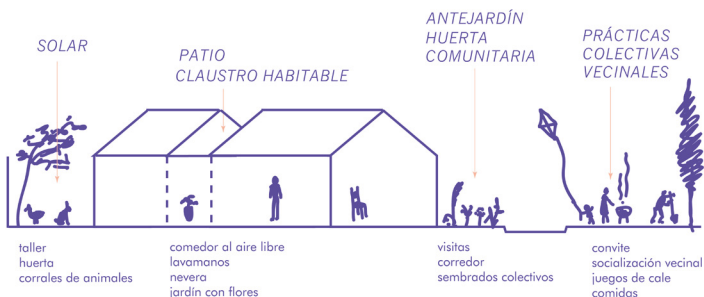
**Figura 2.** Relación entre el interior y el exterior de la vivienda social que explica la dimensión geográfica del habitar.



## Primera dimensión geográfica: vivienda campesina

El modelo arquitectónico de patio central o claustro habitable se convertiría en la base de muchas construcciones y edificaciones que, sin importar el lugar y la clase social, produce un estilo arquitectónico propio que llegaría a las casas más humildes en todo el país. Una de estas casas humildes es la casa campesina, a la que haremos referencia para hablar del lugar geográfico que caracterizó a la vivienda social a principios del siglo XX, convirtiéndose en un territorio que reunió prácticas culturales del habitar de diversas regiones, la cuales evidenciaron la presencia de la ruralidad (figuras 3-4).

**Figura 3.** Casa tradicional campesina de patio central y sus espacios domésticos que sirvió de referentes para la vivienda social estatal en la primera mitad del siglo XX en Medellín.



**Figura 4.** Casa campesina, patio central, municipio del Retiro, Antioquia.



Entender la vivienda como territorio aporta a la construcción de una nueva geografía en la construcción social del hábitat, en la que se centra la reflexión del capítulo, el cual, desde una perspectiva fenomenológica, invita a pensar la geografía urbana como el reflejo de los grupos sociales que habitan los barrios de la ciudad. Podemos

ver en las siguientes imágenes una vivienda campesina del oriente antioqueño en el municipio del Retiro construida por los mismos campesinos y un proyecto de vivienda social subsidiado por el municipio de Fredonia, en el suroeste antioqueño. Se evidencia en estos proyectos el espíritu de la vida campesina y la ruralidad que caracterizó el contexto social y espacial del habitar en la vivienda social de Medellín (figuras 5-6).

**Figuras 5 y 6.** Casa campesina en el municipio del Retiro, Antioquia, y vivienda social en el municipio de Fredonia, Antioquia. Corredores y exteriores (2017).



Es evidente el vínculo que se crea entre el adentro y el afuera en la vivienda campesina. Esto remite a la relación entre lo público y lo privado, entre el interior y el exterior, entre el espacio delimitado y el entorno de la vivienda social. De esta forma, las prácticas campesinas en la vivienda social terminan por crear un vínculo espacial con el exterior: con la calle, con la vida del espacio público. Esto hace que algunas de las prácticas se realicen al exterior, y establezcan así espacios productivos, como sembrar, tener animales, cocinar, comer y jugar. Por lo general, estos espacios se convierten en lugares de socialización entre vecinos, donde se teje la vida en comunidad de los barrios. Podemos ver en las siguientes imágenes la presencia del zaguán y la fachada (figuras 7-8).



**Figuras 7 y 8.** Casa campesina, zaguán, relación con el exterior, municipio del Retiro, Antioquia.



## Contexto histórico-geográfico

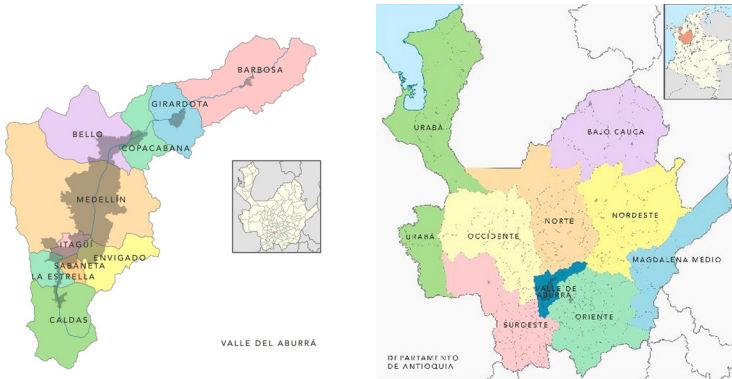
Cuando hablamos de las prácticas tradicionales del habitar campesino en la vivienda social de Medellín, es importante hacer referencia al contexto geográfico y social en el que se encuentra la ciudad y la región del Valle de Aburrá en el departamento de Antioquia. En los siguientes mapas podemos observar la ubicación de la ciudad en el valle y en el departamento (figuras 9-10, siguiente página).

En los siglos XVIII y XIX, a lo largo de los caminos que unían los poblados del Valle de Aburrá<sup>2</sup> con Medellín, se construyeron casas que fueron habitadas por campesinos de las distintas regiones de Antioquia y de otras regiones cercanas al departamento, como el Chocó, Caldas y la Costa Caribe. Uno de los poblados que tenía

2 Jiménez et al. (2005) describen los hechos y acontecimientos que permitieron el surgimiento de caminos en Antioquia durante la Colonia y la República. Entre las descripciones que se hacen, está la lectura del hábitat colombiano a través de sus caminos y rutas, por ejemplo, las que cruzan por Medellín en el siglo XVII. "Medellín, todavía abajo en la jerarquía urbana, aparece ya como un nodo claro cuyas cuatro conexiones parecieran caracterizarlo más bien como punto de tránsito, pero el Valle de Aburrá no es un cruce de esas rutas, sino un punto terminal de las mismas, como otro nodo terminal de montaña" (p. 53).

mayor concentración de campesinos era Itagüí, zona rural que para aquel momento concentraba una gran cantidad de población campesina, al igual que otros lugares del valle.

**Figuras 9 y 10.** Mapa del Valle de Aburrá y el departamento de Antioquia con sus subregiones.



Jiménez et al. (2005) comentan que el grupo de antioqueños que se asentó en la montaña construyó en el siglo XVII una red de caminos que fueron uniendo las distintas regiones y preparando el terreno para lo que años más tarde sería la epopeya de la colonización antioqueña,<sup>3</sup> a la cual Gutiérrez de Pineda (2000) la llamó

3 La colonización antioqueña fue uno de los hechos culturales, económicos y sociales de mayor relevancia en el país de Colombia, ya que en él coincidieron diversos factores que ocasionaron una gran unidad de costumbres, hábitos y tradiciones, extendidas con fuerza a lo largo de varias regiones del territorio nacional. Durante los siglos XVI, XVII y XVIII, se fueron consolidando una serie de caminos y rutas que permitieron la unificación del territorio, conformando un enclave inicial del que hicieron parte Caldas, Risaralda, Quindío, norte del Tolima y Valle del Cauca, regiones que hoy son departamentos, pero tienen el espíritu del habitar antioqueño. Uno de los trabajos de investigación más importantes que se han hecho sobre la colonización antioqueña es la obra clásica del geógrafo culturalista norteamericano James Parsons (1915-1997), *La colonización antioqueña en el occidente de Colombia*, publicado en el país en 1949. La obra de Parsons fue publicada originalmente en 1949 por la Universidad de California, con el título *Antioqueño colonization in western Colombia*. En Colombia, el libro fue traducido en 1949 por Emilio Robledo y editado en

complejo cultural antioqueño o de la montaña. Esta red de caminos construida entre los siglos XVII y XIX evidencia el proceso de estructuración del territorio nacional, permitiendo en este caso la unificación de las distintas subregiones de Antioquia. Asimismo, aparecieron nodos y centralidades que fueron dando paso a un sistema de redes de caminos nacionales. Para estos habitantes, la propiedad de la tierra era fundamental. Además, vinculaban la familia a las labores de la casa, procurando la “unión” de la familia. Desde la Colonia la actividad aurífera fue clave para estos campesinos. Posteriormente, la ganadería y la agricultura tomaron fuerza en los siglos XVIII y XIX cuando los campesinos se dedicaron la mayor parte al cultivo y comercio del café y la caña de azúcar.

En el tránsito de villa a ciudad, Medellín a finales del siglo XIX ocupaba un lugar estratégico en el Valle de Aburrá, ya que era el centro urbano más importante que se encontraba entre la zona minera del norte de Antioquia y la región cafetera del suroeste. Esto, sin duda, hacía que Medellín, al igual que sus ciudades satélite como Bello, Caldas, Itagüí y Envigado, fueran creciendo como centro urbano.

El habitante de las pequeñas casas que se construían en los caminos que unían los poblados del valle fueron habitadas en el tiempo por agricultores, cultivadores de café y mineros. Esta población lleva en su memoria el habitar antioqueño de montaña que a pesar del crecimiento urbano de la ciudad conservaba las costumbres agrícolas y campesinas que caracterizaban el habitar en las áreas rurales. A finales del siglo XIX, la ciudad comenzó a vivir una dinámica diferente de la que había tenido en los últimos dos siglos. Medellín era algo así como un pueblo grande que por su tamaño presentaba problemas de infraestructura y cubrimiento de servicios básicos.

Según Arango (1990), entre 1880 y 1930<sup>4</sup> se dio una nueva sensibilidad estética con la llegada de los nuevos modelos y dise-

---

1950 con el apoyo de la Dirección Departamental de Educación de Antioquia. Hasta la fecha el libro ha sido reeditado en cuatro ocasiones.

4 Arango (1990) menciona cómo era la distribución espacial del modelo habitacional de las clases pudientes durante el siglo XIX y cómo se introdujo una nueva sensibilidad estética que marcó durante el periodo 1880-1930 la impronta de lo que fue la arquitectura republicana, considerada la segunda influencia de estilo arquitectónico en el país después de la arquitectura colonial, y que tuvo influjo en la República, considerado como el surgimiento del movimiento moderno entre 1945 y 1970.

ños de la arquitectura republicana en el país. Medellín, siendo la segunda ciudad en importancia, tuvo una fuerte influencia en esta nueva etapa republicana, durante la segunda década del siglo XX. Esta venía de la arquitectura colonial de los siglos XVIII y XIX, y llegó a muchos pueblos de Antioquia y en general del país, pues la casa de patio colonial heredada de los españoles en el proceso de colonización logra extenderse por todo el territorio colombiano. Esta misma expansión se dio en el resto de los países latinoamericanos que tuvieron colonización española y portuguesa, y que para el siglo XX dio paso a la arquitectura republicana. De esta manera, la vivienda como expresión de las condiciones sociales fue permeada por estas influencias extranjeras, pero al mismo tiempo respondió al momento histórico de las sociedades latinoamericanas. Aquí entonces es importante exponer la propuesta metodológica de concebir la vivienda como un territorio y cómo a partir de la etnogeografía y del concepto de *territorio* se vislumbran sus apropiaciones y adaptaciones.

## Etnogeografía del habitar campesino en la vivienda social

---

Así, para comprender ese territorio de la vivienda, es importante el concepto de *etnogeografía*, tema que se convierte en una herramienta para estudiar y describir el habitar campesino en el espacio doméstico de la vivienda social, entendido como hecho geográfico. La etnografía nos permite entender la vivienda como territorio, acercándonos a la comprensión de la vivienda como un hecho social y urbano que permite la construcción social del hábitat. La etnografía hace posible registrar y analizar las estancias, permanencias y formas de habitar dadas en la vivienda social a partir de las prácticas campesinas, medirlas y compararlas en su apropiación. Es aquí en la etnografía donde se pone en tensión la dialógica entre el espacio to-

pológico<sup>5</sup> y el espacio hodológico,<sup>6</sup> que permite la configuración del espacio vivencial como categoría conceptual a la que hace referencia el filósofo Otto Friedrich Bollnow, al igual que el lugar-habitado como tautología, a la luz de la teoría del filósofo Martin Heidegger.

Si se reconoce que ese lugar habitado es el lugar de las vivencias y de las apropiaciones, es decir, de la vivienda como territorio, es importante hacer un acercamiento al concepto de *territorio* y *territorialización* desde la geografía, para entender el concepto de *vivienda* como territorio (figura 10). El concepto de *territorio* viene de la geografía moderna, principalmente, con Friedrich Ratzel a finales del siglo XVIII, quien consideraba que el territorio era una expresión legal del Estado, es decir, el conjunto de suelo y pueblo donde se organiza una sociedad. El autor fundamentará su análisis geográfico en los presupuestos positivistas, comprendiendo la antropogeografía como una ciencia comparada. De esta manera, naturaliza el pueblo y el territorio ligado al Estado nación. Aunque el mismo autor intenta avanzar en el abordaje, ligando al hombre con el suelo y el ambiente, señalando además asuntos culturales y económicos del territorio, no logra aprehender estas otras dimensiones (Saquet, 2007).

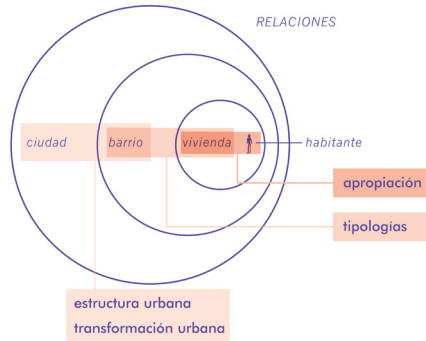
Por otro lado, si recuperamos la etimología de la palabra *territorio*, esta significa apropiación de una porción de tierra, entendiendo que esta apropiación no es lo mismo que propiedad, sino esa porción de espacio donde se dan las relaciones sociales, que se construye socialmente, que no es fija y que muta todo el tiempo y que contiene unos límites de apropiación y control, de esta forma, puede ser el territorio de un Estado o de una vivienda. Este grado de apropiación o control es lo que llamaremos territorialidad, entendida como la apropiación social de una porción del “espacio a partir de las relaciones sociales, de las reglas y normas, de las condiciones naturales, del trabajo, de las técnicas y tecnologías, de las redes (de circulación y comunicación) y de las conflictualidades que involu-

5 El espacio topológico es el espacio racional, el espacio construido, es lo que hace referencia a la casa, a la forma arquitectónica como tal del espacio físico.

6 El espacio hodológico es el espacio afectivo, el espacio de la experiencia, del habitar, de las relaciones humanas, es donde se crea el lugar simbólico, es en este caso la vivienda, la vida, lo que ocurre en la casa, de lo físico.

cran diferencias y desigualdades, así como identidades y regionalismos, históricamente determinados” (Saquet, 2015, p. 34).

**Figura 11.** Diagrama que explica el diálogo entre las cuatro escalas que definen la vivienda como territorio y su lugar geográfico.



Aunque no es objeto de esta investigación hacer la diferenciación entre espacio y territorio, se aclara que el territorio está contenido en el espacio, es una porción dentro del espacio donde se dan fenómenos de apropiación o “desapropiación”, es decir, de territorialización y desterritorialización. Así, el territorio se construye socialmente, de manera objetiva y subjetiva, a partir de “transterritorialidades históricamente condicionadas” (Saquet, 2015, p. 36). Estas apropiaciones (territorialidades) se transforman en la relación espacio-tiempo y cambian el territorio. Es decir, el territorio contiene formas del pasado, “comunes y diferentes en relación con otros territorios” (Saquet, 2015, p. 36), en él hay diversas temporalidades, diferencias, identidades, cambios, discontinuidades y permanencias (Saquet, 2015). Así, el proceso de territorialidad, es decir, de apropiación de la vivienda campesina y obrera supera sus muros y la convierte en un territorio de tiempo y espacio, de comunes y distintos.

Así, la vivienda obrera de barrio conserva una distribución espacial básica que se nutre de lo universal en el legado de la arquitectura de los distintos periodos, tanto de la Colonia como de la República con la vivienda obrera y, luego, la vivienda para empleados, y que tiene un sentido de apropiación temporal. Al mezclarse el

modelo de la Colonia y de la República con lo local, permitió el cruce entre lo urbano y lo rural, creó un habitar campesino que tomó mano del espacio de las clases pudientes de la tradición colonial, y así configurar un territorio. De esta manera, el espacio se adaptó a la vida cotidiana de la clase campesina, evidenciando el surgimiento de una tipología arquitectónica para la primera década del siglo XX, cuando se conjugaron herencias hispánicas y campesinas que dieron como resultado la construcción de un espacio habitacional con identidad propia. En las siguientes imágenes, podemos ver la relación entre la calle, el zaguán y el patio central en la vivienda social, que para aquel entonces caracterizaba a la vivienda obrera de principios de siglo (figuras 12-16).

**Figuras 12, 13 y 14.** Barrio San Cayetano en la comuna de Aranjuez.



Viviendas construidas por el municipio de Medellín en 1920 para los empleados del tranvía.

Figura 15. Vivienda del barrio San Cayetano en la comuna de Aranjuez.

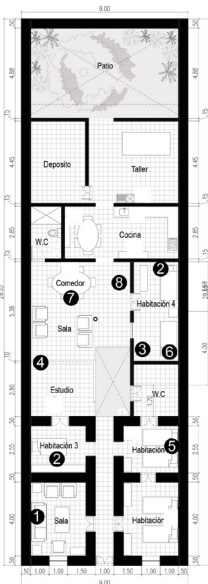
## COMPONENTE # 5 - APROPIACIÓN

### Caso # 1: Comuna Aranjuez, Barrio San Cayetano. (Vivienda obrera).

Análisis relación dialógica entre el espacio topológico (Esp. Concebido) y el espacio holológico (Esp. Vivido).

#### DESCRIPCIÓN GENERAL - VIVIENDA 2: MARINA CANO

Los objetos decorativos de la vivienda, en su mayoría son imágenes, figuras, cuadros, etc. referentes a la religión cristiana (catolicismo). La presencia de estos no sólo es en el acceso y la sala sino que acompañan las paredes de las habitaciones y salones auxiliares. Los objetos de esta casa hacen parte de la historia de la familia al conocer que el padre de la actual dueña de la vivienda, Marina, era ebanista y la gran mayoría de muebles que aún se utilizan en los espacios, son parte de la obra de Don José María Cano Isaza, lo que genera además un gran valor sentimental para con los mismos.



#### RELACION DE LOS OBJETOS FRENTE AL ESPACIO

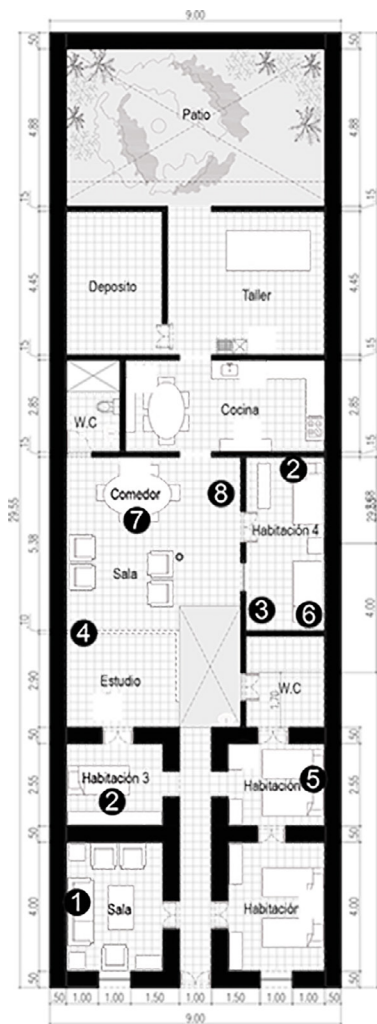


Participaron en la recolección de la información y diagramación los estudiantes: Mateo Alzate, Juan Pablo Cadavid, David Ospina, Juan Camilo Paniagua, Paulina Restrepo, Valerie López, Alejandro Guerrero, Mike Hincapié.

Se pueden evidenciar imágenes de los espacios interiores de la cocina, el zaguán de acceso, el comedor con la nevera que hace parte de la tradición antioqueña, el taller de trabajo, al igual que algunos objetos religiosos de la familia.



**Figura 16.** Plano arquitectónico de vivienda obrera de patio central.



Se puede evidenciar el zaguán, el patio central y el solar con el taller y el depósito, espacios que hacen parte de la herencia colonial española y la vivienda campesina. (1) Sala, (2) Habitación huésped y habitación compartida, (3) Habitación compartida frente al patio central, (4) Estudio vinculado a la habitación de huésped y abierto al patio central, (5) Habitación con vínculo a la habitación central que tiene ventana a la fachada de la vivienda al baño de la vivienda, (6) Habitación compartida, (7) Comedor abierto al patio central, (8) pasillo o corredor perimetral al patio central. En la parte trasera se encuentra la cocina, un pequeño comedor de servicios, el depósito, el taller y el solar o patio trasero.

En medio de la irregularidad geográfica que ofrece el valle en sus laderas, se convirtió en una característica de la ciudad encontrar en las primeras décadas del siglo XX casas que ocupaban predios con desniveles por la pendiente de la ladera. Allí se mezclaban estilos coloniales y republicanos, los cuales fueron dando como resultado una arquitectura de gran valor regionalista. Esto caracterizó el surgimiento de los primeros barrios obreros que suplieron la demanda de casas para la clase obrera, la cual engordaba las filas de trabajadores en las fábricas de la ciudad en las décadas de 1910, 1920 y 1930.

La tipología arquitectónica utilizada para la vivienda obrera que contaba con apoyo del Estado a principios del siglo XX, en especial a partir de 1910, tenía una estrecha relación con la arquitectura colonial, a pesar que ya existía una marcada influencia en el país de la arquitectura republicana, que se venía dando con fuerza desde 1890. La arquitectura de la colonización antioqueña<sup>7</sup> sirvió para atender la demanda de las viviendas que debían ocupar los trabajadores de las primeras industrias de la ciudad.

---

7 Es importante comprender que la colonización antioqueña no fue un acto histórico concentrado, sino un proceso paulatino de consolidación urbana y arquitectónica. Desde el punto de vista de la distribución interna de la vivienda, este proceso se inició en los sistemas convencionales rurales que se irán transformando hasta adquirir características similares a las viviendas del país urbano contemporáneas. Es probable que las primeras casas estuvieran constituidas por una serie interconectada de cuartos sin especialización funcional, como las casas de los campos colombianos. Pero, en la medida en que las poblaciones crecen y se consolidan, las viviendas se fueron "privatizando", introduciendo diferencias entre los espacios sociales y los familiares; cada cuarto se fue independizando de los demás para comunicarse –a través de puertas separadas– con el espacio "neutro" del patio, a la vez que fueron haciendo su aparición el salón y el comedor como lugares discernibles y preeminentes (Arango, 1990, p. 113).

El lugar geográfico de la casa colonial,<sup>8</sup> sumado a la redistribución espacial de la casa republicana que contaba básicamente con cinco espacios<sup>9</sup> que variaban en tamaño y en área mínima para las casas más pobres, fueron el referente para la construcción de la casa campesina y la vivienda obrera. Estas se reconocían por su tamaño, por no tener tanto ornamento en sus pórticos, arcos y marquesinas, como lo expresa Arango (1990). Los espacios de las casas más humildes tenían solo un salón, cocina, dos cuartos, un patio central, comedor abierto al patio con lavamanos y baño abierto al patio, un solar o patio al final de la casa con la cocina a un lado del solar para el cultivo de ciertos frutos domésticos y corral para animales y un

8 Arango (1993) describe la casa tipo colonial de la siguiente manera: "Los espacios que constituyen esta vivienda (su 'programa') son: sala, cámara, recámara y trascámara, complementada por dos servicios anexos (dos cocinas y un gallinero). En la secuencia del recorrido desde el exterior, se pasaba por un zaguán de entrada, luego un corredor, luego la cámara, luego la recámara y finalmente la trascámara. Cada espacio se definía, pues, no por su uso, sino por su grado de privacidad, o más bien de interioridad, siendo la trascámara el recinto final, el más protegido, sitio más encerrado de la casa. El corredor y el patio solo se conectan con la sala y no se comunican con los demás espacios" (p. 48).

9 Arango (1993) describe la casa tipo republicana de la siguiente manera: "Este lote-tipo se corresponde con una distribución-tipo de la vivienda, que en términos generales puede caracterizarse como la sedimentación, fijación y vulgarización de los modelos habitacionales de las clases pudientes durante el siglo XIX. La casa-tipo que en esta época se propaga puede describirse así: a) dos patios interiores: uno de recibo, ornamental, generalmente adornado con flores y otro interno, de servicio, b) un salón, compuesto de uno o varios espacios, con ventanas a la calle, pero al cual se accede indirectamente, a través del patio principal, c) un comedor en el centro de la vivienda, separando los dos patios, generalmente destacado por un tratamiento diferente en sus muros y abierto con vidrieras al patio principal, d) una serie de alcobas, generalmente alineadas y comunicadas entre sí y a la vez con los patios y corredores y e) unos espacios de servicio: una cocina grande (compuesta de uno o varios espacios) y un W.C (un sanitario)" (p. 140). Esta es la estructura y distribución espacial básica de una casa antioqueña, la cual se ha transformado en el tiempo, pero ha conservado sus prácticas sociales sin importar las nuevas distribuciones espaciales que se han establecido a causa de los procesos de desarrollo urbanístico. Es claro ver cómo la dialógica entre espacio y lugar promueve una tensión entre la arquitectura como vivienda (lugar) y las prácticas sociales como casa (espacio), desde la diferencia conceptual que se ha hecho de estas dos categorías.

espacio para el taller de oficios al final del solar, como lo vimos en las primeras imágenes de la vivienda campesina. En las siguientes imágenes, podemos ver viviendas que fueron construidas en 1930 por el municipio de Medellín en el barrio Manrique con estilo republicano; igualmente, la influencia de la tradición colonial de la vivienda de patio central de principios del siglo XIX en el municipio del Retiro. En la vivienda del barrio Manrique, se nota el corredor de acceso que permite el vínculo entre la vivienda y la calle (figuras 17 y 18).

**Figuras 17 y 18.**



Casa con influencia republicana en el barrio Manrique (1920) y su similitud con una casa de patio colonia en el municipio del Retiro a la derecha (1820).

La casa de patio en la Colonia se convirtió en un modelo que influyó en la construcción de diversas edificaciones, entre ellas la casa campesina de patio central y corredores perimetrales. Los cánones arquitectónicos y la distribución espacial de la casa colonial seguirían patrones de organización en forma de L, cuadrada y de medio patio, las cuales definirían las bases de lo que más tarde sería el periodo de la colonización antioqueña durante los siglos XVIII y XIX para todas las regiones de Colombia.

Para la década de 1940, la vivienda social tomó fuerza apoyada por entidades encargadas del diseño y la construcción, como fue el Instituto de Crédito Territorial (ICT) que diseñó diversos barrios en la ciudad y el país. El barrio Popular Modelo es uno de ellos en la comuna de la América, donde las viviendas mantenían la relación con la calle a partir del corredor frontal, un espacio importante para albergar la influencia de las prácticas campesinas de la época (figuras 19 y 20).

**Figuras 19 y 20.** Barrio Popular Modelo, construido por el Instituto de Crédito Territorial (1948).



Como lo hemos comentado, para mediados del siglo XX, la ciudad comienza un desarrollo urbano acelerado impactando en la memoria arquitectónica de los barrios de la ciudad. La vivienda social o vivienda obrera construida por el municipio comienza a ser reemplazada por edificaciones en altura con cerramientos al exterior, lo que hace cambiar la lógica del habitar en muchos de los barrios. El lugar geográfico que caracterizó la primera mitad del siglo comenzó a transformarse en un claro ejemplo de cómo la política pública olvida la concepción de un habitar con tintes regionalistas y un claro olvido por la lectura del contexto local, dejando a un lado la relación entre lo rural y lo urbano, y la conexión entre la vivienda y el barrio. Desde 1970, la política pública implementa normas que protegen el patrimonio arquitectónico de los barrios, y así modifican su lugar geográfico, su densidad de ocupación urbana, al establecer nuevos decretos que apoyan la redensificación y el cambio de uso del suelo urbano para favorecer la dinámica comercial inmobiliaria del encerramiento residencial. Se cambia la vocación de la vivienda unifamiliar para apoyar la vivienda multifamiliar en altura, y así compensar el déficit habitacional con un marcado cambio en el habitar, en su concepción espacial y geográfica.

Es quizá la década de 1970 el primer paso para una estandarización y serialización del hábitat que a través del encerramiento residencial cambió la dinámica social de nuestros barrios. Precisamente, emerge así la pérdida del lugar geográfico producto de la dialógica entre el espacio y el lugar, una dialógica que dejó de ser compatible para pasar a ser contradictoria con la experiencia que se tenía del habitar durante

la primera mitad del siglo XX, la cual configuró un lugar geográfico coherente con el territorio y los contextos sociales más vulnerables.

## Consideraciones finales

Para el espacio doméstico, el territorio se entiende como un lugar donde se materializa el contacto del interior con el afuera, y es la casa en su condición física lo que lo permite. Es aquí donde una casa se configura como una vivienda, como un lugar de vida. La casa como objeto materializado será, a la luz de una sociología de la cultura, el espacio donde se configure la vivienda como territorio, ya no solo en su condición de espacio físico, sino de espacio vivencial. En otras palabras, es la dialógica entre la arquitectura y el habitar, entre lo construido y las prácticas campesinas, que configura el lugar geográfico de la vivienda como territorio.

De esta forma, el campesino por medio de sus prácticas hace de la vivienda social un territorio al apropiarse de ella. Estas prácticas terminan configurando un hábitat donde se entremezclan en distintos tiempos tradiciones culturales “antiguas” y “modernas” que definen un entramado de prácticas diversas. A este entramado de tradiciones y prácticas la investigación llama etnogeografía como la hibridación de un sinnúmero de sistemas sociales producto de las distintas formas de habitar, las cuales terminan reflejándose en la transformación espacial de la casa, al configurar la vivienda (lo vivido) en su relación interior-exterior. Así, el habitante de la vivienda social en Medellín proviene de diversas regiones del país y en especial del departamento de Antioquia, poniendo en tensión lo rural y lo urbano en la vivienda.

Muchos de los lineamientos urbanísticos que se consideraron para el trazado de los barrios de finales del siglo XIX en la ciudad tenían como referencia el modelo urbanístico de la ciudad colonial. El espacio urbano del trazado colonial configuró en Medellín un lugar geográfico donde se creó un habitar que, por lo general, contaba con espacios específicos para cada función, que permitía la conexión entre la vivienda y la calle, como lo pudimos ver en las características espaciales de la vivienda obrera a principios del siglo XX y que durante la primera mitad de siglo aportaron a la construcción de un espacio urbano incluyente, aspectos que para la segunda mitad del siglo comenzaron a cambiar de forma paulatina a causa del encerra-

miento residencial y la pérdida del patrimonio arquitectónico tan característico en los barrios de la ciudad, con sus casas de corredores abiertos y sus antejardines.

El lugar geográfico ha cambiado, la ruralidad como imagen bucólica del habitar en la ciudad que por décadas caracterizó la vida de nuestros barrios ha sido desplazada por la construcción de edificaciones en altura con un rotundo olvido por el espacio público de la ciudad. Aspectos que desde una visión de las teorías de la arquitectura y la geografía como ámbito de conocimiento que estudia el territorio debe aportar a la reflexión crítica de los regionalismos y el espíritu de los imaginarios locales que a causa de los encerramientos residenciales y la ausencia de una política pública ha dado paso a la densificación urbana y a destrucción de la memoria del habitar residencial en los barrios de las ciudades de América Latina.

## Referencias

- Arango, S. (1990). *Historia de la arquitectura en Colombia*. Universidad Nacional de Colombia.
- Arango, S. (1993). *Historia de la arquitectura en Colombia*. Universidad Nacional de Colombia.
- Defensoría del Pueblo. (s. f.). *En lo que va del año 15.140 personas han sido desplazadas forzosamente*. <https://www.defensoria.gov.co/es/nubel/enlosmedios/8839/En-lo-que-va-del-a%C3%B1o-15140-personas-han-sido-desplazadas-forzosamente.htm>
- Gutiérrez de Pineda, V. (2000). *Familia y cultura en Colombia*. Universidad de Antioquia.
- Jiménez Meneses, O., Pérez Morales, E. y Gutiérrez Flórez, F. (2005). *Caminos, rutas y técnicas: huellas espaciales y estructuras sociales en Antioquia*. Universidad Nacional de Colombia.
- Parsons, J. (1961). *La colonización antioqueña en el occidente colombiano*. Banco de la República.
- Saquet, M. A. (2007). As diferentes abordagens do território e a apreensão do movimento e da (i) materialidade. *Geosul*, 22(43), 55-76. <https://periodicos.ufsc.br/index.php/geosul/article/view/12646>
- Saquet, M. A. (2015). *Por una geografía de las territorialidades y de las temporalidades: una concepción multidimensional orientada a la cooperación y el desarrollo territorial*. Universidad Nacional de la Plata.





Parte II.  
Estructura urbana



## 7. Unidades residenciales en la transformación de la estructura urbana en Medellín (Colombia)<sup>\*</sup>

Patricia Schnitter Castellanos<sup>\*\*</sup>  
Sandra Milena Salazar Martínez<sup>\*\*\*</sup>

### Resumen

Se evidenció el proceso de transformación de la estructura urbana de Medellín a partir de la década de 1970 y hasta el final del siglo XX. Es el resultado de una investigación centrada en el análisis de una nueva forma urbana identificada en el proceso de crecimiento de la ciudad. A efectos de la investigación, denominamos esta nueva morfología como unidades residenciales, asimilables en gran parte a los llamados encerramientos residenciales. El desarrollo

---

<sup>\*</sup> Capítulo derivado de la investigación Unidades residenciales: elementos fraccionadores del tejido urbano, Radicado 151 A-11/07/28, Universidad Pontificia Bolivariana, Medellín, desarrollada por las autoras con la participación de Emilse Castrillón.

<sup>\*\*</sup> Universidad Pontificia Bolivariana, Medellín. Correo electrónico: [patricia.schnitter@upb.edu.co](mailto:patricia.schnitter@upb.edu.co). <https://orcid.org/0000-0002-8000-6546>.

<sup>\*\*\*</sup> Universidad Pontificia Bolivariana, Medellín. Correo electrónico: [sandra.salazar@upb.edu.co](mailto:sandra.salazar@upb.edu.co). <https://orcid.org/0000-0002-8055-2571>

de estas formas tuvo un impacto sobre el crecimiento de la ciudad, alterando la calidad del espacio urbano. Su relación a modo de *patchwork* nos permite hablar de lo que algunos autores han denominado ciudad fragmentada o desarticulada, puesto que no mantienen una coherencia estructural con el resto del tejido urbano. Son estas formas urbanas que, como resultado de una variedad de condicionantes sociales, culturales y económicos, se constituyen en un hecho urbano que consolida la ciudad actual.

**Palabras clave:** Medellín, crecimiento urbano, transformación urbana, forma urbana, encerramientos residenciales.

## Abstract

The following article aims to shed light onto the transformation process of the urban structure of the city of Medellín, Colombia, beginning in the 1970s and throughout the rest of the 20th century. The article is the result of research focused on the description of a new urban form, identified in the city's growth process. This new morphology was branded as "residential unit" for the purposes of the investigation, and is closely related to what would commonly be regarded as a gated community. The development of these "residential units" had an impact on the growth of the city, altering the quality of urban space. These "residential units" are related to one another in a patchwork, which allows us to take on what a number of authors have defined as a disarticulated or fragmented city, because of their lack of a structural coherence with the rest of the urban fabric. These newly identified urban forms constitute urban artifacts that consolidate the city as it stands today, as a result of a variety of social, cultural and economic factors.

**Keywords:** Medellin, urban growth, urban transformation, urban form, gated communities.

## Introducción

El objetivo de la investigación fue construir una forma de análisis espacial que permitiera, a partir de la elaboración de mapas en un sistema de información geográfica (SIG) el reconocimiento morfológico de las estructuras urbanas. Asimismo, ahondar en el conocimiento de esta herramienta y dar cuenta del fenómeno de urbanizaciones residenciales, entendidas como un patrón urbano específico que se ha venido desarrollando en Medellín. El estudio se centró en cada una de las zonas correspondientes a la división político-administrativa de la ciudad.

El análisis espacial propuesto para la identificación de un patrón morfológico estaba basado en la caracterización de una tipología nombrada como unidades residenciales. Esta categoría se definió como una entidad delimitable con un trazado geométrico propio y un orden derivado de su forma de ocupación que no origina continuidad con el tejido urbano circundante. Es importante aclarar que esta definición no es equiparable en su totalidad a urbanizaciones cerradas o encerramientos cerrados, porque las unidades residenciales pueden estar o no cerradas. La identificación partió de la investigación previa *Estudio de la forma y el crecimiento urbano de la región metropolitana* (Área Metropolitana del Valle de Aburrá, 2007), donde se estableció esta clasificación derivada de la lectura cartográfica en la identificación de las formas urbanas definidas en varios periodos de crecimiento.

Nuestro interés se centró en ahondar en las unidades residenciales (como unidad morfológica seleccionada), que, frente a las transformaciones observadas entre las diferentes épocas, analizadas en el estudio referido, caracterizaron una situación que se desarrolló a partir de la década de 1970, ocasionando efectos sobre la forma de la ciudad y la calidad del espacio urbano. Esta “nueva forma” que caracterizó el crecimiento en la etapa de 1970 a 1985 y de 1985 a 1996 permite hablar de lo que algunos autores han denominado ciudad fragmentada o desarticulada del tejido urbano. Esta nueva forma corresponde a nuevas urbanizaciones que se unen a modo de *patchwork* y no mantienen una coherencia estructural de conjunto (Coy, 2003, 2006). Estas nuevas urbanizaciones emergen como resultado de condicionantes sociales y culturales de Medellín en los periodos descritos.

Para lograr una mejor aproximación al complejo fenómeno urbano que fue aconteciendo en las nuevas formas de ocupación del territorio, se agregó un nuevo periodo de 1996 a 2005 a la geodatabase resultado de la investigación anterior. Se utilizó como insumo inicial de la investigación el análisis de la morfología urbana (forma urbana) desarrollado en el mencionado estudio (Área Metropolitana del Valle de Aburrá, 2007) permitió profundizar e ir precisando preguntas de acuerdo con los diferentes problemas planteados, como el impacto socioterritorial de estas nuevas formas.

La morfología es una parte fundamental del ambiente construido y del habitante, pues en ella no solo se refleja la cultura y las formas de vida de la sociedad, sino también la calidad urbana

(Kostof, 1991). Como diría Capel (2002), “a partir del análisis morfológico puede mejorarse el diseño de la ciudad, al conocer mejor el comportamiento de los elementos componentes y procesos de transformación”. El estudio de la morfología urbana se presenta como un campo interdisciplinario en el cual desde la arquitectura se pueden encontrar autores representativos como los italianos Salvatore Muratori y Gianfranco Caniggia, la escuela francesa de Philippe Panerai y Jean Castex, y entre los españoles Manuel de Solà-Morales i Rubió. Las visiones clásicas de la morfología se centran en el emplazamiento urbano, asociado al medio físico y a las etapas históricas del crecimiento (Vilagrasa, 1991).

La ciudad latinoamericana ha alcanzado una nueva fase de desarrollo caracterizada por la intensificación de la segregación socioespacial y la dispersión de elementos de la estructura urbana (Borsdorf, 2003). ¿Qué tanto el fenómeno que se reconoce en algunas ciudades de América Latina podemos asociarlo con la situación que emerge del análisis realizado? ¿Qué tanto encontramos estas características en nuestra situación local? La nueva tendencia hacia una fragmentación del patrón urbano declarada como resultado de la transformación económica y la globalización (Thuillier, 2005).

