

Andrés ECHEVERRÍA  
Pablo LA ROCHE  
Marina G. de KAUFFMAN

## RESUMEN

El proyecto urbanístico experimental «Nueva Democracia» es un conjunto residencial, de tipo progresivo, para familias de bajos ingresos (sector de asistencia I según la Ley de Política Habitacional) ubicado al norte de la ciudad de Maracaibo-Venezuela, que la Facultad de Arquitectura de la Universidad del Zulia ha realizado para el Instituto de Desarrollo Social (IDES) con la participación activa de la comunidad durante todo el proceso de diseño. En la propuesta se han establecido tres niveles de intervención o dominios proyectuales (urbano-vecinal-vivienda) para enfrentar el diseño de áreas urbanas, entre los cuales el sistema organizativo intermedio y articulador, en lo material y lo social, es la estructura de *condominio*. En este artículo, abordaremos todo lo relativo al concepto; la razón del modelo; su función como instrumento de control, mantenimiento y base del diseño progresivo; los aspectos formales y funcionales y la dimensión psicosocial del *condominio*, referidos a «Nueva Democracia», como caso de estudio.

## EL CONDOMINIO COMO ESPACIO PARA LA PARTICIPACION COMUNITARIA: CASO «NUEVA DEMOCRACIA»

ARTICULOS

### 1/ INTRODUCCION

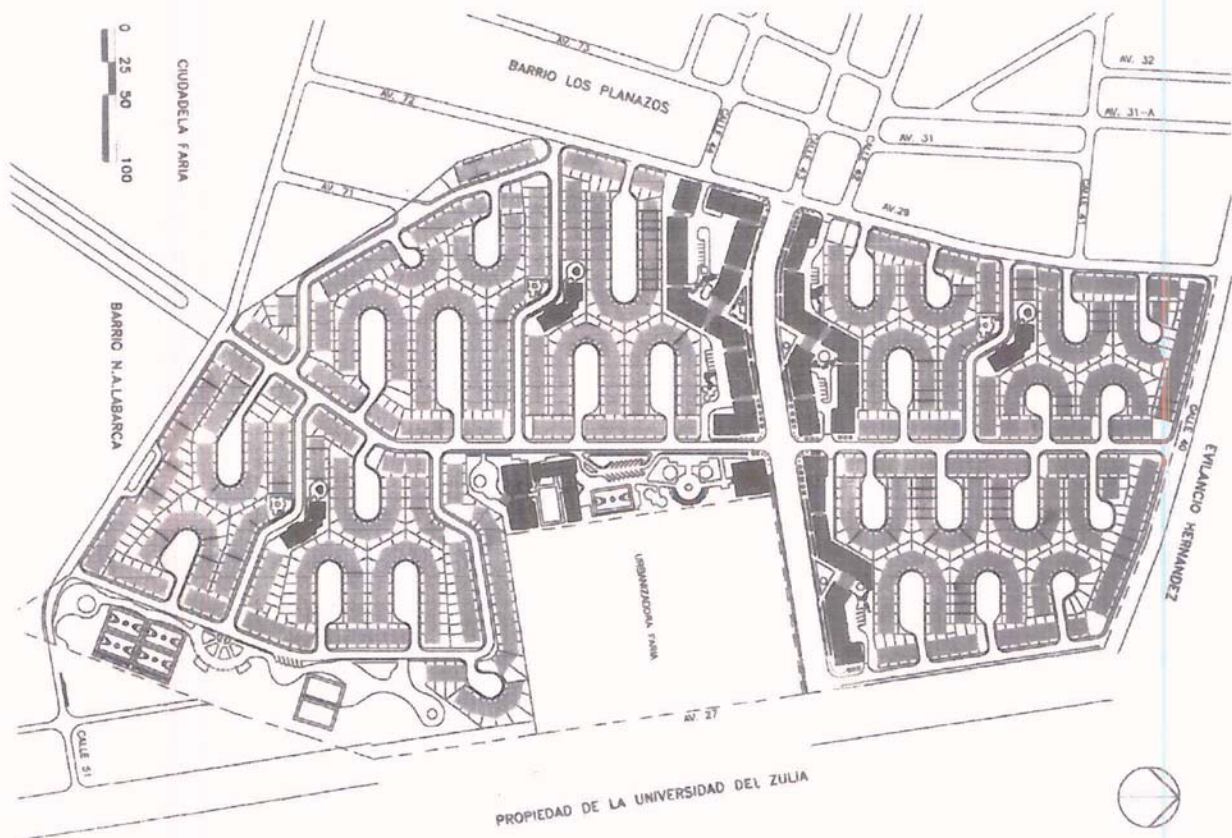
La ciudad de Maracaibo presenta un déficit habitacional representado, según cifras elaboradas para el Plan de Desarrollo Urbano Local de Maracaibo, en 85.000 unidades (ISA, 1993) residenciales. Frente a déficit de tal magnitud, cualquier tentativa seria por abordar el problema de la vivienda nos conducirá a considerarlo en una esfera ampliada de relaciones, en la que las comunidades asumen un papel protagónico, en una suerte de alianza con las agencias gubernamentales y no gubernamentales responsables de enfrentar el problema habitacional local.

