

# **Modelo social para la mezcla de vivienda y poblaciones en la ciudad de Medellín.**

Gloria Isabel Quintero Pérez.

Cita:

Gloria Isabel Quintero Pérez (2019). *Modelo social para la mezcla de vivienda y poblaciones en la ciudad de Medellín. XXXII Congreso de la Asociación Latinoamericana de Sociología. Asociación Latinoamericana de Sociología, Lima.*

Dirección estable: <https://www.aacademica.org/000-030/613>



## Modelo social para la mezcla de vivienda y poblaciones en la ciudad de Medellín<sup>1</sup>

Gloria Isabel Quintero Pérez

### Resumen

Este ejercicio investigativo estudia los elementos que posibilitan y obstaculizan la mezcla de vivienda y grupos poblacionales en un mismo proyecto urbanístico en la ciudad de Medellín, con el fin de aportar a la constitución de territorios inteligentes basados en novedosos modos de interacción social que posibiliten modificar imaginarios y prácticas culturales relacionados con la segregación. Para ello se ha utilizado la metodología Diseño Centrado en las Personas que tiene énfasis en la investigación aplicada, puesto que, permite enfocarse en las necesidades particulares de la población que será beneficiada por el proyecto ya sea por la adquisición de vivienda subsidiada o comercial. Esto se hace a través de tres fases **inspiración, ideación e implementación**, que posibilitan trascender la definición de la problemática, la recolección y análisis de información, al generar posibles soluciones a partir del prototipaje y de un plan de acción.

Algunos elementos que se evidencia posibilitan u obstaculizan la mezcla socio-espacial en proyectos urbanísticos en Medellín son, por ejemplo, la heterogeneidad de prácticas, los modos de vida y los imaginarios sociales de la población de diferente estrato socioeconómico, lo cual desemboca en segregación social; bajo esta premisa es necesario garantizar, desde las necesidades específicas de la población que residirá en el proyecto, el derecho a la ciudad que implica la cobertura con calidad de equipamiento social y comercial, infraestructura de movilidad y de espacios públicos para la interacción y el relacionamiento social dentro del proyecto. Además, se evidencia que es necesario repensar cómo se construye la vivienda en altura y el uso de la tecnología puesto que está debilitando la dinámica barrial y la interacción social. Por su parte, es menester establecer estrategias de formación y capacitación tanto para las personas subsidiadas como para los compradores con el fin de transformar la manera cómo las personas se relacionan, posibilitando así crear y regenerar el tejido social dentro del espacio habitado.

Para esto se proponen 3 acciones, 1. generar estrategias sociales que comprendan el antes, el durante y el después del proyecto habitacional para originar sostenibilidad en todas sus dimensiones, especialmente social, 2. pensar mecanismos de diferenciación



que garanticen equidad y calidad en el acceso a los servicios ofrecidos por el proyecto, continuidad y sostenibilidad de los que tienen menor poder adquisitivo y una cultura de pago para quienes no tienen la costumbre de los pagos de administración, 3. utilizar la tecnología como aliada para promover la interacción social, para esto se propone *Appropia*, una aplicación móvil dirigida a promover la cultura ciudadana, el diálogo y la interacción social entre usuarios y residentes de proyectos inmobiliarios mixtos.

### **Palabras clave**

Mezcla socioespacial, imaginarios, interacción social, prácticas culturales

### **Introducción**

La ciudad de Medellín, en el acuerdo de adopción del Plan de Ordenamiento Territorial (acuerdo 48 de 2014), se puso el reto social de mezclar diferentes tipologías de vivienda y diferentes grupos poblacionales en un mismo sector y bajo un mismo proyecto inmobiliario. En la ciudad de Bogotá, en la Administración Municipal 2012-2015, se propuso un proyecto innovador que buscaba construir vivienda de interés social (VIS) en uno de los sectores más opulentos de la ciudad. Alrededor del mundo, se han generado proyectos innovadores de este tipo que, aunque pocos, han logrado crear interés frente a las características necesarias para consolidar un modelo urbanístico que mezcle diferentes poblaciones sin generar segregación social.