## Metodología

Se construyó el mapa de las unidades residenciales etapa 1996-2005 soportado en el mapa temático de las unidades morfológicas/unidades residenciales 1970-1985-1996 de la geodatabase construida para el estudio de la forma y el crecimiento urbano del Valle de Aburrá. La actualización se hizo a través de la base cartográfica 2005 sistema de información geográfica (SIG), que permitió reconocer las nuevas unidades residenciales que se fueron construyendo después de 1996, según los parámetros definidos, y se contó, además, con el apoyo de ortofotografías de Google Earth. Cabe destacar que las características de la forma de ocupación de este tejido hace que sean fácilmente reconocidas en la cartografía.

A partir del mapa elaborado, se inició la fase de caracterización del análisis de resultados, para definir las unidades residenciales en las diferentes etapas del crecimiento que alimentaron la construcción del análisis espacial. Se procedió a construir el análisis en el

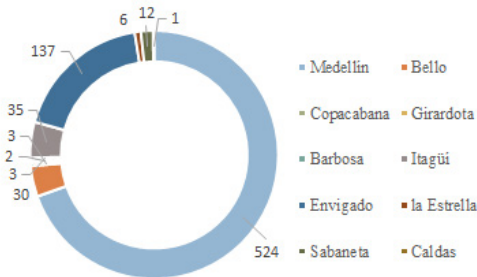
sistema de información geográfica (SIG) a partir de la geodatabase del estudio de la forma y su actualización. Se determinaron dos variables: las etapas de crecimiento definidas por los periodos de estudio 1948, 1970, 1985, 1996 y 2005, y la superficie de ocupación de las unidades residenciales definida según la siguiente clasificación: de 0 a 1 ha, de 1 a 5 ha, de 5 a 10 ha, de 10 a 15 ha y de 15 a 20 ha. Cada una de estas variables y su cruce permitió obtener conclusiones respecto del comportamiento morfológico de las unidades residenciales. Por último, a partir de una selección de casos de unidades residenciales (18 unidades), se ampliaron características específicas que permitieron establecer conclusiones sobre sus rasgos urbano-arquitectónicos.

## Unidades residenciales como tendencia de ocupación en crecimiento

---

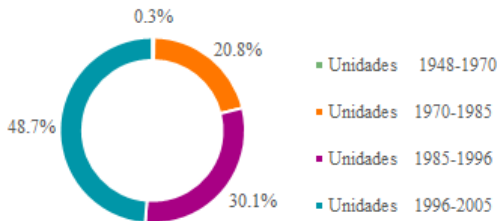
El estudio se centró en el área urbana del municipio de Medellín, debido a que, una vez identificadas las unidades residenciales en el Área Metropolitana del Valle de Aburrá, las unidades residenciales de Medellín superaban por un gran número las de los otros municipios. En el proceso de reconocimiento y posterior sistematización entre 1948 y 2005, se identificaron 753 unidades residenciales en el Área Metropolitana del Valle de Aburrá; de esta cifra, 524 unidades residenciales se localizan en Medellín, 137 en Envigado, 35 y 30 en Itagüí y Bello, las restantes en los demás los municipios (figura 1).

**Figura 1.** Número de unidades residenciales en los municipios del Valle de Aburrá a 2005.

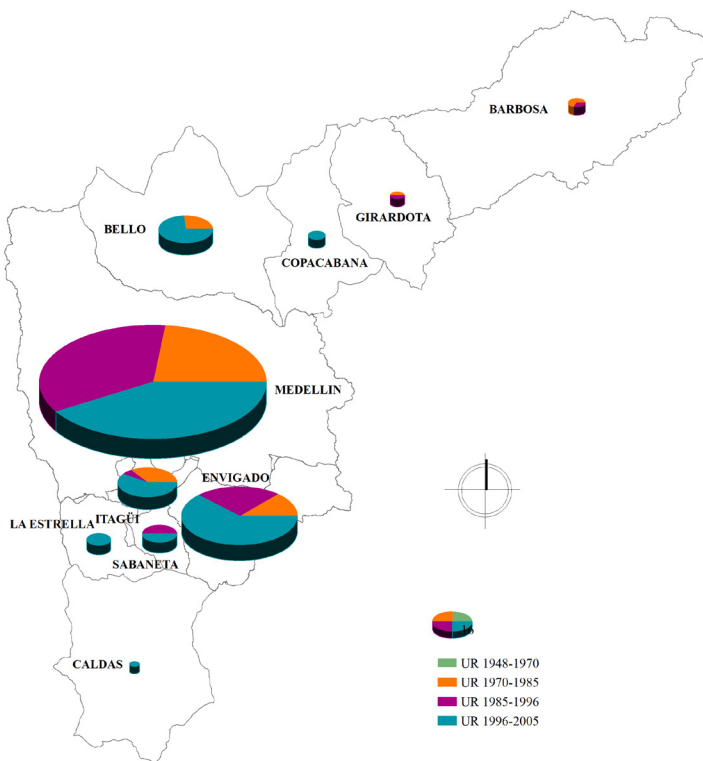


De lo anterior se puede constatar que, de las 753 unidades identificadas en el Área Metropolitana del Valle de Aburrá, el 48,7 % se construyeron entre 1996 y 2004, el 30,1 % entre 1996 y 1985, el 20,8 % entre 1970 y 1985 y el 0,3 % entre 1948 y 1970. Lo que indicaba una tendencia en aumento como respuesta a la ocupación del territorio en las diferentes etapas de crecimiento (figura 2). Estos porcentajes discriminados por municipios en tales etapas permiten evidenciar el importante aporte de Medellín al conjunto del área metropolitana (figura 3).

**Figura 2.** Porcentaje de unidades residenciales por etapas de crecimiento en los municipios del Valle de Aburrá.

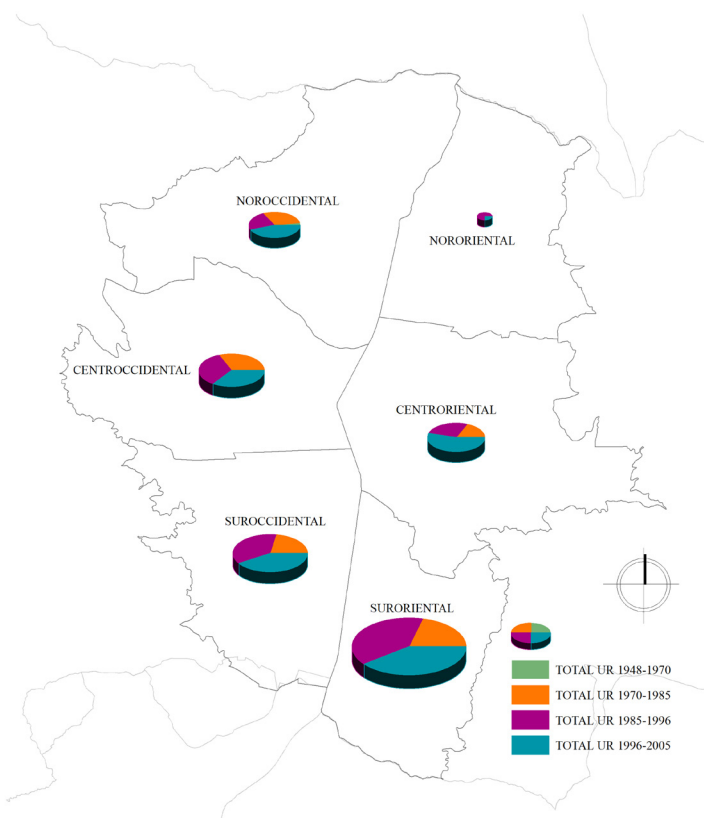


**Figura 3.** Unidades residenciales por periodos en el Valle de Aburrá.



El comparativo por municipios permite apreciar el comportamiento general por etapas que muestra un aumento progresivo para cada etapa, a excepción de los municipios de Bello e Itagüí, que presentan un menor incremento en la etapa 1985-1996 al compararlo con la etapa 1970-1985. El comportamiento por municipio es consecuente con el desarrollo y la población de estos. El caso del municipio de Medellín se analiza de manera específica para cada una de sus seis zonas (división político-administrativa) al aportar un número tan elevado (524 unidades residenciales). Este total responde, por una parte, a la mayor superficie urbana frente a los otros municipios y, por otra, a su posición dominante en la estructura político-económica como capital del departamento de Antioquia (figura 4).

**Figura 4.** Unidades residenciales por periodos en las zonas de Medellín.



En la figura 4, se observa cómo en el sur de Medellín se ha identificado la mayor parte de las unidades residenciales que caracterizan el proceso de urbanización del territorio y cómo en el norte las cifras son mínimas. Esta polaridad entre unidades residenciales son el resultado de los diferentes procesos históricos y socioeconómicos que han determinado la ocupación del suelo dentro del perímetro urbano del municipio.

Los registros de las unidades residenciales por zonas según la división político-administrativa (figura 4) permiten constatar los siguientes resultados. La zona donde se identificó el menor número



de unidades residenciales fue la zona nororiental, los cuatro únicos registros encontrados mostraban que la intervención había sido casi nula en este sector de la ciudad. En contraposición con esta zona, se identificó la zona suroriental, con 236 registros que representan el 45 %, destacándose como la zona con el mayor número de unidades residenciales, y aunque no hay registros entre el periodo 1948-1970, estos se incrementan de manera significativa durante los tres siguientes periodos. La zona suroccidental es la segunda con el mayor número de registros de unidades residenciales, 101 en total, zona que aporta el 19,3 % del total de Medellín. La zona centroccidental representa el 14,7 % con 77 unidades residenciales, la zona centrooriental el 11,3 % con 59 unidades residenciales y la zona noroccidental el 9 % con 47 unidades residenciales.

**Tabla 1.** Unidades residenciales por periodos en las zonas de Medellín.

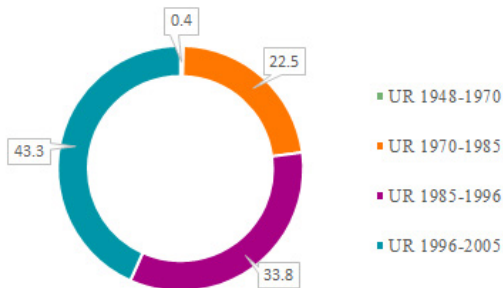
Zona	1948-1970	1970-1985	1985-1996	1996-2005	Total	%
Nororiental	0	0	3	1	4	0,8
Noroccidental	1	15	9	22	47	9
Centrooriental	0	10	17	32	59	11,3
Centrooccidental	0	25	23	29	77	14,7
Suroriental	0	46	89	101	236	45
Suroccidental	1	22	36	42	101	19,3
	2	118	177	227	524	100

En la tabla 1, se puede observar para la zona suroriental que el incremento entre 1985 y 1996 fue casi el doble del periodo anterior, y entre 1996 y 2005 continúa el aumento.

Para el caso del municipio de Medellín, los datos obtenidos muestran que, de las 524 unidades residenciales identificadas en el municipio entre 1948 y 2005, el 43,3 % se llevaron a cabo entre 1996 y 2004, el 33,8 % fueron construidas entre 1996 y 1985, el 22,5 % entre 1970 y 1985 y solo el 0,4 % entre 1949 y 1970 (figura

5). Se evidencia el importante aporte en el periodo 1970-1985, que responde al establecimiento de las unidades residenciales como una nueva forma de habitar en Medellín. A partir de este periodo, se registra un ascenso gradual, lo que nos remite nuevamente a señalar que es una tendencia que se va incrementando con el tiempo.

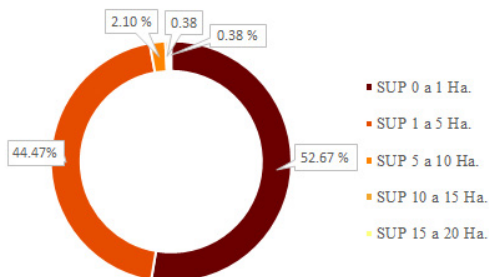
**Figura 5.** Porcentaje de unidades residenciales por periodo.



## Unidades residenciales como tendencia hacia el fraccionamiento

Al involucrar la variable de superficie (el área en hectáreas de las unidades residenciales identificadas), se evidencia que la mayor parte de las unidades residenciales construidas en la última mitad del siglo XX en Medellín se ubican en el rango de 0 a 1 ha; de los 524 polígonos de unidades residenciales totalizados, 276 se ubican en este rango, aunque para el primer periodo (1948-1970) no existen registros en este rango; en los tres siguientes, se observa que la cifra se mantiene estable y en el primer lugar con un 52,7 % (figura 6).

**Figura 6.** Aporte porcentual de unidades residenciales por superficies en Medellín.



La ubicación de estos rangos por periodos, como lo muestra la tabla 2, ratifica las características del proceso de urbanización en la implementación de lotes más pequeños. El segundo rango con el mayor número de unidades residenciales es el de 1 a 5 ha, en el cual se halló entre 1948 y 1970 una unidad residencial, 46 unidades residenciales entre 1970 y 1985, 82 unidades residenciales entre 1985 y 1996 y 104 unidades residenciales entre 1996 y 2005, para 233 unidades residenciales. En el tercer, cuarto y quinto rango, se ubican 11, dos y dos unidades residenciales, respectivamente. En estos rangos (de 5 a 10 ha , 10 a 15 ha , 15 a 20 ha) por el tamaño de la ocupación afectada, se encuentran unidades residenciales de un impacto significativo en el contexto de la ciudad. Sin embargo, como aporte en número de unidades residenciales no es significativo, 2,9 % del total.

**Tabla 2.** Rango de superficies de unidades residenciales por periodos en Medellín

Etapa	0-1	1-5	5-10	10-15	15-20	Total
1948-1970	0	1	1	0	0	2
1970-1985	64	46	5	2	1	118
1985-1996	92	82	2	0	1	177
1996-2005	120	104	3	0	0	227
	276	233	11	2	2	524
	52,7	44,5	2,1	0,4	0,4	

## Rangos de superficie en las zonas de la ciudad y cruce con las etapas de crecimiento

Al discriminar los diferentes rangos de superficie en las distintas zonas de la ciudad, (tabla 3), el resultado muestra en la zona suroriental que, de las 229 unidades residenciales, la gran mayoría pertenecen a los rangos 0-1 ha y 1-5 ha, el 52,4 y 46,7 %, respectivamente. Estas cifras, que corresponden a los rangos más pequeños analizados, ratifican la condición de fragmentación que posee esta zona de la ciudad. Asimismo, en la tabla 3, se puede observar que, de las 13 unidades residenciales pertenecientes al rango 5-10 ha, nueve se ubican por partes iguales en las zonas suroccidental, centrooriental y centrooccidental; de los cuatro restantes, dos se localizan en la zona suroriental y dos en la noroccidental. De las dos unidades residenciales de rango 10-15 ha, una se ubica en la zona noroccidental y la otra en la zona suroccidental. Por último, la unidad con el mayor rango de superficie 15-20 ha se ubica en la zona noroccidental de la ciudad.

**Tabla 3.** Rangos de superficie en zonas de la ciudad por periodos.

	Zona Suroriental				%	
	1948-70	1970-85	1985-96	1996-05		
0 - 1 Ha	0	26	48	46	120	52,4
1 - 5 Ha	0	19	40	48	107	46,7
5 - 10 Ha	0	0	0	2	2	0,9
10 - 15 Ha	0	0	0	0	0	0
15 - 20 Ha	0	0	0	0	0	0
	0	45	88	96	<b>229</b>	100

<b>Zona Suroccidental</b>						
	1948-70	1970-85	1985-96	1996-05	%	
0 - 1 Ha	0	14	21	32	67	65
1 - 5 Ha	1	6	14	11	32	31,1
5 - 10 Ha	0	1	1	1	3	2,9
10 - 15 Ha	0	1	0	0	1	1
15 - 20 Ha	0	1	0	0	1	0
	1	22	36	44	<b>103</b>	100

<b>Zona Centroccidental</b>						
	1948-70	1970-85	1985-96	1996-05	%	
0 - 1 Ha	0	13	11	14	38	48,7
1 - 5 Ha	0	11	11	14	36	46,2
5 - 10 Ha	0	1	1	1	3	3,8
10 - 15 Ha	0	1	0	0	1	1,3
15 - 20 Ha	0	0	0	0	0	0
	0	26	23	29	<b>78</b>	100

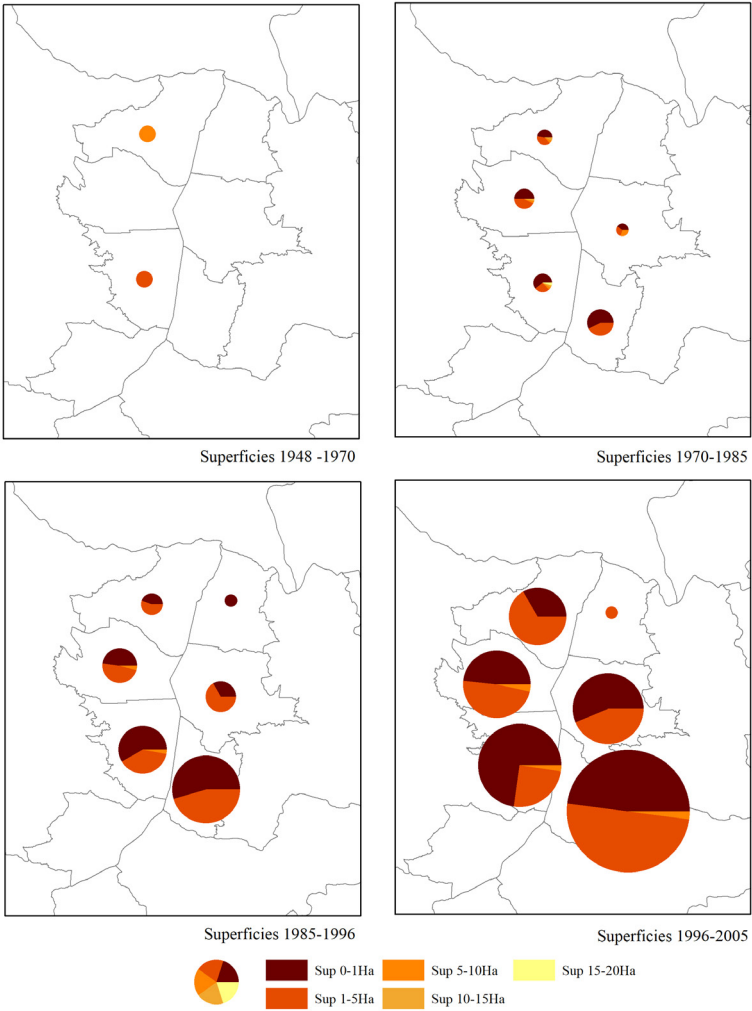
<b>Zona Centroriental</b>						
	1948-70	1970-85	1985-96	1996-05	%	
0 - 1 Ha	0	4	6	18	28	46,7
1 - 5 Ha	0	3	12	14	29	48,3
5 - 10 Ha	0	3	0	0	3	5
10 - 15 Ha	0	0	0	0	0	0
15 - 20 Ha	0	0	0	0	0	0
	0	10	18	32	<b>60</b>	100

<b>Zona Noroccidental</b>						
	1948-70	1970-85	1985-96	1996-05	%	
0 - 1 Ha	0	7	4	7	18	39,1
1 - 5 Ha	0	6	5	14	25	54,3
5 - 10 Ha	1	1	0	0	2	4,3
10 - 15 Ha	0	1	0	0	1	2,2
15 - 20 Ha	0	0	0	0	0	0
	1	15	9	21	<b>46</b>	100
<b>Zona Nororiental</b>						
	1948-70	1970-85	1985-96	1996-05	%	
0 - 1 Ha	0	0	3	0	3	75
1 - 5 Ha	0	0	0	1	1	25
5 - 10 Ha	0	0	0	0	0	0
10 - 15 Ha	0	0	0	0	0	0
15 - 20 Ha	0	0	0	0	0	0
	0	0	3	1	<b>4</b>	100
<b>TOTALES</b>	<b>2</b>	<b>118</b>	<b>177</b>	<b>223</b>	<b>520</b>	

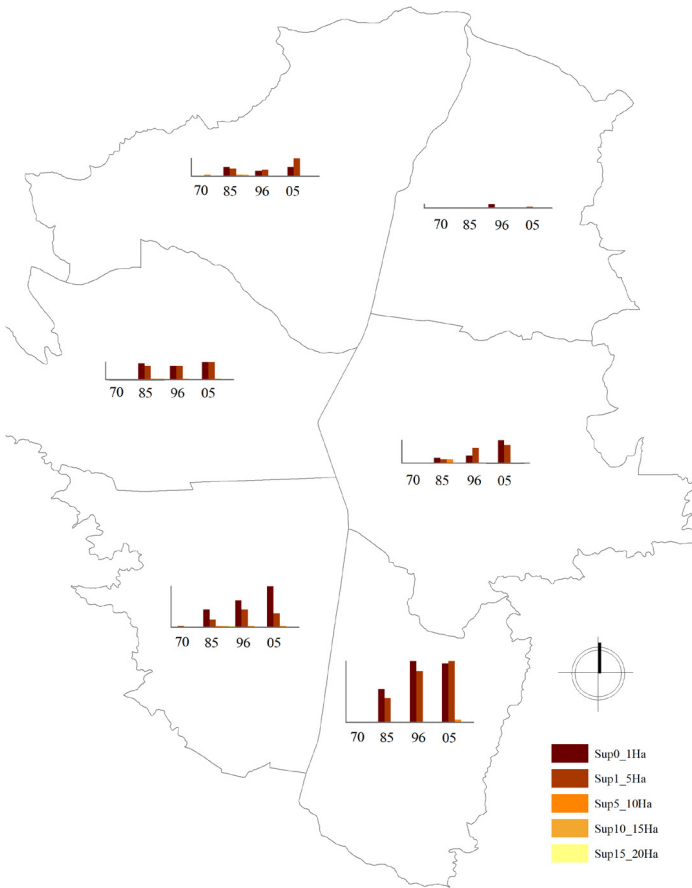
El cruce de las variables de etapas de crecimiento y superficie, que se ilustra por periodos en el mapa por zonas de Medellín, aporta a la comprensión del proceso de urbanización de las unidades residenciales que permitiría asociar en la configuración espacial factores socioeconómicos e intereses de los promotores inmobiliarios en el suelo urbanizable (figura 7, siguiente página).

La figura 8 que ilustra, con los datos de la tabla 3, el mapa de Medellín por zonas referenciando los cuatro periodos ratifica la disposición hacia las unidades residenciales en el sector sur de la ciudad y principalmente la zona suroriental. Allí se puede apreciar el importante incremento a partir del periodo 1970-1985 del número de unidades residenciales en los rangos de superficie 0-1 y 1-5 ha, marcando un mayor aumento en este último para los periodos 1985-1996 y 1996-2005.

**Figura 7.** Unidades residenciales por rangos de superficie, zonas y etapas de crecimiento.



**Figura 8.** Unidades residenciales por superficies y etapas de crecimientos en las distintas zonas de Medellín.



## Factores que propician el desarrollo de unidades residenciales

Según los datos presentados, se constata el significativo crecimiento a finales del siglo XX de las unidades residenciales, principalmente, al sur de la ciudad. Hacia el norte no es tan significativa esta forma de urbanización y se mantiene con una baja representatividad



en especial al nororiente, destacándose en la zona noroccidental el conjunto residencial Tricentenario con una importante superficie (tabla 3), y en las zonas centrales, el desarrollo medio de las unidades residenciales. Esto evidencia, principalmente en el proceso de urbanización del territorio, la influencia determinante del proceso histórico de urbanización del suelo en relación con cada una de las zonas y los sectores, y la implicación que el factor socioeconómico ha tenido en el desarrollo de las unidades residenciales, así como la promoción del suelo de manera formal o informal, enmarcado en las condiciones geográficas del valle.

Según el aspecto morfológico, en el estudio de la forma, investigación de base, se caracterizaron ocho formas de ocupación del territorio, agrupadas en dos características básicas definidas así: “por la existencia de un trazado asociado al concepto de una ciudad compacta o continua y por la ausencia de trazado asociado a una ocupación dispersa” (Área Metropolitana del Valle de Aburrá, 2007, p. 27). Estas dos categorías desarrollaron distintas formas de ocupación como respuesta a las condiciones geográficas (pendientes del suelo y presencia de afluentes), a la normativa vigente, a la misma tenencia del suelo, a las tecnologías de construcción y al agente urbanizador, fuera este estatal o privado, o, incluso, por la ausencia de este agente urbanizador. Así es como en Medellín y a lo largo del Valle de Aburrá no se tiene una única forma de tejido urbano, y estas formas no siempre se mantienen en el tiempo, incluso, algunas se transforman configurando nuevas maneras de ocupación.

La unidad residencial como patrón morfológico, condicionado por las características descritas, presenta una tendencia en aumento (la investigación identifica hasta 2005 sujeto a la herramienta cartográfica), como también hacia el fraccionamiento dada la discontinuidad de los tejidos evidenciado en el análisis. A partir del estudio de crecimiento de la ciudad basado en el análisis morfológico, se resaltan tres factores que propician la ocupación de los encerramientos residenciales. Por ser un análisis desde una base cartografía, las conclusiones obtenidas son desde el análisis espacial, no se han cruzado con datos normativos, ni con los agentes inmobiliarios promotores de su desarrollo que podrían soportar o, incluso, dar otras características de la ocupación.

## Condicionantes geográficos

---

La unidad residencial como patrón morfológico se verá favorecido por la expansión de la ciudad en condiciones geográficas de pendiente. Uno de los primeros ejemplos en la ciudad con esta característica se da con la urbanización Las Playas en la zona suroccidental, propuesta del ICT que conjuga el paradigma moderno de la vivienda de interés social (Saldarriaga, 1996). El programa, realizado entre 1961 y 1977, desarrolla 1808 soluciones de vivienda en siete etapas. Se combina la modalidad de vivienda unifamiliar con vivienda multifamiliar, siendo la primera etapa del programa la primera urbanización multifamiliar en la ciudad. Aquí es importante destacar cómo la vivienda unifamiliar en las zonas planas mantuvo una morfología regular que favorecía la articulación del espacio público, mientras los desarrollos multifamiliares respondiendo a la pendiente asumieron patrones delimitados con un trazado propio, un orden derivado de la forma de ocupación (bloques multifamiliares) y sin dar continuidad al tejido urbano existente, definición de las unidades residenciales, principalmente condicionado por los cambios de pendiente, es decir, su condición geográfica. Con el tiempo, estos conjuntos como consecuencia de la inseguridad terminaron encerrándose con malla alrededor, equiparables a la definición de “urbanizaciones cerradas” (Roitman, 2016).

Las figuras 9-10 muestran dos etapas del crecimiento en la urbanización mencionada. Una inicial (figura 9), de la cartografía de 1970, que marca un primer borde en la expansión de la ciudad, que empieza a mostrar discontinuidades por el cambio de pendiente, el cual es aprovechado para introducir la nueva forma de ocupación de unidades residenciales, que se va acondicionando al relieve. La figura 10 hace referencia a la situación del este lugar en 1985, la cual muestra la proliferación de unidades residenciales con respecto a la figura 9, ocupando el vacío cuyas edificaciones bordean la forma del relieve. Se puede ver cómo la discontinuidad en el tejido será la característica de estos conjuntos, cuya forma se va acondicionando a la geografía y las vías circundantes, además, se caracterizan por ser conjuntos cerrados.

**Figura 9.** Cartografía 1970, sector Las Playas, zona suroccidental.  
**Figura 10.** Cartografía 1985, sector Las Playas, zona suroccidental.



## Ocupación de vacíos dentro de la configuración del tejido

En el crecimiento de la ciudad, la expansión de la mancha urbana no se da de manera continua, sino que algunas zonas van quedando con vacíos, a manera de bolsas, puesto que se definen claramente sus confines. Estas bolsas pueden tener su origen debido a industrias que se deslocalizan de la ciudad o que desaparecen, zonas con quiebres por la pendiente o afluentes, o parcelaciones de fincas aún por urbanizar y que el crecimiento de la ciudad presiona con sus cambios, y convierten estas bolsas en nuevos proyectos para urbanizar. Sus dimensiones en muchos casos no superan las 5 ha, y para optimizar el uso del suelo y la densidad habitacional que ya requería la ciudad, estos vacíos se ocupan por unidades residenciales. Un ejemplo de esta situación es el referenciado en la figura 11, de la cartografía de 1985, donde se muestran tres urbanizaciones, con dos conformaciones distintas. El proyecto superior, correspondiente a la primera y segunda etapa de la urbanización Nueva Villa de Aburrá del Banco Central Hipotecario (BCH), 1978-1980, con una superficie de 12 ha (una de las bolsas más grandes que tenía la

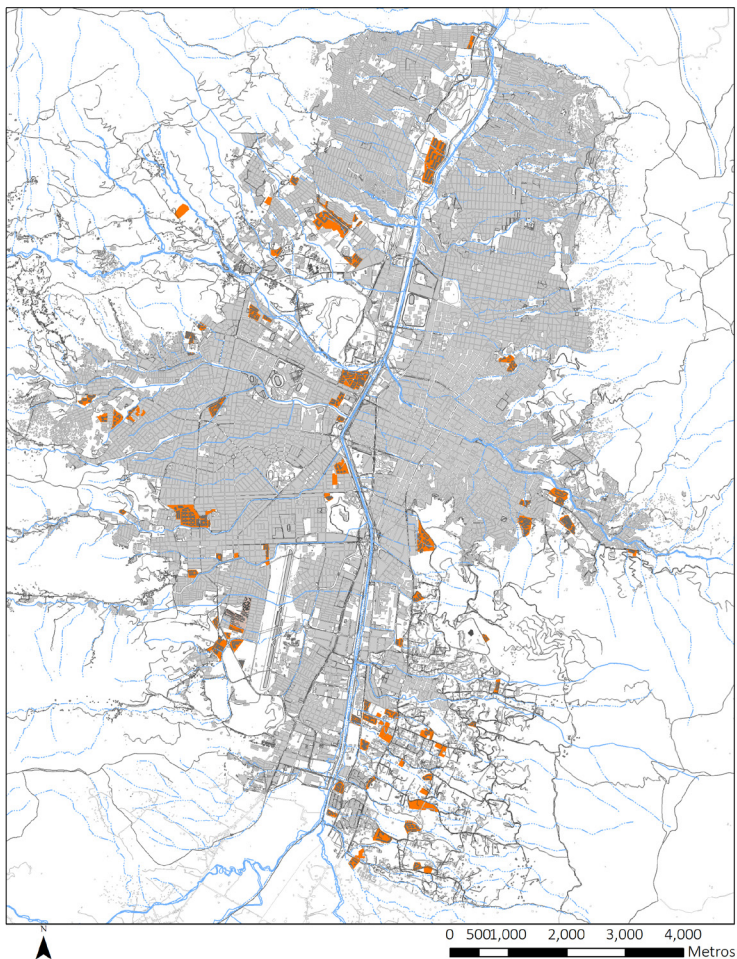
ciudad), la primera etapa de este proyecto con patrón de unidades residenciales, a partir de un orden derivado de la forma de ocupación (bloques multifamiliares), no cierra sus límites y, al contrario, dispone los distintos bloques en medio de un “parque” que permite la permeabilidad del proyecto. La segunda etapa, por medio de la utilización de tipología edificio-cinta, da continuidad al paramento logrando integrarse al tejido urbano circundante facilitando el caminar en la ciudad y el amarre de unos tejidos que con el vacío habían quedado discontinuos. Las otras dos unidades residenciales del inferior de la figura 11 corresponden al patrón morfológico que se cierran como conjunto, donde la tipología edificatoria se dispone en torno de unos vacíos centrales que configuran un espacio central de uso privado para los habitantes respondiendo a las características de los conjuntos de encerramiento.

**Figura 11.** Cartografía 1985, zona suroccidental sector avenida 80, entre calles 33 y 21.



La singularidad de ocupación de los vacíos a través de la unidades residenciales, que se evidencian en la cartografía de 1985, marca el comienzo de la caracterización de esta unidad morfológica como hecho urbano que va a modificar el paisaje de Medellín (figura 12).

**Figura 12.** Cartografía de 1985, nuevas unidades residenciales en Medellín, ocupación de vacíos en la trama urbana.



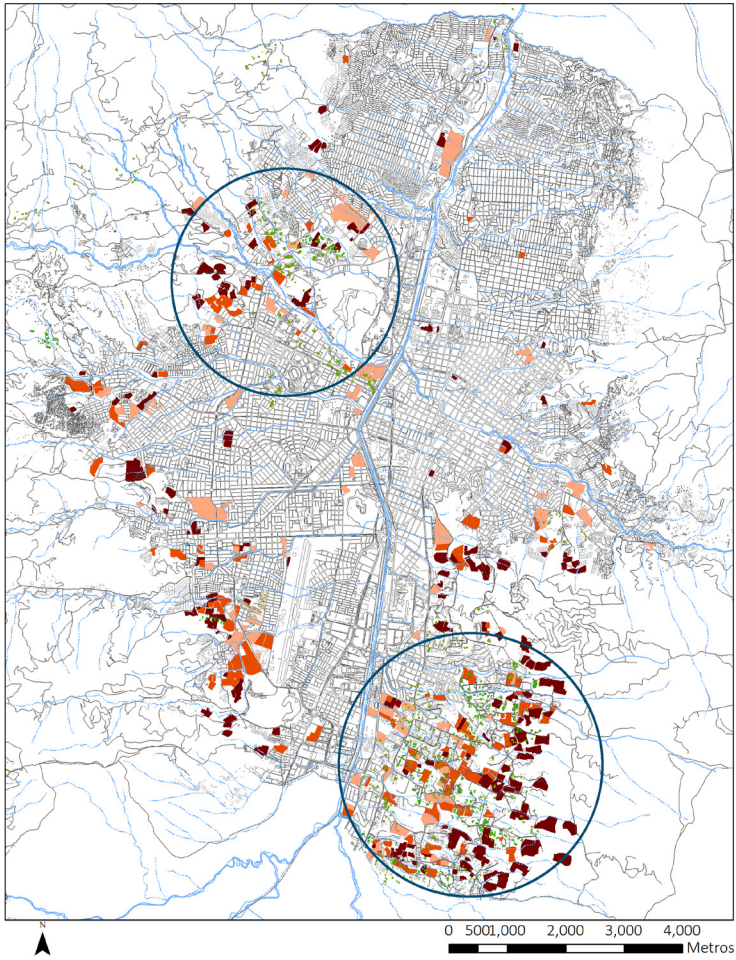
## Ocupación sobre la estructura rural

---

Otro factor que posibilitó la ocupación por unidades residenciales fue el aprovechamiento de la red vial preexistente. Como ya se ha anotado, la irregularidad del relieve de la ciudad ha dificultado la organización de un trazado recto y continuo, que utilizara un mismo patrón morfológico regular o irregular, que se expande por agregación. Frente a sectores de ciudad que no contaron con un plan que ordenara la expansión y que se construía a través de fragmentos, la forma de ocupación más frecuente fue la construcción sobre la infraestructura preexistente. Así fue como se aprovecharon las vías ya construidas, sobre suelos que pasaban de fincas o segundas residencias a agregarse al suelo urbano. Se repite en este fenómeno un crecimiento por bolsas, pero, a diferencia del anterior, sus límites son la división predial y no la forma de la ciudad. Se destaca en esta transformación el cambio de la unidad por ramificación (puntos en la imagen) a la unidad residencial (polígonos), como se aprecia en la figura 13, principalmente en los sectores demarcados con los círculos. La unidad morfológica por ramificación fue definida en el estudio como “una estructura de ocupación que se aglutina a lo largo de elementos viales o caminos del que se desprenden tramos cortos” (Área Metropolitana del Valle de Aburrá, 2007, p. 29). Se podría afirmar que la estructura ramificada permanece, pero se complejiza, por el incremento en la densidad que traen los encerramientos residenciales. Estas características se aprecian en la parte alta del límite entre la zona centroccidental, noroccidental y suroccidental, como se evidencia en la cartografía de 2005 (figura 13).



**Figura 13.** Cartografía de 2005, Medellín, crecimiento de unidades residenciales por ramificación.



## Unidad residencial como hecho urbano

---

Las unidades residenciales en Medellín pueden considerarse hoy un hecho urbano, porque la tendencia continúa en su crecimiento y porque son pocas hoy las unidades habitacionales nuevas que puedan adquirirse fuera de este tipo de proyectos inmobiliarios. Hoy, en la ciudad se crean nuevos proyectos residenciales a través de esta forma urbana, unidades residenciales, o por medio de edificios de un solo bloque dentro de la ciudad consolidada.

Las unidades residenciales en las dos primeras etapas, 1948-1970 y 1970-1985, fueron soluciones habitacionales en su mayoría de media altura (4-5 pisos), que representaron el paradigma moderno frente a la vivienda unifamiliar en áreas de expansión de la ciudad, dando solución de vivienda en diversos estratos sociales. En los casos de mayor ocupación en la superficie, entre 10 y 20 ha, las unidades residenciales eran abiertas a la ciudad, no tenían cerramiento y, por el contrario, al estar entre grandes zonas verdes, ricas en vegetación, donde la edificación ordenada de manera aislada en extensas zonas verdes permitía una articulación por medio del espacio público. Aprovecharon el vacío que dejaba la ciudad como medio articulador, configurando un “parque habitado” en la ciudad. Hoy, gran parte de estas unidades se encuentran cerradas con mallas, permaneciendo abiertas solo algunas de ellas y convirtiéndose en referentes importantes de la ciudad.

Las unidades residenciales de superficie menor de 5 ha nacieron cerradas. Cabe recordar que en la década de 1980 se recrudecía la violencia en la ciudad y muchos de estos nuevos proyectos de vivienda se localizaron en áreas residenciales ya consolidadas donde era importante marcar límites. El encerramiento residencial se convirtió en el imaginario de los ciudadanos, su seguridad para la violencia que había “afuera”, estableciendo una barrera de control a través de la vigilancia privada. Así es como la mayoría de unidades residenciales migran a encerramientos, y en las etapas posteriores, 1985-1996 y 1996-2005, e, incluso, en la actualidad, la mayoría de estos proyectos responden al concepto de *encerramientos residenciales*.

Estos encerramientos ocupan hoy zonas extensas dentro de la ciudad (se destaca la zona suroriental y las expansiones de la zona suroccidental y centrooccidental, figura 7), dando forma y un nuevo carácter a la ciudad. Una “ciudad” donde se ha desestructurado el



espacio público, donde la calle es el espacio del vehículo; el lugar de la plaza como encuentro lo ocupa el centro comercial. No hay lugar para la diversidad, porque solo se interactúa con el semejante, el que tiene el mismo nivel socioeconómico y vive en una casa similar, cuyos hijos juegan en este parque de la unidad y van al mismo colegio u otro similar por medio de la ruta escolar. Las nuevas generaciones nacieron y viven en estos encerramientos residenciales y no conocen el centro de la ciudad. No conocen al otro, no entienden el espacio público y seguirán reproduciendo esa ciudad, la única que tienen en su imaginario. Estas razones llevan a la necesidad de pensar en un nuevo diseño del espacio público para estas zonas desagregadas. Una nueva calle que sea costura de esta ciudad fragmentada y algunas zonas de encuentro entre estos encerramientos residenciales.