Para ello, se requiere de programas-proyectos que consideren a las comunidades como actores activos, estimulando la autogestión y la participación comunitaria como parte integral de los procesos de diseño y producción del hábitat.

Bajo esta óptica se desarrolla «Nueva Democracia» (Figura 1), proyecto con el cual se estima beneficiar a una población cercana a las 900 familias y producto de una alianza entre el Instituto de Desarrollo Social (IDES), la comunidad y la Universidad del Zulia, en un esfuerzo por establecer un

**FIGURA 1**

**PROYECTO URBANISTICO  
«NUEVA DEMOCRACIA»**





esquema entre tres agentes con responsabilidad compartida a lo largo de todo el proceso de diseño y posteriormente en la construcción.

El proyecto se elabora para un terreno de aproximadamente 25 ha, propiedad del Fondo de Desarrollo Urbano (FONDUR), el cual fue, inicialmente, objeto de una ocupación violenta promovida por intereses político-clientelares y económico-especulativos que en la región se conocen como el "Gang del Rancho". El IDES negocia con la comunidad el desalojo pacífico del terreno, a cambio de desarrollar un proyecto urbanístico y les brinda asesoría para que se constituyan en Asociación Civil, a fin de que puedan negociar, dentro de un estatus legal, la adquisición del terreno. Posteriormente, el IDES solicita a la Universidad del Zulia (Facultad de Arquitectura) participar en un proyecto urbanístico experimental que contemple la posibilidad de que tanto la vivienda como el urbanismo, sean producto de un proceso de evolución de las estructuras de organización sociocomunitarias y de los espacios individuales y colectivos.

Bajo este enfoque se establecen tres niveles de intervención o dominios proyectuales: el nivel global, representado, en lo físico, por la totalidad del terreno, lo que corresponde al Conjunto Urbano, y en lo social, por la Asociación Civil "Nueva Democracia" (ACINDE); el nivel intermedio, representado, en lo físico, por agrupaciones de vivienda –entre 15 y 30 unidades– en torno a un espacio de uso colectivo, que denominamos *Condominios* –los usos particulares serán definidos por la misma comunidad– y, en lo social, por una Organización Comunitaria de Vivienda (OCV); y un tercer nivel representado, en lo material, por la célula básica urbana: lote-vivienda, y en lo social, por su célula básica de la sociedad civil: la familia.

En este artículo nos referiremos sólo al segundo nivel, es decir, a los *condominios*. El primer y el tercer nivel serán objeto de discusión en artículos posteriores.