Este fue precisamente el objetivo principal del ejercicio de investigación realizado, que buscó identificar los elementos que posibilitan y obstaculizan dicha mezcla socioespacial, con el fin de proponer un modelo sostenible desde la dimensión social, que apoye tanto la mezcla de viviendas como de grupos poblacionales en la ciudad de Medellín, para así aportar a la creación de territorios inteligentes basados en nuevos modos de interacción social que permitan modificar imaginarios y prácticas culturales relacionados con la segregación. Lo anterior fue posible, gracias a la metodología del Human Centered Design o Diseño Centrado en las Personas, dado que implica enfocar la mirada investigativa en necesidades específicas e involucrar directamente a las personas que serán beneficiadas con el proyecto; para el caso particular, a través de subsidios de vivienda o por compra directa en proyectos innovadores.

### **Fundamentación del problema**

Las nuevas apuestas del urbanismo de proximidad o el urbanismo inteligente, está llevando a grandes centros urbanos a reciclar suelo y a diseñar proyectos mixtos que



mezclan diferentes usos del suelo y posibiliten el derecho a la ciudad a todos sus habitantes bajo la idea de un modelo de ciudad compacta y sostenible. La ciudad de Medellín no es ajena a esta apuesta, mucho más teniendo en cuenta que el municipio tiene escasez de suelo urbanizable, sin embargo, históricamente la ciudad ha mostrado altos niveles de segregación socio-espacial, y un mapa de estratificación con muy baja mezcla espontánea.

Proponer un modelo que busca mezclar diferentes tipologías de vivienda y grupos poblacionales de diferente estrato socio-económico, como lo hace la ciudad en su Plan de Ordenamiento Territorial, plantea grandes retos para la concreción del mismo, tanto que después de cinco años de aprobado el acuerdo, poco se ha avanzado en el tema. Las personas y los grupos poblacionales que habitan el municipio, tienen ciertos dispositivos socio-culturales que se traducen en disposiciones que posibilitan o dificultan la mezcla social, para el caso particular existen una prevalencia de dispositivos que la dificultan, aunado al hecho de que hay factores estructurales en términos de los costos de permanencia que dificultan la sostenibilidad de personas de bajos recursos en proyectos de este tipo. Reconocer cuáles son estos elementos y qué posibles estrategias pueden promoverse para mitigar los que dificultan la mezcla y promover los que posibilitan la interacción, fue el objeto central de este ejercicio de investigación.

### Metodología

La metodología utilizada en esta investigación es el *diseño centrado en las personas* porque posibilita desarrollar capacidades en función de la investigación aplicada en el ámbito social. Esto se logra a partir de las tres fases que componen la metodología: **inspiración, ideación e implementación**; puesto que cada fase se complementa y permite desarrollar y visibilizar una solución concreta. En este caso y con esta metodología, la investigación no termina en la definición del reto, la recolección y análisis de información, sino que se hace necesario crear posibles soluciones a partir del prototipaje y de un plan de acción.

La primera fase (inspiración) se basa en la definición del reto, en la creación de una guía de acción y en hacer trabajo de campo. En este último paso se realizó una serie de entrevistas a expertos en el tema y a algunos ciudadanos (comunidades), una inmersión en un contexto que evidenciara la mezcla de poblaciones y permitiese identificar las prácticas e imaginarios de los sujetos de investigación y el análisis de una experiencia análoga diferente a la investigada.



En la segunda fase (ideación) el análisis y la aplicación del conocimiento tomó protagonismo, ya que luego de la síntesis de la información recolectada, se realizaron los insights y las preguntas de cómo podríamos resolver algunas de las problemáticas encontradas, para así pasar a la parte de prototipaje el cual permitió salir de la zona de confort de los miembros del semillero, dado que, era necesario crear una idea que pudiese solucionar el reto definido en la primera fase. Finalmente, en la tercera fase fue necesario hacer un plan de acción y crear un discurso de venta para hacer visible el prototipo, es decir la solución del reto; lo que permitió conversar con algunos funcionarios de Planeación Municipal sobre el proyecto con el fin de darle continuidad.

Esta metodología permite un trabajo en equipo constante puesto que fueron necesarias las continuas discusiones colectivas entre los miembros del semillero de investigación, donde surgieron diversas ideas y se pusieron a prueba la creatividad y el conocimiento.

### **Resultados**

El resultado directo, más importante de este ejercicio investigativo radica en la identificación de los elementos claves que posibilitan u obstaculizan la mezcla de vivienda y población en la ciudad de Medellín, especialmente desde la dimensión social; y la creación del prototipo de una aplicación que posibilita el encuentro, el análisis y la capacitación de los posibles residentes de un mismo proyecto inmobiliario.