## Referencias

- Área Metropolitana del Valle de Aburrá. (2007) *Estudio de la forma y el crecimiento urbano de la región metropolitana. Fase 1: Mapificación del crecimiento urbano del Valle de Aburrá*. Editorial Artes y Letras.
- Borsdorf, A. (2003). Hacia la ciudad fragmentada: tempranas estructuras segregadas en la ciudad latinoamericana. *Scripta Nova: revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, 7. <https://www.raco.cat/index.php/scriptanova/article/view/63928>
- Capel, H. (2002) *La morfología de las ciudades*. Ediciones del Serbal.
- Coy, M. (2003). Tendências atuais de fragmentação nas cidades latino-americanas e desafios para a política urbana eo planejamento urbano. *Iberoamericana*, 3(11), 111-128.
- Coy, M. (2006). Gated communities and urban fragmentation in Latin America: The Brazilian experience. *GeoJournal*, 66(1-2), 121-132.
- Cáceres, G. y Sabatini, F. (2004). Los barrios cerrados y la ruptura del patrón tradicional de segregación en las ciudades latinoamericanas: el caso de Santiago de Chile. En G. Cáceres y F. Sabatini (eds.), *Barrios cerrados en Santiago de Chile: entre la exclusión y la integración residencial* (pp. 9-43). Pontificia Universidad Católica.
- Kostof, S. (1991). *The city shaped: Urban patterns and meanings through history*. Little, Brown and Company.

- Roitman, S. (2016). Urbanizaciones cerradas a escala planetaria: prospectiva. *Revista de Trabajo Social e Intervención Social*, 21, 13-22. [https://www.researchgate.net/profile/Sonia\\_Roitman/publication/303804701\\_Urbanizaciones\\_cerradas\\_a\\_escal\\_a\\_planetaria\\_Gated\\_communities\\_at\\_a\\_planetary\\_scale/links/57539a7108ae6807fafed99d/Urbanizaciones-cerradas-a-escala-planetaria-Gated-communities-at-a-planetary-scale.pdf](https://www.researchgate.net/profile/Sonia_Roitman/publication/303804701_Urbanizaciones_cerradas_a_escal_a_planetaria_Gated_communities_at_a_planetary_scale/links/57539a7108ae6807fafed99d/Urbanizaciones-cerradas-a-escala-planetaria-Gated-communities-at-a-planetary-scale.pdf)
- Saldarriaga Roa, A. (1996). *Estado, ciudad y vivienda: urbanismo y arquitectura de la vivienda estatal en Colombia, 1918-1990*. Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana.
- Thuillier, G. (2005). El impacto socio-espacial de las urbanizaciones cerradas: el caso de la Región Metropolitana de Buenos Aires. *Eure*, 31(93), 5-20. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612005009300001>
- Vilagrasa Ibarz, J. (1991). El estudio de la morfología urbana. *Geocritica*, 92, 7-45.

## 8. Urbanizaciones cerradas y fragmentación urbana\*

Ricardo Gómez Maturano\*\*

### Resumen

Se profundiza en una de las categorías de la fragmentación urbana, la física material, su validez epistemológica y sus dos escalas de análisis. El primer objetivo es demostrar que las urbanizaciones cerradas necesitan ser explicadas, pero también deben ser parte de la explicación. En este sentido, se busca demostrar que el surgimiento de estas nuevas formas del habitar, de una escala micro o meso, están generando transformaciones macroespaciales, como el surgimiento de trozos en el tejido urbano, la impermeabilidad del espacio y la dispersión urbana. El estudio requirió la utilización de los sistemas de información geográfica, ya que permiten capturar, almacenar, manipular, analizar y presentar los datos espacialmente referenciados. Esta herramienta permitirá mostrar la distribución conjunta de

---

\* Capítulo derivado de la investigación *Fragmentación urbana: estudio con sistemas de información geográfica*, con registro ante la Secretaría de Investigación y Posgrado 20141431 del Instituto Politécnico Nacional.

\*\* Instituto Politécnico Nacional, México. Correo electrónico: [alternz@hotmail.com](mailto:alternz@hotmail.com). <https://orcid.org/0000-0002-8027-8648>.

las variables del trabajo por medio de la proyección de sus categorías en un plano, dando paso a un trabajo eminente de interpretación. Los resultados muestran que la fragmentación física material impulsada por las urbanizaciones cerradas está creando ciudades en partes debido al tamaño de las intervenciones y privilegiando proyecto de ciudad de intereses privados, propiciando procesos de separación, ya que los muros parecen ser una ventaja de protección que promueve el abandono de la ciudad abierta y pública. Y, por último, las lógicas de localización de estas nuevas urbanizaciones están produciendo una discontinuidad física creando ciudades incompletas caracterizadas por las rupturas y trastornando el funcionamiento de la ciudad en su conjunto.

**Palabras clave:** urbanizaciones cerradas, fragmentación urbana, sistemas de información geográfica, trozos de impermeabilidad urbana y dispersión urbana.

## Abstract

The study delves into one of the categories of the urban fragmentation, physics-material: its Epistemological Valid and its two scales of analysis. The first objective of the work is to demonstrate that closed urbanizations need to be explained, but they must also be part of the explanation. In this sense, it seeks to demonstrate that the emergence of these new forms of habitat, of a micro or meso scale, are generating macro spatial transformations such as the emergence of chunk in the urban fabric, the impermeability of space and urban dispersion. The study required the use of geographic information systems, since they allow to capture, store, manipulate, analyze and present spatially referenced data. This tool will allow to show the joint distribution of the variables of the work by means of the projection of their categories in a plane, giving way to an eminent work of interpretation. The results show that the material physical fragmentation driven by the closed urbanisations is creating cities in parts due to the size of the interventions and privileging the city project of private interests. Favoring separation processes, since the walls seem to be a protection advantage that promotes the abandonment of the open and public city. And finally, the logics of location of these new developments are generating a physical discontinuity creating incomplete cities, characterized by ruptures and disrupting the functioning of the city as a whole.

**Keywords:** closed urbanizations, urban fragmentation, geographic information systems, urban impermeability and urban dispersion.

## La fragmentación física material y su validez epistemológica

La fragmentación físico-material es una de las categorías de análisis menos estudiada de la fragmentación urbana, ya que el diseño urbano de los espacios no es una variable relevante en los estudios urbanos; sin embargo, es fundamental comprender cómo el impulso a ciertas formas del hábitat está contribuyendo a la producción de una sociedad fragmentada. Es decir, el espacio físico no solo necesita ser explicado, sino también ser parte de la explicación.

En este sentido, el valor epistemológico del espacio físico siempre ha sido debatido en las disciplinas de los estudios urbanos, por ejemplo, en el campo de la sociología urbana, Lezama (2005, p. 375) señala que hay dos grandes corrientes de pensamiento sobre el espacio: el sociológico y el espacial. Los puntos de demarcación entre estos están en función del recorte analítico de su objeto de estudio y el objeto teórico que construyen, por ejemplo, en la línea sociológica ubica como objeto de reflexión lo social más que lo espacial, estudia los procesos urbanos más que la ciudad como entidad física sin atribuirle ninguna posición de legalidad epistemológica a lo urbano, que bajo esta lógica debe remitirse a la teoría social.

Por el contrario, la otra línea de pensamiento legaliza el espacio como objeto de reflexión sociológica y tiene que ver con aquellos enfoques de lo urbano en los cuales el objeto de estudio está constituido por lo espacial bajo cualquiera de sus combinaciones posibles: lo espacial como estructura física construida por el hombre, lo espacial como determinante de conductas sociales, lo espacial como escenario de lo social pero como una unidad analítica relevante, lo espacial como una realidad socialmente producida, las condiciones sociales de la producción del espacio y lo espacial como elemento estructurante de lo social (Lezama, 2005, p. 375). En este sentido, en las ciudades de los últimos años, han aparecido nuevas formas espaciales como las urbanizaciones cerradas que en este contexto deben considerarse como una unidad analítica relevante: determinante de conductas sociales y estructurantes de la vida social, no solo como el escenario de lo social o estructuras físicas socialmente producidas.

La geografía es otra de las disciplinas que realizan estudios urbanos, en la cual el concepto de *espacio* ha tenido tres grandes acepciones: espacio topológico, espacio de la percepción y espacio geográfico. El primero busca alcanzar una conceptualización que reproduzca el espacio de manera fiel y exacta. El segundo representa la imagen espacial que el hombre se crea de lo que percibe, es decir, se corresponde con el de producto social (Rojas, 2005, pp. 145-146). Y el tercero se entiende derivado de los efectos de la relación del hombre con su naturaleza. En esta postura, se pueden ubicar las aportaciones sobre la definición del espacio de Santos (2000), quien hace una propuesta para definir el espacio en la geografía urbana. Señala que para la geografía cabe estudiar el espacio de la siguiente manera: “el espacio está formado por un conjunto indisoluble, solidario y también contradictorio, de sistemas de objetos y sistemas de acciones, no considerados aisladamente, sino como el contexto único en el que se realiza la historia” (p. 54). En su definición de espacio, propone dos elementos: el sistema de objetos y el sistema de acciones, puesto que los objetos no tienen realidad filosófica, es decir, no nos permiten el conocimiento si los vemos separados de los sistemas de acciones; pero estas tampoco se dan sin el sistema de objetos.

Para Santos (2000, p. 55), el sistema de objetos y sistemas de acciones interactúan: por un lado, los sistemas de objetos condicionan las formas en que se dan las acciones y, por otro, el sistema de acciones lleva a la creación de objetos nuevos o se realiza sobre objetos preexistentes, así el espacio encuentra su dinámica y se transforma. Esta propuesta permite, al mismo tiempo, trabajar el resultado conjunto de esta interacción como procesos y resultado, pero a partir de categorías susceptibles de un tratamiento analítico que a través de sus características propias puede abarcar la multiplicidad y la diversidad de situaciones y procesos.

Por una parte, la utilización de la figura de sistema de objetos de Santos (2000, pp. 60-61) está argumentada según autores como Moles (1971) quien sugiere que, a partir de la descripción de las poblaciones de objetos, se construya una verdadera ecología de objetos. Al contrario de lo que sucede en la ecología propiamente dicha donde las especies son fijas, en la ciudad están siempre surgiendo nuevas especies. Cuando son escogidos y localizados, en una casa o en un paisaje, los nuevos objetos renuevan el sistema local de relaciones y redefinen el medio que les abriga. Sin embargo, para

entender esa situación que plantea Santos (2000, p. 61), se apoya en otra noción: la de sistema, que propone Baudrillard (1970), en que pocos objetos son hoy ofrecidos solos; los objetos no funcionan aisladamente. Así, podemos pensar que en la ciudad se concentra una población de objetos: autos, calles, casa, edificios, etc., y aparecen nuevos, los *malls* y las urbanizaciones cerradas, objeto de nuestro estudio, funcionando siempre en relación los unos con los otros, renovando el sistema de relaciones.

Por otra, al iniciar la descripción del sistema de acciones, según Pinchmel y Genevieve (1994), “los hombres son seres de acción: actúan sobre sí mismos, sobre los otros, sobre las cosas de la Tierra” (citado por Santos, 2000, p. 67). Si embargo, Santos se pregunta ¿qué significa actuar?, ¿qué significa acción?, ¿qué es un acto? Un acto no es un comportamiento cualquiera, sino un comportamiento orientado. Para Schutz (1967), citado por Santos (2000, p. 67), la acción es la ejecución de un acto proyectado y el sentido de la acción es el correspondiente del acto proyectado. Y el acto supone una situación sobre la cual se proyecta la acción. Así, concluye Santos, las acciones resultan de necesidades naturales o creadas (pp. 70-71). Esas necesidades, materiales, inmateriales, económicas, sociales, culturales, morales y afectivas, conducen a los hombres a actuar y llevar a funciones. Tales funciones van a desembocar en los objetos. Realizadas a través de formas sociales, ellas mismas conducen a la creación y uso de objetos, formas geográficas.

Por último, las dos categorías, objeto y acción, materialidad y acontecimiento, deben ser tratadas de forma unitaria. Los acontecimientos, las acciones, no se geografían indiferentemente, sino que en cada momento hay una relación entre el valor de la acción y el valor del lugar donde se realiza; sin esto, todos los lugares poseerían el mismo valor de uso y el mismo valor de cambio, valores que no serían afectados por el movimiento de la historia. Existe una diferencia entre decir que el espacio no es una causa y negar que sea un factor, un dato. Admitir la existencia del espacio no es ser geodeterminista, pues el valor del espacio no es independiente de las acciones que es susceptible de acoger (Santos, 2000, pp. 73-74).

En síntesis, la estructura física de la ciudad debe ser establecida en los estudios urbanos como causa, es decir, la fragmentación física material debe considerarse como determinante o condicionante de conductas sociales, no solo como el escenario de lo social. En

particular, podemos asumir que el surgimiento de nuevos objetos urbanos, por ejemplo, las urbanizaciones cerradas y su impacto en la estructura física de la ciudad, como es la dispersión urbana, los trozos en el tejido urbano y la impermeabilidad urbana, podrían transformar las dinámicas sociales. Por tanto, es fundamental describir y caracterizar estos procesos físicos si queremos prever sus efectos sociales.

## Las urbanizaciones cerradas y la construcción de una ciudad fragmentada

La categoría de análisis de la fragmentación urbana referida a la fragmentación físico-material es reconocible en los trabajos que estudian el impacto causado por la producción de vivienda: urbanizaciones cerradas, en Argentina Carballo (2002) y Thuillier (2005), en Brasil Sobarzo y Beltrao (2003), Goes et al. (2008) y Rodrigues y Paulo (2002), en Chile Borsdorf et al. (2005) y en México Cabrales y Canosa (2001).

Esta categoría la podemos definir como el proceso en el que surgen nuevas formas del hábitat caracterizadas por tener un diseño urbano defensivo que está causando el surgimiento de trozos en el tejido urbano, la impermeabilidad del espacio y la dispersión urbana. Este fenómeno lo podremos estudiar a través de las nuevas poblaciones que han surgido en la ciudad contemporánea y a partir del supuesto de que estos redefinen el medio que los abriga.

Primero, hay que definir cuáles son estos nuevos objetos: las urbanizaciones cerradas. En general, los conceptos asociados con estos espacios son diversos: *guetos de lujo*, *enclaves fortificados*, *ciudadela*, *ciudades fortificadas*, *ciudades amuralladas*, *gated community*, *barrio cerrado* y *urbanización privada*. Tal vez la denominación urbanizaciones cerradas adoptada por Janoschka y Glasze (2003, p. 10) es la que describe con una mayor amplitud, sencillez y precisión el concepto: como urbanizaciones cerradas se definen las áreas residenciales que al menos contienen dos unidades (casas o apartamentos) físicamente separadas; están separadas del espacio accesible al público en general mediante un tipo de barrera física (muros, reja,



entrada vigilada, etc.); cuentan con algún tipo de servicio de uso comunitario o infraestructura y, además, con una organización vecinal. Puede ser que la infraestructura incluya únicamente un aparcamiento común o una pequeña zona verde; pero, también, pueden darse casos en que existan infraestructuras propias de una ciudad media, con escuela, universidades, centros culturales, complejos de cine, centros comerciales y muchos más. Debido a que se han popularizado entre todas las escalas sociales, las definiciones que categorizan el fenómeno como vivienda de clases altas resultan insuficientes.

Ahora, ¿cómo estos nuevos objetos redefinen el medio que abraza? Al respecto, partimos que el primer macroproceso urbano es el surgimiento de los “trozos en el tejido urbano” (enclaves), que propician una desintegración espacial del cuerpo urbano construido en cada vez más unidades independientes (Janoschka y Glasze, 2003, p. 15). En este punto, hay que aclarar que no son necesariamente independientes, pero se presenta la tendencia a crear espacio con servicios urbanos y amenidades que tienden a darles una mayor disociación de algunos satisfactores de la ciudad.

El segundo proceso, denominado impermeabilidad urbana, tiene que ver con una nueva forma de separación de funciones y elementos socioespaciales urbanos en una escala pequeña, en que la mezcla de la pobreza y la riqueza solo se hace posible a través de “muros y cercas” (Borsdorf, 2003). En este sentido, el interés de la separación o el aislamientos de segmentos sociales es expresada, objetivamente, por los muros edificados (Sobarzo y Beltrao, 2003, p. 41), así el signo distintivo de las ciudades recae en “la impermeabilidad del espacio” cerrado (Enríquez, 2007).

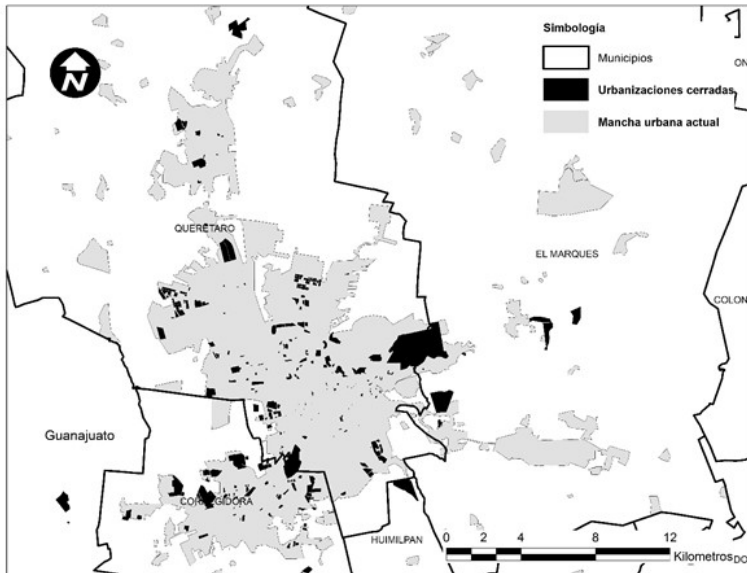
Por último, la dispersión y creación de periferia se presenta debido a que los nuevos fraccionamientos fomentan la discontinuidad urbana por la morfología de islas no integradas plenamente al tejido urbano, favoreciendo la dispersión de la ciudad y la creación de nuevas periferias (Enríquez, 2007).

En este sentido, estos tres macroprocesos espaciales parecen estar relacionado con un único objeto: las urbanizaciones cerradas. Sin embargo, hasta ahora ha sido poco estudiada la relación entre estos microprocesos y los macroprocesos espaciales en toda una ciudad; la mayor parte de tales afirmaciones se hacen en función de estudios de caso, no de la dinámica de la ciudad, y de interpretaciones cualitativas; no sea cuantificado el grado que estos procesos están teniendo.

## Análisis del impacto de las urbanizaciones cerradas en la Zona Metropolitana de Querétaro

El análisis de las urbanizaciones cerradas y los macroprocesos físico-territoriales que suscita fue realizado por medio de sistemas de información geográfica en la Zona Metropolitana de Querétaro (ZMQ), integrado por los municipios de Querétaro, Corregidora, El Marqués y Huimilpan (figura 1).

**Figura 1.** Urbanizaciones cerradas en la ZMQ.



Fuente: elaboración propia por medio de un análisis de imágenes satelitales y visitas de campo.

La utilización de los sistemas de información geográfica se debe a que permiten capturar, almacenar, manipular, analizar y presentar los datos espacialmente referenciados. Esta herramienta permitirá mostrar la distribución conjunta de las variables del trabajo

por medio de la proyección de sus categorías en un plano, dando paso a un trabajo eminente de interpretación. Esta es considerada una técnica exploratoria que sirve para intentar descubrir, a partir de los datos, posibles correspondencias o asociaciones entre variables, permitiendo una interpretación abierta y relacionada con el contexto general de la investigación.

En particular, los análisis se realizaron con las herramientas de geoprocésamiento de ArcGIS, es decir, con una macrotransformación de datos. Primero, se utilizó una herramienta de geoprocésamiento, que es una operación entre *dataset*, esto es, una operación entre capas de información, así de varias capas de información se produce un nuevo *dataset*, una nueva capa de información. La segunda herramienta utilizada es la de calcular, que puede computar valores de coordenada, perímetros y áreas según la geometría de la capa de entrada. Y la tercera herramienta fue la de *summarize*, la cual permite organizar la información de una tabla para obtener varias estadísticas de resumen, como el recuento y los valores medios, mínimo y máximo, así como exactamente la información que se desea.

## Trozos en el tejido urbano

El primer elemento que se analizó en lo urbano son los denominados trozos en el tejido urbano (enclaves), que buscan ser espacios urbanos que funcionen como unidades independientes. Este análisis se basó en la tabla de clasificación del grado de fragmentación físico-material de las urbanizaciones cerradas, para después obtener datos espaciales y estadísticos.

La clasificación del grado de fragmentación se basó en la tipología de las urbanizaciones cerradas: clubes, ciudades valladas, torres jardín, barrios privados, edificio/s de departamentos cerrados, viviendas unifamiliares en copropiedad y condominios *de facto* sociales. Estas se analizaron, clasificaron y se contrastaron con el caso de estudio de acuerdo con las siguientes dimensiones: grado de autonomía y división, y así proponer una clasificación.

El primer aspecto para determinar la fragmentación física fue definir el grado de autonomía que incentiva el espacio, analizado por medio de las amenidades, abastecimientos y servicios, el cual mostró que los espacios con un mayor grado de autonomía son los

clubes, las torres jardín, las ciudades valladas y en menor grado los barrios cerrados (figura 2). Estos son los únicos espacios que se podrían considerar que se ajustan a lo señalado por Janoschka y Glasze (2003, p. 15) como “trozos en el tejido urbano” (enclaves), es decir, que propician una desintegración espacial del cuerpo urbano construido en cada vez más unidades independientes, aunque por ahora están muy lejos de ser independientes.

**Figura 2.** Grado de autonomía de las urbanizaciones cerradas.

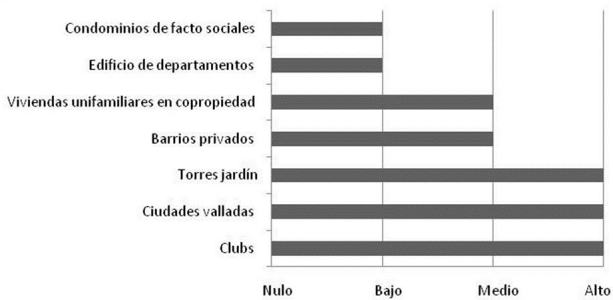


Fuente: elaboración propia por medio de un análisis de imágenes satelitales y visitas de campo.

El segundo aspecto definido para determinar la fragmentación física material fue el grado de división, que muestra la separación de este espacio con la ciudad, expresado en los elementos físicos y tecnológicos: muros, reja, entrada vigilada, vigilancia, circuito cerrado, etc. Los espacios que muestran un grado alto de división son clubes, ciudades valladas y torres jardín, donde, además de los dispositivos físicos, como muros, rejas y control de acceso, cuentan con elementos tecnológicos y humanos para su vigilancia.

Los espacios con un grado medio de división se caracterizan por contener de manera aleatoria elementos físicos, tecnológicos y humanos, como barrios cerrados y viviendas en copropiedad con comercio o sin él. Los espacios con un nivel bajo de división son los edificios de departamentos y los conjuntos *de facto*, que de manera aleatoria cuentan con barreras físicas o humanas (figura 3).

**Figura 3.** Grado de división de las urbanizaciones cerradas.



Fuente: elaboración propia por medio de un análisis de imágenes satelitales y visitas de campo.

Este análisis permitió determinar cuáles fueron las urbanizaciones cerradas que muestran un mayor grado de fragmentación física material, para después relacionarlo con el surgimiento de trozos en el tejido urbano, la impermeabilidad del espacio y la dispersión urbana (tabla 1).

**Tabla 1.** Grado de fragmentación física de las urbanizaciones cerradas

Tipos	Autonomía	División	Grado de fragmentación física material
Clubes	Alto	Alto	Alto
Ciudades valladas	Alto	Alto	Alto
Torres jardín	Alto	Alto	Alto
Barrios privados	Medio	Medio	Medio
Viviendas unifamiliares en copropiedad	Bajo	Medio	Medio
Edificio de departamentos	Nulo	Bajo	Bajo
Condominios de facto sociales	Nulo	Bajo	Bajo

Fuente: elaboración propia por medio de un análisis de imágenes satelitales y visitas de campo.

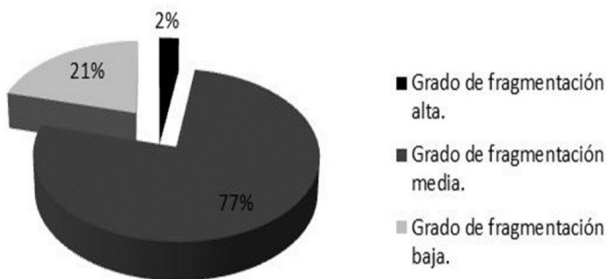
En la segunda etapa, por medio de geoprocесamientos, se determinó que los espacios urbanos cerrados que se encontraron en la ZMQ son 399, entre clubes, ciudades valladas, torres jardín, barrios privados, viviendas unifamiliares en copropiedad, edificio de departamentos y condominios *de facto* sociales. La distribución, de acuerdo con su grado de fragmentación descritos en la tabla 1, es la siguiente: 10 son considerados con un grado de fragmentación alto, que representa el 2 % del total; 83 muestran un grado bajo, que representa el 21 %, y la gran mayoría, 306, muestran un grado medio, el 77 % (tabla 2 y figura 4).

**Tabla 2.** El número y área ocupada por las urbanizaciones cerradas de acuerdo con su grado de fragmentación física

Grado de fragmentación físico-material	Número	%	Área/ha	%
Bajo	83	20,80	304,92	14,55
Medio	306	76,69	1146,80	54,71
Alto	10	2,50	644,09	30,73
Suma	399	100	2095,82	100

Fuente: elaboración propia utilizando geoprocесos.

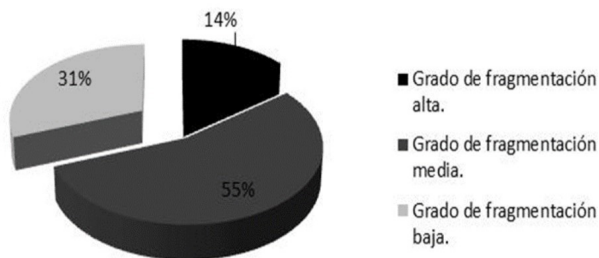
**Figura 4.** Porcentaje del número de urbanizaciones cerradas de acuerdo con su grado de fragmentación física.



Fuente: elaboración propia utilizando geoprocесos.

El espacio que ocupan los espacios urbanos cerrados en la ZMQ suman 2095,82 ha. La distribución, de acuerdo con su grado de fragmentación, es distinta si lo comparamos con el número de espacio. Los espacios cerrados con un grado de fragmentación alta ocupan más de 304 ha, los espacios que muestran una fragmentación baja ocupaban un territorio de 644,09 ha y la mitad de los espacios son ocupados por espacios con un grado de fragmentación media (figura 5).

**Figura 5.** Porcentaje de la superficie de las urbanizaciones cerradas de acuerdo con su grado de fragmentación física.



Fuente: elaboración propia utilizando geoprocesos.

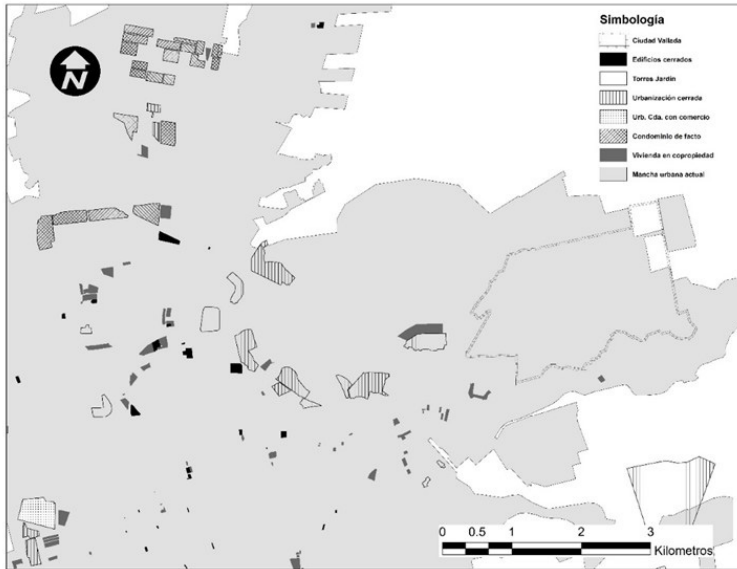
En síntesis, las urbanizaciones cerradas con un grado medio de fragmentación física son las que presentan el mayor número de espacios con el 77 %; sin embargo, solo ocupan el 55 % de la superficie que acumulan estos espacios. Las urbanizaciones cerradas con un grado de fragmentación bajo solo representaban el 21 % de los espacios, pero ocupan el 31 % de la superficie. Las urbanizaciones cerradas con un grado de fragmentación alto tienen la dinámica más contradictoria, pues solo representan el 2 % de estos espacios, sin embargo, ocupan el 14 % de la superficie.

Estos datos demuestran que la oferta de las urbanizaciones cerradas muy exclusivas es limitada en número, pero tienen una gran ocupación del territorio, crean, desde el punto de vista espacial, trozos en el territorio urbano, que por sus mismas dimensiones buscan llegar a ser independientes.

## Impermeabilidad del espacio urbano

El segundo elemento urbano que se analizó fue la expresión objetiva de la separación, los muros y las cercas que propician la impermeabilidad urbana. Los datos del sistema de información geográfica (SIG) indican que las urbanizaciones cerradas con un grado de fragmentación medio (tabla 1) son las que favorecen una mayor impermeabilidad, al construir cerca de 200 km que representan el 72 % de los muros creados por las urbanizaciones cerradas (figura 6 y tabla 3).

**Figura 6.** Tipo de urbanizaciones cerradas en la ZMQ.



Fuente: elaboración propia por medio de un análisis de imágenes satelitales y visitas de campo.

Las urbanizaciones cerradas que muestran una fragmentación baja son las segundas en construir muros y rejas al tener cerca de 53 km que representa el 19 %. Por último, las urbanizaciones con un grado de fragmentación alto son las que presentan una menor producción de muros y rejas con casi 25 km, que es el 9 % (tabla 3 y figura 7).

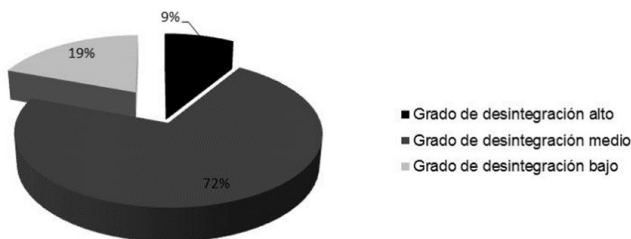


**Tabla 3.** Número y perímetro de las urbanizaciones cerradas de acuerdo con su grado de fragmentación física

Grado de fragmentación físico-material	Número	%	Perímetro/km	%
Bajo	83	20,80	53,57	19,24
Medio	306	76,69	200,03	71,84
Alto	10	2,50	24,83	8,91
Suma	399	100	278,43	100

Fuente: elaboración propia utilizando geoprocetos.

**Figura 7.** Porcentaje del perímetro creado por las urbanizaciones cerradas de acuerdo con su grado de fragmentación física.



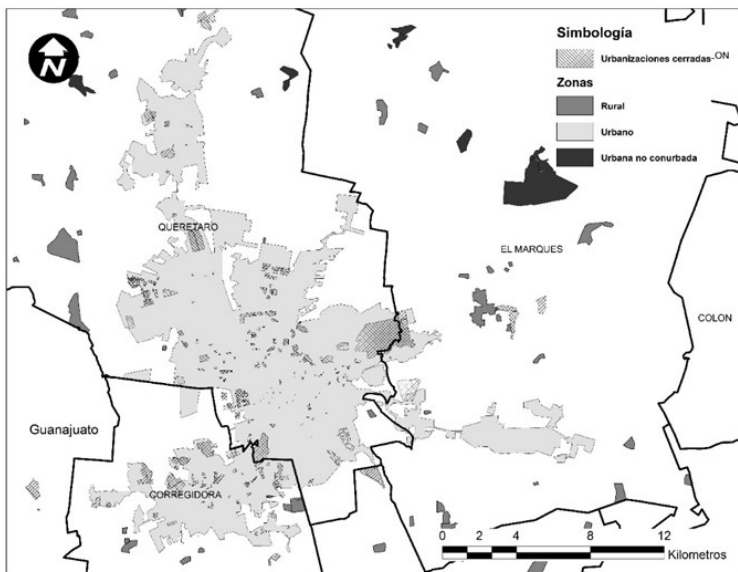
Fuente: elaboración propia utilizando geoprocetos y datos del Observatorio Urbano Metropolitano de Querétaro.

En síntesis, si relacionamos el perímetro de la mancha urbana de la ZMQ, que tiene 338,34 km, y la suma de todos los muros y rejas de las urbanizaciones cerradas, que son 278 km, podríamos señalar que la ZMQ es casi una ciudad amurallada. Sin embargo, los muros no solo separan la pobreza y la riqueza, sino también entre sí a todos los grupos sociales, pobres de pobres, ricos de ricos, estratos medios de estratos medios; el continuo de la realidad es la separación.

## Dispersión y creación de periferia

Por último, la dispersión y creación de periferia se analiza al estudiar la localización de las urbanizaciones cerradas en el tejido urbano y si esta fomenta la discontinuidad urbana ya que no están. Al respecto, la ZMQ está dividida en tres zonas principales de acuerdo con el Observatorio Urbano Metropolitano de Querétaro, el espacio urbano no conurbado, que es la zona con una menor extensión de 1488,54 ha, las zonas rurales que cuentan con cerca de 3344,71 ha y la zona urbana que es la que ocupa un mayor territorio de 19 291,76 (figura 8).

**Figura 8.** Urbanizaciones cerradas y zonificación primaria de la ZMQ.



Fuente: elaboración propia por medio de un análisis de imágenes satelitales, visitas de campo e información del Observatorio Urbano Metropolitano de Querétaro.

En el análisis de las urbanizaciones cerradas, se localizaron algunas en zonas que no estaban dentro de los polígonos clasificados, las cuales se agregaron a la clasificación de zonas urbanas no conurbadas (tabla 4).

**Tabla 4.** Relación de las superficies de las urbanizaciones cerradas y las diferentes zonas la ZMQ de 2006

Zona de análisis	Hectárea	%
Zona rural	3344,71	13,64
Zona urbana	19291,76	78,70
Zona urbana no conurbada	1488,54	6,07
No clasificados que se agregaran a las zonas urbanas no conurbadas	388,03	1,58
Zona Metropolitana de Querétaro	24513,04	100

Fuente: elaboración propia utilizando geoprocetos.

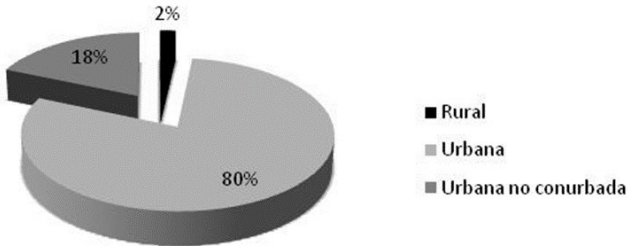
En este contexto, la localización en el territorio que ocupa las urbanizaciones cerradas muestra la siguiente distribución: el 80 % se localiza en la zona urbana, el 2 % en la zona rural y el dato más interesante es que las urbanizaciones cerradas asentadas en terrenos vírgenes ocupan el 18 % del total (tabla 5 y figura 9).

**Tabla 5.** El análisis de superficies de las urbanizaciones cerradas de acuerdo con su localización en la ZMQ

Zona de análisis	Urbanizaciones cerradas/ha	%
Zona rural	39,12	1,8
Zona urbana	1667,82	79,5
Zona urbana no conurbada	388,87	18,54
Total	2095,82	100

Fuente: elaboración propia según el análisis geoestadístico.

**Figura 9.** Porcentaje de las superficies de las urbanizaciones cerradas de acuerdo con su localización en la ZMQ.



Fuente: elaboración propia según el análisis geoestadístico.

Estos datos muestran que uno de cada cinco metros cuadrados de las urbanizaciones cerradas se localizó totalmente aislado del territorio urbano, originando la dispersión de la mancha urbana al localizarse en espacios totalmente separados de la ciudad.

## Consideraciones finales

Las urbanizaciones cerradas no solo necesitan ser explicadas, sino también ser parte de la explicación, el espacio físico tiene un valor epistemológico, no como el geodeterminismo de antes. Sin embargo, sí es necesario comprender cuál es su valor analítico como determinante o condicionante de la espacialidad social que está produciendo esta nueva realidad física espacial.

El análisis de la fragmentación físico-material nos permitió conocer el impacto de las urbanizaciones cerradas en ella de la ciudad. En primer lugar, comprender cómo el surgimiento de urbanizaciones cerradas está creando grandes trozos en el tejido urbano al estimular sobre todo espacios con una fragmentación alta y media. Es decir, el tamaño de estos espacios y su grado de división puede estar construyendo islas; si bien la ciudad nunca ha sido un ente homogéneo, el surgimiento de estos espacios parece crear pequeñas ciudades dentro de la ciudad. La ciudad en partes que parece intensificarse

por las urbanizaciones cerradas son un nuevo reto para la gobernanza y la planificación de las ciudades. ¿Cómo tutelar la ciudad si algunas partes buscan su autonomía? ¿Cómo planear una ciudad si grandes territorios responden a un proyecto distinto de ciudad?

El análisis de la impermeabilidad del espacio por la cantidad de muros y rejas presentes en el territorio apoya también la hipótesis debido a que devela cómo el surgimiento de pequeñas urbanizaciones cerradas para estratos medios y bajos son los que favorecen una mayor impermeabilidad en el espacio urbano. En este sentido, el análisis de la relación de los perímetros creados por las urbanizaciones cerradas y el perímetro de la mancha urbana de la ZMQ exponen que, si se sumaran todos los límites que han surgido en Querétaro, podríamos construir casi una muralla alrededor de la ciudad.

La impermeabilidad urbana es fundamental, ya que representa la dimensión objetiva de separar o ser separado, así los muros son parte del proceso para transformar la característica mezcla de grupos sociales en la ciudad. Este proceso hipotéticamente se puede explicar por medio de migraciones de algunos individuos que vivían en la ciudad pública, mezclados con individuos diferentes de ellos y su transferencia a estas nuevas formas del hábitat, aparentemente por la evaluación de ventajas y desventajas de vivir en la ciudad privada sobre la pública.

Por último, el análisis de la dispersión y creación de periferia demuestra cómo las urbanizaciones cerradas están originando este proceso, debido a que uno de cada cinco metros cuadrados de las urbanizaciones cerradas se encuentran aislados totalmente del territorio urbano, es decir, se puede establecer una relación entre las urbanizaciones cerradas y la dispersión que fomenta la discontinuidad urbana. Esta dinámica está minando la continuidad de la mancha urbana, trastornando el flujo de las relaciones con la ciudad continua. Estos procesos crean ciudades incompletas e interrumpidas, donde la funcionalidad de la ciudad queda alterada por los saltos del espacio urbano en el territorio, donde de un punto a otro hay más límites que conexiones, produciendo espacios heterogéneos entre uso rural y urbano, y sus respectivos impactos ambientales.


En síntesis, la fragmentación física material impulsada por las urbanizaciones cerradas está creando ciudades en partes debido al tamaño de las intervenciones y privilegiando proyecto de ciudad de intereses privados, lo cual propicia procesos de separación, ya que

los muros parecen ser una ventaja de protección que promueve el abandono de la ciudad abierta y pública. Por último, las lógicas de localización de estas nuevas urbanizaciones están ocasionando una discontinuidad física creando ciudades incompletas caracterizadas por las rupturas y trastornando el funcionamiento de la ciudad en su conjunto.