## 2/ EL CONCEPTO DE CONDOMINIO

El concepto de *condominio* utilizado en "Nueva Democracia" no está referido al hecho estrictamente jurídico, que se expresa en una base reglamentaria de las relaciones entre las familias que poseen una cuota-parte de los equipamientos y espacios colectivos, muy común en los edificios en altura y conocida como propiedad horizontal. El condominio, en este caso, representa un modelo diferente de organización de unidades territoriales en horizontal, precisando los límites espaciales que refuerzan el sentido de pertenencia de las diferentes familias a un territorio que les es propio y reconocible y su sentido de propiedad de lo colectivo, motivando la participación en las tareas necesarias para el mejoramiento de los ámbitos de residencia. En este caso, el espacio del colectivo (semiprivado) se convierte en una prolongación del espacio individual (privado), buscando articular usos en dominios de propiedades diferentes.

En el pasado, conceptos similares aplicados al espacio habitable, como el *condensador social* de Moisej Ginzburg (Chan et al., 1975) o la *unidad de habitación* de Le Corbusier, buscaban, en otros contextos, reforzar ese sentido de lo colectivo, mediante realizaciones predefinidas en lo social y en lo funcional, que dejaban poco margen a la participación. En este caso, se pretende reconstruir el sentido de lo colectivo y de la participación a través de un proceso continuo y sostenido que, partiendo de un diseño concertado, conduzca a la producción progresiva y autogestionada de los espacios vitales: la vivienda y el urbanismo.

## 3/ LA RAZÓN DEL MODELO DE CONDOMINIO

En Maracaibo, existe una escasa tradición de participación comunitaria en la solución de los problemas urbanos, así como un precario nivel de organización civil. Esto no es más que el reflejo de circunstancias sociales de orden global, surgidas de las características propias del proceso de formación social local.



En los últimos quince años, la crisis económica “anunciada”, inducida por una conducta gubernamental dispendiosa y estimuladora de un consumo individual irracional, alcanza su paroxismo. La euforia del “pleno empleo”, de la prosperidad, de la vida fácil y de un Estado paternalista y manirroto profundizan el individualismo característico del venezolano. La solidaridad humana, que caracteriza las relaciones interpersonales y vecinales, no es más que una quimera de prácticas sociales de otrora. La solidaridad se desvanece en la cotidianidad, reduciéndose al estado de mito o creencia social.

Por otra parte, tanto el clientelismo del Estado y su actitud paternalista, que permitió drenar ingentes cantidades de recursos en “asistencia social”, como el desarrollo de una subcultura política, a través de la cual los principales partidos controlaron por muchos años toda actividad asociativa, incluso los intersticios que pertenecen, en toda sociedad democrática, a las imprescindibles instancias de contrapoder (sindicatos, medios de comunicación, universidades, iglesia, etc.) minimizaron el nivel de participación ciudadana, controlando y reeditando toda iniciativa de las comunidades en la búsqueda de soluciones a sus problemas internos.

En la actualidad, las comunidades locales vuelven los ojos hacia el pasado y comienzan a organizarse (más de 70% de los barrios en Maracaibo han registrado sus asociaciones de vecinos). Los niveles de participación y de representatividad de los grupos de opinión y de las organizaciones civiles, son cada vez mayores, y de allí la necesidad del condominio, como la formalización de una de las escalas de los ámbitos de organización comunitaria.

En este sentido, consideramos que el diseño urbano debe inducir al incremento de los niveles de solidaridad ciudadana, que surge como necesidad propia de estos tiempos de crisis. Es así, como el concepto de condominio adquiere una importancia fundamental en la búsqueda de mayores niveles de solidaridad y participación.

#### **4/ EL CONDOMINIO COMO INSTRUMENTO DE CONTROL Y MANTENIMIENTO DE LOS ESPACIOS COLECTIVOS**

En muchas de las urbanizaciones desarrolladas por los organismos oficiales de vivienda en la ciudad de Maracaibo, los espacios colectivos, de dimensiones generosas, se diseñaron con patrones que no correspondieron a la realidad social local. Los parques vecinales, las circulaciones peatonales (veredas), los estacionamientos colectivos, se convirtieron rápidamente en territorios de nadie, espacios sin control y sin mantenimiento que fueron contribuyendo de manera decisiva a la degradación físico-material de los conjuntos urbanos. En otros casos, parte de estos espacios fueron apropiados por los más “sagaces”, que los incorporaron, progresivamente, a sus “dominios”.