Adicionalmente, se logró el fortalecimiento de las capacidades investigativas de 10 estudiantes integrantes del semillero de investigación, a partir de la metodología utilizada, puesto que permite no sólo analizar la información encontrada sino prototipar una posible solución, lo que trasciende las apuestas investigativas tradicionales desde la sociología.

En esta misma línea y como consecuencia de esta investigación una estudiante pretende continuar y profundizar esta temática en su ejercicio de trabajo de grado para obtener el título de socióloga.

Finalmente, se posibilitó la articulación del semillero con el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, para profundizar en los hallazgos de la investigación a partir del diseño de un proyecto como fase 2, dado que esta entidad tiene un interés particular por promover la mezcla de vivienda y poblaciones pertenecientes a distintos estratos socioeconómicos en el municipio de Medellín.



Esta segunda fase se desarrolló a partir de entrevistas y análisis documental, lo que condujo a comprender que hay ocho elementos clave a ser tenidos en cuenta para concretar el modelo de vivienda social que tiene el municipio de Medellín: Filosófico-estratégicos, históricos, normativos, institucionales, financieros y de gestión, urbanísticos, socio-culturales y científico-tecnológicos. Sin embargo, en esta discusión no se profundiza sobre la segunda fase porque aún no ha concluido y porque no todo el equipo participó en esta investigación.

### Discusión

La mezcla de diferentes grupos poblacionales no es un asunto sencillo, especialmente por los diferentes imaginarios en forma de prejuicios sociales que suelen tener las personas. Estos se configuran a partir de múltiples lugares: la residencia, el estrato socioeconómico, la escuela, los medios de comunicación, entre otros. De este modo, a partir de la investigación es posible afirmar que pertenecer a un mismo estrato socioeconómico no es sinónimo de homogeneización de prácticas y modos de vida o imaginarios sociales compartidos, pues tal y como lo propone Rodríguez (2000), antes que la estratificación, es el lugar de procedencia el que es visto como un factor clave en la construcción de la estructura psicosocial.

*El vecindario, la escuela, la familia y otras agencias actúan en la socialización, formación de pautas culturales y en la definición de expectativas vitales (exposición a modelos de rol). De acuerdo con este autor, la zona de residencia es tanto un agente de socialización como una fuente de capital social, ya que en ella se establecen contactos, redes de interacción y relaciones de confianza (Velásquez, 2012, p.183).*

Todo esto demuestra que existe una aguda problemática segregadora, dado que la mezcla ya no solo convoca a las personas de diferentes estratos, sino que se entiende que se dan múltiples diferencias dentro de los mismos estratos, y el reto se vuelve mayor al tratar de agrupar distintos estilos de vida en un mismo proyecto. En este sentido es importante garantizar a todos los miembros la habitabilidad del espacio, es decir, proporcionar, en palabras de Salas (2007):

*Un conjunto de equipamientos capaces de satisfacer las necesidades esenciales de habitar que tienen todas las personas. Estas necesidades requieren que se cubran las urgencias residenciales del vivir: no sólo las que conciernen al mero cobijo del hogar, sino también a los espacios públicos, infraestructuras y servicios elementales que constituyen, en conjunto, un asentamiento propicio para la reproducción vital (Citado en: Barreto, Benítez Puntel, 2015. p.26)*



En esta misma línea de pensamiento, para potencializar este arquetipo de mezcla habitacional, es de vital importancia generar una concientización frente a la manera como se percibe el derecho a la ciudad, pues por la forma en como han sido habitados algunos espacios de Medellín se hace imposible concretar el modelo de ciudad compacta, haciendo que la mayoría de proyectos inmobiliarios desarrollados en la actualidad no estén bien dotados con equipamientos sociales, comerciales, espacio público, vías y medios de transporte. Lo anterior deja entrever la necesidad de repensar la forma como se construye la vivienda en altura, pues tal y como lo explica el sociólogo Carlos Mario Sierra (2018)-uno de los entrevistados-, en la actualidad este tipo de construcción no prioriza espacios públicos y tampoco fomenta programas adecuados para el encuentro de la ciudadanía, lo que debilita la dinámica barrial, al no posibilitar la interacción social, asunto que representa un gran obstáculo para la sostenibilidad del modelo de mezcla de vivienda y poblaciones propuesto para Medellín.