## Referencias

- Baudrillard, J. (1970). *La société de consommation baudrillard*. Gallimard.
- Borsdorf, A. (2003). Cómo modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana. *Eure*, 29(86), 37-49. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612003008600002>
- Borsdorf, A., Hidalgo, R. y Sánchez, R. (2005). Los mega-diseños residenciales vallados en las periferias de las metrópolis latinoamericanas y el advenimiento de un nuevo concepto de ciudad. Alcances en base al caso de Santiago de Chile. *Scripta Nova: revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, 9(194).
- Cabralas Barajas, L. F. y Canosa Zamora, E. (2001). Segregación residencial y fragmentación urbana: los fraccionamientos cerrados en Guadalajara. *Espiral Estudios sobre Estado y sociedad*, 7(20). <https://doi.org/10.32870/eees.v7i20.1191>
- Carballo, C. T. (2002). Buenos Aires y urbanizaciones cerradas: nuevas formas de apropiación y fragmentación del espacio urbano. En L. F. Cabralas Barajas (coord.). *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas* (pp. 237-260). Universidad de Guadalajara.
- Enríquez, J. (2007). Ciudades de muros: los fraccionamientos cerrados en la frontera noroeste de México. *Scripta Nova: Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, 11(230). <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-230.htm>
- Goes, E. M., Beltrao Sposito, M. E. y Sobarzo Miño, O. A. (2008). Urbanización difusa, espacio público e inseguridad. *Ciudades*, 77, 21-27.
- Janoschka, M. y Glasze, G. (2003). Urbanizaciones cerradas: un modelo analítico. *Ciudades*, 59, 9-20.
- Lezama, J. L. (2005). *Teoría social, espacio y ciudad*. El Colegio de México.
- Moles, A. (1971). Objeto y comunicación. En *Teoría de los objetos* (pp. 9-35). Tiempo Contemporáneo

- Pinchinel, P. y Genevieve (1994). *La fase de la terre, elements de geographie*. Armand Colin.
- Rodrigues, S. y Paulo, R. (2002). Fragmentación y segregación especial en ciudades no metropolitanas: las periferias urbanas del sur de Brasil. En L. F. Cabrales Barajas, *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas* (pp. 549-579). Universidad de Guadalajara.
- Rojas Salazar, T. (2005). Epistemología de la geografía una aproximación para entender esta disciplina. *Terra Nueva Etapa*, 21(30), 141-162. <https://www.redalyc.org/pdf/721/72103006.pdf>
- Santos, M. (2000). *La naturaleza del espacio: técnica y tiempo, razón y emoción*. Ariel.
- Schutz, A. (1967). *The phenomenology of the social world*. Northwestern University Press.
- Sobarzo, O. y Beltrao, M. E. (2003). Urbanizaciones cerradas: reflexiones y desafíos. *Ciudades*, 59, 37- 43.
- Thuillier, G. (2005). El impacto socioespacial de las urbanizaciones cerradas: el caso de la Región Metropolitana de Buenos Aires. *Eure*, 31(93), 5-20. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612005009300001>



Parte III.  
Gobierno y convivencia



## 9. Gobierno privado en unidades inmobiliarias cerradas residenciales: una aproximación a los tipos y modelos de gobernación<sup>\*</sup>

Martha Lucía Echeverry Velásquez<sup>\*\*</sup>  
Manuela Prada Dávila<sup>\*\*\*</sup>

### Resumen

Se propone aportar a las reflexiones sobre la gobernabilidad y el gobierno privado en unidades inmobiliarias cerradas residenciales (UICR). Se da cuenta de cómo los tipos y modelos de gobierno que se privilegian en estos escenarios se quedan cortos al reconocer y potenciar las dinámicas de participación social ciudadana, sobre todo, en lo concerniente a las acciones colectivas y la organización social teniendo como referente una experiencia de gobierno en un multifamiliar de Cali (Colombia), donde se interpretan las características relevantes de su modelo de gobernar,

---

<sup>\*</sup> Capítulo derivado de la investigación *Convivencia y gobernabilidad en multifamiliares*, realizada con el auspicio de la Vicerrectoría de Investigaciones de la Universidad del Valle (Convocatoria Interna 2012-Proyecto CI-4305), finalizada en marzo 2017.

<sup>\*\*</sup> Universidad del Valle, Colombia. Correo electrónico: [martha.echeverry@correounivalle.edu.co](mailto:martha.echeverry@correounivalle.edu.co). <https://orcid.org/0000-0001-7381-9787>.

<sup>\*\*\*</sup> Universidad del Valle, Colombia. Correo electrónico: [manuela.prada@correounivalle.edu.co](mailto:manuela.prada@correounivalle.edu.co). <https://orcid.org/0000-0002-6049-5178>.

a la luz de los planteamientos de Josep Maria Pascual i Esteve sobre los tipos y modelos de gobierno.

**Palabras clave:** gobernabilidad, gobierno privado, unidades inmobiliarias cerradas residenciales, propiedad común y participación ciudadana.

## Abstract

This article intends to contribute to reflections on governability and private government in Closed Residential Units. Noting how the types and models of government that are privileged in these scenarios, fall short by recognizing and enhancing the dynamics of citizen social participation, especially with regard to collective actions and social organization. The aforementioned having as reference a government experience in a multifamily of the City of Cali, where the relevant characteristics of its governance model are interpreted, in light of the approach of Josep Maria Pascual i Esteve on the types and models of government.

**Keywords:** governability, private government, multifamily housing, common property and citizen participation.

## Introducción

Se hará una aproximación a la gobernabilidad en el gobierno privado de una unidad inmobiliaria cerrada residencial (UICR), debido al interés por el fenómeno de sustitución de funciones públicas que se da en las UICR en tanto estas se encierran dentro de las ciudades y se aíslan del espacio público. Entre estas funciones, se encuentra la regulación de la vida en comunidad, pues, tal como lo refiere la Ley 675 de 2001 que fundamenta el régimen de propiedad horizontal<sup>1</sup> en Colombia, las UICR se constituyen en copropiedades donde los dueños de apartamentos no solo son vecinos, sino también copropietarios, en tanto existe una propiedad común representada en las zonas de uso y goce compartido (zonas de acceso, parqueaderos, parques, entre otros), en los bienes intangibles (la convivencia, la seguridad, la salubridad entre otros) y en las responsabilidades frente a las diversas situaciones que afectan la UICR.

---

1 Régimen jurídico y marco normativo de todo bien inmueble en que confluyen derechos de propiedad privados y derechos de copropiedad, que garantiza la convivencia y seguridad en este (Ley 675 de 2001).

La función de regulación en las UICR está ligada a las estructuras creadas para la dirección, el control y la gestión del acontecer en ellas, estructuras que conforman el gobierno privado en UICR. Se hará un acercamiento a una experiencia de gobierno privado en una UICR de Cali (Colombia), para analizar el tipo y modelo de gobierno al que se le está apostando en estos espacios habitacionales encerrados. De igual forma, atendiendo a las discusiones sobre los modelos de gobierno, que han hecho énfasis en caracterizar los estilos de gobierno según sea su apertura frente a la injerencia de la ciudadanía en este gobierno, se espera brindar algunas luces sobre el enfoque del gobierno privado en UICR frente a la participación ciudadana en el ejercicio de gobernar.

Las anteriores reflexiones se basan en algunos de los resultados del proyecto de investigación “Convivencia y gobernabilidad en multifamiliares”, un estudio cualitativo de caso único, bajo el enfoque de la sistematización de experiencias, el cual tuvo como objetivo caracterizar la convivencia y la gobernabilidad en el periodo de gobierno privado 2011-2012 en una UICR de Cali.<sup>2</sup> En tanto investigación cualitativa, buscó profundizar en la interpretación de los fenómenos de la convivencia y el gobierno privado, según el significado que estos tienen para los sujetos partícipes de la experiencia estudiada (habitantes de la UICR). Fue un estudio de caso único en la medida en que se enfocó en una experiencia, con la intención de profundizar en los fenómenos objeto de estudio desde su ubicación en un espacio y tiempo específicos, y así sistematizar una información detallada que permitiera revisar la complejidad de esa realidad, sin dejar de lado el contexto en el que se encuentra y los factores sociales, culturales y políticos que inciden en su desarrollo.

El por qué se estudió esta experiencia de gobierno se explica a través del modelo de sistematización de experiencias acogido en el Programa de Investigaciones sobre Experiencias Significativas de Educación Popular de Adultos (PESEP),<sup>3</sup> pues conforme a este se sistema-

---

2 UICR ubicada al sur de Cali, del grupo socioeconómico medio-alto, con 219 apartamentos y construida en etapas entre 1993 y 2008.

3 Del Grupo Interuniversitario de Educación Popular (GIU) conformado por grupos de profesores de las facultades de Educación de las universidades de Antioquia, Cauca, Pedagógica Nacional, Surcolombiana y del Valle (Carvajal, 2018, p. 73).

tizan experiencias que son valiosas para quienes las han vivido, debido a los representativos cambios, las tensiones y los aprendizajes que de esta resultan, por tanto, se reconstruyó, interpretó críticamente (a luz de nuevos marcos sobre gobernabilidad y convivencia), se rescataron los principales aprendizajes y definieron acciones de mejora.

Dado el enfoque histórico-hermenéutico<sup>4</sup> de la investigación, se “privilegian la comprensión, la significatividad, la relevancia sociocultural del proceso de conocimiento” (Posada, 1994, citado por Cifuentes, 1999, p. 59). Desde esta perspectiva, según Torres (1996),

las experiencias no existen como hechos objetivos independientes del conjunto de interpretaciones que de ella hacen sus actores. Se asumen como construcciones colectivas de sentido que definen lo real y legítimo para sus miembros, con una lógica y unos movimientos que trascienden la percepción y las vivencias de cada uno de los actores [...] interesa identificar el modo en que se relacionan esos saberes distintos, esos actores diferenciados, la manera como interpretan lo ocurrido y los modos de legitimación que instituye cada proyecto (citado por Cifuentes, 1999, p. 93).

---

4 “Esta alternativa investigativa cualitativa aparece como una opción que no se agota exclusivamente en una dimensión filosófica, sino que trasciende a una propuesta metodológica en la cual la comprensión de la realidad social se asume bajo la metáfora de un texto, el cual es susceptible de ser interpretado mediante el empleo de caminos metodológicos con particularidades muy propias que la hacen distinta a otras alternativas de investigación” (Sandoval, 2002, p. 60).

“La comprensión hermenéutica asigna a los intérpretes el papel de interlocutores de un diálogo en el que la realidad está mediada por el lenguaje, constituida en el lenguaje mismo, no como recurso para acceder a los hechos sino como elemento vinculante entre lo objetivo y lo subjetivo, que construye y da forma a la experiencia. Una experiencia que no existe por fuera del relato de los actores, sino que es construida en el proceso mismo de relatar [...] Estas interpretaciones son asumidas en toda su riqueza y complejidad, contradicciones y ambigüedades, a fin de dar cuenta de la experiencia como suceso histórico y socialmente constituido que se transforma en el proceso mismo de ser interpretado” (Zúñiga y Gómez, 1998, citado por Carvajal, 2018, pp. 74-75).

La experiencia fue reconstruida a través de la implementación de técnicas de recolección de información, como entrevistas en profundidad a 24 residentes,<sup>5</sup> conversatorios con diferentes agrupaciones partícipes de la experiencia (consejeros, primeros pobladores, integrantes de veeduría comunitaria, académicos y semillero de investigación) y revisión documental de 150 documentos (circulares, comunicaciones, actas de asamblea, actas de reunión, derechos de petición y acciones de tutela). La interpretación de la información recabada partió de la búsqueda tanto de los patrones comunes como de las contradicciones entre los diferentes discursos, pero, sobre todo, se enfocó en el trabajo reflexivo que hicieron los actores de la experiencia sobre ella.

Cabe señalar en este punto que en investigación cualitativa no existe una muestra probabilística, sino que se selecciona una porción de la población del estudio bajo criterios de selección que se van especificando, conforme hay un mayor acercamiento al objeto y, por ende, a la información que puede ser útil entre toda la información detallada que ofrece una experiencia. Por consiguiente, los informantes del estudio y demás recursos que comunicaban datos sobre la experiencia no se seleccionaron para mostrar análisis estadísticos sobre el tema investigado, sino que como investigación social cualitativa se interesó por profundizar en la interpretación de un fenómeno social y en sus implicaciones en las prácticas cotidianas de los sujetos.

Ahora bien, frente al abordaje que se hará en las siguientes páginas sobre el tipo y modelo de gobierno en la experiencia de la UICR donde se realizó el estudio, este se hará a partir de la revisión de los acontecimientos que, según los mismos actores en la experiencia, representaron hitos en el periodo de gobierno estudiado; también a partir de las percepciones de estos mismos sujetos frente a las categorías de gobernabilidad, legitimidad del gobierno y delegación del poder, claro está, pensado en clave de ese mismo periodo de gobierno privado. Estos acontecimientos y percepciones serán interpretados a la luz de los aportes del economista y sociólogo Josep Maria Pascual i Esteve sobre los tipos de gobierno y los modelos de gobernación en democracia.

---

5 Bajo los siguientes criterios: años de residencia en el multifamiliar y experiencia o inexperiencia en gobierno (participación en las estructuras de consejo de administración u otros comités de control y gestión en la UICR).

## Unidades inmobiliarias cerradas y gobierno privado

---

El encerramiento residencial, de acuerdo con Rincón et al. (2009), es un modelo de vivienda y un fenómeno mundial que se ha dado en la globalización, desencadenado de procesos, como la expansión de las urbes y la segregación y aislamiento en ellas, esto último en la búsqueda de una clara separación del espacio público abierto e “inseguro”,<sup>6</sup> dando lugar así a las UICR, conocidas también

como barrios cerrados y privados, conjuntos, enclaves o unidades residenciales, multifamiliares, mega emprendimientos o condominios, entre otros, son desarrollos inmobiliarios con acceso restringido bien sea por cerramiento o por dispositivos de vigilancia y seguridad, utilizados como espacios habitacionales por grupos de residentes quienes comparten al menos las zonas comunes y responsabilidades administrativas. Además, según las características del este, pueden compartir también reglas de comportamiento, explícitas o no [...] sus características difieren de acuerdo con el nivel socioeconómico, la ubicación geográfica en la ciudad, los móviles para su construcción, las entidades que financiaron el proyecto, el año de construcción, el tipo de control utilizado para el acceso de los residentes. (pp. 30-32)

Que las UICR se den en la mencionada separación del espacio público, como lo muestran García y Peralta (2013), conlleva que en este contexto ya no se hable de vecino sino de copropietario, y que el área de tránsito peatonal haya sido reemplazada por senderos estrechos de acceso controlado, que obstaculizan desde la confluencia social hasta la prestación de servicios, como la recolección de desechos, la atención de urgencias médicas y los estados de emergencia.

---

6 Al indagar el surgimiento de este tipo de vivienda, se le reconoce como una respuesta a la inseguridad, que, como lo muestra Roitman (2004), se caracteriza por métodos de vigilancia y exclusión. En particular en Cali, la vivienda en propiedad horizontal fue impulsada desde una estrategia por la “tolerancia cero” con la inseguridad (García y Peralta, 2013).

En otras palabras, el fenómeno de las UICR demanda la sustitución de varias funciones públicas, como la seguridad, la administración de los bienes comunes y los sistemas de regulación para la convivencia, que implica la definición de estructuras para la dirección, el control y la administración de las funciones que en lo público son del orden del gobierno público; estas estructuras en el contexto de las UICR son definidas como gobierno privado.

Por lo anterior, se parte de preguntarse cómo es el gobierno privado en las UICR en atención a que deviene una solución propuesta por el mercado para tomar distancia de “lo público”. Pues bien, cuando las constructoras entregan las UICR, lo hacen también con reglamentos internos de propiedad horizontal, que definen derechos y deberes frente a diferentes aspectos de la vida en la UICR, de los cuales son garante las estructuras de control y gestión sobre la administración de la copropiedad; todo esto tiene como fundamento en Colombia la ley de propiedad horizontal, Ley 675 de 2001.

La Ley 675 de 2001 fundamenta el régimen de propiedad horizontal y es el marco de regulación del gobierno privado en UICR, siendo garante de la función social de la propiedad, convivencia y seguridad en estos espacios. La misma ley emana todo lo relacionado con la regulación de la persona jurídica, es decir, la figura constituida por los propietarios de los bienes de dominio particular. Por tanto, la función de la persona jurídica se orienta hacia el ejercicio de gobierno en la UICR, claro está, representado por quienes tienen las funciones de dirección y administración, es decir, la asamblea de copropietarios, el consejo de administración y la administración. Sus funciones y facultades se describen en la tabla 1.

**Tabla 1.** Estructura de gobierno privado en UICR

<b>Asamblea general de copropietarios*</b>	Conformada por los copropietarios de la UICR, es un órgano de dirección y máxima expresión que tiene como principal función la toma de decisiones frente al devenir del multifamiliar.
<b>Consejo de administración</b>	Cuerpo colegiado conformado por copropietarios elegidos por la asamblea general de copropietarios, su función corresponde a la toma de determinaciones para que el administrador las ejecute y, por ende, la persona jurídica logre sus fines. Por tanto, debe funcionar como un estamento intermedio entre la asamblea general y el administrador. A lo anterior se suma que ejerce la dirección del multifamiliar, en representación de la esta asamblea.
<b>Administrador del conjunto</b>	Esta figura corresponde al ejercicio de la gestión y administración de la UICR, por tanto, está habilitada para la ejecución, conservación, representación y recaudo.

\* Si bien en la Ley 675 de 2001 los arrendatarios no hacen parte de la persona jurídica y, por tanto, de los órganos de decisión, sus actuaciones y compromisos con los sistemas de regulación inciden en el acontecer de las UICR y en el ejercicio de gobierno.

Fuente: elaboración propia según Ley 675 de 2001.

## Aportes para leer los tipos y modelos de gobierno en las UICR

Al describir en el anterior apartado la estructura de gobierno privado en las UICR, una segunda pregunta desde la cual se orienta este capítulo es a qué tipo y modelo de gobierno se le está apostando



desde las UICR, puesto que la gobernabilidad, más allá de las instituciones que ejercen gobierno (instancias y marcos normativos), corresponde a la forma en que este se ejerce, es decir, a las funciones que tienen mayor preponderancia y al grado y tipo de participación que tiene la ciudadanía en ese ejercicio de gobierno. Para intentar encontrar respuestas a esta pregunta, se retomarán algunos aportes sobre gobernabilidad, gobierno y, por supuesto, los tipos y modelos de gobierno, lo cuales, aunque se han pensado en clave de gobierno público, representan un recurso inicial para hacer una aproximación reflexiva al gobierno privado.

De acuerdo con Prats i Catalá (2005), desde el institucionalismo la gobernanza hace referencia al conjunto de las instituciones políticas y, por consiguiente, al marco que rige el ejercicio político y a la interacción de este con los sistemas social y económico; esta, a su vez, implica a la gobernabilidad, que alude al entramado político desde el cual se ejerce el gobierno, es decir, diseñar, ejecutar y evaluar gestiones públicas. Existen dos perspectivas desde las cuales se han hecho los acercamientos reflexivos y prácticos a la gobernabilidad. Una de ellas recoge reflexiones sobre el poder desde una visión vertical, con énfasis en los gobernantes. La otra, más actual, se acerca a la gobernabilidad en la relación entre la ciudadanía y el Estado.

Entre las dos corrientes, la primera es la convencional, que ubica la discusión sobre el poder político en la actuación de las élites del gobierno y ve en el Estado (instituciones estatales) el actor principal y determinante en la construcción de las políticas públicas, fundado en el sistema de participación representativo. Según esta visión, la gobernabilidad alude a la capacidad que tiene el Estado de cuidar el orden público, con una clara regulación de la economía y los temas de orden fiscal. La segunda visión, en las discusiones sobre los órdenes políticos, pone el foco en la relación entre la ciudadanía y los gobernantes, en que los primeros como actores estratégicos tienen la posibilidad de ejercer gobierno, pues esa relación se caracteriza por una participación activa de estos en temas como la vigilancia y el control (Suárez, 2002).

## Los tipos de gobierno y sus modos de gobernar en democracia

---

El gobierno es definido como el “conjunto de personas y organismos que dirigen un territorio y las funciones que desempeñan” (Pascual i Esteve, 2011, p. 35).

Un gobierno territorial y, en particular, local, ejerce tres tipos de funciones básicas en relación con la ciudadanía: a) legal o normativa para regular la actividad de la sociedad civil pero también política; b) provisión y gestión de fondos públicos que es una función proveedora y gestora (directa o indirecta) de servicios a la comunidad y c) relacional que incluye todas las actividades referidas a la participación ciudadana, a los acuerdos y cooperación con la sociedad civil y también con otras administraciones (Pascual i Esteve, 2011, pp. 35-36).

Los tipos de gobierno o modelos de gobernación se definen según la articulación que se dé entre las tres funciones de gobierno y la función que adquiere mayor preponderancia, que es, a su vez, la función en la que se enmarcan las relaciones entre el Gobierno y la ciudadanía. Por consiguiente, Pascual i Esteve (2011) identifica tres tipos de gobierno:

1. Gobierno garante o racional legal. Es de tipo regulador y tiene como fin ser el garante de los derechos de los ciudadanos, funcionamiento del mercado y sistemas de regulación en general. Así pues, su función preponderante es la normativa y legal reguladora. Desde el rol descrito, este tipo de gobierno provee y gestiona directamente servicios de vigilancia, limpieza, etc., siendo estas sus funciones marginales, pues no le apunta a procesos transformadores. Debido a esto, las otras dos funciones las ejerce reduciéndolas a la gestión de procedimientos. Finalmente, su legitimidad social y política está basada en el respeto a la norma.

2. Gobierno proveedor y gestor. Por encima de un rol regulador, su papel es intervencionista. Sus objetivos principales son la protección social y el bienestar, su función predominante es la provisión y gestión de servicios. Su legitimidad social y política se soporta en los resultados que demuestre en lo concerniente al desarrollo económico y social.
3. Gobierno relacional y organizador. Tiene un papel de promotor; es el típico de la sociedad en red o sociedad del conocimiento. Su principal objetivo es potenciar la organización de la sociedad con la intención de gestionar redes sociales que aporten al desarrollo humano. Por tanto, un aspecto de importancia en este tipo de gobierno es la participación ciudadana. Su función principal es la relacional. La legitimidad social y política de este tipo de gobierno depende de sus resultados en lo concerniente al desarrollo económico, social y humano; claro está, este gobierno tiene como principal rol ser el organizador de una respuesta compartida de la sociedad frente a los obstáculos que se presentan en el camino hacia ese desarrollo. En esta tipología de gobierno, los servicios se apoyan en procesos comunitarios. Finalmente, en este caso, la función legal o normativa tiene como premisa que el interés general es una construcción común.

## Modos de gobernar o modelos de gobernación

---

Pascual i Esteve (2011) define modelo de gobernación o modo de gobernar como el enfoque a partir del cual un gobierno ejerce la acción de gobierno y fundamenta la relación que establece con la ciudadanía. Así es como un gobierno tipo actúa a través de un modelo de gobernación (tabla 2).

**Tabla 2.** Modos de gobernar o modelos de gobernación

<b>Tipo de gobierno</b>	<b>Garante o racional legal</b>	<b>Proveedor y gestor</b>	<b>Relacional y organizador</b>
Modelo de gobernación	Burocrático o funcional.	Gerencialismo público o el gobierno empresarial.	Gobernanza democrática.
Función predominante	Normativa, legal reguladora.	Provisión y gestión de servicios.	Organizar colectivamente el desarrollo, característico de las actuales sociedades en redes.
Finalidad	Garantizar el cumplimiento de la ley	Maximizar los recursos públicos.	Potenciar la capacidad de organización y acción de la sociedad.
Valores	Objetividad, integridad, independencia/ autonomía, seguridad en el puesto de trabajo, confidencialidad y competencia profesional.	Rentabilidad, productividad, satisfacción del cliente y cooperación pública y privada.	Objetividad, igualdad, transparencia, previsibilidad de la actuación del gobierno, convivencia, cohesión social, cooperación pública y privada, participación ciudadana, compromiso cívico y desarrollo comunitario.

Gestión		Procedimental para garantizar la ley.	Empresarial para la producción de servicios.	Relacional, métodos y técnicas orientados a gestionar proyectos en red: cooperación pública y privada e interinstitucional.
Roles	Administración, funcionarios	Ejerce según la ley y los procedimientos.	Interviene en la sociedad y en el mercado produciendo bienes y servicios.	Desarrollan marcos de acción, promueven y orientan el accionar ciudadano.
	Políticos electos	Representan a la ciudadanía, promueven y aprueban la normativa.	Pertenece a una junta de empresa donde los gerentes y los directivos dan cuenta de su gestión y el político lo traduce en votos.	Líderes en la construcción social.
	Ciudadanía	Pasivo, administrada; contribuyente obligado.	Usuario o cliente.	Demandante activa, cooperadora y responsable.
Participación ciudadana		Se restringe a la consulta.	Asesoramiento y deliberación para análisis de alternativas frente a la gestión de la administración.	Participación activa y cooperante.

Fuente: elaboración propia a partir de Pascual i Esteve (2011).

Según la clasificación de los tipos y modelos de gobernación presentados, un aspecto que los diferencia es la apertura frente a la participación ciudadana en el ejercicio de gobierno. En los dos primeros modelos, la participación ciudadana se encuentra en un nivel simple (consulta), atribuyendo al ciudadano (copropietarios y arrendatarios de UICR) roles pasivos en los que la contribución se restringe a lo económico o sus aportes son considerados, en el caso de los copropietarios, solo a través del voto. No obstante, en la gobernanza democrática, la participación ciudadana se constituye en un valor primordial, en un objetivo del ejercicio de gobierno organizador, debido a que considera que en una sociedad de redes es primordial involucrar a la ciudadanía como un demandante activo, un actor cooperador y responsable en la búsqueda del desarrollo social.

Este último modelo de gobernación retoma la participación ciudadana y la potencia como un ejercicio complejo que vincula expresiones de organización y acción de la ciudadanía. Es importante reconocer que la participación de tipo compleja, a la que se apuesta en el modelo de gobernanza democrática, alude a una ciudadanía democrática. De acuerdo con Urquijo (2007), una ciudadanía en esta perspectiva contempla la libertad e igualdad como condiciones para ser plena y efectiva.

## Descripción y análisis del ejercicio de gobierno privado<sup>7</sup> en una UICR<sup>8</sup> de Cali

Como se explicó en la introducción, en este apartado se hará un acercamiento al tipo de gobierno y modelo de gobernación con el cual se identifica la experiencia de gobierno privado en la UICR donde se realizó el estudio, a partir de los acontecimientos significativos que durante ese periodo ocasionaron alguna afectación positiva o negativa en la gobernabilidad, conforme fueron reconstruidos e

---

7 La experiencia que fue objeto de estudio correspondió al periodo de gobierno marzo 2011-marzo 2012. Esto alude a un año de gobierno del consejo de administración en el contexto de las UICR.

8 El nombre de la UICR donde se desarrolló la investigación no se menciona en concordancia con la privacidad de los escenarios y residentes de esta.

interpretados por los actores de la experiencia y las percepciones de estos sujetos sobre las categorías de gobernabilidad, legitimidad del gobierno y delegación del poder.

Vale la pena recordar en este punto que en investigación social cualitativa un propósito esencial es interpretar la realidad estudiada a través de los sujetos que la experimentan y cómo ellos a través de sus enunciaciones la significan; por eso, uno de los recursos para comprender nuestro objeto de estudio son las percepciones de los habitantes de la UICR sobre este.<sup>9</sup> Se entienden las percepciones como las apreciaciones que tienen los sujetos sobre algún fenómeno, las cuales están relacionadas con el sentido que han construido sobre este, de acuerdo con su vivencia, el rol en la relación con este fenómeno y el contexto en el que se interactúa.

## Hitos del periodo de gobierno privado en la UICR en relación con la gobernabilidad

---

### Cobro inequitativo de expensas comunes

En la asamblea ordinaria de copropietarios de 2011, se aprobó en el presupuesto del este año el cobro de una cuota extra,<sup>10</sup> frente a

---

9 Por este mismo motivo se muestran en punto aparte de los testimonios de los habitantes de la UICR recogidos durante la investigación.

10 Ley 675 de 2001. Artículo 29. *Participación en las expensas comunes necesarias*. Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.

Artículo 38. *Naturaleza y funciones*. La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes: 4. Aprobar el presupuesto anual del edificio o conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso.

la cual un grupo de residentes copropietarios no estuvo de acuerdo debido a que al tomar esta decisión no se había agotado la deliberación necesaria por el desorden en que transcurrió la asamblea; además que no respetaba la jerarquía normativa, pues, si bien se fundaba en la legitimidad del órgano de la asamblea, no acogía la ley de propiedad horizontal en cuanto al cobro de expensas comunes por coeficiente.<sup>11</sup> Por estas razones, un grupo de residentes apoyados por el comité del convivencia<sup>12</sup> envía comunicados oficiales a las instancias de administración y gobierno solicitando la revisión de la cuota extra como parte de las expensas comunes.

No obstante, ese grupo no vio resueltas sus solicitudes en tanto las instancias de administración y gobierno argumentaban que el carácter legal que se les confería a las decisiones tomadas en una

- 
- 11 Ley 675 de 2001. Artículo 25. *Obligatoriedad y efectos*. Todo reglamento de propiedad horizontal deberá señalar los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el conjunto o edificio, los cuales se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley. Tales coeficientes determinarán: 1. La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del edificio o conjunto. 2. El porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios. 3. El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, salvo cuando estas se determinen de acuerdo con los módulos de contribución en la forma señalada en el reglamento.
- 12 Ley 675 de 2001. Artículo 58. *Solución de conflictos*. Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio o conjunto, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de esta ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a: 1. Comité de Convivencia. Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en edificios de uso residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la presente ley, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será *ad honorem*.



instancia de poder como la asamblea impedía reevaluarlas, sumado al hecho que fue desconocido como un grupo con la legitimidad suficiente para cuestionar las decisiones que afectaban el multifamiliar, a pesar de estar conformado por 108 copropietarios y el comité de convivencia como instancia de mediación para la resolución de conflictos, reconocida también por la asamblea.

## Organización de espacios para la toma de decisiones por parte de los residentes y constitución de instancias de vigilancia y control del ejercicio de gobierno

En tanto los llamados al diálogo y a la revisión de la cuota extra por parte del grupo de residentes y el comité de convivencia no fueron atendidos por los órganos de administración y el consejo de administración de la UICR, los residentes copropietarios decidieron convocar y realizar una asamblea extraordinaria para buscar alternativas que fueran coherentes con el llamado que estaba haciendo la comunidad. Sumado a esto, en ese espacio asambleario, se decidió constituir una veeduría comunitaria como mecanismo de participación que, desde las prácticas de vigilancia, exigencia y control ciudadano, les permitiera a los residentes actuar frente a las contradicciones en el ejercicio de gobierno en el multifamiliar y trabajar por la defensa del bien común.

En medio de todos estos procesos impulsados desde los residentes por el desacuerdo frente al modo de gobernar en el multifamiliar, también se crearon medios de comunicación alternativos a los que eran gestionados por la administración y el consejo.

## Extralimitación de funciones por parte de los órganos de administración y gobierno de la UICR (administración y consejo de administración)

En respuesta a todas las actuaciones de los residentes, frente a las tensiones con las instancias de administración y consejo de adminis-

tración de la UICR, estas últimas desconocieron y estigmatizaron ejercicios ciudadanos realizados por los residentes (derechos de petición y acciones de tutela), las comunicaciones enviadas, las decisiones de la asamblea extraordinaria y los medios de comunicación alternativos creados por los residentes, todo esto argumentando que se encontraban por fuera de lo estipulado tanto en el reglamento de la copropiedad como en las decisiones tomadas en la asamblea ordinaria de copropietarios; además de argüir que todas estas actuaciones y nuevas instancias no se encontraban reguladas por las dependencias formales de administración y gobierno del multifamiliar, que para estos eran la administración y el consejo de administración.

En medio de esta actuación, la administración y el consejo de turno crearon un manual de procedimiento para el desarrollo de la asamblea ordinaria de copropietarios que limitaba el derecho al voto de aquellos que se encontraban en mora con el pago de expensas comunes, sobrepasando el derecho fundamental a la participación que tiene todo ciudadano. Estas instancias también destituyen de manera improcedente al comité de convivencia argumentando la inoperancia de este al involucrase en las acciones que para estas no era del orden de lo legal y formalmente establecido para la regulación del multifamiliar; además, hacen el nombramiento del revisor fiscal de la copropiedad, siendo estas dos **últimas** decisiones del orden de la asamblea de copropietarios.<sup>13</sup>

Lo que se hacía era hacerles ver a los señores del consejo y a la administración los errores jurídicos y los grandes errores que estaban cometiendo, como elegir a dedo al revisor fiscal,

---

13 Ley 675 de 2001. Artículo 38. *Naturaleza y funciones*. La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes: 3. Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia para períodos de un año, en los edificios o conjuntos de uso residencial. 4. Aprobar el presupuesto anual del edificio o conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso. 5. Elegir y remover los miembros del consejo de administración y, cuando exista, al Revisor Fiscal y su suplente, para los períodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que en su defecto, será de un año.

*jellos* mismos lo eligieron!, empezando por ahí, la oposición mandó una carta diciendo (¡miren ustedes no lo deben elegir debe ser en la asamblea!), hicieron caso omiso; en cuanto a la cuota extraordinaria también se les hizo ver por medio de un comunicado, por medio de cartas (*¡miren* están cometiendo un error ustedes lo deben hacer [liquidar] por coeficiente!). (Mujer, 14 años de residencia, con experiencia en gobierno privado, comunicación personal, 20 de febrero de 2012)

## Percepciones sobre el ejercicio de gobierno en la UICR

Para los residentes de la UICR, la gobernabilidad se relaciona con la forma en que se administra la seguridad y logística en el multifamiliar, es decir, con el manejo del personal de seguridad y el personal de aseo respecto del cuidado y la disposición de las zonas comunes. Por tanto, la percepción, positiva o negativa, que se tenga sobre la gobernabilidad dependerá del cumplimiento y la forma en que el personal encargado del mantenimiento y la seguridad cumpla con sus responsabilidades, así como de la eficiencia de la administración al responder oportunamente a las necesidades de los residentes y las problemas que se presentan en el conjunto residencial con respecto al manejo de esas zonas comunes.

Al retomar las percepciones frente a la legitimidad del gobierno privado, el espectro de la gobernabilidad en la UICR se amplía, pues, además de considerarse legítimo un gobierno que aboga por el buen manejo que se le da al multifamiliar en lo referente a la disposición de las zonas comunes, se considera también legítimo al gobierno que hace una gestión efectiva de los conflictos, de la toma de decisiones y la convivencia, entre otros. Otro aspecto que es importante para los informantes a la hora de reconocer la legitimidad del gobierno privado en la UICR es la voluntad y las buenas intenciones que tienen las personas que decidieron asumir la responsabilidad de pertenecer a un órgano de gobierno, por lo cual se infiere que la valoración del ejercicio de gobierno depende en mayor medida de la vocación de servicio de quien cumple esta función que de la formación y experiencia.

Yo llevo ocho años aquí en la unidad y siempre la gente que ha estado en el consejo trata de hacer las cosas bien. Se ha visto que nosotros hemos mejorado la pintura, la parte externa y la parte interna también. (Hombre, 8 años de residencia, con experiencia en gobierno privado, comunicación personal, 15 de junio de 2012)

En lo concerniente a la delegación del poder, los residentes se muestran reflexivos sobre el papel de la participación en los espacios decisorios y la influencia que tienen estos en el devenir del multifamiliar y sus residentes. Conciben que los residentes del multifamiliar deben asumir una actitud más propositiva y activa al tomar decisiones; cabe señalar que las percepciones sobre este tema son relacionadas directamente con los hechos significativos del periodo de gobierno estudiado y su relación con la gobernabilidad en la UICR.

Ante este lamentable estado de ingobernabilidad, nos toca a todos los copropietarios enmendar el error de haberlos elegido y hacerles un llamado al orden para que cumplan con los compromisos adquirido ante la asamblea general. Esto no es fácil, no es cuestión de dos o tres señoras que deseen manejar esto a su antojo y ya. El llamado es para todos, para que despertemos del letargo en que nos encontramos porque se trata de nuestro patrimonio. Necesitamos avanzar, necesitamos liderazgo y gente nueva que se ponga la camiseta y trabajen bien por toda la comunidad. (Exintegrantes del consejo de administración, comunicación personal, 28 de marzo de 2012)

Así pues, para los participantes de la investigación y actores de la experiencia, la centralidad del gobierno privado en la UICR es un aspecto negativo para la gobernabilidad del este, de lo cual se pueden desencadenar clientelismo, corrupción administrativa, falta de gestión y de vocación de servicio e inoperancia frente a los problemas que se presentan. En ese sentido, la gobernabilidad en el multifamiliar durante la experiencia estudiada y relacionada directamente con la forma de administrar y gobernar por parte del administrador y del consejo de administración durante esta es relacionada por los informantes con expresiones, como “ingobernabilidad” o “falta de gobernabilidad”, “autoritarismo”, “posturas antidemocráticas”, “sa-

tanización de la diferencia”, “pocas opciones de cambio”, “falta de líderes con verdadera vocación”, siendo todo esto factores que influyeron significativamente en el deterioro de las relaciones de convivencia entre los residentes y de estos con las estructuras de gobierno.

Hay una cosa que me parece importante, que tenemos que entrar también a revisar, y es que se dice siempre: usted como propietario a nivel individual tiene todo el derecho a pedir cuentas, solicitar, acercarse a las instancias de administración y gobierno; y el consejo siempre nos lo ha dicho, si es como copropietario lo puede hacer. Pero mire que eso también nos viola nuestro derecho a asociarnos. Nosotros aquí no podemos ser solo una individualidad, sino que tenemos posibilidad también de crear entre nosotros nexos, y la veeduría, por ejemplo, posibilita eso, que muchas acciones las adelantemos colectivamente; de lo contrario, es seguir reforzando ese sentido individualista que nos está haciendo tanto daño. (Mujer, 12 años de residencia, con experiencia en gobierno privado, comunicación personal, 20 de febrero de 2012)

## Modo de gobernar en la experiencia: tensiones y contradicciones

---

Con la intención de avanzar hacia una lectura general del modelo de gobernación que se hizo evidente en la experiencia estudiada y su relación con las situaciones (tensiones y contradicciones) que se presentaron en el contexto de la investigación, a continuación se describirán las características relevantes de ese modo de gobernar, en atención a algunos de los testimonios de los actores de la experiencia y a la luz de los planteamientos de Pascual i Esteve (2011) sobre los tipos de gobierno y modelos de gobernación.

En la experiencia estudiada, la norma fue un elemento presente y protagónico. Las instancias de gobierno y administración le concedieron, incluso, un valor definitivo en su ejercicio, basándose en esta, de forma inflexible, específicamente en la Ley 675 de 2001 de propiedad horizontal y el reglamento de propiedad horizontal del multifamiliar en particular.

Se centraron en una posición totalmente legalista, desconociendo que lo que en derecho se hace en derecho se deshace; nosotros creamos las normas para poder vivir, para poder regularnos, pero cuando las normas se nos vuelven un riel y no nos estamos dando cuenta que hubo problemas de procedimiento. (Revisoría fiscal y comité de convivencia, comunicación personal, 5 de agosto de 2011)

De este modo, y bajo el supuesto que un gobierno desarrolla tres funciones en relación con la ciudadanía (en este caso con los residentes del multifamiliar): regulación legal y normativa, provisión, gestión y relacional o de organización para la acción y la participación (Pascual i Esteve, 2011), en la experiencia estudiada se hizo el acercamiento a un gobierno que se centró en la primera de estas tres funciones, regulando que el acontecer del multifamiliar fuera coherente con la norma, fundamentando y justificando su gestión en esos marcos y creando nuevas normas. Esto fue evidente con la elaboración de un manual de procedimiento para el desarrollo de la asamblea ordinaria de copropietarios que limitaba el derecho al voto de aquellos que se encontraban en mora con el pago de expensas comunes,<sup>14</sup> lo cual causó tensión entre las instancias de gobierno y el grupo de residentes/ copropietarios que veían en esa reglamentación una violación al derecho fundamental a la participación.