Caminos y Goethert (1984) nos advierten sobre la necesidad de establecer unos controles correctos del suelo, los cuales deben permitir la definición de los límites de un territorio, facilitar su función y permitir e incentivar a los usuarios para que asuman la responsabilidad del mantenimiento y la conservación. Lo más lógico sería, entonces, dimensionarlos y diseñarlos para que puedan ser capaces de soportar directamente usos colectivos.

En ese sentido, los condominios en “Nueva Democracia” han sido planteados con la idea de incrementar los espacios privados y semiprivados por sobre los espacios de carácter público y semipúblico, con el objeto de establecer, de manera precisa, las responsabilidades de las comunidades que los conforman sobre la conservación y el mejoramiento de los mismos. De otra forma, si la concepción urbana se fundamenta en espacios públicos y semipúblicos, el mantenimiento se convierte en una onerosa carga para los gobiernos municipales, incapaces de soportar estos gastos considerados como no prioritarios.

#### **5/ LOS CONDOMINIOS COMO BASE DEL DISEÑO PROGRESIVO Y PARTICIPATIVO**

Como el diseño deberá permitir a cada agrupación expresar



unas necesidades únicas dentro de una realidad diferenciada y compleja, se pretende, para “Nueva Democracia”, considerar a las comunidades con relación a una dinámica social continua y que solicita una estrategia precisa, en la lucha por enfrentar la creciente precariedad urbana de manera integral y progresiva. Esto se plantea en los tres niveles de intervención mencionados, partiendo de respuestas inmediatas a las carencias básicas (nivel mínimo) para ir buscando niveles de consolidación social y física (nivel estándar), si no adecuados al menos aceptables, a través de una producción progresiva y sostenida del hábitat.

En este sentido, la Ley de Política Habitacional (República de Venezuela, 1993) provee un instrumento específico y único, sobre el cual proponemos apuntalar los beneficios sociales que el proyecto, ya como realidad urbana, pueda promover. Este instrumento es el Sistema Nacional de Asistencia Técnica (art. 65), con el cual se pretende:

- a) Fomentar la promoción y constitución de organizaciones gubernamentales o no, dedicadas al diseño y ejecución de programas integrales de asistencia técnica, así como de Organizaciones Comunitarias de Vivienda, como instancias de participación colectiva en el proceso de generación, desarrollo, uso y mantenimiento de las soluciones habitacionales.
- b) Prestar apoyo a la población organizada en asociaciones civiles o cooperativas de vivienda, en los aspectos legales, técnico-constructivos, organizativos, administrativos, financieros, urbanísticos, entre otros, relacionados con los procesos de construcción, ampliación y reparación de las viviendas, así como la ejecución y mantenimiento de obras de infraestructura y servicios.

Esto nos condujo a suponer la necesidad de una célula de organización social y de participación, estructuralmente intermedia entre la Asociación Civil completa y la familia, que pudiera canalizar de manera más efectiva, rápida y en

parcialidades, el desarrollo sectorial total. Así surge el condominio, conformado por un grupo de familias cuyo objetivo común deberá ser el mejoramiento y mantenimiento de las áreas de dominio semiprivado, el cual estará soportado, jurídicamente, en la figura de la OCV (Organización Comunitaria de Vivienda) establecida por el artículo 198 de las Normas de Operación de la Ley de Política Habitacional (República de Venezuela, 1994), como nueva forma de participación en la producción de los espacios para habitar.

## 6/ ASPECTOS FORMALES Y FUNCIONALES DEL CONDOMINIO

Los aspectos legales y sociales, mencionados en los puntos anteriores, han servido como pautas para la conceptualización espacial de un elemento que, tanto formal como funcionalmente, integrará a las familias alrededor de espacios de uso comunitario y de función múltiple: recreativo, estar, reunión y cualquier otra que el grupo social considere. Basándonos en la idea de los tres dominios proyectuales de intervención, hemos planteado este elemento morfológico como el articulador entre los niveles relativos a lo urbano y a la vivienda (Figura 2).