Por otro lado, es necesario considerar que es en las prácticas y modos de vida donde se encuentra la problemática fundamental a la hora de posibilitar la mezcla en cuestión, puesto que estos se derivan de un contexto cultural y marcan la forma como las personas perciben e interactúan con los demás. Por ende, el modelo debe enfocarse en el reconocimiento de las diferencias en las formas de accionar y vivir vinculadas al bagaje cultural y generar procesos de innovación social que permitan involucrar a los beneficiarios y generar soluciones a problemáticas sociales específicas que posibiliten la interacción de los que se consideran diferentes, teniendo en cuenta como lo plantean Howard y Schwartz (2010):

*que la innovación social es una nueva combinación y/o nueva configuración de prácticas sociales en ciertas áreas de acción o contextos sociales, propiciada por ciertos actores o constelación de actores de una forma intencional con el objetivo de satisfacer mejor o dar respuesta a necesidades y problemas sobre las bases de las prácticas establecidas.*

Además, dentro de este marco es fundamental que exista una cobertura con calidad de equipamiento social y comercial, infraestructura de movilidad y de espacios públicos para la interacción y el relacionamiento social dentro del proyecto. La constitución de estos elementos deberá estar basada en los contextos particulares y las necesidades específicas de la población que residirá en el proyecto, generando así una articulación constante con los planes y las obras de la ciudad. En este orden de ideas, es posible evidenciar que las metodologías que propone la innovación social posibilitan la creación



de una solución a este reto de manera colectiva, donde se busca la vinculación de los posibles residentes y otros actores que se vean dispuestos a colaborar.

También es importante tener presente que la mayoría de la población que se encuentra dentro de los estratos bajos en la ciudad de Medellín proviene de un contexto rural, haciendo que se les dificulte adaptarse a las lógicas de la realidad de la ciudad, generando en ellos un constante sentimiento de nostalgia y añoranza por todos aquellos elementos que dejaron en el pasado. Teniendo en cuenta esto, es imperante la concreción de espacios donde existan huertas urbanas y se posibiliten estrategias de soberanía alimentaria, donde no solo se puedan retomar estas prácticas que algunos tuvieron que dejar atrás, sino que también se creen círculos de economía solidaria con los productos que salgan de la huerta.

Adicionalmente, se observa que en la actualidad los dispositivos tecnológicos están modificando las formas de relacionamiento entre las personas, teniendo como consecuencia la disminución del contacto físico y personal entre las mismas. Para contrarrestar este fenómeno, es importante promover la interacción social y generar nuevos espacios y escenarios públicos donde ésta se dinamice, enfatizando en lugares pensados para los bebés, los niños y mascotas, pues teniendo presente lo encontrado, fue posible determinar que estos grupos de individuos y animales incentivan a las personas a relacionarse entre sí.

Por otro lado, es válido afirmar que la vinculación y apropiación necesaria para la sostenibilidad de este novedoso modelo, también se asocia al establecimiento de estrategias de formación y capacitación tanto para las personas subsidiadas como para los compradores. Estas tácticas tendrán como finalidad la transformación de la manera en cómo las personas se relacionan, permitiendo así crear y regenerar el tejido social dentro del espacio habitado. Además, se debe trabajar en la mentalidad y los prejuicios segregadores que actualmente tiene algunas personas y que impiden la interrelación entre sujetos que se consideran diferentes; este proceso deberá ser de largo alcance para promover estrategias que fomenten el diálogo social, posibilitando la participación en espacios y prácticas diversas, con el fin de involucrar a todos los actores en el diseño y desarrollo del proyecto colectivo, respetando las diferencias, generando sentido de pertenencia y protegiendo el ecosistema social.

A lo anterior se le suma la necesidad de implementar diversas estrategias sociales que comprendan el antes, el durante y el después del proyecto habitacional y su ocupación, con el ánimo de generar sostenibilidad en todas sus dimensiones, especialmente social.



Para ello es necesario realizar un análisis de la población que habitará dicho espacio y una formación o capacitación a los mismos tanto a las poblaciones que acceden a través de subsidio como a las que adquieren el inmueble directamente, claro está, bajo modelos pedagógicos diferentes.

Otra estrategia fundamental debe estar relacionada con el tema económico a la hora de diferenciar el pago de la Administración de la copropiedad y las bases para el cálculo del impuesto predial. Es necesario para ello, pensar en mecanismos de diferenciación que garanticen equidad y calidad en el acceso a los servicios ofrecidos por el proyecto, continuidad y sostenibilidad de los que tienen menor poder adquisitivo y una cultura de pago para quienes no tienen la costumbre de los pagos de administración.