En el manual de procedimiento propuesto para la próxima asamblea, se recomienda limitar solo el derecho al voto, mas no al de voz y mucho menos prohibir a los morosos ingresar en la asamblea general. Con el hecho de que no puedan votar es suficiente para impedir que eventualmente puedan interferir en las decisiones de la asamblea. (Consejo de administración, comunicación personal, 10 de octubre de 2011)

En esta ocasión, queremos llamar la atención, con sentido de alerta e información, sobre la improcedencia e ilegalidad de la re-

---

14 El grupo de personas que se encontraba en mora correspondía a los copropietarios que se habían abstenido de pagar una cuota extraordinaria por considerarla inequitativa. Tal acción se asumió como una expresión de protesta y desobediencia civil.

glamentación denominada manual de procedimiento o reglamento para la asamblea general de copropietarios, al examinar este documento, que viola no solo la Constitución Política, la Ley 675 de 2001, nuestro reglamento de propiedad horizontal, sino las normas más elementales de la democracia participativa en Colombia, y que cercena los derechos de libertad de expresión, participación, decisión, opinión, (Veeduría comunitaria, comunicación personal, 15 de febrero de 2012)

En ese sentido, la inclinación hacia un modelo de gobierno y administración que se recogía tajantemente en la norma daba lugar a que las otras dos funciones de gobierno se desarrollaran al pie de esta, casi de manera estandarizada. Siendo así, esta experiencia permitió leer un ejercicio de gobierno que se limitaba a regular y gestionar, posibilitando y promoviendo tan solo los espacios y las acciones contemplados en los marcos normativos tal y como estos lo estipulan. Es el caso de la comunicación y la participación, que se reconocían como formales en la medida en que fueran agenciadas por las instancias de administración y gobierno. Ejemplo de esto es cómo el consejo de administración fundamentó en la Ley 675 de 2001 su postura de inoperatividad de la veeduría comunitaria<sup>15</sup> en el multifamiliar; instancia que había sido constituida y reconocida en espacio asambleario con la intención de hacer vigilancia y control al ejercicio de gobierno en este espacio de residencia.

Nos permitimos informarles que lo solicitado por ustedes es impropio, está en contra de la Ley 675 de 2001 que regula la propiedad horizontal en Colombia, pues la creación de veedurías no está contemplada ni en la ley, ni mucho menos dentro del reglamento interno de propiedad horizontal [...]. Según consulta realizada a nuestros asesores jurídicos, la unidad residencial es una entidad de carácter privado, no es una entidad pública, no maneja dineros, ni recursos del Estado. (Consejo de administración, comunicación personal, 15 de agosto de 2011)

---

15 Las veedurías comunitarias son órganos de participación, exigencia, vigilancia y control al servicio de la ciudadanía. Su accionar se encuentra estipulado en la Constitución Política de 1991 en sus artículos 40 y 270, y en la Ley 134 de 1994, la Ley 136 de 1994 y la Ley 489 de 1998, entre otras normas.

Fue precisamente en la constitución de la veeduría comunitaria de la UICR, contexto de la investigación, que se presentó una de las contradicciones de la experiencia, puesto que, si bien esta fue inscrita en la Personería Municipal de Santiago de Cali para hacer vigilancia y control a los bienes comunes en el multifamiliar,<sup>16</sup> esta misma instancia, del Ministerio Público, al ser consultada por el consejo de administración del multifamiliar, emitió un concepto, ambiguo y contradictorio, al señalar que dicha veeduría comunitaria era reconocida y estaba inscrita en esa dependencia, pero no tenía como ámbito de actuación el contexto del encerramiento residencial por cuanto se considera que la figura de la veeduría es un mecanismo de participación ciudadana que puede hacer control tan solo a los bienes públicos,<sup>17</sup> en tanto que las UICR representan organizaciones de tipo privadas.

En el caso de la participación, se destaca una inclinación hacia la promoción de espacios de encuentro para el esparcimiento y asamblearios, incorporándose un sistema de participación representativa que restringe la deliberación colectiva sobre las situaciones del multifamiliar. Los integrantes de estas instancias, como el consejo de administración y el comité de convivencia, son elegidos en el espacio formal de la asamblea de copropietarios. Lo mismo se presenta con la comunicación, en el sentido que solo se avala la que se reconoce como formal, a saber, las comunicaciones escritas y virtuales por parte de instancias tales como la administración y el consejo de administración.

Está circulando en los correos electrónicos de los propietarios y residentes del conjunto un blog denominado *Denuncias* [...]. Dicho blog está utilizando los logotipos de la unidad e información confidencial de la base de datos de nuestros correos electrónicos sin la debida autorización; además de que no es un canal oficial de comunicación del conjunto con los propieta-

---

16 La Personería Municipal de Santiago de Cali, agencia del Ministerio Público, por medio de la Resolución 111 de 2011, ordena la inscripción y registro de la Veeduría Comunitaria del Conjunto Residencial. La finalidad, los principios y el ámbito de acción se encuentran en el acta de constitución suscrita el 4 de junio de 2011.

17 Desconociendo los bienes comunes en los multifamiliares.



rios o residentes. Por su propia seguridad, rogamos no utilizar medios de comunicación diferentes de los oficiales que tiene nuestro conjunto. (Consejo de administración, comunicación personal, 20 de noviembre de 2011)

Lo anterior, según Pascual i Esteve (2011), permite hacer una lectura del enfoque de gobernación bajo el cual se ejerció el gobierno privado estudiado, en que las instancias de administración y gobierno se relacionan con los residentes (copropietarios/arrendatarios) para llevar a cabo casi exclusivamente su función legal/normativa regulando que el orden fuera coherente con la norma. Lo dicho se puede relacionar con el modelo burocrático o funcional descrito por el autor, al ser este un modelo que tiene como finalidad el cumplimiento de la ley y como fundamento la norma, en que la participación se limita a la consulta y los residentes son contribuyentes mas no participantes activos.

Por consiguiente, la **única** participación que se legitimaba era la de los copropietarios al ser consultados sobre las gestiones de administración y gobierno en el espacio de la asamblea.

Si bien es cierto que la asamblea transcurrió en un ambiente acalorado y desorganizado, tal como ustedes lo manifiestan, no podemos desconocer que, de acuerdo con el registro de asistencia y la sumatoria de los coeficientes de los apartamentos allí representados, se demuestra que había *quorum* suficiente para deliberar y tomar decisiones [...]. C) Dada la naturaleza y funciones del consejo de administración, no nos queda otra opción que acatar y poner en práctica las decisiones de la asamblea como máximo *órgano* rector de nuestra comunidad. (Consejo de administración, comunicación personal, 20 de abril de 2011)

No obstante, de acuerdo con Kooiman (2003), la gobernación no es exclusiva de los grupos o instancias de gobierno formales, sino que de esta también hacen parte y la construyen las acciones de actores sociales y políticos, que buscan incidir en las formas de interacción del sistema social y político. Atendiendo a lo anterior, en la experiencia estudiada, se presentaron varias situaciones de tensión entre las instancias de administración y gobierno y algunos actores

que se manifestaron con acciones y procesos que no hacían parte del enfoque de gobernación predominante. Esto puede ser leído como la necesidad de estos **últimos** de aportar otras miradas o enfoques al modelo de gobernación vigente en el multifamiliar y a los marcos normativos que rigen la propiedad horizontal en Colombia de acuerdo con las necesidades de este contexto y las demandas de participación de actores por fuera de las instancias de gobierno privado.

La veeduría nace al ver todos esos errores, todas las contradicciones y todo lo que estaba manejando la administración y el consejo, el hecho de que ni siquiera nosotros como propietarios podíamos asistir a una reunión de ellos porque nos sacaban (no, ustedes no tienen por qué estar aquí, esto es una reunión del consejo). Les mandábamos cartas solicitando que nos atendieran, y no, nada, no nos atendían, a veces ni siquiera nos contestaban las cartas; hubo tantos errores de parte de ellos que nos tocó hacer una asamblea extraordinaria. (Mujer, 12 años de residencia, con experiencia en gobierno, comunicación personal, 15 de junio de 2012)

Esas necesidades y demandas se vislumbraron a la luz de un modelo de gobernación que, parado rigurosamente en la norma, hizo de esta una camisa de fuerza que no permitía reflexionar y corregir errores en decisiones tomadas o gestiones realizadas, por haber sido resultado de procedimientos legales. De esta forma, se eliminaba y descalificaba la participación del “otro” cuando esta venía de espacios distintos de los promovidos por las instancias de poder formales. Por consiguiente, se estaba ante un ejercicio de gobierno que no iba más allá de los marcos normativos que rigen la propiedad horizontal y de las instancias reguladoras de la esta, desconociendo la jerarquía normativa que tienen otros marcos, cuando se habla de participación y organización ciudadana.

Mire, si colocamos la Constitución nacional al centro, hay una situación que se llama jerarquía normativa. La jerarquía normativa dice que la ley predomina, los convenios internacionales predominan y el bloque de constitucionalidad predomina. (Hombre, 12 años de residencia, sin experiencia en gobierno, comunicación personal, 12 de agosto de 2011)

Así pues, el surgimiento de medios de comunicación, de colectivos e instancias, de procesos y acciones alternas a las reconocidas formalmente en propiedad horizontal son la evidencia de demandas que sobrepasan el **énfasis** en un modelo regulador y normativo a la hora de trabajar en el acontecer de los multifamiliares. Así es como, a partir de las reflexiones en estos mismos espacios que surgieron como alternos, se hizo evidente la necesidad de aportar nuevas perspectivas de gobernación para estos tipos de gobierno privados; tales reflexiones también incluyen la necesidad de revisar los marcos que están regulando la propiedad horizontal en Colombia, precisamente de acuerdo con las necesidades de estos contextos particulares y del momento histórico en el que se encuentran.

Finalmente, esas reclamaciones y necesidades abren la puerta del gobierno en las UICR a modelos de gobernación que no se limiten a la regulación y gestión, sino que, aprovechando la participación activa de sus residentes y fundándose en el principio de la democracia, amplíen los espacios de participación y promuevan y potencien la organización de estos como espacios de seguimiento y reflexión colectivos frente al desarrollo de las comunidades que habitan en los encerramientos residenciales.

## Consideraciones finales

En el contexto de la UICR objeto de estudio y ante las actuaciones del gobierno burocrático de turno, los marcos normativos que rigen la propiedad horizontal en Colombia y bajo los cuales se diseñó su reglamento se tornaron precarios para regular las nuevas dinámicas vividas por sus residentes. Así fue como el gobierno del multifamiliar, centrado en la ley de propiedad horizontal y los reglamentos, no logró potenciar las prácticas ciudadanas de participación colectiva y organización de la comunidad residente.

La experiencia descrita permite reconocer cómo los modelos de gobernación basados en las visiones convencionales de la gobernabilidad, tal como es el caso del gobierno privado en la UICR en estudio, se afincan en modelos de participación representativos que excluyen toda forma de participación que trascienda los niveles de información, consulta y sufragio hacia una participación más compleja, como la vigilancia y el control ciudadano.

Por otro lado, esta misma experiencia permitió reconocer cómo en los multifamiliares se pueden suscitar dinámicas que potencian en sus residentes procesos de participación internos y en otros ámbitos de la vida social. Se logró identificar, a su vez, que el ejercicio de gobierno, desde una perspectiva amplia, constructiva, democrática, que estimula participación, reconocimiento e inclusión, posibilita que las condiciones de la convivencia mejoren, que se pueda vivir sin privilegiar el conflicto y cuando este se presente se resuelva de manera civilista. Todas estas nuevas dinámicas hacen necesaria la formación de ciudadanías democráticas, lo cual implica el desarrollo y la potenciación de capacidades que hagan posible el funcionamiento de los sujetos en pro de su bienestar y de la construcción y defensa colectiva del bien común.

Se reconoce la existencia de un modelo social, económico y político que da sentido a estas otras formas de habitar la ciudad expresadas en individualismo, exclusión y homogeneización; no obstante, los efectos negativos que suceden en el ejercicio de gobierno y en la convivencia se pueden contrarrestar al potenciar cambios en las perspectivas de gobernabilidad y convivencia. Sin embargo, se necesitan administraciones en gobierno privado que contemplen lo social, es decir, que miren más allá del manejo de unos recursos económicos y bienes representados en obras físicas y reconozcan otras dimensiones de la vida social en estos espacios de vivienda multifamiliar.

Finalmente, es necesaria la definición de una política pública que considere las implicaciones de esta modalidad de vivienda, que hace parte de la construcción de ciudad y en la que existen necesidades no solo desde el punto de vista de la carencia, sino también de las potencialidades. La Ley 675 de 2001 o ley de propiedad horizontal amerita su revisión, por cuanto no es explícita en reconocer nuevos procesos y construcciones de la vida social de sus residentes, como es el caso de las veedurías comunitarias.

## Referencias

---

Alcaldía de Santiago de Cali. (2011, 26 de julio). Resolución 111. *Por medio de la cual se ordena la inscripción y registro de la Veeduría Comunitaria del conjunto residencial.*

- Carvajal Burbano, A. (2018). *Teoría y práctica de la sistematización de experiencias*. Universidad del Valle.
- Cifuentes Gil, R. M. (1999). *La sistematización de la práctica del trabajo social*. Lymen.
- Congreso de Colombia. (2001, 3 de agosto). por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal. *Diario Oficial*, n.º 44509.
- García Jerez, F. A. y Peralta Ardila, M. del P. (2013). Urbanizaciones multifamiliares cerradas y su conexión con el espacio público en Cali: una propuesta metodológica para el análisis de los encerramientos urbanos. *Documento de Trabajo*, 152.
- Kooiman, J. (2003). *Governing as governance*. Sage.
- Pascual i Esteve, J. M. (2011). *El papel de la ciudadanía en el auge y decadencia de las ciudades: el fin del gerencialismo o la recuperación de lo público y sus actores*. Tirant lo Blanch.
- Prats i Catalá, J. (2005). *De la burocracia al management, del management a la gobernanza: las transformaciones de las administraciones públicas de nuestro tiempo*. Instituto Nacional de Administración Pública.
- Rincón Salazar, M. T., Maldonado Gómez, M. C. y Echeverry Velásquez, M. L. (2009). *Seguridad y convivencia en multifamiliares: una mirada al encerramiento residencial*. Universidad del Valle.
- Roitman, S. (2004). Urbanizaciones cerradas: estado de la cuestión hoy y propuesta teórica. *Revista de Geografía Norte Grande*, 32, 5-19. <https://repositorio.uc.cl/bitstream/handle/11534/10474/000381158.pdf?seq>
- Sandoval Casilimas, C. A. (2002). *Investigación cualitativa*. Instituto Colombiano para la Evaluación de la Educación. <https://view.joomag.com/fundamentos-de-la-inv-cualitativa/0523967001446244597?page=67>
- Suárez, A. (2002). *VII Congreso Internacional del CLAD sobre la Reforma del Estado y de la Administración Pública*. Centro Latinoamericano de Administración para el desarrollo, Lisboa.
- Urquijo Angarita, M. J. (2007). *La ciudadanía reexaminada: un análisis a la ciudadanía democrática desde el enfoque de las capacidades humanas*. Universidad del Valle.

## 10. La formación de la representación vecinal en el conjunto residencial: el caso de Multifamiliares La Selva en Cali (Colombia), 1979-2010

Yessica Orozco Vallejo\*

### Resumen

La urbanización Multifamiliares La Selva, construida por medio del Instituto de Crédito Territorial (ICT) y Algarces Ltda., se realizó en dos etapas con 496 apartamentos en adjudicación prioritaria a familias que cumplieran los requisitos solicitados por el Estado. El proyecto se entregó en obra negra y solo dentro del régimen de propiedad horizontal, lo que quiere decir que los espacios correspondidos por derecho a los propietarios eran los pertenecientes a cada grada. Sin embargo, las 14 torres que constituyen las dos etapas se construyeron en medio de zonas verdes municipales públicas generando choques sociales por los constantes robos y la futura privatización del derecho al libre uso del espacio público al enmallar el multifamiliar tres años después de su fundación. Estas razones motivaron a los nuevos propietarios a consolidar históricamente la urbanización como una unidad vecinal que treinta y nueve años después dio como resultado una de las uni-

---

\* Universidad del Valle, Colombia. Correo electrónico: [yessica.orozco.vallejo@correounivalle.edu.co](mailto:yessica.orozco.vallejo@correounivalle.edu.co). <https://orcid.org/0000-0002-3861-2622>

dades residenciales de estrato medio mejor ubicadas del sur de Cali. La metodología de la investigación es teórico-empírica y los sujetos entrevistados de fuentes vivas fueron seleccionados por medio de la modalidad exploratoria para pasar a la fase descriptiva de los hechos relevantes que se destacan en las entrevistas. Así es como los objetivos principales se basan en, primero, identificar y analizar los factores globales de la historia urbana de Cali que permitieron el origen y el acceso al proyecto residencial Multifamiliares La Selva como vivienda horizontal de interés social, que construyeron con el tiempo un espacio barrial de representación comunitaria; y segundo, recopilar las experiencias de vida de los habitantes fundadores del conjunto residencial Multifamiliares La Selva, junto con las fuentes primarias documentales, para entender las dinámicas sociales que se presentan dentro de ese espacio y reconstruir mediante los relatos la historia de la comunidad.

**Palabras clave:** representación, unión vecinal, segregación, convivencia y seguridad.

## Abstract

The urbanization “Multifamiliares La Selva” build by the Credit Institute of territorial and Algarces Ltda., was utilize on two stages with 496 apartments by awards of contract given priorities to families that comply whitc requirements asked by the State. The project was uder coconstruction and only by the establishment of home ownership and the compulsory, meaning that should be met with responsibilities and legal righth of owners which can be used with the working platform. However the 14 buildings reprsent to the tow stags that were build in the middles of public Green zoned creating social clashes by continuing burglaries, crime and future privatization of the right of free public space netting the multifamiliar three yeear after the foundation. These reasons motivated the new owners to consolidate historically this housing project as a neighborhood unit for 39 years as a result of the residential units and middle income-sector best located in the área of south Cali. The methodology of this investigation has been theory if people interviewed as living being under exploration activity to pass descriptive statistics during the interview complianant set out the fact the main purpose of this investigation is determined by: First, to identify and analyze the global factor of the acts of urban history of Cali. This identity the origin and the Access for residential multifamiliar La Selva Urban housing intergroup to ensure a horizontal approach to policy. Second, to capture the housing experience within the lives of their people by residents of the Multifamiliares La Selva by listening to the stories of courageous families who have experienced and i’ll bring stories of couragueius families who have experienced and i’ll bring stories back the community

**Keywords:** representation, neighborhood union, segregation coexistence and security.

## Introducción

---

La comprensión histórica de la representación presentada se desarrolla desde una perspectiva en la que la coyuntura que desprende síntomas locales considera la imagen propia de cada sujeto social protagonista del estudio de caso. Por su parte, la contemporaneidad trae consigo pretensiones nuevas sobre el tiempo y el espacio donde la narrativa permite concebir una visión individual de cada ser o comunidad, siendo la representación la salvedad que permite una interpretación de las prácticas sociales, la cual se define, por parte de Ceballos y Alba (2003), como el concepto reproductor de las diferentes realidades que al estar plasmada documentalmente permite entender las dinámicas de su imitación. Es un imaginario social, pero no de lo que muestra la imagen objetivamente, sino de lo que la sociedad construye como imagen propia a partir de las experiencias anteriores.

El lenguaje, por su parte, contiene su perspectiva sobre la representación contenida en autores como Hall (2013), quien define la representación como “la producción de sentido de los conceptos en nuestra mente mediante el lenguaje” (p. 448); la ambivalencia entre el binomio del lenguaje y el concepto sirve como referente de la realidad: la gente, los eventos, el objeto o los imaginarios que se usan para interpretar la vida o percibir lo que ocurre en ella. Sin embargo, la creación del concepto también se despliega en formas desconocidas o que no pertenecen a experiencias propias o reales, como seres imaginarios o sucesos. Esa capacidad se conoce como “sistema de representación”; cada cual tiene una interpretación conceptual diferente del mundo, sin embargo, en la colectividad el ser humano tiene la capacidad de comunicarse a través de mapas conceptuales culturales idénticos. El concepto trasciende al individuo como agente social y lo inserta en prácticas comunes que se simbolizan a través de la representación con sus congéneres.

Así es como la formación de la unión vecinal a través de la representación en el proceso de formación espacial de Multifamiliares La Selva se identifica como un caso particular de Cali que embarca la historia de la vivienda ofrecida para la clase media trabajadora en Colombia por parte del ICT. Teóricamente, la categoría de unión vecinal para autores como Gravano (2005) se utilizó, en el caso de Argentina, como base conceptual para la planeación urbana



del Estado, que buscó un tipo de vivienda homogénea y que obtuvo críticas por la pobre calidad de vida que tuvieron los proyectos habitacionales, ya que era un modelo estático que no contaba con las necesidades de sus habitantes y con la realidad que se supone pretendía cambiar este tipo de vivienda. Para el estudio de caso en cuestión, el cambio entre la vivienda entregada por el Estado al tipo de vivienda que los sujetos creen merecer se hizo posible gracias a las acciones tomadas por la misma colectividad vecinal basada en el sentimiento de pertenencia, y no por políticas públicas que avalaran y garantizaran sana convivencia y seguridad.

En el camino del reconocimiento histórico hacia la realidad de Multifamiliares La Selva, la pregunta gira entorno a cómo una comunidad que considera los mismos intereses logra representarse a través del espacio limitado que conlleva la seguridad y la buena convivencia. En ese sentido, para lograr llegar a una respuesta interpretativa de los hechos, la metodología utilizada fue teórico-empírica con herramientas cualitativas y cuantitativas que permitan la interpretación de las fuentes primarias, como es el análisis de las fuentes orales y las documentales. Uno de los métodos a utilizar es la historia oral por medio del análisis etnográfico focalizado en un grupo de habitantes que vivieron en el multifamiliar a su fundación y que evidencian los procesos que se dieron para el acceso, la permanencia y la construcción social dentro del espacio. La metodología analítica también es necesaria para deducir las fuentes secundarias que dan un referente teórico a los procesos que se pretenden investigar, junto con conceptualizaciones que producen una interpretación académica de los hechos.

De esta manera, el sumario se presenta de la siguiente forma: primero, se realiza un recorrido por los antecedentes urbanos de Cali; segundo, se toca la segregación del encerramiento residencial como fenómeno neoliberal en Multifamiliares La Selva; tercero, la seguridad y convivencia como conceptos necesarios de construcción social; cuarto, el proceso representativo histórico del multifamiliar; y por último, las conclusiones.

## Antecedentes

---

Es importante considerar los antecedentes precisos que permitieron el paso a la construcción de vivienda tipo propiedad horizontal como modalidad alternativa para afrontar los diferentes contextos que la ciudad fue profundizando desde mediados del siglo XX. Entre 1925 y 1949, Cali comenzó con un proceso modernizador de la mano de la industria que dio nuevas oportunidades de empleo a la población caleña y foránea. La ciudad se convierte en un punto de referencia clave para el asentamiento de la población desplazada por la violencia bipartidista, uno de los factores que presionó la demanda de vivienda, desembocando la expansión urbana tanto informal por medio de las llamadas invasiones o suburbios; y formal, por los proyectos realizados por figuras estatales que contribuyeron a suplir la necesidad de vivienda, sobre todo, para la clase media obrera y rural.

El Estado crea instituciones públicas para enfrentar el problema de vivienda: primero, inaugura la Caja de Crédito Agrario en 1931, pero la reemplaza por medio del Decreto 211 de 1932, situando como protagonista al Banco Central Hipotecario, y finalmente, en 1937, se funda el ICT (Martínez-Toro, 2016, p. 36). Estas instituciones fueron las principales entidades encargadas de construir el modelo de vivienda social que suplía las necesidades de las metrópolis desde la coyuntura migratoria para “reactivar la economía y el crédito” (Martínez-Toro, 2016, p. 36). Por su parte, el ICT se encargó de suplir la fuerte demanda en los estratos medios, caracterizándose por comprar terrenos para construir los proyectos de interés social con facilidad de pago y requisitos especiales para las familias que querían acceder a ellos. Incluso, desde 1942, se empodera como la principal institución que promovía los proyectos de vivienda urbana basada en modelos europeos.

Entre 1946 y 1952, según Vásquez (1990), Cali tuvo un crecimiento demográfico y territorial que se debió a los “usos comercial, bancario, vial, recreativo e institucional asociados al desarrollo de la industrial” (p. 24); de hecho, el centro de la ciudad creció en pro del desarrollo económico con modelos de construcción en altura, ejem-

plos son el edificio Garcés, el edificio Lloreda, el edificio Merchant, el Banco de Bogotá y el hotel Aristi. En 1956, ocurre la tragedia denominada explosión del 7 de agosto, ocasionada por la detonación repentina de siete camiones del ejército cargados con 42 toneladas de dinamita que iba a ser usada para la construcción de carreteras en el departamento de Cundinamarca, la explosión ocasiona más de 1300 muertes y 4000 heridos, además del gran daño a la infraestructura de la ciudad con casi 26 manzanas totalmente destruidas.

De hecho, el acontecimiento se desarrolló en medio de la coyuntura tanto de crecimiento industrial como demográfico de la ciudad, fue el incentivo de la expansión urbana hacia el norte gracias a la donación de la Unidad Residencial República de Venezuela o Edificio Venezolano por parte del Gobierno de Venezuela para los damnificados de la tragedia (*El País*, 2016). El edificio fue entregado seis meses después de la explosión con 140 apartamentos, alcanzando la categoría de la primera construcción moderna de modalidad propiedad horizontal que hubo en Cali hasta ese entonces. Para Martínez-Toro (2018), el Edificio Venezolano “representó el prototipo de conjunto residencial en propiedad horizontal que sirvió de modelo para la estrategia del mercado inmobiliario en la ciudad” (p. 13).

Así es como el aceleramiento productivo de vivienda por parte del ICT se estimuló entre 1960 y 1964. De hecho, entre 1960 y 1970, el ICT promovió el crecimiento urbano de Cali hacia el sur con barrios como el Departamental, el Guabal, La Selva y Pasoancho. En 1969, comienza la construcción del primer conjunto residencial oficial de la ciudad, la Unidad Residencial Santiago de Cali, con la intención de alojar a los deportistas de los Juegos Panamericanos celebrados el 30 de julio de 1971, evento que estimuló la construcción de avenidas principales como Pasoancho, Guadalupe, Roosevelt y Autopista Sur, y la terminación de la calle 5 (Martínez-Toro, 2018, p. 14). Consumado el evento, el proyecto se usó para abastecer la demanda de vivienda de estrato medio. Finalmente, para los últimos años de la década de 1970, el ICT construye proyectos como Multifamiliares La Selva o Bloques del Limonar hacia el sur y otros similares con la misma dinámica en el norte, como los Alcázares y Chiminangos.

## La segregación del encerramiento en Multifamiliares La Selva

---

Es pertinente considerar la posición que ocupan los conjuntos cerrados o multifamiliares como enclaves de segregación residencial con el resto de la ciudad, y así lograr comprender las dinámicas de representación que se presentan en un espacio limitado. Este tipo de vivienda se basa en un fenómeno que se comporta como un síntoma de la globalización del sistema capitalista que produce modelos de vivienda que se adaptan al contexto, pero privatizan el derecho a la ciudad. Es una adaptación de las zonas públicas para el bien privado y colectivo de una comunidad, “estos planes residenciales privatizan el espacio público al impedir que las calles y lugares de recreación sean usados libremente por todo aquel que lo desee” (Barrios, 2016, p. 143).

Multifamiliares La Selva etapas I y II se construyó legalmente como propiedad horizontal sin estar ligada a la categoría del encerramiento, un concepto que movilizó a sus residentes en medio de dinámicas poco favorables para llevar una vida tranquila, segura y de sana convivencia. Los propietarios, con un arduo trabajo en equipo, lograron el paso empírico de la propiedad horizontal a conjunto residencial que se justifica dentro de sus saberes y experiencias.

Por lo anterior, es importante definir qué es la propiedad horizontal y en qué marca la diferencia cuando está ligada a un conjunto o unidad residencial. La Ley 675 de 2001 define que es este tipo de vivienda es “en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad”. La definición da por sentado que los propietarios de este tipo de vivienda son dueños absolutos de su espacio íntimo de puertas para adentro, pero por derecho comparten todos los bienes materiales que se encuentran fuera de sus viviendas, en pocas palabras, existe una doble responsabilidad y beneficio sobre los sujetos que están implicados.

Por su parte, el conjunto residencial, *grosso modo*, contiene un conjunto de viviendas compuestas de varias propiedades de tipo horizontal en un mismo espacio, apartamentos (multifamiliares) o

casas (unifamiliares), pero separadas de sus alrededores públicos por la seguridad privada y barreras como cercas o muros; se caracterizan por tener zonas comunes como canchas, piscinas (en algunos casos) y salones comunales para el uso colectivo privado de los sujetos pertenecientes al encerramiento, teniendo por sentado un pacto de convivencia consciente entre todos los residentes y administrativos. Sin dejar de un lado que la seguridad es la herramienta que los caracteriza, ya que sin ella no podrían simplemente ser “urbanizaciones cerradas” (Roitman, 2016, p. 15).

A simple vista, la diferenciación no es muy marcada, pero, cuando se traspasa la simplicidad de la propiedad horizontal para ser parte de un encerramiento residencial, se involucra una clara segregación espacial sometida por los muros y la seguridad privada hacia el resto de la ciudad. La particularidad histórica de Multifamiliares La Selva se encuentra en que el espacio ha estado influenciado por las dos categorías: se adjudicó como propiedad horizontal, pero con el tiempo y por los fundadores se convirtió en un conjunto residencial cerrado que cumple a cabalidad con lo necesario para acoger el sentimiento de seguridad y tranquilidad que busca toda comunidad vecinal.

De hecho, la escritura pública n.º 3584 del 10 de septiembre de 1979, perteneciente al señor Rodrigo Muños Herrera, fundador de Multifamiliares La Selva, tuvo como anexo el reglamento de propiedad horizontal realizado en especial para Multifamiliares La Selva por parte del Inscricional y Algarces Ltda. (autores materiales del proyecto) de acuerdo con la Ley 182 de 1948. En el capítulo 14 de dicho reglamento, que tiene como título “Bienes comunes” referido a zonas verdes, pasajes de circulación peatonal, desagües, red de agua, eléctrica, telefónica, entre otras zonas, aclara que ningún residente puede hacer uso exclusivo por no ser parte de la propiedad individual, incluso, también señala el uso de estas zonas por parte de sujetos externos quienes también tienen derecho. Asimismo, en los capítulos 11 y 12, se escribe una aclaratoria llamada parágrafo único que determina la responsabilidad de los nuevos propietarios a quienes se les entrega con linderos y áreas expresadas sin que el anterior propietario Algarces Ltda. se haga responsable de la exactitud de las áreas en cuestión.

El reglamento es claro en la definición del espacio como propiedad horizontal, los apartamentos los hicieron con sala-comedor,

tres alcobas, zonas de oficios, baño y cuarto para el futuro baño, en total con una altura de 2.20 metros. A cada apartamento le corresponde por derecho 0.3472 % del 100 % total de las zonas comunes, que vendrían a ser el jardín del primer piso, las gradas y balcones. Del lote de la primera etapa con un tamaño de 20.844 m<sup>2</sup> se segregaron 8.138 m<sup>2</sup> y de la segunda etapa con un tamaño de 14.022m<sup>2</sup> se segregaron 7.897 m<sup>2</sup>, separación que está regida por el reglamento de la propiedad horizontal de la ley 182 de 1948. El lote restante no fue adjudicado como zona común privada, se dejó como área municipal.

De esta manera, se adjudican los apartamentos ofrecidos por el proyecto P3 urbanización Multifamiliares La Selva para beneficio de los empleados públicos como primera medida. Sin embargo, es indispensable aclarar que no solo los trabajadores del Estado fueron beneficiarios del proyecto, sino que algunos propietarios hicieron el trámite directamente con el Inscordial que estudiaba la posibilidad del préstamo a las familias que buscaban tener un lugar propio.

El proceso se llevó a cabo por medio de la unidad vecinal. Los constantes robos y la violencia por parte de agentes exteriores a la urbanización inspiraron un afán por la limitación del territorio a pesar del reglamento ya mencionado. Los fundadores comenzaron con el contrato informal a vigilantes por cada cuadra, también por la organización de equipos de trabajo y comisiones en cada torre que convocaban los eventos como ferias y kermeses para reunir fondos y, por ejemplo, comprar máquinas de podar, instalar la malla de seguridad, pintar, pavimentar o, simplemente, sembrar.

De estas comisiones, se formó el consejo con los personajes más comprometidos en sacar delante de manera legal el multifamiliar, y así se fueron dando los primeros pasos para formar el estamento administrativo que, estando constituido con ayuda de la personería jurídica, se empezaron a formalizar los contratos de vigilancia, jardinería y mantenimiento general, accediendo con los años al servicio de la seguridad privada. No obstante, estas acciones no fueron un garante contra la criminalidad, las mallas eran vulneradas y los apartamentos escalados por ladrones, una nueva situación que los llevó a la instalación del cerco eléctrico y cámaras de seguridad treinta y seis años después de instalada la malla de seguridad.

Por tanto, para autores como Martínez-Toro (2016), los conjuntos residenciales cerrados (CRC) son un producto exitoso de la

globalización y la urbanización planetaria financiada en acuerdo con un Estado a favor de la ideología del neoliberalismo. Martínez-Toro señala que los CRC son un instrumento del modelo de producción capitalista territorial que financia los proyectos sin considerar las fuertes consecuencias sociales y geográficas en medio de un frío proceso que pasa por la metropolización, concentración de la ciudad, a la metapolización, disipación hacia las periferias.

Los CRC se usaron como un mecanismo de defensa hacia la emergencia de producción urbana influida por el modelo neoliberal norteamericano y su necesidad de acumular capital industrial que vio en la expansión urbana la solución que termina por negar el derecho a la ciudad por la clara fragmentación que se causa. Multifamiliares La Selva, como muchos otros construidos por el ICT, es un ejemplo claro de segregación por medio de la premisa del convenio de conservar las zonas verdes realizado con el municipio de Santiago de Cali después de lograr el encerramiento residencial.

## Seguridad y la convivencia

Los conceptos de *seguridad* y *convivencia* marcaron el proceso reconstructivo de Multifamiliares La Selva que implicó la segregación por medio del encerramiento residencial. La comunidad del multifamiliar se ve obligada a movilizarse para lograr abastecer la necesidad de seguridad que el contexto de criminalidad les estaba implicando. El camino que encontraron fue primeramente el del encerramiento con mallas a puerta abierta, que no fue del todo una solución a los problemas de robos, pero sí al del desorden público dentro de las áreas comunes. Doce años después, logran establecer formalmente la administración y, por tanto, los contratos de vigilancia que implican un control mayor en la entrada y salida del conjunto residencial.

El proceso de gestión por la formalización de Multifamiliares La Selva como conjunto cerrado se puede ver como ejemplo en la investigación de Rincón et al. (2009). Las autoras indagan las dinámicas sociales de los multifamiliares que influyen en las nuevas formas de construir ciudad en medio de relaciones cotidianas, afirmando que la ciudad como producto del fenómeno de la urbanización es un potente impulsador de violencia y escenario de conflictos

al abarcar la diversidad social que comprende lo político, lo económico y lo cultural.

Se apoyan en Bauman (2003, 2005, 2006), quien afirma que las raíces del fenómeno del encerramiento se encuentran en las ambivalencias de la sociedad líquida, que se caracteriza por la inestabilidad de los vínculos dentro del cambio, versatilidad y transitoriedad de las relaciones contemporáneas inmersas en un mundo individualista que conlleva un sentimiento que se alimenta del miedo y la inseguridad. Las vallas representan para los residentes el alejamiento de la presión social de la ciudad, impiden y segregan el acceso libre a los externos a quienes dejan expuestos a los peligros urbanos.

Los ERM son una respuesta a la inseguridad que reproduce el mundo líquido contemporáneo en una constante búsqueda de protección hacia la misma existencia. Sin embargo, los apartamentos de Multifamiliares La Selva no fueron creados por alguna inmobiliaria privada con la propaganda de brindar la solución a la inseguridad o la mixofobia contemporánea, sino que es el resultado de las políticas estatales que en su momento intentaron suplir la fuerte demanda de vivienda para la clase media en Colombia.

Pero, sin duda, la constante búsqueda de seguridad también conlleva la necesidad de construir relaciones sanas entre las personas que tengan la capacidad de convivir en espacios compartidos. Giménez (2005) hace una composición de tres conceptos que se relacionan: la convivencia, la coexistencia y la hostilidad, estando la coexistencia como mediador. En la realidad de un ERM, se pueden encontrar los tres conceptos presentados en las dinámicas sociales y comportamientos de los residentes.

La falta de regulación de ciertos comportamientos se evidencia en el poco respeto y comprensión de la norma que reconoce los derechos y los deberes del otro, así los aspectos que inciden en el conflicto son la morosidad y los irregulares manejos de la administración, el mal comportamiento de los menores para aprender a convivir, no controlar a las mascotas y sus necesidades, entre otros. Sin embargo, en un espacio que encierra a 496 apartamentos donde es difícil mantener un control sobre la convivencia ideal esperada, se han podido implementar reglas que tuvieron su aporte significativo desde los primeros estatutos sociales y administrativos; el control del ruido, de las mascotas y los niños se fueron interviniendo, in-



cluso, con ayuda de la tecnología con cámaras instaladas en 2011, sirviendo no solo como herramienta de seguridad, sino también de coerción.

La seguridad y la convivencia son necesidades que vienen desde el fenómeno de expansión urbana de Cali como una exigencia de la sociedad al no poder coexistir en medio del desorden y la falta de democracia ciudadana. Un problema que no fue solucionado por el principal responsable de la inseguridad, el Estado, y por medio de los CRC se encontró una solución alternativa para resguardarse de los peligros que acechan a Cali, y en este caso particular, la unión vecinal se abanderó para que tanto la seguridad como la convivencia tuvieran su papel principal en la construcción espacial.

## Representación histórica de Multifamiliares La Selva

---

La historia representativa de Multifamiliares La Selva comienza desde el primer trámite de compra y venta del terreno destinado al proyecto en que se declara la intención del ICT de construir un conjunto habitacional que recogiera a 496 familias caleñas de clase media. El 19 de noviembre de 1976 se tramita el documento de hipoteca para pedir los permisos respectivos desde Planeación Municipal y el 19 de abril de 1977 la Superintendencia Bancaria emite la autorización a la Sociedad Algarces Ltda. para desarrollar el proyecto de vivienda. Entre 1979 y 1980, los nuevos propietarios reciben sus apartamentos, las primeras narrativas de las entrevistas hablan sobre el proceso que vivieron para obtener el préstamo y el pago mensual sobre la hipoteca, recuerdan con nostalgia y alegría ese momento en el que el sueño de ser propietarios comenzaba a verse un poco más tangible.