Desde este punto de vista, abordaremos las consideraciones que, en la relación con cada dominio, hemos querido reflejar en la formalización urbano-arquitectónica del *condominio* (Figura 3), y que sustentan su diseño.

### 6.1. El condominio y el conjunto urbano

La relación del condominio con la propuesta urbana se ha establecido según los siguientes criterios:

- a) El condominio, como un elemento formalmente independiente, con una única conexión hacia el exterior (Figura 4), con el objeto de lograr:

- La minimización de las áreas de uso público y semipúblico, de difícil mantenimiento y control por parte de la municipalidad

dada su recurrente insuficiencia de recursos.

- El aumento de los controles físicos sobre los espacios de uso colectivo, a través de la definición adecuada de sus límites de propiedad, para así evitar la aparición de espacios de propiedad indefinida que se convierten, o bien en tierra de nadie (basureros o espacios no mantenidos), o que resultan siendo apropiados individualmente (veredas, estacionamientos colectivos, verdes remanentes, etc.).
- Que estas áreas semiprivadas sean desarrolladas por autogestión de las familias ubicadas a su alrededor. El nivel y el proceso de desarrollo de las mismas estará en función de la capacidad de ingresos de la comunidad y no de la disposición de los gobiernos de turno para la intervención urbana.
- Evitar las “veredas” (conexiones de tipo estrictamente peatonal), basados en las experiencias negativas que han tenido los futuros usuarios respecto a vivir en las adyacencias a una de éstas: peligros de asaltos, imposibilidad de estacionar su vehículo cercano a su vivienda, etc.
- Reducir las áreas asfaltadas, para disminuir superficies captadoras de radiación directa que puedan generar un aumento de la temperatura ambiente, por radiación de onda larga (esto es fundamental en una ciudad cuya temperatura media supera los 28° C).

112

- b) Proponer, a nivel comunal, un lugar de reunión y recreación, en cuyo acceso no se dispondrán árboles, con el objeto de enfatizar con la luz la idea de puerta urbana y de un espacio tipo “oasis”, que en sombra, invite al usuario a disfrutarlo.
- c) Concavidad del condominio, opuesta a la linealidad de la calle; lo que permitirá una diferencia explícita entre los espacios de estar y de recepción (espacios condominio) de los espacios de tránsito (vías).
- d) Orientación del eje formal más largo de los *condominios*, en

el sentido este-oeste; para que las viviendas, por estar en su mayoría dispuestas en hilera, ofrezcan una superficie expuesta a la radiación solar directa, limitada a los frentes y fondos (orientaciones principalmente norte-sur), los cuales, en proporción, tienen áreas menores que las laterales de la edificación. Esto implica una disminución de la carga térmica que recibe la vivienda.