Finalmente, se encontró que una posible solución para crear un modelo sostenible socialmente que permita la mezcla, es utilizar los dispositivos tecnológicos -que como se evidencio, ya se usan pero de manera negativa-, para posibilitar el encuentro y la interacción de los posibles residentes de un mismo espacio habitacional. De esta manera, se creó *Appropia*, una aplicación móvil dirigida a promover la cultura ciudadana, el diálogo y la interacción social entre usuarios y residentes de proyectos inmobiliarios mixtos. Entre los beneficios que se adquieren al usar esta aplicación se encuentran: la oportunidad de interactuar con los futuros vecinos antes de mudarse a las viviendas del proyecto inmobiliario, la posibilidad de obtener descuentos para la compra de vivienda por el uso de la aplicación y la capacitación para los aspirantes al subsidio sobre el proceso jurídico de cómo obtenerlo.

Se busca además que la aplicación esté vinculada desde la Administración Municipal, con proyectos inmobiliarios innovadores que obtengan como valor agregado el uso de la misma, como estrategia de mercadeo. Este hecho permite que se pueda participar, en cierta medida del diseño de la vivienda y de los espacios públicos que tendrá el proyecto, mediante la aplicación y la vinculación con dichos proyectos inmobiliarios. Después de que los futuros habitantes del lugar se instalen, tendrán la posibilidad de construir la agenda cultural de la zona residencial. Así pues, *Appropia* aporta a la construcción de mejores condiciones para la habitabilidad de proyectos mixtos y la convivencia adecuada de espacios conjuntos mediante una suerte de “planes de Capacitación Programada” para convivir en comunidad en proyectos inmobiliarios altamente innovadores en la ciudad de Medellín.



## Conclusiones o reflexiones finales

Para concluir, este ejercicio investigativo evidencia que el mayor obstáculo de la mezcla de vivienda y grupos poblacionales en un mismo proyecto urbanístico en la ciudad de Medellín es la diversidad de prácticas, modos de vida e imaginarios sociales que se forjan a través de la socialización de las personas en sus contextos socioculturales, puesto que es complejo estandarizar estrategias que permitan la interacción social dentro del proyecto.

De modo que, si se quiere que este modelo social de mezcla de vivienda y población sea sostenible es necesario que la construcción de vivienda en altura tenga espacios diseñados para promover la dinámica vecinal y la interrelación social. Además, el proyecto debe contar con un acompañamiento a los posibles habitantes antes, durante y posterior a la consolidación del mismo, a través de capacitaciones y estrategias apoyadas en la tecnología, como Appropia, para la promoción de la interacción social y la deconstrucción de imaginarios ligados a la segregación social, permitiendo renovar el tejido social.

## Notas

<sup>1</sup> La presente ponencia es el resultado de un ejercicio práctico de investigación realizado con un grupo de estudiantes de Sociología que pertenecen al semillero de investigación en Territorios Inteligentes, adscrito al grupo de investigación Redes y Actores Sociales del Departamento de Sociología de la Universidad de Antioquia.

## Referencias Bibliográficas

- Agudelo, C. F., Vaca, M. L., & García, C. A. (2013) Modelo de producción social de hábitat frente al modelo de mercado en la construcción de vivienda de interés social, en: *Tecnura* Vol. 17 No. 38 pp. 27 - 52 Octubre – Diciembre.
- Barreto, M. Á., Benítez, M. A., & Puntel, M. L. (2015). *Vivienda social y estrategias de sobrevivencia. Soluciones adecuadas a partir de un estudio de caso* (Resistencia, Argentina, 2013). *Revista Invi*, 19-57.
- Hernández-Ascanio, J., Tirado Valencia, P. & Ariza-Montes, A. (2016): "El concepto de innovación social: ámbitos, definiciones y alcances teóricos", CIRIEC-España, *Revista de Economía Pública, Social y Cooperativa*, 88, 165-199
- Higuera, D. (2016). "Micro segregación socio-espacial o mezcla social en Bogotá. Identificación de factores morfo-tipológicos que la explican", en: *Revista Ciudades, Estados y Política*. Bogotá



Sierra, C. M. (31 de mayo de 2018). Entrevista expertos: Carlos Mario. (S. d. investigación, Entrevistador)

Velásquez, C. M. (2012). Vivienda social y ordenamiento territorial en Medellín durante el periodo 2006-2011. Pasos hacia la segregación residencial socioeconómica. Territorios 27, 181-197.