Esto estaba pavimentado aquí, todo esto acá, pero al frente casi no había casas. Y me gustó el segundo piso, entonces, empezamos. Esto no figuraba a nombre mío, esto lo construyó Algarces, lo que es Alberto Garcés que se llama el tipo que construyó toda esta unidad. Entonces ellos le compraron a Al-

garces de contado y a nosotros nos descontaban, nosotros le teníamos que pagar al Fondo del Ahorro mensualmente, nos daba una libretica para pagar la cuota para seguir pagando el apartamento. (R. Muñoz, comunicación personal, 17 de marzo de 2018)

Esos recuerdos se fueron trascendiendo con los cambios en las edificaciones, las zonas comunes municipales y los interiores de los apartamentos. Por ejemplo, las ventanas se entregaron con celosías y las fueron cambiando por vidrios completos, también algunas se ampliaron haciendo que las fachadas se vieran asimétricas, de hecho, de los cuatro pisos que conforman una grada, no hay ninguna ventada igual que la otra. Este proceso no tuvo en cuenta la infraestructura de las edificaciones, fue un cambio indiscriminado y que no fue supervisado por ninguna entidad pertinente.

Entonces cada uno hizo mandar a arreglar y aprovechó para hacerle corrección. Yo, por ejemplo, le quité una viga a eso, por eso, es que se ve ancha la ventana. Las ventanas originales son así de chiquiticas, no las ha visto que son así porque tienen una viga acá y otra acá, yo mandé a quitar una y mandé una carta allá para que me aprobaran, esta es la hora que no me han aprobado. (R. Muñoz, comunicación personal, 17 de marzo de 2018)

La apatía por parte las entidades estatales se observa desde este tipo de acciones que al fin de cuentas estimularon la reapropiación del espacio. Por ejemplo, la primera remodelación del multifamiliar fue en 1982 a cargo de esta comunidad, todavía sin malla de seguridad, ni tampoco la cancha de fútbol. Los primeros colores fueron amarillo mostaza y vino tinto y los primeros árboles fueron producto de la siembra desordenada de todo tipo de especies vegetales donadas por un trabajador de la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca (CVC) que también fue residente del multifamiliar. Las personas que quisieron sembrar lo hicieron sin pensar en las consecuencias de las raíces de un árbol grande cerca de los edificios.

Los jardines, eso era monte. Pero no crea que el municipio venía a cortar este pasto, no. Un señor que era contador, a él lo mataron, y él traía una máquina de esas de podar pasto, la

traía desde la finca de él. Y todos salíamos, pero todos, niños, adultos, todos salíamos con machetes y todo eso a tumbar ese pasto. Eso no fue el municipio no, si acaso dos veces vinieron a cortar el pasto no más. (A. B. Arias, comunicación personal, 20 de marzo de 2018)

El resultado de los cambios espaciales tiene como raíz pequeñas acciones que comenzaron desde cada cuadra, principalmente desde las dos primeras torres, que fueron las pioneras en pintar sus fachadas, dando el ejemplo a seguir a las demás.

Ellos fueron los primeros que les entregaron. Eso hacían sancocho, ellos hacían una cosa, hacían la otra y recogían los fondos y todos ayudaban. Claro que aquí, para qué, al comienzo nosotros, pues, mire, recogimos para la malla, recogimos para comprar la cortacésped, esa que le robaron a Julita, y después otra que no sirvió. (B. Cuarniza, comunicación personal, 14 de marzo de 2018).

Temas como la seguridad, el bienestar y la convivencia eran claves y urgentes. Por ejemplo, ante las preocupaciones, algunos vecinos, al no haber malla de seguridad para todo el multifamiliar, decidieron poner rejas en sus gradas. Por otra parte, la vigilancia también es una constante en la historia de la urbanización, que comenzó de manera informal con un vigilante en cada cuadra que recogía su paga tocando puerta a puerta, en general, no todos pagaban, lo cual fue una de las razones para que el consejo cogiera la batuta en el asunto.

Eso fue un proceso bastante largo porque primero que todo, como eran calles peatonales, no se podía enmallar porque por aquí tenía que pasar la gente a coger un bus al lado de acá. Al fin ya estuvo aquí la Alcaldía y le dijo no, pues, hagan un censo y lo que la comunidad quiere, entonces, uno llegaba del trabajo y de apartamento en apartamento con una encuesta que nos ideamos, toda esa vaina. (R. Muñoz, comunicación personal, 17 de marzo de 2018)

De esta manera, las acciones con sentido de pertenencia y el trabajo en equipo en toda la vecindad se identifican desde decisiones como la puesta de la malla de seguridad en 1983. Fue una gestión en la que la Alcaldía de Santiago de Cali tuvo participación activa, a pesar de encontrarse el multifamiliar en medio de zonas públicas municipales. La solución ofrecida fue la alternativa democrática de realizar un censo en toda la vecindad para determinar qué se quería en común y crear un consenso que dio como resultado una malla de seguridad a puerta abierta para toda la ciudadanía, pero con la vigilancia informal característica de cada cuadra.

No obstante, se fueron manifestando hostilidades con los agentes externos a la unidad cuando se cerró con candados cada puerta después de la primera asamblea con la ayuda de Personería Jurídica en 1990. Los ciudadanos, por la insignia del derecho a lo público, declararon sus molestias con el encerramiento y la seguridad formalizada al impedirse el paso libre por el conjunto. Fueron impuestas demandas frente a la Alcaldía para remover la malla o en su defecto dejar de nuevo el paso libre; incluso, los políticos en campaña aprovechaban la situación para obtener votos con las promesas que no iban a permitir que se quitara la malla, para los de adentro, y otras que proponían quitarla, para beneficiar a los de afuera. Sin embargo, desde el ente administrativo, se logró llegar al convenio de adopción de zonas verdes y separadores viales con la Alcaldía de Santiago de Cali y el Departamento Administrativo de Gestión Medio Ambiente (Dagma).

Otra de las gestiones concretas producto de la unión vecinal fue la pavimentación de todos los caminos peatonales que tuvo la urbanización para 1983. Es evidente el compromiso constante y las ganas de reapropiarse del espacio por cada uno de los fundadores.

Estaban haciendo unos arreglos del aeropuerto y sobraron unas lozas, y yo cogí y le dije: Ingeniero, que se llama Luis Alfonso Calle, mira, tengo un chicharrón, hermano, en la unidad, y me dijo: No, traiga un camión y llévese trecientas lozas de esas. Contratamos un camión, trajimos la loza y la descargamos aquí donde está la cancha, ahí descargamos eso, y un señor aquí que es constructor, entonces, nosotros le pagamos la arena y el cemento, y empezamos a hacer esos andenes y todavía por ahí hay señas de esas lozas. (R. Muñoz, comunicación personal, 17 de marzo de 2018)

Poco a poco, se fue dando vida al espacio con pequeñas acciones comunitarias que formaron grandes universos que representan a cada persona y no solo se interpreta desde los cambios físicos que recrean el hábitat, sino también desde las acciones de convivencia que fueron muy marcadas durante el periodo de transformaciones de Multifamiliares La Selva. Como se mencionó, las actividades en conjunto para recolectar recursos eran muy comunes: salir a tomar gaseosa y hacer comida para todos era normal cada domingo mientras se trabajaba recogiendo hojas, sembrando árboles, haciendo aseo general, pintando o instalando. También hubo movimientos que solo buscaban compartir entre las generaciones y la comunidad en sí.

Y así fue como se consiguió, pues éramos todos propietarios, entonces, aquí, por ejemplo, los sábados vamos a hacer una fritanga para recoger fondos para pagar un vigilante que estaba por aquí, eso se salía todo el mundo, ese día no hacían almuerzo, ni nada, sino que nos sentábamos allá al frente de esa fachada ahí y hacíamos el fogón, ahí poníamos todo, nos poníamos a charlar, a tomar gaseosa, limonada, y bien, porque ese afán de sacar uno adelante lo suyo, que ya sabía que era de uno. (R. Muñoz, comunicación personal, 17 de marzo de 2018)

En 1992, comienza la gestión administrativa con el consejo formalizado y la ayuda legal por parte de la Personería Jurídica con los requisitos de estamentos administrativos que fueron creados por el grupo de vecinos que lideraban el asunto. Con la administración instaurada como figura de poder para intermediar en la comunidad, cambiaron ciertas situaciones en el multifamiliar, se cerraron las puertas, se empezaron a pasar las porterías de casetas de lata a construcciones de cemento con baño, se formalizó la tesorería y la situación laboral de los vigilantes y jardineros. De hecho, en el acta de la asamblea general de copropietarios de 1992, el punto principal fue aprobar el presupuesto y el reglamento oficial del conjunto ya denominado como cerrado.

A mí me tocó crear los estatutos, los hice con este señor Pabón y otras personas, nos reuníamos en el día en un salón todos los días por la noche a tratar, entonces, cogíamos un

modelo de otro estatuto y nosotros lo aplicábamos acá. Eso fue una lucha tenaz, la gente de pronto no valora lo que se ha hecho, no valora realmente lo que uno, es decir, el tiempo que uno le invirtió para sacar esto adelante. (R. Muñoz, comunicación personal, 17 de marzo de 2018)

El vigilante J. C. Uní, que comenzó desde la informalidad vigilando las torres 5 y 6 de la segunda etapa que ahora son la 1 y 2, recuerda cómo fue el proceso en el que la asamblea se apropió de su espacio legalmente y lo convocó a él para vincularlo como trabajador oficial desde la administración.

Yo empecé en la portería número 2, en la 14 con 44 Bis 2, ahí trabajaba, a mí me tocaba cuidar los carros y esas dos torres, las torres 1 y 2. En ese rango, trabajé como dos años más o menos así cobrando apartamento por apartamento, entonces en ese entonces pagaban, me acuerdo mucho, que pagaban doscientos o trescientos pesos por apartamento, y de ahí yo me iba a retirar cuando una señora de ahí mismo de la torre 2 me dijo: No se retire porque aquí vamos a hacer una asamblea general con toda la unidad y usted es el primero que va a quedar aquí. Y sí, fue verdad todo lo de la ley, pero en ese entonces yo trabajé por medio de administración, trabajé dos años más, pero era contrato de seis meses. Y después ya como en 1995 hubo otra asamblea. (J. C. Uní, comunicación personal, 21 de marzo de 2018)

Otro aspecto importante, después de la oficialidad de la administración en 1992 con la primera asamblea general, fue la seguridad privada, que entró a desempeñar un papel indispensable en los nuevos movimientos de la gestión. J. C. Uní relata con gran precisión los pasos a la seguridad privada después que en 1995 lograran contratar por medio de todos los parámetros de la ley y cuatro años después optaran por contratar empresas de seguridad privada, lo cual tuvo muchos inconvenientes.

La seguridad privada empezó como en 1999, me parece, no estoy muy seguro, o 1998, no recuerdo bien la fecha, pero en este trabajamos como tres o cuatro años con administración

así, de ahí llegó la seguridad. Me acuerdo que se llamaba la seguridad las Águilas. La seguridad las Águilas duró aquí como cuatro años, me parece, entonces la administración me pidió, seleccionó el personal, hicieron un arreglo para pasarnos a seguridad privada porque la mayoría que trabajaban con la administración se retiraron porque la seguridad privada pagaba más barato. (J. C. Uní, entrevista personal, 21 de marzo de 2018)

Después de Servi Especiales contrataron con la empresa CEAT General de Colombia S. A., con la que siguen hasta la actualidad. En 2008, se instalaron las cámaras, en 2009 se construye la oficina de administración y en salón social, y en 2010 se puso el cerco circuito eléctrico para terminar de dotar al multifamiliar en materia de la seguridad.

Este recorrido muestra que la representación y los valores de arraigo simbólico siguen siendo fomentados por los pocos fundadores que quedan, algunos tienen proyectos personales con el multifamiliar a pesar del desprendimiento que tuvieron sobre la gestión administrativa. Don Rodrigo, por ejemplo, al pensionarse de jefe de seguridad del aeropuerto Alfonso Bonilla Aragón en 2004, se dedicó por completo a embellecer el “cuadrado”, un espacio que cuenta con un jardín totalmente estilizado y sembrado, con camino peatonal, banca para los vecinos, árboles e instalaciones para alimentar a los pájaros. Es un proyecto que le ha tomado su tiempo desde la jubilación, cada día se levanta a trabajar en la conservación de este espacio.

Incluso, Multifamiliares La Selva ha sido partícipe por su gran belleza y riqueza arbórea en concursos de arte como las Becas Locales de Creación de 2011, que fue otorgada a Juan David Velásquez, que en ese momento era estudiante de Comunicación Social de la Universidad del Valle y también residente del multifamiliar. Finalmente, gracias al arduo camino que recorrieron los fundadores para pasar de la obra gris a la representación, en una relación de aprendizaje a lo largo del tiempo, se desprenden conclusiones por parte de estos pioneros con respecto a la convivencia y a la importancia simbólica que tiene el multifamiliar como un espacio que se reconstruyó gracias a prácticas sociales de la unión vecinal.

## Consideraciones finales

---

Así es como la vida cotidiana es marcada por las prácticas específicas que conllevan significados representativos dados por los valores vecinales que se enmarcan en la culturización mediante acciones cotidianas. Las prácticas también implican la ritualidad que es racional cuando se sensibilizan como significativas en su persistencia o pérdida en medio de una visión dualista según la simbolización e historización de la construcción cultural, ideológica e individual. La presencia de determinados ritos incide en un contexto histórico específico, hacen historia al ser el medio por el que se vive la práctica o se representa.

El concepto de *representación* se puede encontrar desde las perspectivas individuales y por las acciones colectivas que formaron a Multifamiliares La Selva como el conjunto residencial que se conoce hoy día. Los valores representativos están arraigados en los fundadores que tienen una gran unidad vecinal entre ellos, perdura en el tiempo esa nostalgia de los primeros años en los que comparan las experiencias y se dan cuenta que su tiempo ya pasó y que hicieron algo importante por su comunidad.

Finalmente, se concluye que la historia de Multifamiliares La Selva estuvo impregnada del contexto globalizante y modernizador que estaba viviendo Cali desde 1930. Las migraciones producto de las guerras internas nacidas desde la Violencia proclamaron en las principales ciudades del país la búsqueda de soluciones a la fuerte demanda de vivienda. Es claro que Cali fue un foco que recibió a gran parte de la población proveniente de la Costa Pacífica y de los sectores rurales.

El actor principal que articuló urbanamente a Colombia a partir de 1939 fue el ICT, sus proyectos neoliberales optaron por el modelo en propiedad horizontal al estilo lecorbusiano para optimizar los espacios territoriales y como consecuencia hacer crecer a las ciudades hacia arriba, como ocurrió en Cali. De hecho, la década de 1970 fue de gran progreso cargado de ideas, el Inscredial trajo consigo oportunidades para la clase media caleña con proyectos de vivienda como Multifamiliares La Selva en 1979, que se rigió por las políticas estatales neoliberales y progresistas que sirvieron como pie de lucha para las reformas vecinales sobre el espacio que se adjudicó como propiedad horizontal, pero que se incluyó dentro de



un conjunto residencial gracias a los deseos y las acciones conjuntas de los actores sociales, y produjo una representación histórica, que incidió en la búsqueda constante de seguridad como una necesidad impuesta por las dinámicas sociales contemporáneas que no han sido ni fueron resueltas por el Estado, conllevó solventar acuerdos de convivencia que buscan una salvaguardia en medio del conflicto constante que se produce por la comunidades heterogéneas e implicó soluciones neoliberales alternativas como los conjuntos residenciales proyectados por entidades privadas o estatales que se rigen por sus propias normas, pero que solventan las necesidades de una sociedad llena de miedos e inseguridades.

El sentimiento de pertenencia se contagia y la coincidencia se centra en que la historia se refleja en la mayoría de moradores de la urbanización sin tener la necesidad de conocerla o haber sido parte de ella. Las personas por medio de la unión vecinal y los espacios particulares evidencian que no se trata de un conjunto residencial común, sino de un hogar más acogedor donde los vecinos se conocen y hacen parte de la vida de todos. La ubicación, los jardines, el estilo arquitectónico, la resistencia de los edificios y sus habitantes son los buenos resultados de una construcción social a largo plazo que vino desde abajo y se sostiene hoy día.

## Referencias

- Bauman, Z. (2003). *Comunidad. En busca de seguridad en un mundo hostil*. Madrid: Siglo veintiuno de España editores
- Bauman, Z. (2005). *Amor líquido. Fondo de Cultura Económica*. Argentina. Buenos Aires
- Bauman, Z. (2006). *Vida líquida*. Barcelona: Ediciones Paidós Ibérica S.A
- Ceballos, M. y Alba, G. (2003). Viaje por el concepto de representación. *Signo y Pensamiento*, 22(43), 11-21. <https://revistas.javeriana.edu.co/index.php/signoypensamiento/article/view/3651/2931>
- Congreso de Colombia. (1948, 29 de diciembre). Ley 182 de 1948. *Sobre régimen de la propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio*. Diario Oficial, n.º 26905.

- Congreso de Colombia. (2001, 3 de agosto). Ley 675 de 2001. *Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal*. Diario Oficial, n.º 44509.
- El País*. (2016). Explosión 7 de agosto. <http://www.elpais.com.co/especiales/explosion-7-agosto/>
- Giménez Romero, C. (2005). Convivencia: conceptualización y sugerencias para la praxis. *Puntos de Vista: Cuadernos del Observatorio de las Migraciones y la Convivencia Intercultural de la Ciudad de Madrid*, 1, 7-31.
- Gravano, A. (2005). *El barrio en la teoría social*. Espacio Editorial.
- Hall, S. (2013). *Sin garantías: trayectorias y problemáticas en estudios culturales* (2.ª ed.). Universidad Andina Simón Bolívar.
- Barrios Martínez, H. E. (2016). Origen, causas y consecuencias de los conjuntos residenciales cerrados en Valledupar-Colombia. *Prospectiva. Revista de Trabajo Social e intervención social*. No. 21. 137-156. Dialnet-OrigenCausasYConsecuenciasDeLosConjuntosResidencia-5857441.pdf.
- Martínez-Toro, P. M. (2015). La producción del espacio en la ciudad latinoamericana. El modelo del impacto del capitalismo global en la metropolización. *Hallazgos*, 12(23), 211-229. <https://www.redalyc.org/pdf/4138/413838649010.pdf>
- Martínez-Toro, P. M. (2016). El conjunto residencial cerrado como tipología urbanística instrumentalizada por la financiarización. *Prospectiva: Revista de Trabajo Social e Intervención Social*, 21, 25-55. <https://doi.org/10.25100/prts.v0i21.919>
- Martínez-Toro, P. M. (2018). Mercado inmobiliario y la producción del archipiélago metropolitano: la metropolización de Cali. *Bitácora Urbano Territorial*, 28(1), 9-24. <http://dx.doi.org/10.15446/bitacora.v28n1.40237>
- Rincón Salazar, M. T., Maldonado Gómez, M. C. y Echeverry Velásquez, M. L. (2009). *Seguridad y convivencia en multifamiliares: una mirada al encerramiento residencial*. Universidad del Valle.
- Roitman, S. (2016). Urbanizaciones cerradas a escala planetaria. *Prospectiva: Revista de Trabajo Social e Intervención Social*, 21, 13-22. [https://www.researchgate.net/profile/Sonia\\_Roitman/publication/303804701\\_Urbanizaciones\\_cerradas\\_a\\_escal\\_a\\_planetaria\\_Gated\\_communities\\_at\\_a\\_planetary\\_scale/links/57539a7108ae6807fafed99d/Urbanizaciones-cerradas-a-escala-planetaria-Gated-communities-at-a-planetary-scale.pdf](https://www.researchgate.net/profile/Sonia_Roitman/publication/303804701_Urbanizaciones_cerradas_a_escal_a_planetaria_Gated_communities_at_a_planetary_scale/links/57539a7108ae6807fafed99d/Urbanizaciones-cerradas-a-escala-planetaria-Gated-communities-at-a-planetary-scale.pdf)

- Rodríguez, E. (2016). Percepción del espacio público y unidades residenciales cerradas en Cali: sobre la dinámica del espacio público en la ciudad. *Prospectiva: Revista de Trabajo Social e Intervención Social*, 21, 77-106. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5857440>
- Vásquez Benítez, E. (1990). Historia del desarrollo económico y urbano de Cali. *Boletín Socioeconómico*, 20, 1-28.
- Vásquez Benítez, E. (2001). *Historia de Cali en el siglo 20: sociedad, economía, cultura y espacio*. Universidad del Valle.



Parte IV.  
Mercado

# 11. Aproximación a la ciudad como producto turístico y su relación con las nuevas formas de urbanización: proyecto Ciudad Argentum (Zacatecas, México)\*

Olivia Montserrat Michel Hernández\*\*  
Aura González Serna\*\*\*

## Resumen

Se busca la aproximación al análisis del proyecto de Ciudad Argentum en el que se identifican las principales transformaciones urbanas que derivan de la mercantilización y turistificación en Zacatecas (México). El turismo también es concebido como un elemento transformador de ciudad, para lo cual se presenta la conceptualización sobre el crecimiento urbano y el cambio en el uso del suelo en Zacatecas a partir de la declaratoria de patrimonio cultural, la caracterización de su centro histórico, la descentralización urbana y la relación con las urbanizaciones

---

\* Capítulo derivado del proyecto de investigación para obtener el título en magíster en Desarrollo en la Universidad Pontificia Bolivariana.

\*\* Universidad Pontificia Bolivariana, Colombia. Correo electrónico: montserrat.michel@outlook.com. <https://orcid.org/0000-0002-2187-1070>.

\*\*\* Universidad Pontificia Bolivariana, Colombia. Correo electrónico: aura.gonzalez@upb.edu.co. <https://orcid.org/0000-0002-3285-863X>.

turísticas y cerradas. Se recurre metodológicamente a la recolección de literatura, el levantamiento de datos y estadísticas, el registro de imágenes y la revisión de documentos legales que inciden en la materia, desde la perspectiva del materialismo histórico dialéctico. La reflexión se detiene sobre las estrategias de reproducción del espacio para garantizar, fundamentalmente, los intereses del capital inmobiliario y del turismo como la actividad económica de mayor auge en la realización de lucros internacionales. En tal recabo de información histórica, en el siglo XX, los planes de desarrollo y la planeación urbana se concentraron en el desarrollo de la industria y las dinámicas poblacionales, resultando en lo contemporáneo como la apuesta preponderante por el desarrollo a través de estrategias de planeación territorial, frente a las cuales dos conceptos son mediación de esta lógica: la cultura y la naturaleza.

**Palabras clave:** Zacatecas, producto turístico, producción del espacio, cultura, naturaleza.

## Abstract

The present work seeks the approach to the analysis of the project of Ciudad Argentum, in which the main urban transformations that derive from commodification and tourism are identified in the city of Zacatecas, México. Tourism is also conceived as a transforming element of the city. The article presents the conceptualization of urban growth and change in land use in the city of Zacatecas from the declaration of cultural heritage, the characterization of its historic center, urban decentralization and the relationship with tourist and closed urbanizations. The present work uses methodologically the collection of literature, data collection and statistics, registration of images, review of legal documents that affect the subject, from the perspective of dialectical historical materialism. The reflection stops on the strategies of reproduction of the space to guarantee, fundamentally, the interests of the real estate capital and of the tourism as the economic activity of greater boom in the realization of profits at international level. In this collection of historical information, in the twentieth century, development plans and urban planning focused on the development of industry and population dynamics, resulting in the contemporary as the preponderant commitment to development through planning strategies territorial, against which two concepts are mediation of this logic: culture and nature.

**Keywords:** Zacatecas, tourism product, production of space, culture, nature.

## Introducción

Las transformaciones socioterritoriales acontecidas en las últimas décadas en ciudades latinoamericanas son coincidente y encuentran su persistencia asociada a los procesos demandados por la globalización y las estrategias de producción del espacio que exige el neoliberalismo. Diversos modos a través de los cuales se visibilizan estudios urbano-turísticos dan cuenta del fenómeno. En este contexto, el Estado perpetúa el modelo de mercado, cediendo una libertad para la oferta y la demanda del empleo y cambio de uso del suelo, atendiendo exclusivamente a la tasa de ganancia por encima de beneficios sociales, lo que exacerba la segregación y fragmentación social en las ciudades.

La mayoría de las investigaciones en materia urbano-turística se han realizado en las principales zonas metropolitanas,<sup>1</sup> ya que en esos espacios es donde ocurre el mayor flujo de capital inmobiliario. Además, hacen referencia a procesos materializados, con grandes proyectos inmobiliarios, que han dado lugar a diversas representaciones de urbanizaciones cerradas. Estas prácticas y este modelo de expansión urbana se han introducido y reproducido a otras aglomeraciones como la Zona Metropolitana de Zacatecas (ZMZ).

En la década de 1990, son identificados la naturaleza y la cultura como catalizadores de la reactivación económica, proceso que quedó vinculado al turismo, siendo la actividad económica de mayor crecimiento, de tal manera que en las ciudades patrimonio y especializadas en servicios turísticos el desarrollo urbano está fuertemente asociado a las políticas sobre turismo. La tercerización de la economía de Zacatecas está basada en sus recursos históricos y patrimoniales; sin embargo, su función como centralidad desaparece, al ser trasladada al megaproyecto inmobiliario Ciudad Argentum, convertido ahora en el sector más rentable de la ZMZ. Este proceso de expansión urbana se convierte en el eje económico de Zacatecas, bajo una relación indisociable entre producto turístico y desarrollo urbano.

---

1 ZM Valle de México, ZM Guadalajara, ZM Monterrey, ZM Puebla-Tlaxcala, ZM Toluca, ZM Tijuana, ZM León y ZM Juárez.

Durante las últimas décadas, se presenta en Zacatecas, en el contexto de la ZMZ, una tendencia de crecimiento acelerado, para participar en el mercado inmobiliario y turístico, cuyo avance fragiliza la garantía de una igualdad en el acceso a bienes patrimoniales. Esto está vinculado con la demanda de mayores y mejores espacios que modifican el uso del suelo de algunas comunidades rurales, para cubrir las necesidades de grupos de ingresos medios y altos, para lo cual aparecen nuevas formas de urbanización, legitimadas por políticas gubernamentales que crean procesos de segregación urbana. Se advierten procesos segregadores de sectores populares y de autosegregación de sectores de altos ingresos.

Es necesario analizar y explicar los procesos de esas transformaciones socioterritoriales desde una aproximación conceptual que dé cuenta de los espacios mercantilizados en la figura de producto turístico, como es el caso de aquellos que han sido declarados patrimonio mundial, y reconocer las características de la expansión urbana que ocurre en Zacatecas en cuanto a su edificación, restauración, rehabilitación, conservación, destrucción y otras diferentes fases de transformación que tienen efectos sobre la ZMZ, y así responder a intereses hegemónicos globales, poniendo en evidencias tensiones por la disputa del espacio.

Este capítulo tiene por objetivo reflexionar sobre conceptos desde la perspectiva del materialismo histórico dialéctico, busca desmenuar las manifestaciones superficiales que dan pistas para discernir la lucha de fuerzas en disputa por proyectos de sociedad, siendo la realidad una compleja trama de relaciones que registra huellas en su trayectoria histórica. Determinaciones que permiten ganar dominios y construir conocimiento, proceso este vinculado con la construcción del problema de conocimiento; ciudad patrimonio como producto turístico: la relación del patrimonio como recurso para el modelo de desarrollo económico actual y la producción de la ciudad como producto turístico; la desconcentración de la planeación urbana y la creciente urbanización cerrada como una de las causas de fragmentación y desarticulación, como el proyecto Ciudad Argentum, que al mismo tiempo constituye un factor que logra encubrir el negocio del mercado inmobiliario, con el cual se busca potenciar el valor de los recursos patrimoniales y la competitividad internacional de Zacatecas.



## Aproximación conceptual

Desde finales del siglo XX y principios del siglo XXI, la investigación y los estudios críticos acerca de las ciudades latinoamericanas denominadas patrimonio mundial han dado cuenta de sus tensiones socioterritoriales más relevantes y del creciente tema relacionado con el surgimiento de la ciudad como producto turístico, que trae consigo fenómenos como barrios culturales y urbanizaciones cerradas, las cuales como manifestaciones urbanas apuntan al desarrollo económico de la ciudad, encubriendo la probable fragmentación y segregación territorial, además del potente negocio inmobiliario subterráneo que avanza en este proceso de urbanismo privado.

La ciudad como producto turístico analizada como un objeto de estudio de la economía política marxista, que se fundamenta en las leyes económicas (aquellas que rigen la producción, la distribución, el cambio y el consumo) y las relaciones sociales de producción (Marx, 2010). Es posible dilucidar que las relaciones sociales de producción participan en el diseño de la ciudad como un producto turístico y al mismo tiempo son determinadas por las relaciones de propiedad, las cuales definen el tipo de sociedad y las fuerzas productivas a las que habrá de responder la ciudad (Cantos-Aguirre et al., 2015).

Una vez constituida esa base económica, la ciudad como constructo social es producida por diferentes actores, dando respuesta a factores culturales e ideológicos, necesidades de espacio urbano y “actividades económicas u otras que les permitan su desarrollo y, por ende, su trascendencia en el tiempo y el espacio” (Cantos-Aguirre et al., 2015, p. 67), todo ello regulado en un marco constitucional. Del mismo modo, la ciudad se encuentra en constante evolución, pues ha dado respuesta al sistema de producción hegemónico dominante en los diferentes momentos históricos.

Frente a los desafíos presentados por el actual sistema de producción dominante, neoliberalismo y economía global, la ciudad es exigida a ser diseñada como un producto turístico, y así responder a potenciales visitantes, turistas e inversionistas, y captar para sí capitales de gran potencia. La ciudad como producto turístico es puesta en el mercado como una mercancía cuyo valor conforma la base del capital (Marx, 2010), y por sí misma “constituye un pro-

ducto porque posee valor de uso y, por tanto, valor. Como consecuencia, si una ciudad pretende convertirse en producto turístico y posteriormente en mercancía deberá aprovechar las potencialidades de su territorio” (Cantos-Aguirre et al., 2015, p. 68). Lo anterior permite hacer un análisis del equipamiento, la infraestructura y los servicios turísticos que ofrece la ciudad para satisfacer la demanda de los actores (sector público, privado y comunidad en general) y grupos objetivos internos (habitante de la ciudad) y externos (turista o visitante).

Las ciudades, cuyo inventario, además de ser el equipamiento, la infraestructura y los servicios turísticos, cuentan también con recursos patrimoniales de valor “excepcional”, por lo que, para realizar una mayor comprensión de lo que es una ciudad, debe analizarse no solo como un espacio con límites geográficos, sino también reconocer los elementos políticos, económicos, sociohistóricos y culturales que las conforman; es decir, es necesario el reconocimiento de un entramado de dinámicas que se encuentran permanentemente siendo producidas por las interacciones humanas, en otras palabras, es necesario estudiarlas como un “conjunto indisoluble de objetos geográficos, objetos naturales y objetos sociales que los llena y anima la sociedad en movimiento” (Santos, 1996, p. 28).

Las transformaciones socioterritoriales de las ciudades han sido estudiadas desde diferentes disciplinas que van desde el urbanismo, la geografía, la sociología y la economía, más la complejidad de una urbe con lo político y el sistema económico en que se desenvuelve adquiere un nuevo enfoque transdisciplinario que da respuesta a los cambios, sobre el espacio habitado, que suceden a los procesos de globalización.

Esas nuevas configuraciones espaciales de la ciudad, al ser interpretadas como la transformación de la naturaleza en su totalidad en clave de reproducción social y acumulación de capital (Harvey, 1998), modifican también el enfoque, que, para la realización de un estudio crítico, es necesariamente cruzar caminos transdisciplinarios. Los trabajos, como el de Schmid (2012), pueden verse reflejados desde la dialéctica de la triplicidad de Henri Lefebvre, es decir, el espacio es producido dialécticamente por tres dimensiones interconectadas (vividido, percibido y concebido), como consecuencia, se pone de manifiesto la precondition de la relación espacio-tiempo-sociedad.

El paso de la ciudad fordista a la toyotista, traducido como el tránsito del desarrollo industrial a la terciarización de la economía y la flexibilización del proceso de producción, crea nuevos escenarios a partir del capitalismo globalizado y al mismo tiempo flexible. Esta mudanza de la relación espacio-tiempo en adhesión a los conceptos de *mundialización* y *globalización* dan cuenta de cómo la transformación económica acontecida en las ciudades convierte estos territorios en espacios de la globalización (Santos, 1996).

Como respuesta a este nuevo modelo adoptado por las ciudades, en función de los conceptos de *espacio*, *tiempo* y *sociedad*, las investigaciones y los estudios críticos de las últimas décadas dan muestra de cómo la expansión de la globalización (o de cómo lo global influye en lo local) crea procesos de reconfiguración y homogeneización sobre los territorios urbanizados. Precisamente, esas transformaciones territoriales vinculadas a las nuevas lógicas de producción del espacio permiten a Schwarz (1987) discutir sobre la idea de copia, identificada como el resultado de la homogeneización de los posibles paisajes de las ciudades transformadas. Siendo precisamente el principal argumento del debate de las ideas fuera de lugar, a propósito de las relaciones entre lo local y lo global: “La idea de copiar, aquí discutida opone lo nacional a lo extranjero y a lo original a lo imitado, oposiciones que son irreales y no permiten ver en sí la parte del extranjero, la parte de lo imitado en el original, y también la parte original en el imitado” (Schwarz, 1987, p. 48).

Respecto de este *feedback* permanente entre lo local y lo global, Harvey (1998) reafirma que sería un error que todas las transformaciones socioterritoriales de las ciudades son consecuencia solo de la globalización. Por ello, para el desarrollo del capítulo, es importante contar con aquellos elementos teóricos que permiten realizar un estudio de las variables espacio-tiempo dentro de los procesos sociales para la producción del espacio (apropiación del territorio, dinámicas de integración, formas de exclusión y desarrollo desigual).

El reconocimiento de estos elementos teóricos permite abarcar la relación dinámica de los cambios del espacio y aplicarla a casos concretos. En ese sentido, resulta pertinente acoger el enfoque propuesto por Santos (2000) de estudiar el espacio desde la relación indisoluble entre los sistemas de objetos y los sistemas de acciones:

A partir de la noción de espacio como un conjunto indisoluble de sistemas de objetos y sistemas de acciones podemos reconocer sus categorías analíticas internas. Entre ellas están el paisaje, la configuración territorial, la división territorial del trabajo, el espacio producido o productivo, las rugosidades y las formas-contenido. (p. 19)

Sistemas de objetos y sistemas de acciones interactúan. Por un lado, los sistemas de objetos condicionan la forma en que se dan las acciones y, por otro lado, el sistema de acciones lleva a la creación de objetos nuevos o se realiza sobre objetos preexistentes. Así, el espacio encuentra su dinámica y se transforma. (p. 55)

Durante las últimas décadas, estos cambios en la configuración territorial de las ciudades y los centros urbanos a escala mundial han aparecido como una integración funcional y económica en cuanto al uso del espacio, a lo que Font (2007) llama una nueva metropolización del territorio para reproducir la ciudad. “La estructura territorial metropolitana” es un contexto de intercambios no solo económicos, sino también de relaciones sociales y mestizajes culturales, denominada por Indovina (2007) la expresión de la cultura contemporánea.

Esta nueva dimensión metropolitana de finales de siglo XX y principios de siglo XXI presenta una serie de contradicciones: por un lado, se potencializan los vínculos de actores y se fortalecen las relaciones desde abajo para definir políticas públicas; por otro, sobre todo en América Latina, se crean conflictos traducidos en segregación/fragmentación, y así surge guetos (irónicamente para la clase media alta-alta y turistas-visitantes). Lo anterior, al incrementarse la urbanización cerrada, provoca una dispersión territorial y la definición de políticas públicas coordinadas entre lo público y lo privado, lo cual representa para la investigación social nuevos desafíos (Vidal y Liberali, 2017).

Los conceptos que han sido señalados son de gran utilidad a la hora de intentar comprender las transformaciones socioterritoriales que han sufrido las ciudades latinoamericanas como producto turístico en un contexto metropolitano. Tal es el caso de Zacatecas, que, en atención al modelo hegemónico de urbanización actual, hace frente a la aparición de urbanizaciones cerradas (guetos de riqueza),

en cuanto a las demandas de la globalización económica y cultural, a través de transformaciones veloces y profundas ocurridas en las últimas tres décadas.

Por ello, bajo la influencia de esos conceptos, el estudio es perfilado hacia la introducción en el territorio de nuevas formas urbanas, de las que suponemos ocurren debido a una lógica económica (inversión de capital). Es decir, favoreciendo que en un espacio se congrege la tecnología, las comunicaciones, el transporte, la vivienda e infraestructura para el ocio.

Con este planteamiento lo que se pretende es acercarse a las transformaciones de Zacatecas, en su contexto metropolitano, con un enfoque de cambio en el uso del suelo para el actual proceso de expansión, en el que se puede observar una nueva característica de este fenómeno urbano: el Estado cede su papel a agentes privados. Ese precedente posibilita comprender la aparente segregación de lo urbano a partir de la privatización de la gestión urbana, para producir una ciudad como un producto turístico y a la vez fragmentado por los nuevos procesos de urbanización.

La finalidad de este capítulo es, entonces, comprender en un sentido amplio la transformación y socioterritorial de Zacatecas, en su contexto de producto turístico y segregación que explica Ciudad Argentum. Si bien este trabajo ha sido realizado alrededor de Zacatecas, es un ejercicio que resulta útil al observar otras ciudades como Valparaíso, Cuenca, Sucre, Salvador y otras ciudades que fueron adaptadas como producto turístico, y en las cuales surgieron muros para organizar el espacio.

## Ciudad patrimonio como producto turístico

---

Durante los albores de la instalación del neoliberalismo en México y otros países latinoamericanos, se originó una etapa de grandes transformaciones para Zacatecas. Entre los ocho periodos de gobierno transcurridos desde 1980 a la actualidad, varias acciones fueron emprendidas para modificar el esquema económico del estado de Zacatecas. Mientras esos cambios ocurrían, para lograr una autosuficiencia financiera, a través de una regulación fiscal y de servicios

públicos, a la par se gestaba una reconfiguración urbana, en la que se transitaba del sector primario y secundario al terciario, a fin de mejorar su imagen y ser competitiva para atraer mayores flujos de capitales en el mundo.

Bajo esta trama, fueron estimulados diferentes proyectos estratégicos para impulsar el desarrollo económico: la creación de una zona conurbada Zacatecas-Guadalupe en 1986, el centro histórico “el punto principal de localización de las actividades comerciales y de servicios” (González, 2009, p. 91) y detonante de la actividad turística, la zona comercial y residencial Hidráulica-Campestre-Bernárdez, la consolidación de la periferia como zona de expansión urbana, bajo el programa de vivienda Nueva Zacatecas y las más recientes, con la instauración de la Sociedad Mercantil Inmobiliaria Ejidal La Escondida, que entregaría 1000 ha al Gobierno del estado como reserva territorial; y el gran proyecto, la creación de Ciudad Argentum. En lo siguiente se hará referencia a este último. Por lo que toca a esta parte del capítulo, se hace referencia al turismo como la principal actividad de mayor impacto en las últimas décadas.

Para explicar la ciudad como producto turístico, es necesario comprender que el turismo y la cultura desempeñan un papel convergente sobre las acciones de regeneración urbana. Situación que es acentuada por el éxito que presentaba en ciudades como Londres, ya que no solo había mejoras ambientales, de equipamiento, sino que también habría de crear mayor empleo, por lo que se incentivó la creación de industrias culturales o de arte, cultura y entretenimiento, y la práctica del turismo.

La mayoría de los estudios realizados durante la década de 1990 dedicaban poca atención en las investigaciones urbanas al turismo, a pesar de la idea general que este detonaba la regeneración de centros históricos, pero sí a la capacidad que tiene de integrarse al escenario urbano y su carácter de omnipresencia e invisibilidad (Ferreira, 2013). Establecer la relación entre turismo y regeneración urbana y centros históricos es importante por dos razones:

El primer motivo mencionado se debió a las dificultades que atraviesan muchas ciudades de los países más desarrollados, generadas por la desindustrialización, con la consecuente pérdida de puestos de trabajo y el abandono de las instalaciones fabriles, situación que obligó a los alcaldes a responder con rapidez para crear puestos de trabajo en otros sectores, y reutilizar áreas y edificios vacíos. La segunda razón vino del hecho de que el turismo se considera, en todo el mundo, como una de las pocas actividades en crecimiento (Ferreira, 2013, p. 32).

Las ciudades sometidas a turismo de masas, fenómeno que representa una apuesta de desarrollo, parten de la cultura y el turismo como herramientas de regeneración urbana, son espacios producidos por los habitantes, entre lo urbano y lo rural. Zacatecas no es la excepción, es la capital del estado de ese nombre, de origen novohispano (1546), la explotación minera y de indígenas fueron las principales actividades económicas que permitieron la subsistencia y obtención de beneficios de los españoles que arribaron al Nuevo Mundo. La explotación humana permitía mantener el control sobre sus territorios para evitar las rebeliones de los indígenas (Zúñiga, 2015).

El auge de la explotación minera decayó hacia finales del siglo XIX, lo que obligó a una transición, pasó de una actividad primaria a tener como base económica una terciaria, basada en la administración pública y los servicios educativos, por tanto, la expansión urbana fue determinada por el crecimiento natural de la población. En lo que concierne a la investigación, el centro histórico de Zacatecas contenía el 70 % de la población hasta la década de 1970 y fue declarado patrimonio cultural de la humanidad por la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (Unesco) en 1993 (figura 1). La excepcionalidad de ese espacio urbano es que creció de forma anárquica, en torno a la plaza central, siguiendo la orografía y la orilla del río de la Plata, por el que se transportaba el mineral.

**Figura 1.** Zacatecas, patrimonio cultural de la humanidad, 1993.



El equipamiento urbano de la ciudad giraba en torno al centro histórico de Zacatecas, al presentarse como producto turístico, fue aprovechando la arquitectura monumental<sup>2</sup> novohispana y, principalmente, la construida durante el porfiriato,<sup>3</sup> más de 20 museos de talla internacional, el teleférico que une a la mina El Edén y el cerro del Grillo con el cerro de la Bufa (Moreno, 2012). La traza accidentada que caracteriza a Zacatecas obedece a que su desarrollo urbano aconteció alrededor de la minería y del cauce natural del río de la Plata, por lo que creció de manera longitudinal. Estas mismas características crearon su fama internacional. Contradictoriamente, esas características limitaron un crecimiento ordenado de la ciudad,

---

2 Tanto religiosa (catedral) como civil (Instituto de Ciencias, primer antecedente de la Universidad Autónoma de Zacatecas, o el Antiguo Palacio de Gobierno).

3 "El periodo de nuestra historia [mexicana] que se prolongó del último cuarto del siglo XIX al término del primer decenio del siglo XX tuvo un gran protagonista, Porfirio Díaz. Fue tal su dominio sobre la vida pública nacional que dicho periodo histórico lleva su nombre: el Porfiriato, también conocido como el Porfirismo. Ningún otro periodo de nuestra historia se identifica con el nombre de su gobernante. El Porfiriato duró poco más de 30 años, de finales de 1876 a mediados de 1911" (Garcíadiego, 2010, p. 209).



lo que propició que desde finales de la década de 1970 la expansión urbana ocurriera, principalmente, en el municipio de Guadalupe, donde en las últimas décadas se ha concentrado en mayor número de nuevos espacios comerciales y de vivienda (Sedesol, 2012).

A partir del momento en que es declarada patrimonio cultural de la humanidad por la Unesco, en Zacatecas se proyectó el turismo como el principal motor económico, pues se identifica como un instrumento que no solo ha de incentivar la regeneración urbana, sino también una redistribución de la riqueza desde el punto de vista del empleo y la inversión. El inicio del sector turístico en Zacatecas atravesó dificultades reflejadas en los indicadores con un déficit de habitaciones, servicios y otras manifestaciones culturales demandados por los turistas y visitantes (Lugo, 2011). Sin embargo, debía transformarse para cubrir las necesidades tanto del habitante o residente como del turista o visitante, y consolidarse como un destino cultural urbano. Para ser un destino turístico competitivo, la ciudad debe crear espacios y productos que promuevan experiencias satisfactorias de los visitantes. De modo que el turista perciba una libertad provisional al cambiar de entorno cultural y social (Turner y Ash, 1991).

Para lograr una mayor comprensión, es necesario reiterar que la ciudad en su condición de espacialidad es un constructo social, dinámico y en permanente transformación, puesto que las relaciones sociales de producción responden a las demandas de los habitantes y turistas, de acuerdo con las reglas del sistema económico hegemónico al que se accionan esas fuerzas productivas. De esta manera, la ciudad *per se* posee un valor de uso, y al constituirse en producto, adquiere un valor de cambio.

Por tanto, si Zacatecas (los agentes que producen el espacio) es convertida en un producto turístico y en mercancía, necesariamente como ciudad global tendrá que aprovechar la potencialidad de su territorio, traducida en transformaciones a gran escala de habitación, alojamiento, equipamiento (teatros, bibliotecas, museos, galerías), conservación o regeneración de monumentos arquitectónicos, zonas históricas, patrimonio cultural, mejora de vías de comunicación y una mejor organización del transporte (automotor público o privado), son grandes obras que pueden llevarse una gran parte del presupuesto público (municipal, estatal o federal), para satisfacer las necesidades de los visitantes, ya que la ciudad se ha producido para

el valor de cambio. “Es fundamental impulsar —de forma articulada y sostenida— la producción y el consumo en las interrelaciones dinámicas del patrimonio cultural, la estructura urbana y el turismo” (Cantos-Aguirre et al., 2015, p. 68).

Con una dirección estratégica orientada hacia el mercado, el diseño de las políticas turísticas, relacionadas con aquellas dirigidas a la expansión urbana y al desarrollo económico, se basan, principalmente, en la oferta, por lo que la transformación de Zacatecas apostó por la regeneración y puesta en valor del centro histórico. Las políticas encaminadas a la revalorización del entorno urbano se apoyan en conservar su autenticidad, centradas en el desarrollo económico, social y ambiental. Para asegurar la ciudad como un producto turístico competitivo, no solo se requería invertir en la creación de nuevos productos turísticos, recuperación de espacios públicos, expansión urbana ordenada, mejorar la conectividad y la movilidad, sino que fue necesario presentar instrumentos de planeación que permitieran sostener a Zacatecas como un territorio equilibrado, articulado, sostenible y competitivo, como el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Zacatecas- Guadalupe (1986) y el Programa de Desarrollo Urbano Zona Conurbada Zacatecas-Guadalupe (1996).

Los más recientes, y que se encuentran en ejecución, tratando de dar respuesta a esas estrategias, son Ley de Desarrollo Metropolitano del Estado de Zacatecas de 2010, Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Zacatecas 2016-2040, Plan Estatal de Desarrollo 2017-2021 y Programa Estatal de Turismo 2018-2021. Estas políticas que abarcan temas económicos financieros y físico-territoriales permiten que sea efectivo que Zacatecas se presente como producto turístico.

En ese sentido, en la gestión de la ciudad inmersa en el proceso de compraventa, el turista o visitante (el cliente) tendrá que hacer una valoración integral del producto, que implica un valor con carga simbólica, emocional y estética (Haug, 1989). Estos aspectos influyen directamente en el análisis del turista al encontrarse comparando el bien recibido y el monto que ha de pagar por ello. Si la ciudad es un producto turístico, necesariamente tiene que cumplir las características de mercancía, satisfacer una necesidad humana (ser útil) y, por tanto, poseer un valor de cambio, lo que “permite articular de forma sistémica el proceso de producción hasta el con-

sumo, en el que se identifica el protagonismo del valor” (Cantos-Aguirre et al., 2015, p. 69). El diseño de Zacatecas como producto, y una vez legitimado a través de políticas públicas, es constituido por diferentes segmentos, entre los que se destacan:

- Aquellos directamente relacionados con el producto turístico, diversificación de los productos en atención a la demanda y la renovación o actualización de esos productos (museos, arquitectura, minería histórica vigente, actividades y festivales culturales y artísticas, conservación del entorno, espacio para realizar deportes extremos, infraestructura para deportistas de alto rendimiento, convención anual de motociclistas, autódromo). Staropolsky (2018) destaca que Zacatecas como producto turístico es potente en turismo cultural, de negocios y de romance. También considera que potencialmente se pueden realizar actividades para el turismo religioso, de aventura, minero, gastronómico, arquitectónico y ecoturismo.
- Los relacionados con el espacio, que en Zacatecas se ha reducido solo al crecimiento urbano de una manera estandarizada, en relación con los efectos de la globalización y las políticas neoliberales. Las políticas públicas sobre urbanización en la ciudad y ZMZ<sup>4</sup> presentan un pobre desempeño competitivo, al imponer una fragmentación y segregación urbana, “con ello se exhibe un aumento en los niveles de pobreza. La actual política gubernamental reciente les ha dado facilidades a inversionistas foráneos para los nuevos desarrollos comerciales, construcción de Ciudad Gobierno el nuevo Palacio de Convenciones, Ciudad Argentum y nuevos desarrollos urbanos, en parte, financiados con obras de infraestructura construidas con recursos públicos” (Lugo, 2011, p. 70).

4 Desafortunadamente, ni en la Ley de Desarrollo Metropolitano del estado de Zacatecas (2010) ni en el Programa Subregional de Ordenamiento Territorial Zacatecas (2010) definen con claridad qué ciudades conforman la zona metropolitana denominada ahora Guadalupe-Fresnillo, por lo que se hará referencia a la zona definida por la Secretaría de Desarrollo Social (Sedesol), el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (Inegi) o Consejo Nacional de Población (Conapo), donde solo incluyen a Zacatecas y Guadalupe; sin embargo, para estudios posteriores, y lograr una mayor comprensión, es necesario reconocer y determinar con certeza el área de impacto de la ZMZ.

Descubrir el carácter dialéctico del turismo ofrece una mayor comprensión de esta actividad económica como detonante del desarrollo de un territorio cuyas consecuencias son, por una parte, permitir al turista una experiencia hedonista, en un entorno muchas veces artificializado y controlado. Este conservacionismo conlleva una serie de medidas para la seguridad del visitante o turista y proteger las inversiones hechas en el territorio. Contradictoriamente, otra de las consecuencias del turismo sobre el territorio es notoriamente negativa: corrupción sobre las inversiones en equipamiento e infraestructura turísticos. Modifica el uso del suelo, y así acaba con la ganadería y minería, para alterar el valor del suelo en beneficio del sector inmobiliario, mercantiliza el patrimonio y la cultura, crea deformaciones de la realidad y, sobre todo, amenaza el estilo de vida de los habitantes (Osorio, 2005).

Esta sección del capítulo representa el punto de partida para conocer la reconfiguración de Zacatecas y las implicaciones del gran proyecto, Ciudad Argentum, reconocer y prever en este ejercicio el valor y los efectos positivos y negativos para el desarrollo social y económico.

## Nuevo motor de desarrollo: Ciudad Argentum

---

En el marco del neoliberalismo, la globalización y competitividad de las ciudades, en México se han impulsado proyectos urbanos estratégicos en las ciudades patrimonio mundial, como es Santa Fe y City Santa Fe en Ciudad de México, Angelópolis en Puebla, Ciudad Tres Marías y Montaña Monarca en Morelia y Ciudad Argentum en Zacatecas (figura 2), con los cuales se pretende crear polos de desarrollo económico. El proyecto Ciudad Argentum surge en 2004 cuando inició su planeación, nació la idea de rescatar y cambiar el uso del suelo, de explotación minera a ser sede de oficina de gobierno, hospitales, clubes sociales y zonas residenciales. Así, el Gobierno de turno, en reunión con el sector privado, definió la política y las acciones para desarrollar el proyecto Ciudad Argentum, el cual sería presentado en la Expo Desarrollo Inmobiliario 2006 (Moreno, 2012).

En apariencia, Ciudad Argentum es un proyecto sin alguna articulación entre la gestión del centro histórico y la ciudad como producto turístico. Siguiendo a Harvey (1998) y Lefebvre (2013), sobre la lógica de la relación espacio-tiempo, es posible vislumbrar las contradicciones creadas a partir de la crisis de la hiperacumulación de capital, proceso en el cual se han tenido que crear nuevas necesidades sociales en torno al desarrollo económico del turismo. Ciudad Argentum y la consolidación del centro histórico, mediante el fortalecimiento de la política pública, hacen parte de un mismo proyecto de la reconfiguración urbana: insertar a Zacatecas en la dinámica de competencia en la economía global.

Figura 2. Ciudad Argentum.



Fuente: elaboración propia a partir de Google Earth.

En 2007, los medios publican el inicio del proyecto urbanístico y residencial como aquel que será el detonador del desarrollo económico y catalizador del desarrollo turístico ubicado al norponiente de Zacatecas. Esta iniciativa estatal, respaldada por el capital privado, tendrá una inversión total superior a los 22 000 millo-

nes de pesos<sup>5</sup> para la construcción del proyecto completo. El plan maestro contempla distintos usos del suelo para hospitales, oficinas, centros culturales, educativos, tecnológicos y recreativos, comercios, hoteles, campo de golf y vivienda. La inversión inicial fue de 2000 millones de pesos aportado por la iniciativa privada y una cifra cercana erogada del presupuesto público para la construcción del edificio que alberga actualmente a la Procuraduría General de Justicia del Estado y el nuevo Palacio de Convenciones. El proyecto es un desarrollo de *élite* respaldado por la firma Empresazac S. A. de C. V., creada por Manuel Muñoz, dueño de Minera Monarca, específicamente para llevar a cabo la construcción del proyecto (Rodríguez y Valadez, 2007).

Mientras que en el periodo de gobierno encabezado por Ricardo Monreal (1998-2004) se fortalece la estrategia de dirigir la urbanización hacia la periferia en la que se consolida la zona de expansión urbana (Picones, La Escondida y La Pimienta), al norponiente de la ciudad, en ese mismo periodo el ejido<sup>6</sup> adquiere dominio pleno, y mediante Asamblea Ejidal, se creó la Sociedad Mercantil Inmobiliaria Ejidal La Escondida, entregándose 1000 ha, ubicadas al norponiente de la ciudad, al Gobierno del Estado como reserva territorial (Secretaría de Turismo [Sectur], 2014), donde se construye Ciudad Argentum.

Tras el reconocimiento oficial de la ZMZ (Ley de Desarrollo Metropolitano del Estado de Zacatecas Ley publicada en el Suplemento al Periódico Oficial del Estado de Zacatecas, el sábado 4 de diciembre de 2010), la expansión urbana ocurre principalmente en la periferia de las ciudades de Zacatecas y Guadalupe; sin embargo, en las últimas décadas, el crecimiento de Guadalupe fue superior al de Zacatecas con 3,9 % anual, superior a la media nacional (tabla 1). La ZMZ por el área urbana ocupada es considerada de tamaño

---

5 Es decir, una inversión de 2000 millones de dólares, cifra estimada al tipo de cambio de divisas de 2007.

6 El ejido es una forma de propiedad comunal, reconocida por el derecho mexicano, producto de un proceso legal denominado dotación, tierras otorgadas gratuitamente (Trujillo, 1997). Los derechos que sobre bienes agrarios adquieren los núcleos de población serán inalienables, imprescriptibles, inembargables e intransmisibles (Ley Federal de Reforma Agraria (Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 16 de abril de 1971)).

miedo, con 298 ha, 167 habitantes, es un territorio especializado en actividades terciarias (administración pública, servicios y comercio), además, es un sitio turístico importante en México.

Desde la década de 1990, el turismo en Zacatecas estaba basado en la explotación de sus recursos arquitectónicos y culturales, para lo cual se intervino el primer cuadro del Centro Histórico de la Ciudad de Zacatecas, que modificó por completo las dinámicas sociales y territoriales, para dar paso a los productos turísticos y conservar la infraestructura turística. La Ley de Turismo de 2004, el Plan Parcial del Centro Histórico de la Ciudad de Zacatecas y el Programa de Desarrollo Local son los instrumentos base para hacer del turismo en Zacatecas la principal actividad económica para el desarrollo del estado. La estrategia es crear servicios turísticos competitivos en los contextos local e internacional, para propiciar el aumento de visitantes, por lo que el turismo constituye una prioridad para las acciones del Gobierno del Estado, en materia de desarrollo social y económico.

Ese deseo se traduce en la diversificación de oferta, para ello, se crean proyectos que incluyan complejos hoteleros y residenciales y campo de golf, que proporcionan un valor añadido para atraer turistas e inversiones. Ejemplo de ello, Ciudad Argentum.

Los estudios realizados en Zacatecas y ZMZ sobre las transformaciones socioterritoriales ocurridas muestran una nueva forma de mercantilización y apropiación del espacio, cuyos efectos son privatizar y homogeneizar el espacio. Esas transformaciones tienen un costo social: la segregación y la fragmentación socioterritorial. Zacatecas, siendo la capital, es la que mayor problema de segregación presenta, 10 m de cada 100 m, desde el punto de vista de urbanización, son deficientes, puesto que existe una ausencia de planeación por parte del Gobierno local y municipal. Sin embargo, también existe una práctica de autosegregación, llevada a cabo por los mismos habitantes de mayor poder adquisitivo.

Esa segregación y fragmentación del espacio coincidentemente corresponde con aquel espacio social y residencial que ha de ocupar la población de mayor perfil económico, que evidentemente son áreas de expansión urbana de mayor plusvalía. Todo esto legitimado por instrumentos de planeación, en beneficio del poder económico y político del mercado inmobiliario, que, mediante las presiones del capital, reorientan la expansión urbana; es decir, ponen un freno a la

tendencia de crecimiento de Guadalupe. Esta clara intervención del capital inmobiliario, con la intención de atraer inversiones, generar empleos temporales y reactivar el desarrollo económico de Zacatecas, creó el Proyecto Ciudad Argentum, en la zona norponiente de Zacatecas, aprovechando los argumentos de los flujos de capital, ubicación estratégica y catapulta de desarrollo económico.

La realización de ese proyecto, iniciado en la antigua mina El Bote, tiene su área de influencia sobre la comunidad de Cieneguillas, de origen ejidal, es decir, esencialmente rural o rururbano. Esta comunidad de carece de equipamiento e infraestructura suficiente, en contraste, ese espacio habrá de soportar el megaproyecto, destinado a la élite, local, nacional y extranjera. El Plan Maestro de Ciudad Argentum es ejecutado sin hacer entrega de la estrategia para evitar que sean acentuados los procesos de segregación y fragmentación en el territorio.

## Consideraciones finales

---

Actualmente, el turismo se ha consolidado como la actividad económica de mayor empuje internacional, por tanto, las ciudades, en este sistema neoliberal, son presentadas como producto turístico. Utilizar las categorías espacio, tiempo y sociedad para el análisis de las ciudades permite realizar una mayor comprensión de las transformaciones socioterritoriales, en clave de estrategias para el desarrollo económico y turístico, de ciudades denominadas patrimonio cultural de la humanidad. Sin ser excluyentes, pues el fenómeno del turismo ocurre mundialmente. En atención a las demandas con dimensión de escala global, las ciudades han producido espacios mundiales que son ofertados para cubrir las necesidades de ocio de turistas y visitantes.

Las transformaciones de un espacio no solo han tenido impacto en el aspecto físico de un territorio preparado para su consumo intangible, sino que también existe una reorganización social, cambia la percepción y hasta la identidad del habitante con el propio entorno. La ciudad desde el diseño como producto turístico esboza productos para el ocio que potencializan sus características territoriales desde la infraestructura urbana, arquitectura monumental, circuitos de movilidad, museos y habitación. Si bien Zacatecas es una



mercancía diseñada para fomentar la actividad turística en programas, planes y políticas públicas que fueron esbozados para impulsar la competitividad y captar inversiones, flujos de capital, visitantes y turistas, debió crear valor (de uso y de cambio), siendo este la estructura del capital, y completar el ciclo del consumo.

Al presentarse Zacatecas en su contexto de patrimonio mundial y de liderazgo en la ZMZ, es posible resaltar que existe una relación indisoluble de la expansión urbano-turística. Muestra de ello es la transferencia de las funciones comerciales y administrativas, propiamente ubicadas en el centro histórico hacia el norponiente de la ZMZ, precisamente en Ciudad Argentum. La desconcentración de esas actividades centrales impacta no solo el espacio físico, sino también sus dinámicas, entre lo que se concibe, se percibe y se vive. El territorio, al ser configurado históricamente, precisa que próximos estudios expliquen con mayor profundidad la relación entre una actividad como el turismo y la dinámica del mercado inmobiliario.

Ciudad Argentum, proyecto presentado como catalizador para el desarrollo económico de Zacatecas, planeado principalmente por el sector privado, a beneficio del capital inmobiliario, ha sido propuesto y ejecutado como parte de las estrategias de competitividad de la ciudad. Al mismo tiempo, contribuye a la producción de valor, puesto que las transformaciones sobre el espacio no son estáticas; por tanto, este proyecto representa una nueva oferta del territorio, dirigido a grupos objetivo tanto internos (residentes) como externos (turistas). Derivado de planeación de esta superficie urbana, es posible conocer los metros cuadrados de cada inmueble construido, como oficinas gubernamentales, urbanizaciones cerradas, comerciales, recreativos, entre otros.

La posibilidad de poner de manifiesto que la deuda pendiente sobre la planeación para la producción de la ciudad como producto turístico y del proyecto Ciudad Argentum es la carencia de mecanismo de consenso entre los diferentes actores y sectores sociales. El proyecto Ciudad Argentum representa una expansión urbana dicotómica, por un lado, potencia a la clase media y alta en Zacatecas, produce una segregación territorial y rupturas con sectores cercanos como Cieneguillas. A pesar de ello, la relación de dependencia con el centro histórico es estructurante y vigente, articulación que no está siendo amenazada en ningún sentido.

Ciudad Argentum, siendo beneficiada con los servicios y potencialidad de Zacatecas como producto turístico, también realiza una función de puente de complementariedad para el centro histórico; sin embargo, al estar adquiriendo formas de urbanización cerrada, dificulta el acceso (por barreras físicas, ideológicas y culturales) a los servicios que ofrece (recreativos, ocio, educativos, administrativos, de salud y vivienda), y así crea una forma de segregación socioterritorial, que deja por fuera a grupos desfavorecidos, pues las personas de bajos recursos son quienes tienen que invertir más recursos económicos, trabajo y tiempo, tan solo para el desplazamiento. De modo que este proceso exacerba la segregación y fragmentación socioterritorial, debido a que los grupos con menores ingresos tienen desiguales oportunidades de acceso al disfrute y uso efectivo de la nueva oferta de actividades y servicios.

La ciudad como producto turístico en relación con el megaproyecto urbano, gestionado principalmente por el capital inmobiliario, la flexibilización del Estado a través de instrumentos y políticas públicas, concede sus competencias al sector privado, como la administración de ciertos servicios para la actividad turística, planificación y expansión urbana. La exposición hasta aquí hecha expone rasgos que correspondan a los procesos de expansión urbana, que se ha dado en las últimas décadas en México y en América Latina, es decir, responden a las lógicas de producción del espacio impuestas por el actual sistema económico. Ciudad Argentum representa un caso de estudio que merece una investigación de mayor profundidad que permita explorar el proceso de segregación asociado a las transformaciones socioterritoriales y abrir debates alrededor de los impactos producidos en Zacatecas y en la ZMZ, y a partir de esos resultados representar el papel que cumplen sujetos y actores que participan en estos procesos de expansión urbana, de tal forma que sea posible encontrar las estrategias asociadas a favorecer un equilibrio en los procesos de desarrollo urbano-turístico.

## Referencias

- Cantos-Aguirre, E., Villacís-Mejía, C. y Pons-García, R. C. (2015). La ciudad como producto turístico: análisis desde la economía política marxista. *Retos Turísticos*, 14(3), 65-70.

- Expansión*. (2007, 18 de diciembre). Una ciudad plateada nace en Zacatecas. <https://expansion.mx/obras/pulso-de-la-construccion/expansionarticle.2007-12-19.5823091303>
- Ferreira, A. M. (2013). Turismo, Cultura e Regeneração Urbana: o renascimento das pequenas e médias cidades. *Turismo e desenvolvimento*, 20, 31-39. <https://dspace.uevora.pt/rdpc/handle/10174/9673>
- Font Arellano, A. (2007). La explosión de la ciudad: un proyecto internacional de investigación universitaria. En A. Font Arellano (coord.), *La explosión de la ciudad: transformaciones territoriales en las regiones urbanas de la Europa meridional* (pp. 10-19). Ministerio de Vivienda.
- Garciadiego, J. (2010). El Porfiriato (1876-1911). En G. von Wobeser (ed.), *Historia de México* (pp. 209-25). Fondo de Cultura Económica. [http://www.academia.edu/download/38571568/FCE\\_Historia\\_de\\_Mexico\\_pp\\_209-225.pdf](http://www.academia.edu/download/38571568/FCE_Historia_de_Mexico_pp_209-225.pdf)
- González Hernández, G. M. (2009). *Centralidad y distribución espacial del ingreso, cambios en la estructura de la ciudad Zacatecas-Guadalupe (1990-2004)*. Universidad Autónoma de Zacatecas. [https://www.researchgate.net/profile/Guadalupe\\_Gonzalez\\_Hernandez/publication/287195342\\_Centralidad\\_y\\_distribucion\\_del\\_espacio/links/5672073e08ae54b5e45fba74/Centralidad-y-distribucion-del-espacio.pdf](https://www.researchgate.net/profile/Guadalupe_Gonzalez_Hernandez/publication/287195342_Centralidad_y_distribucion_del_espacio/links/5672073e08ae54b5e45fba74/Centralidad-y-distribucion-del-espacio.pdf)
- Harvey, D. (1998). *La condición de la posmodernidad: investigación sobre los orígenes del cambio cultural*. Amorrortu.
- Haug, W. F. (1989). *Publicidad y consumo: crítica de la estética de mercancías*. Fondo de Cultura Económica.
- Indovina, F. (2007). La metropolización del territorio: nuevas jerarquías territoriales. En A. Font Arellano (coord.), *La explosión de la ciudad: transformaciones territoriales en las regiones urbanas de la Europa Meridional* (pp. 20-49). Ministerio de Vivienda.
- Lefebvre, H. (2013). *La Producción del espacio*. Capitán Swing.
- Ley de Desarrollo Metropolitano del Estado de Zacatecas Ley publicada en el Suplemento al Periódico Oficial del Estado de Zacatecas, el sábado 4 de diciembre de 2010.
- Ley Federal de Reforma Agraria (Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 16 de abril de 1971).
- Lugo Botello, J. M. (2011). *Sistema de indicadores para la medición de la conurbación de las ciudades de Zacatecas-Guadalupe: base para el diseño de políticas públicas de desarrollo urbano*. Universidad Autónoma de Zacatecas.

- Marx, K. (2010). *El capital. Vol. 2: El proceso de producción del capital. Siglo XXI*.
- Moreno Mata, A. y Lárraga Lara, R. (2012). Glocalización, diferenciación y fragmentación en territorios urbanos intermedios: los casos de León, San Luis Potosí y Zacatecas en la región centro-occidente de México. <https://docplayer.es/17119177-De-mexico-introduccion.html>
- Osorio García, M. (2005). Hacia la construcción del objeto estudio del turismo desde una perspectiva materialista crítica. *Pasos: revista de turismo y patrimonio cultural*, 3(1), 41-61.
- Rodríguez, S. y Valadez, A. (2007). Presentan la Ciudad Argentum: será detonador del desarrollo: AGM. *Imagen*, pp. 1, 4.
- Santos, M. (1996). *Metamorfosis del espacio habitado*. Oikos-tau.
- Santos, M. (2000). *La naturaleza del espacio: técnica y tiempo, razón y emoción*. Ariel.
- Schmid, C. (2012). A teoria da produção do espaço de Henri Lefebvre: em direção a uma dialética tridimensional. *GEOUSP: Espaço e Tempo*, 32, 89-109. <https://doi.org/10.11606/issn.2179-0892.geousp.2012.74284>
- Schwarz, R. (1987). Nacional por subtração. En *Que Horas São? Ensaios*. Companhia das Letras. <https://joaocamillopenna.files.wordpress.com/2013/08/93429588-schwarz-roberto-que-horas-sao-livro-completo.pdf>
- Secretaría de Desarrollo Social. (2012). *Programa de Desarrollo Urbano Zacatecas-Guadalupe*. [www.finanzas.gob.mx/contenido/2015/Marco%20Prog2015/UPLA/5\)%20PROGRAMA%20DE%20DESARROLLO%20URBANO%20ZACATECAS-GUADALUPE.pdf](http://www.finanzas.gob.mx/contenido/2015/Marco%20Prog2015/UPLA/5)%20PROGRAMA%20DE%20DESARROLLO%20URBANO%20ZACATECAS-GUADALUPE.pdf)
- Secretaría de Turismo. (2014). *Agenda de Competitividad de los Destinos Turísticos de México: estudio de competitividad turística del destino zacatecas*. [www.sectur.gob.mx/wp-content/uploads/2015/02/PDF-Zacatecas.pdf](http://www.sectur.gob.mx/wp-content/uploads/2015/02/PDF-Zacatecas.pdf)
- Staropolsky, A. (2018, 29 de enero). *Zacatecas se debe potencializar en turismo cultural de romance y de negocios* [video]. YouTube. <https://www.youtube.com/watch?v=qLuMpDYgUdk>
- Trujillo Bautista, J. M. (1997). El ejido, símbolo de la revolución mexicana. En J. L. Luzón y M. Cardim (eds.), *Problemas sociales y regionales en América Latina: estudio de casos* (pp. 101-126). Universidad de Barcelona.
- Turner, L. y Ash, J. (1991). *La borda dorada*. Endymion.

- Vidal, S. y Liberali, A. (2017). *Movilidad y pobreza III: conectividad y marginación*. Centro de Estudios de Transporte del Área Metropolitana.
- Zúñiga Loera, O. L. (2015). *Cambios en la estructura urbana de Zacatecas: impacto en la gestión del centro histórico ante la actual política de desconcentración* (Tesis de maestría, Universidad Autónoma Metropolitana Azcapotzalco). <http://zaloamati.azc.uam.mx/handle/11191/5496>

## 12. Urbanización capitalista en México: una mirada desde la subsunción real del trabajo y la vivienda bajo el capital

Olaf Pineda Núñez\*

### Resumen

Se abordan los efectos que las transformaciones tecnológicas y productivas tienen sobre la fuerza de trabajo y el tipo de urbanización y viviendas que exigen la consolidación de una forma particular de organización y explotación del trabajo. A partir de explorar la política de vivienda implementada en México desde 1960, se identifican los nexos que articulan un patrón de acumulación capitalista, sustentada en una base tecnológica, con las formas de urbanización en países periféricos, particularmente para el caso de México. Se sustenta que el patrón de acumulación es la base que determina las posibilidades de subsumir el trabajo realmente bajo el capital y las formas de urbanización de un país y sus regiones, así como que las intervenciones de los Estados sobre vivienda para los trabajadores deben identificar estas dinámicas, puesto que en el caso mexicano la política de vivienda tuvo como resultado un doble proceso de explotación del trabajo: el de la jornada

---

\* Universidad Pontificia Bolivariana, Colombia. Correo electrónico: [olaf.pineda@gmail.com](mailto:olaf.pineda@gmail.com). <https://orcid.org/0000-0002-4285-1538>

laboral y el de la expropiación de su salario a través del financiamiento para la vivienda.

**Palabras clave:** trabajo, capital, tierra, vivienda, subsunción real, patrón de acumulación, urbanización, medios de producción.

## Abstract

The present article of reflection, addresses the effects that the technological and productive transformations have on the labor force and the type of urbanization and housing that requires the consolidation of a particular form of organization and exploitation of work. Starting from exploring the housing policy implemented in México since 1960, we identify the links that articulate a pattern of capitalist accumulation, based on a technological base, with the forms of urbanization in peripheral countries, particularly in the case of México. It is argued that the pattern of accumulation is the basis that determines the possibilities of the real subsumption of the labour by capital, as well as the forms of urbanization of a country and its regions, and that State interventions in housing for workers must identify these dynamics, since in the Mexican case, the housing policy resulted in a double process of exploitation of work: that of the working time and that of the expropriation of their salary through financing for housing.

**Keywords:** labour, capital, land, housing, real subsumption, pattern of accumulation, urbanization, means of production.

## Introducción

La onda expansiva de acumulación de capital que procedió a la Segunda Guerra Mundial vino aparejada no solo de un periodo de “prosperidad capitalista” para la mayoría de las distintas regiones del mundo, sino de la combinación de un crecimiento demográfico explosivo y una urbanización acelerada en todo el globo. Según United Nations (UN, 2015), a principios de 1950 se calculaba una población mundial aproximada de 2600 millones, que pasó a 7300 millones de habitantes para 2015. Asimismo, la población urbana en el mundo pasó del 30 al 54 % entre 1950 y 2014, lo que en términos absolutos representó un aumento de 746 millones a 3900 millones de habitantes urbanos (UN, 2014).

En el caso latinoamericano, la tendencia fue similar, la población pasó de un estimado de 165 millones a cerca de 640 millones

de habitantes entre 1950 y 2015, mientras la población urbana se incrementó del 41 al 80 % en este periodo (Comisión Económica para América Latina y el Caribe [Cepal], 2016). Estos aspectos, impulsados por una dinámica económica mundial de industrialización y urbanización creciente, han representado fuertes cambios en las dinámicas sociales y los servicios públicos que los gobiernos deben proveer a sus habitantes, desde salud, educación, seguridad y vivienda. En el caso de la vivienda, los intentos de industrialización acelerada derivaron en una expansión urbana que originó grandes manchas de barrios marginados, donde habita la mayoría de la clase trabajadora, con vivienda de mala calidad, carencia de servicios públicos y un inadecuado transporte hacia sus centros de trabajo.<sup>1</sup> Incluso ahí donde existió intervención gubernamental hemos sido testigos de la mercantilización salvaje de la vivienda popular producida por los Estados y el capital financiero, reproduciendo y expandiendo la marginación de la población de bajos ingresos y causando el efecto contrario que una vivienda digna debía de tener.<sup>2</sup>

Este capítulo aborda la experiencia de la política de vivienda en el caso mexicano que, paradójicamente, por un lado, impulsó la construcción acelerada de vivienda sin abatir el déficit, y por otro, produjo un derroche de recursos mediante el financiamiento de vivienda popular en la periferia de las ciudades, en muchos casos sin dotación adecuada de servicios públicos, y que entre otras consecuencias ha dado como resultado el abandono de 5 millones de las 35 millones de viviendas existentes hasta 2010. Sin embargo, más que realizar una descripción del problema de la vivienda en México, pretendemos reflexionar sobre los efectos que las transformaciones tecnológicas y productivas tienen sobre la fuerza de trabajo y el tipo

- 
- 1 En promedio, se calcula que el 39 % de los latinoamericanos utiliza transporte público para trasladarse a su sitio de trabajo, el 22 % el transporte privado y el 26 % lo hace a pie. Asimismo, según la Encuesta CAF 2016, el latinoamericano promedio pasa 1 hora y 20 minutos transportándose de la casa al trabajo y del trabajo a la casa. En las grandes ciudades como São Paulo, Bogotá, Ciudad de México y Lima, un 25 % de la población emplea por lo menos 1 hora al día tan solo para llegar a su trabajo (Álvarez y Estrada, 2017).
  - 2 Según ONU-Hábitat (2019), se consideran siete elementos que constituyen una vivienda adecuada: a) seguridad de la tenencia, b) disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura, c) asequibilidad, d) habitabilidad, e) accesibilidad, f) ubicación y g) adecuación cultural.



de urbanización y viviendas que exige la consolidación de esa forma particular de organización y explotación del trabajo. Este aspecto es de particular relevancia porque las implicaciones de la dominación del trabajo por el capital en las relaciones sociales, que tienen su origen en la base material, son condición necesaria sin la cual no podría existir la acumulación y la expansión del capital. Así, analizando la llamada subsunción (formal y real) del trabajo bajo el capital, se identifican nexos causales que en su continuo como proceso impactan las diversas mediaciones de las relaciones sociales, desde donde emerge la contradicción esencial del sistema capitalista: la producción social de riqueza y su apropiación privada.

Por lo anterior, afirmamos que, mientras la subsunción formal a la que Marx se refería en la génesis de la configuración del capitalismo global tiene como presupuesto la separación del productor directo de sus medios de producción y subsistencia, y su transformación en trabajador asalariado, el desarrollo de la técnica, particularmente desde la primera revolución industrial que surgió en Inglaterra a mediados del siglo XVIII, le dio un nuevo potencial al capital para fraccionar los procesos de trabajo en diferentes momentos dentro de este espacio de la fábrica, así como intensificar y extender la jornada laboral. El trabajador, ya no solo carente de medios de producción, sino incapacitado para producir por su propia cuenta un bien de carácter final, se vio condenado a ofrecer irremediamente su fuerza de trabajo al capital para intentar garantizar su subsistencia por medio de una relación laboral. Las subsiguientes revoluciones tecnológicas hasta nuestros días no han hecho sino profundizar y complejizar esa relación entre el capital y el trabajo, subordinando ya no solo el ámbito de la jornada de trabajo, sino todo el espectro de la vida social y subsistencia de la clase trabajadora, que para el caso que nos ocupa incluye su espacio de reproducción vital a través de la vivienda.

Por último, es relevante el papel del Estado para garantizar el proceso de realización de lucros, que pasa también por administrar el sofisma de la “libertad” de competencia y de consumo. Con la profundización de las condiciones de explotación de los trabajadores, el Estado se ve en la necesidad de demarcar suelos dirigidos a las clases trabajadoras, siendo localizados en las periferias urbanas, con la justificación de infraestructuras de transporte masivo que garanticen flujos entre los lugares de habitación y los espacios de trabajo.

Así, el trabajador debe generar plusvalor tanto en la jornada laboral como en el tiempo de reproducción de su vida, para lo cual las condiciones de habitación también serán direccionadas por los conceptos de *eficiencia* o *producto monetario*, siendo el capital financiero el que, de la mano del Estado, logra subordinar el proceso completo bajo el capital.

## Industrialización y subsunción del trabajo y la vivienda bajo el capital

---

Si bien la segunda mitad del siglo XX fue para la mayoría de los países latinoamericanos (unos más temprano y con mayor intensidad que otros) la historia de la migración de las zonas rurales a las zonas urbanas, este proceso se explica como un producto derivado de lo que la Cepal llamó industrialización por sustitución de importación (ISI), que, en general, consistió, en primera instancia, en producir los bienes que los países industrializados habían dejado de exportar debido a la Segunda Guerra Mundial, y después como política adoptada por la mayoría de los países latinoamericanos para intentar industrializarse y lograr el “desarrollo” dirigido por el Estado. Esto exigió la liberación de una importante masa de trabajadores del campo que debió dirigirse a las ciudades, las cuales crecieron a ritmos acelerados. No fue necesaria una política en especial dirigida en este sentido, pues la dinámica de acumulación de capital en las ciudades y su creciente importancia obligó a los gobiernos a dotar de servicios públicos de toda índole a las crecientes zonas urbanas, al mismo tiempo que las oportunidades de trabajo y el diferencial de salarios respecto de las zonas rurales convirtieron a las ciudades en polos de atracción de grandes masas de trabajadores. En la década de 1950, había apenas 12 ciudades de más de 500 000 habitantes en América Latina, mientras que para la década de 1990 había 73 ciudades con estas características, de las cuales 39 superaban el millón de habitantes y siete alcanzaban 4 millones o más (Daude et al., 2017).

Sin embargo, este contexto no se explica por sí solo, sino que tuvo su origen en la generalización de un patrón de acumulación de

capital impulsado por la revolución tecnológica entonces en curso. Este patrón permitió la expansión e instalación de grandes fábricas industriales en todo el orbe, gracias a la utilización intensiva del petróleo, la estandarización de los productos, las economías de escala, los materiales sintéticos y una forma de organización del trabajo que se conoció como fordista-taylorista, que, a su vez, promovió la centralización de la producción en las grandes ciudades (Pérez, 2004). Este nuevo patrón de acumulación requirió, como se mencionó, grandes masas de trabajadores concentradas ya no solo en las fábricas, sino la concentración espacial de los obreros en las nacientes zonas metropolitanas. Entonces las características del nuevo patrón de acumulación fue lo que hizo posible la creación de esas grandes metrópolis formadas por ciudades en expansión que fueron colindando, y al mismo tiempo solo la conformación de las metrópolis pudo hacer posible que ese patrón funcionara con éxito.

La historia económica mexicana de la segunda mitad del siglo XX se conjuga justamente con la conformación de este patrón de acumulación, pues, de ser una economía mayoritariamente agraria, se fue transformando en una economía dominada por el sector industrial y de servicios a partir de la década de 1940. Porque, aunque los constantes repartos agrarios (demanda fundamental de la Revolución mexicana) favorecieron a extensos sectores rurales que durante algún tiempo crecieron económica y demográficamente, la política económica implementada por los gobiernos desde mediados de siglo dio prioridad a la ISI, y así promovió la concentración de la población en áreas urbanas como las de la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM), que pasó de una población de 1,5 millones en de 1940 a 14,5 millones en 1980, cuya causa no solo estuvo en el incremento de los nacimientos y el decremento de las defunciones, sino también en la migración desde las áreas rurales (Sobrino, 2011). Este mismo fenómeno se replicó en otras zonas metropolitanas, como las de Guadalajara en Jalisco y Monterrey en Nuevo León.

A partir de la concentración urbana, el aumento de la demanda de vivienda se fue haciendo latente y el ordenamiento urbano que permitiera la instalación no solo de las nacientes industrias, sino de la masa de trabajadores que en ellas laboraban. Desafortunadamente, hasta antes de la década de 1970, no existió en México una política pública coherente con las dimensiones de la dinámica de crecimiento poblacional y urbano que sirviera para ordenar, finan-

ciar y construir viviendas para los trabajadores de bajos salarios, que constituían la mayoría de los nuevos residentes en las zonas urbanas, dando lugar al establecimiento de grandes barrios irregulares, de autoconstrucción y carentes de servicios públicos, que se instalaban en la periferia de las ciudades y forzaron sin control la expansión de las áreas urbanas.

Los primeros esfuerzos del Gobierno mexicano para intervenir el sector de la vivienda popular se dieron en la década de 1960, mediante la creación del Fondo de Operaciones y Descuento Bancario a la Vivienda (Fovi) en 1963, el cual se financió mediante la obligación impuesta a la banca de utilizar una parte de los recursos del encaje legal para otorgar préstamos a la construcción o adquisición de vivienda. Aunque en esta década existieron diversos programas de gobierno para financiar la construcción y adquisición de vivienda, fue el Fovi el más importante, pues contribuyó con alrededor del 50 % de los recursos públicos para las viviendas construidas durante esta década. Sin embargo, del incremento total del parque habitacional, que alcanzó casi 1,9 millones de viviendas, apenas el 10,7 % se llevó a cabo con intervención de recursos públicos (García, 2010). De esta forma, a inicios de la década de 1970, la gran mayoría de las viviendas aún eran producto de la autoconstrucción de los trabajadores, pues la banca todavía no desarrollaba el sector hipotecario y los esfuerzos del gobierno eran insuficientes, situación que contribuyó a la expansión irregular de las viviendas en zonas no aptas para su construcción, en general, en la periferia de las ciudades. Aun así, la intervención del Estado en el sector vivienda, propia de las políticas económicas de la época, abrió paso al desarrollo del sector industrial nacional de construcción de vivienda.

A partir de la década de 1970, comienzan a mostrarse los primeros signos de agotamiento del patrón de acumulación capitalista que había imperado desde la posguerra, entre cuyas expresiones destacaron la crisis del petróleo en 1973. El incremento de la liquidez provocado por los llamados petrodólares, que permitió otorgar préstamos bastante favorables a los gobiernos latinoamericanos, incluido el mexicano, pronto derivó en la crisis de la deuda, la cual obligó a los gobiernos de la región a someterse a las transformaciones estructurales exigidas por el Fondo Monetario Internacional (FMI) y el Banco Mundial (BM), y así facilitar su transición al nuevo patrón de acumulación capitalista.

Mientras tanto, en esta década en México, la población creció a una tasa del 3 % anual, mientras el PIB lo hizo a un promedio anual del 6 %, impulsado tanto por el sector industrial como el de servicios, presionando aún más la urbanización que ya alcanzaba el 58 %. Ante esta situación, en 1972 el Gobierno mexicano creó el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit), que se financió mediante la aportación patronal obligatoria del 5 % del salario de los trabajadores. La idea original era establecer un fondo solidario, en el cual las aportaciones de los trabajadores de mayores ingresos permitieran el acceso al crédito para vivienda a los trabajadores de menores ingresos. Fue entonces cuando la combinación del Fovi, el Infonavit y los diversos programas públicos pasaron a financiar el 20 % de las viviendas construidas durante la década de 1970, lo que representó cerca de 750 000 de las casi 3,8 millones de viviendas construidas en el periodo (García, 2010).

Lo que queremos mostrar hasta aquí es que la dinámica de construcción de vivienda en México, que se refleja de forma similar en otros países latinoamericanos, estuvo determinada por el vínculo productivo que juega el país en la dinámica de acumulación de capital mundial y, a su vez, por el patrón de acumulación que se sustentaba en la base tecnológica del periodo, caracterizado por la producción en masa y la organización fordista-taylorista de la explotación del trabajo, que exigía la aglomeración espacial de los trabajadores en la zonas urbanas. Porque fue esta la razón por la cual países como México sufrieron una urbanización mucho más acelerada de la que habían experimentado los países europeos, impulsada por los intentos de una rápida industrialización y apoyada por el Estado.

## Producción flexible y financiarización de la vivienda

---

En la década de 1970, el patrón de acumulación dominante desde la posguerra comenzó a dar señales de agotamiento y, al mismo tiempo, anunció lo que sería el origen de un nuevo patrón tecnológico que guiaría la acumulación de capital en las décadas posteriores; esto es, el fin de los acuerdos de Bretton Woods, cuando los Estados Unidos deciden abandonar el patrón oro, y el anuncio del micro-

procesador Intel, que dio paso a la microelectrónica barata y a la masificación de la computación, ambos sucesos en 1971.

El desarrollo de la microelectrónica, la computación, el internet, el *software* y las telecomunicaciones vino con el impulso de nuevas redes de infraestructura para potenciar el desarrollo del nuevo patrón de acumulación, así como con el “rejuvenecimiento” de algunas ya viejas industrias que van a continuar siendo parte de los ejes principales de poder económico, como la industria automotriz; pero, principalmente, este cúmulo de nuevos desarrollos tecnológicos van a permitir profundizar y hacer más complejas las formas de explotación del trabajo, lo que desde Marx conocemos como subsunción real del trabajo bajo el capital, y que como ya mencionamos, abarca no solo el ámbito de lo laboral, sino todo el espectro de la vida social.

Esta nueva revolución tecnológica se desarrolló con rapidez en los Estados Unidos, Japón y la mayoría de países europeos del bloque occidental desde la década de 1970, y se propagó a la periferia en la siguiente década con una premura inusitada. En América Latina, la crisis de la deuda de la década de 1980, a la que se llegó a conocer como la década perdida, abrió el camino para las modificaciones estructurales que, ya sea con gobiernos militares o constitucionales, adoptaron las medidas “recomendadas” por el FMI y el BM, y así permitir la apertura de las economías nacionales, la inversión extranjera directa sin restricciones, la privatización de bienes estatales y el desmonte de lo poco que se había construido del llamado estado de bienestar (Bulmer-Thomas, 2010), todo ello con el cobijo teórico de la ahora vigente teoría neoclásica y lo que se llegaría a conocer como neoliberalismo.

En este contexto, en México el proceso de apertura comercial y privatizaciones puede fecharse desde el Gobierno de Miguel de la Madrid (1982-1988), aunque ya desde algunos años atrás venían dándose signos de una nueva orientación económica, sobre todo ante la necesidad de frenar la tendencia negativa del saldo de la cuenta corriente y el déficit público de toda la década de 1970, que desembocaría en la declaración de la moratoria de pagos por parte del Gobierno mexicano el 20 de agosto de 1982. Esto facilitaría el proceso posterior de adaptación de la economía mexicana a las nuevas condiciones del mercado mundial, marcadas por la producción flexible y las nuevas formas de organización del trabajo que, a su vez,

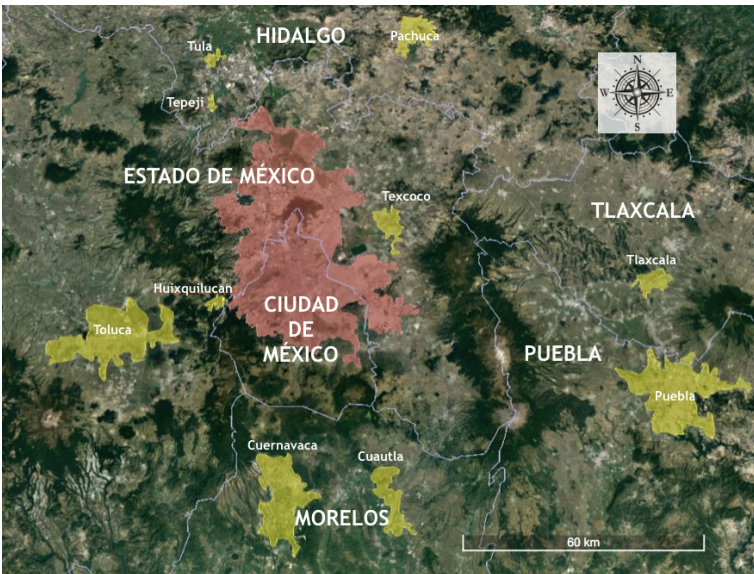
daría mayor impulso al proceso de urbanización salvaje en curso en las metrópolis mexicanas.

El proceso de urbanización en México pasó a desarrollarse en un contexto distinto a partir de la década de 1980, cuando además las tasas de crecimiento del PIB cayeron estrepidamente, alcanzando una tasa promedio menor del 2 % durante toda la década, incluso inferior al crecimiento poblacional que se situó en una tasa anual del 2,2 % (Centro de Estudios de las Finanzas Públicas [CEFP], 2003). La apertura comercial de la economía mexicana se vio reflejada no solo en el ingreso al Acuerdo General sobre Aranceles Aduaneros y Comercio (GATT, por sus siglas en inglés) en 1986, sino por el cambio de modelo a una economía orientada a las exportaciones, que crecieron a una tasa promedio del 7,9 % anual, pasando de ser una economía deficitaria a una economía superavitaria en el comercio exterior al final de la década. Este proceso aparentemente contradictorio, de una menor tasa de crecimiento del PIB y auge exportador, se explica porque fue el sector manufacturero (de ensamble y baja calificación) que más contribuyó a la mejora en la balanza comercial, sin que se articulara a las otras ramas de la economía, y sostenido en una reducción de la participación de los sueldos y salarios en el PIB que pasaron del 36 al 24,8 % entre 1980 y 1989, una caída del poder adquisitivo del salario mínimo del 50 % y el aumento relativo del trabajo informal (Sobrino, 1999).

El cambio de modelo ocurrido a partir de la década de 1980 es de gran importancia porque de lo contrario no podrían entenderse los efectos negativos de una política de construcción de vivienda en expansión. Porque durante toda la década, a pesar de la crisis y la nueva orientación política de gobierno hacia un modelo neoliberal, la participación del sector público en la construcción de vivienda se incrementó un 45 %, esto es, cerca de 1,8 millones de viviendas, para acumular poco menos de 4 millones de las 16 millones de viviendas existentes en el país para 1990 (García, 2010). Sin embargo, el incremento de la participación del sector público en el financiamiento de la construcción de vivienda se vio envuelto en una nueva dinámica de urbanización que ya no solo se explicaba por el movimiento tradicional de trabajadores del campo a las grandes ciudades, sino por el surgimiento de nuevas zonas urbanas y la dispersión de la población entre ellas. Así, por ejemplo, durante las décadas de 1980 y 1990, el mayor crecimiento de la población

urbana en el centro del país ocurrió en los estados colindantes con el Distrito Federal, como los estados de México e Hidalgo, que juntos conforman el denominado Valle de México, pero también en otros estados que cada vez estarán más cercanos del Valle, como Puebla, Morelos y Querétaro (Sobrino, 1999).

**Figura 1.** Áreas urbanas del Valle de México.



Fuente: elaboración propia a partir de Google Earth.

En la figura 1, pueden apreciarse las manchas urbanas más importantes que la expansión de las actividades industriales y de servicios provocaron en el centro del país. La zona urbanizada del Distrito Federal (ahora Ciudad de México) sobrepasa por mucho sus límites territoriales, expandiéndose hasta los municipios del estado de México, los cuales han crecido como ciudades dormitorio y ciudades de obreros que viven alrededor de las fábricas y almacenes de grandes parques industriales, entre ellos Ecatepec, Nezahualcóyotl, Naucalpan y Toluca. Al mismo tiempo, algunas ciudades cer-



canas, no colindantes físicamente, también se han expandido como resultado de una dinámica productiva articulada en toda la zona de influencia del Valle de México, entre ellos Cuernavaca, Puebla, Toluca y Pachuca, por mencionar solo las más grandes. De todas las ciudades que se muestran en la figura 1, ninguna se encuentra actualmente a más de dos horas en autopista desde la Ciudad de México.

La consolidación y profundización del modelo exportador, en especial orientado hacia los Estados Unidos y sellado mediante el Tratado de Libre Comercio de América del Norte (TLCAN) que entró en vigor de 1994, dio un nuevo impulso a la zona fronteriza del norte, mediante su vinculación productiva con los Estados Unidos, a través de la industria maquiladora de la confección, autopartes y electrónica (Contreras y Munguía, 2007), lo cual impactó, a su vez, la expansión urbana de grandes ciudades como Ciudad Juárez, Laredo, Matamoros y, en especial, Tijuana. Todas estas transformaciones productivas y las consecuentes expansiones urbanas solo fueron posibles gracias al patrón de acumulación de capital que logró flexibilizar el proceso de producción de valor global capitalista, a partir del proceso productivo que antes se llevaba a un solo país, y ahora a varios otros países alrededor del mundo. La instalación, por ejemplo, de una industria electrónica (vanguardia de la revolución tecnológica en curso) en la frontera norte de México fue posible gracias a que la parte que compone el proceso intensivo en mano de obra se instala en los lugares donde pueden pagarse los salarios más bajos, con costes de transporte igualmente bajos, mientras el diseño y la logística de comercialización, más intensivos en capital, pueden quedarse en los países de origen, y así maximizar las ganancias del capital invertido.

La política de vivienda que imperó a partir de la década de 1990 en México entró en sintonía tanto con las transformaciones productivas que estaban ocurriendo en el país como con los lineamientos dictados por el BM. De esta forma, en la década de 1990, el Infonavit pasó de ser un órgano promotor de la vivienda a un facilitador de crédito para la vivienda, abandonando además su papel supervisor de la calidad de estas, lo que se conjugó con las reformas al capítulo 27 constitucional, que permitió la venta y adquisición de las tierras ejidales, muchas de ellas en las cercanías de las áreas urbanas en expansión. Este movimiento fue de crucial importancia, puesto que, ante la expansión de los créditos para adquisición de

vivienda durante las siguientes décadas, las constructoras, en búsqueda de maximizar sus ganancias, fueron construyendo viviendas cada vez más pequeñas en la periferia de las ciudades donde la tierra es más barata. El capital bancario, financiando el sector industrial que construye las viviendas, se convirtió así en el principal beneficiario de los ahorros y precarios salarios de los trabajadores, quienes, en la búsqueda del sueño de una vivienda propia, quedan atados a la explotación del capital para poder saldar la deuda con el capital financiero a través de los créditos otorgados por el Estado desde sus diversas instituciones de promoción de la vivienda. Asimismo, la indiscriminada expansión territorial de las zonas urbanas obliga a los gobiernos a proporcionar los servicios públicos que valorizan el capital invertido por el capital financiero, y que se refleja en el precio de la vivienda que se vende bajo la promesa de que contará con esos servicios públicos, los cuales, en muchas ocasiones, nunca llegan. Este fenómeno se ha ido replicando en la totalidad del país, y a partir de 2000, la expansión de las zonas urbanas se ha ido haciendo a costa de una menor densificación del centro de las ciudades (Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico [OCDE], 2015), que ahora opera con una lógica distinta, en que sí invierte el capital bancario con sus propios recursos para especular con el precio de la tierra, lo cual, a su vez, lleva a otros problemas, como el desplazamiento de los antiguos habitantes hacia la periferia, que se ha llegado a denominar *gentrificación*.<sup>3</sup>

Los efectos de una política de vivienda que no reconoce las dinámicas que imponen los patrones de acumulación de capital pueden evidenciarse en la política de vivienda implementada du-

---

3 El concepto de *gentrificación* surge del inglés *gentry*, referido a la alta burguesía, y expresa un proceso de transformación urbana en el cual algún barrio popular ubicado en una zona estratégica o central de una ciudad es ocupado por nuevos moradores de ingresos superiores, generalmente por la intervención de capitales inmobiliarios, que aumentan el costo de los alquileres, los servicios y precios generales de la zona. De esta forma, se imposibilita a los antiguos moradores permanecer en el barrio, que deben desplazarse a sitios más alejados donde puedan cubrir el costo de habitar (Casgrain y Janoschka, 2013). Aunque se trata de un fenómeno con mayor desarrollo en Europa y Norteamérica, algunas ciudades latinoamericanas ya comienzan a sufrir este proceso, como el caso de las colonias Condesa y Roma en la Ciudad de México.

rante los gobiernos de Vicente Fox (2000-2006) y Felipe Calderón (2006-2012), que pretendieron potenciar la construcción y financiamiento para la vivienda con recursos sin precedentes. Tan solo en el sexenio de Vicente Fox se construyeron más de tres millones de viviendas, financiadas tanto por las instituciones del Estado como por la banca privada y las Sociedades Financieras de Objeto Limitado (Sofoles); la cifra se disparó a más del doble durante el sexenio de Felipe Calderón, con la construcción de 6,6 millones de viviendas (Correa, 2014). El aparente éxito de la política de construcción y financiamiento para la vivienda, de cifras sin precedentes, y en que se invirtieron alrededor de 1000 millones de dólares entre 2001 y 2012, pronto terminó por mostrar las deficiencias de una política que puso por delante el interés del mercado, sin dar prioridad a las características particulares de las viviendas y quienes las habitan, pues la mayor parte de estas se construyeron en la periferia de las ciudades como ciudades dormitorio, lejos de los centros de trabajo, en muchas ocasiones sin servicios públicos de agua, electricidad y transporte, con materiales de dudosa calidad y con un área de construcción (al menos en un millón de casos) de apenas 30 m<sup>2</sup> (Marosi, 2017). Como se muestra en la figura 2, la política de vivienda en México impulsó una modalidad horizontal de habitar el territorio, promoviendo la construcción de casas idénticas, aglomeradas en barrios colindantes de casi idéntica arquitectura. La figura 3 muestra más de cerca esta dinámica, la uniformidad y estrechez de las casas que en nada contribuyen al mejoramiento de la calidad de vida de las familias que las habitan, a lo cual se agrega la localización periférica de las zonas populares respecto de los centros de las ciudades y las fuentes de trabajo, fenómeno que se replica en todo el país.

**Figura 2.** Colonia Los Encinos. Ensenada, Baja California, México.



**Figura 3.** Fraccionamiento del Sol. Ensenada, Baja California, México.



**Figura 4.** Localización periférica de barrios populares. Ensenada, Baja California, México.



Fuente: elaboración propia a partir de Google Maps.

El crecimiento acelerado de una mancha urbana, subordinada a las dinámicas de localización del capital global actual, cuyas características permiten la instalación de procesos productivos parciales en distintas partes del orbe, dificulta la planeación de las ciudades

tanto para el otorgamiento de servicios públicos como para el trazado de las vías de comunicación que transportan a los trabajadores localizados en las periferias. El municipio de Ensenada, Baja California, es una ciudad a escasos 100 km de la frontera con los Estados Unidos, cuyas actividades económicas se encuentran estrechamente ligadas a la economía de ese país, en especial a través de la industria maquiladora. Para 2018, apenas superaba los 500 000 habitantes en su mancha urbana, sin embargo, las distancias que un trabajador de maquiladora debía recorrer para llegar de su casa a su centro de trabajo alcanzaban hasta los 14 km, que en tiempo mediante transporte privado significarían alrededor de 30 minutos, pero en transporte público, que en los casos más alejados deben tomarse dos rutas de transporte, alcanza los 60 minutos tan solo de ida, superando 1 hora y 20 minutos del promedio latinoamericano para el transporte de ida y vuelta.

La priorización de la rentabilidad máxima del capital sobre el objetivo de satisfacer las necesidades de vivienda dio como resultado la precarización de las condiciones de vida de millones de familias de bajos recursos que adquirieron sus viviendas mediante alguno de los diversos créditos otorgados por el Estado y el sector privado, lo que a la postre ocasionó el abandono del 14,2 % de las viviendas hasta 2010, y que en términos absolutos representó 5 millones de unidades, siendo Chihuahua y Baja California (estados fronterizos que experimentaron grandes migraciones debido a la masificación de la industria maquiladora) los que presentaron los mayores índices de vivienda deshabitada, con el 19,2 y el 19 %, respectivamente (Inegi, 2010).

Las razones del abandono de las viviendas en México son multifactoriales, pues se combinan la ausencia de servicios públicos, la mala calidad de las construcciones, la lejanía y ausencia de transporte público hacia los centros de trabajo, la violencia focalizada en algunas regiones del país, la invasión de viviendas abandonadas para realizar actividades ilegales y la incapacidad de pago de los trabajadores ante eventuales pérdidas de sus fuentes de ingreso. Sin embargo, aunque el porcentaje de viviendas abandonadas en México fue similar al de algunos países de la OCDE (2015) para los mismos años, como Irlanda (13,8 %), España (13,7 %) o Portugal (12,5 %), las razones que impulsan el abandono de viviendas en

México son más bien de carácter estructural, producto de un patrón de acumulación en un país que tiene una función periférica en el proceso de producción de valor global capitalista, y no producto del estallido de una burbuja inmobiliaria, como en el caso de los países antes señalados.

## Consideraciones finales

---

La experiencia de la política de vivienda para los trabajadores en México nos muestra que la dinámica de urbanización de cualquier ciudad, lejos de la voluntad de los gobiernos, se encuentra subordinada a las dinámicas de acumulación capitalista global, de las cuales cada región y país desempeña un papel particular. A cada revolución tecnológica le corresponde una forma particular de organización y explotación del trabajo y, por tanto, formas de ocupación de las ciudades propias del patrón de acumulación y realización de lucros.

En el sentido anterior, las experiencias europeas y norteamericanas de urbanización poco aportan a la discusión sobre las formas adecuadas de urbanización para los casos latinoamericanos, en la medida en que no se reconozca el papel que desempeñan los países y sus regiones en la dinámica de producción y acumulación capitalista, es decir, el vínculo, que, posibilitado por los desarrollos tecnológicos y sus infraestructuras, impone a los países periféricos formas de explotación del trabajo distintas de las de los países que son vanguardia de los desarrollos tecnológicos y dueños de los grandes capitales transnacionales.

La experiencia mexicana nos muestra, entonces, que no basta simplemente con aumentar los recursos públicos para el financiamiento y la construcción de vivienda, pues el capitalismo y sus patrones de acumulación terminan por imponer formas de urbanización a su imagen y semejanza, y lejos de satisfacer un bien fundamental para la reproducción de la vida de los trabajadores, termina por transferir recursos públicos y el salario de los trabajadores hacia el capital financiero, y así ejercer una doble fuente de realización de lucros: la explotación del trabajador y la expropiación de su salario a través del financiamiento para la vivienda.

Por otro lado, los debates sobre las cualidades que las viviendas deben tener para satisfacer armónicamente las necesidades de reproducción social, que incluyen tanto el aspecto físico de la vivienda como el territorio, el paisaje, la territorialidad y su conexión con los centros de trabajo, deben considerar las dinámicas demográficas que imponen las formas de articulación de los territorios con la producción de valor global capitalista, desde donde se pueda tener una visión del proceso completo que impone la dinámica del capitalismo y las posibilidades de intervención que de ello puedan derivarse.

## Referencias

- Álvarez F. y Estrada, R. (2017). Movilidad para la accesibilidad. En Corporación Andina de Fomento -CAF- Banco de Desarrollo de América Latina. (Eds), *Crecimiento urbano y acceso a oportunidades: un desafío para América Latina* (págs. 119-170). [RED 2017 esp.pdf \(caf.com\)](#).
- Bulmer-Thomas, V. (2010). *La historia económica de América Latina desde la independencia* (2.<sup>a</sup> ed.). Fondo de Cultura Económica.
- CAF. (2016). *Encuesta CAF 2016: migración, vivienda y accesibilidad*. <http://scioteca.caf.com/handle/123456789/1411>
- Casgrain, A. y Janoschka, M. (2013). Gentrificación y resistencia en las ciudades latinoamericanas: el ejemplo de Santiago de Chile. *Andamios*, 10(22), 19-44. [http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1870-00632013000200003](http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1870-00632013000200003)
- Centro de Estudios de las Finanzas Públicas. (2003). *Indicadores macroeconómicos, 1980-2003*. Cámara de Diputados.
- Comisión Económica para América Latina y el Caribe. (2016). *Anuario Estadístico de América Latina y el Caribe 2016*. <https://www.cepal.org/es/publicaciones/40972-anuario-estadistico-america-latina-caribe-2016-statistical-yearbook-latin>
- Contreras, O. y Munguía, L. (2007). Evolución de las maquiladoras en México: política industrial y aprendizaje tecnológico. *Región y Sociedad*, 19(spe), 71-87. [http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1870-39252007000400005](http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1870-39252007000400005)
- Corporación Andina de Fomento. (2017). *Crecimiento urbano y acceso a oportunidades: un desafío para América Latina*. <https://scioteca.caf.com/handle/123456789/1090>

- Correa López, G. (2014). Construcción y acceso a la vivienda en México, 2000-2012. *Intersticios Sociales*, 7, 1-31. <http://148.202.248.171/collegiojal/index.php/is/article/view/54>
- García Peralta, B. (2010). Vivienda social en México (1940-1999): actores públicos, económicos y sociales. *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, 3(5), 34-49. <https://doi.org/10.11144/Javeriana.cvu3-5.vsm>
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía. (2010). *Censo general de población y vivienda 2010*. <https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/2010/>
- Marosi, R. (2017, 26 de noviembre). La debacle de la vivienda en México. *Los Angeles Times*. <http://www.latimes.com/projects/la-me-mexico-housing-es/>
- Pérez, C. (2004). *Revoluciones tecnológicas y capital financiero*. Siglo XXI.
- Pérez Campuzano, E. y Santos Cerquera, C. (2013). Tendencias recientes de la migración interna en México. *Papeles de Población*, 19(76), 53-88. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5335787>
- Sobrino, J. (1999). *Desarrollo urbano en México a partir de 1980*. El Colegio Mexiquense.
- Sobrino, J. (2011). *La urbanización en el México contemporáneo*. Comisión Económica para América Latina y el Caribe. [https://www.cepal.org/sites/default/files/events/files/jaime\\_sobrino.pdf](https://www.cepal.org/sites/default/files/events/files/jaime_sobrino.pdf)
- Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico. (2015). *México: transformando la política urbana y el financiamiento de la vivienda*. <https://www.oecd.org/gov/sintesis-del-estudio-mexico.pdf>
- ONU-Hábitat. (2019). *Vivienda en el centro de los ODS en México: seis orientaciones estratégicas*. <https://onuhabitat.org.mx/index.php/la-vivienda-en-el-centro-de-los-ods-en-mexico>
- United Nations. (2014). *World urbanization prospects*. Autor.
- United Nations. (2015). *World population prospects*. Autor.



## Sobre los autores

### Clélio Cristiano dos Santos

Licenciado en geografía de la Universidad Federal de Pernambuco- Brasil. Magíster en Geografía de la Universidad Federal de Pernambuco- Brasil. Doctor en Desarrollo y Medio Ambiente de la Universidad Federal de Pernambuco- Brasil. Profesor adjunto de la Universidad Estadual de Alagoas - Brasil. [clelio.santos@uneal.edu.br](mailto:clelio.santos@uneal.edu.br)

### Edvânia Torres Aguiar Gomes

Geografa de las Universidad Católica de Pernambuco- Brasil. Magíster en Geografía de la Universidad Federal de Pernambuco - Brasil. Doctora en Geografía Humana de la Universidad de Sao Paulo – Brasil. Posdoctorado de la Universidad de Leipzig – Alemania. Profesora titular de la Universidad Federal de Pernambuco – Brasil. [edvaniatorresaguiar@hotmail.com](mailto:edvaniatorresaguiar@hotmail.com).

## María de los Ángeles Zárate López

Licenciada en Arquitectura de la Universidad Autónoma de Baja California. Magíster en Urbanismo de la Universidad Nacional Autónoma de México. Doctora en Urbanismo de la Universidad Nacional Autónoma de México. Profesora tiempo completo de la Universidad Autónoma de Baja California - México. maria.zarate@uabc.edu.mx

## Alberto Almejo Ornelas

Licenciado en Arquitectura de la Universidad Autónoma de Baja California – México. Magíster en Planeación y Desarrollo Sustentable de la Universidad Autónoma de Baja California - México. Profesor tiempo completo de la Universidad Autónoma de Baja California – México. alberto.almejo@uabc.edu.mx

## Alonso Hernández Guitrón

Licenciado en Arquitectura de la Universidad Autónoma de Baja California - México. Magíster en Urbanismo de la Universidad Nacional Autónoma de México. Candidato a Doctor en Urbanismo por la Universidad Nacional Autónoma de México. Profesor tiempo completo de la Universidad Autónoma de Baja California – México. alonso\_hg@uabc.edu.mx

## Juan Antonio Pitones Rubio

Licenciado en Arquitectura de la Universidad Autónoma de Baja California - México. Magíster de Arquitectura de la Universidad del Sur de California - México. Profesor tiempo completo de la Universidad Autónoma de Baja California – México. juan.antonio.pitones.rubio@uabc.edu.mx

## Valentina Hidalgo Montoya

Arquitecta de la Universidad Nacional de Colombia - Sede Manizales. Magíster en Diseño del Paisaje de la Universidad Pontificia Bolivariana – Colombia. Becaria y Pasante del Grupo de Investigación en Arquitectura, Urbanismo y Paisaje desde el 29 de julio de 2016 hasta el 15 de diciembre de 2017

## César Salazar-Hernández

Arquitecto de la Universidad Nacional de Colombia. Magíster en Paisaje, Medio Ambiente y Ciudad. - Universidad Nacional de la Plata – Argentina. Profesor asociado de la Universidad Pontificia Bolivariana - Colombia; cesar.salazar@upb.edu.co

## Luis Hernando Gómez Ospina

Sociólogo de la Universidad de Antioquia – Colombia. Magíster en Estudios Urbanos Regionales - Universidad Nacional de Colombia. Doctor en Urbanismo - Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM). Profesor asociado de la Universidad Pontificia Bolivariana – Colombia. luishernando@hotmail.com

## Andrés David Muñoz Londoño

Economista del Desarrollo de la Universidad Pontificia Bolivariana - Colombia. Magíster en Desarrollo de la Universidad Pontificia Bolivariana - Colombia. Candidato a Doctor en Humanidades y Estudios Sociales de América Latina - Universidad de Alicante – España. Profesor del Tecnológico de Antioquia IU – Colombia. andresmunoz77@gmail.com

## Claudio Curzio de la Concha

Arquitecto de la Universidad Nacional Autónoma de México. Magíster en Diseño arquitectónico de la Universidad Nacional Autónoma de México. Doctor en Ciencias de los Ámbitos Antrópicos de la Universidad Autónoma de Aguascalientes – México. claudio7curzio@icloud.com

## Brenda Ceniceros Ortiz

Arquitecta-Lic. Artes Visuales de la Universidad Autónoma de Ciudad Juárez - México. Magíster en Acción Pública y Desarrollo Social del Colegio de la Frontera Norte - México. Doctora en Arquitectura de la Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo - México. Profesora tiempo completo de la Universidad Autónoma de Ciudad Juárez - México. tizbren@hotmail.com

## Luis Enrique Santiago García

Urbanista de la Universidad Autónoma de Aguascalientes – México. Magíster en Estudios Urbanos y Ambientales del Colegio de México. Doctor en Estudios Urbanos del Colegio de México. Profesor de la Universidad Autónoma de Aguascalientes – México. luis.santiago@edu.uaa.mx

## Tonahtuic Moreno Codina

Doctor en Arquitectura. Profesor de la Universidad Autónoma de Aguascalientes – México. tonahtuic@hotmail.com

## Luz Stella Carmona Londoño

Ingeniera Forestal de la Universidad Nacional de Colombia. Magíster en Estudios Urbanos Regionales de la Universidad Nacional de Colombia. Doctora en Geografía de la Universidad Federal de Pernambuco - Brasil. Profesora Asociada Universidad Pontificia Bolivariana – Colombia. luz.carmona@upb.edu.co

## Luis Guillermo Sañudo Vélez

Arquitecto de la Universidad Pontificia Bolivariana -Colombia. Especialista y Magíster en Estética de la Universidad Nacional de Colombia. Doctor en Ciencias Sociales de la Universidad Pontificia Bolivariana -Colombia. Profesor titular de la Universidad Pontificia Bolivariana – Colombia. luis.sanudo@upb.edu.co

## Patricia Schnitter Castellanos

Arquitecta de la Universidad Pontificia Bolivariana -Colombia. Magíster en Historia Arte Ciudad Arquitectura de la Universitat Politècnica de Catalunya – España. Doctora en Arquitectura de la Universitat Politècnica de Catalunya – España. Profesora titular de la Universidad Pontificia Bolivariana – Colombia. patricia.schnitter@upb.edu.co

## Sandra Milena Salazar Martínez

Arquitecta de la Universidad Pontificia Bolivariana -Colombia. Magíster Planificación Territorial y Gestión Ambiental - Universidad de Barcelona – España. Profesora asociada de la Universidad Pontificia Bolivariana - Colombia; sandra.salazar@upb.edu.co

## Ricardo Gómez Maturano

Arquitecto de la Escuela Superior de Ingeniería y Arquitectura. U. Tecamachalco. Instituto Politécnico Nacional – México. Magíster en Ciencias en la especialidad en Arquitectura de la Escuela Superior de Ingeniería y Arquitectura. U. Tecamachalco e. Instituto Politécnico Nacional México. Doctor en Urbanismo de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM). Profesor del Instituto Politécnico Nacional – México. alternz@hotmail.com

## Martha Lucia Echeverry Velásquez

Trabajadora Social de la Universidad del Valle- Colombia. Magíster en Sociología de la Universidad del Valle- Colombia. Profesora de la Universidad del Valle – Colombia. martha.echeverry@correounivalle.edu.co

## Manuela Prada Dávila

Trabajadora Social de la Universidad del Valle- Colombia. manuela.prada@correounivalle.edu.co

## Yessica Orozco Vallejo

Licenciada en Historia Universidad del Valle – Colombia. Candidata a Máster en Humanidades y Patrimonio Digitales. Universidad Autónoma de Barcelona – España. [yessica.orozco.vallejo@correounivalle.edu.co](mailto:yessica.orozco.vallejo@correounivalle.edu.co)

## Olivia Montserrat Michel Hernández

Abogada - Universidad Autónoma de Zacatecas- México. Magíster en Desarrollo de la Universidad Pontificia Bolivariana – Colombia. [montserrat.michel@outlook.com](mailto:montserrat.michel@outlook.com)

## Aura González Serna

Trabajadora Social de la Universidad del Valle- Colombia. Magíster en Trabajo Social de la Universidad Federal de Pernambuco – Brasil. Doctora en Trabajo Social de la Universidad Federal de Pernambuco – Brasil. Profesora titular de la Universidad Pontificia Bolivariana – Colombia. [augonse@yahoo.com](mailto:augonse@yahoo.com)

## Olaf Pineda Núñez

Economista de la Universidad Nacional Autónoma de México. Magíster en Desarrollo de la Universidad Pontificia Bolivariana -Colombia. [olaf.pineda@gmail.com](mailto:olaf.pineda@gmail.com)



**Universidad  
Pontificia  
Bolivariana**

## **SU OPINIÓN**



Para la Editorial UPB es muy importante ofrecerle un excelente producto.  
La información que nos suministre acerca de la calidad de nuestras publicaciones será muy valiosa en el proceso de mejoramiento que realizamos.

Para darnos su opinión, comuníquese a través de la línea (57)(4) 354 4565  
o vía correo electrónico a [editorial@upb.edu.co](mailto:editorial@upb.edu.co)

Por favor adjunte datos como el título y la fecha de publicación,  
su nombre, correo electrónico y número telefónico.

El ser humano, en su necesidad de hábitat, ha ocupado el espacio históricamente de diversas maneras. Sin embargo, en las últimas dos décadas, el crecimiento de la población, el deterioro de los ecosistemas, el aumento de la pobreza y el predominio del valor de intercambio sobre el valor de uso han llevado a nuevas formas de habitar no solo en las ciudades, sino en sus áreas rurales cercanas, y se ha tornado en una prioridad para los gobiernos locales e instituciones internacionales. Frente a esto las unidades residenciales, particularmente las cerradas, se han constituido en una alternativa para “aliviar” esta situación. Sin embargo, estas han traído nuevos desafíos y temas de debate en cuanto a la participación y el control social (entre otras manifestaciones, los modos de convivencia), económico (valor de uso/valor de intercambio) y ambiental (ocupación de áreas rurales: expansión del suelo urbano). De esta manera, este libro nace, con la preocupación de investigadores de América Latina, algunos de ellos vinculado a la Red Internacional de Investigadores en Encerramiento Residencial, de reflexionar sobre este fenómeno urbano-rural principalmente en América Latina, con el fin de debatir realidades, apuestas teóricas y metodológicas. El libro se divide en cuatro partes que responden a las reflexiones temáticas con respecto al habitar en las unidades residenciales en ciudades de diferentes escalas y latitudes. La parte uno sobre habitabilidad contempla seis artículos; la parte dos sobre estructura urbana contiene dos capítulos; la parte tres sobre gobierno y convivencia presenta dos capítulos y la parte cuatro sobre mercado tiene dos capítulos.