## 6.2. El condominio y el lote-vivienda

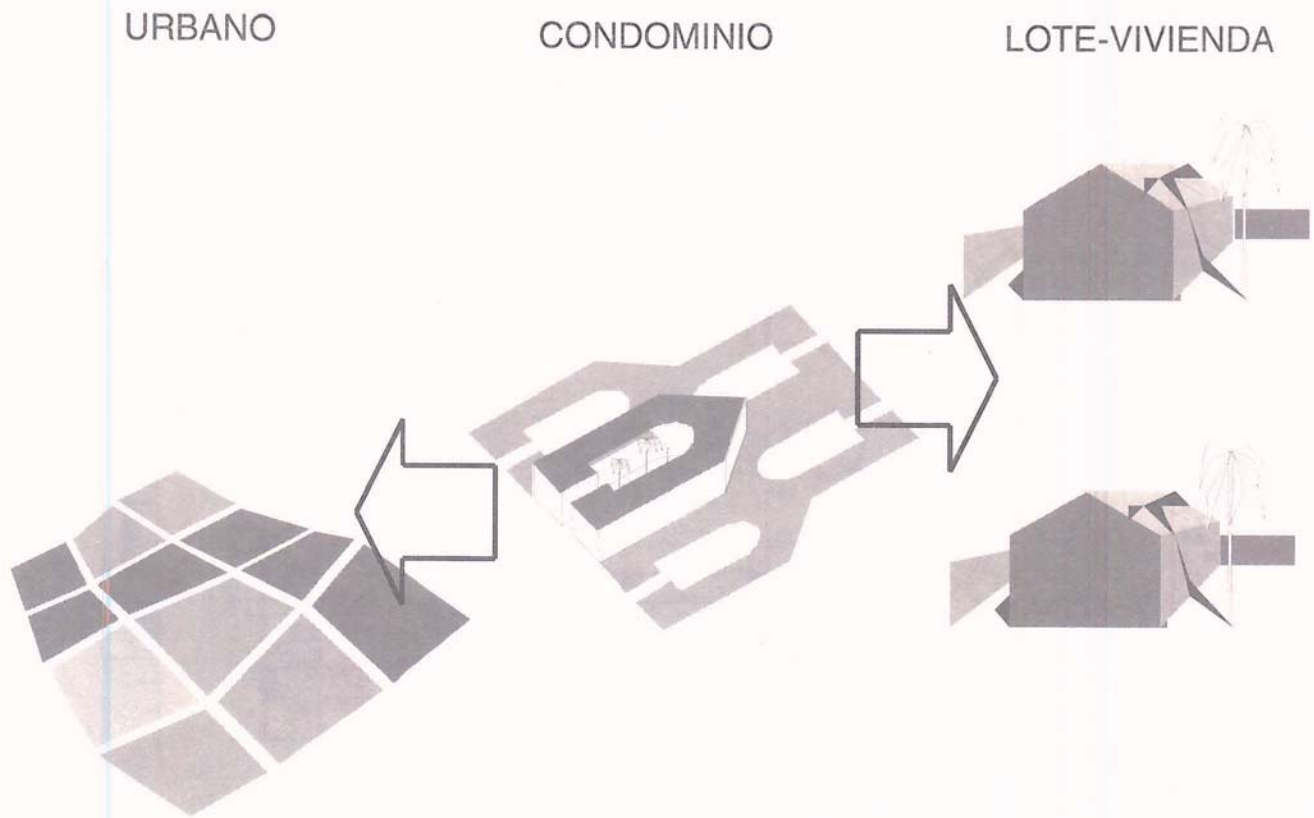
En el caso de la relación del condominio con el lote-vivienda, los criterios que se han establecido son:

- a) Continuidad formal y funcional de los lotes privados, pertenecientes a las viviendas, con los espacios comunitarios del condominio, para reforzar, mediante la integración física, los conceptos de organización social y convivencia, evitando la disposición de elementos que, físicamente, limiten el ámbito de la propiedad privada.
- b) Restringir el número de viviendas por condominio a un rango entre 15 y 30 unidades, para facilitar su funcionamiento como organización social y evitar distancias y recorridos peatonales muy largos.
- c) Viviendas en hileras alrededor de los espacios comunitarios, para disminuir los costos de los servicios de infraestructura y crear lugares limitados, definidos y contenidos, con calidad de “espacios urbanos”.
- d) La posibilidad de garage individual dentro de cada una de las parcelas; establecido debido a las exigencias de la comunidad, por razones culturales muy arraigadas.
- e) Parcelas largas y con frentes angostos, con el objeto de disminuir los costos de los servicios de infraestructura por vivienda y los costos de mantenimiento de los espacios semiprivados, ya que aumenta el número de viviendas servidas por condominio.



**FIGURA 2**

**CONDOMINIO COMO  
ELEMENTO ARTICULADOR  
DE LOS NIVELES URBANO  
Y LOTE-VIVIENDA**



**FIGURA 3**

**CONDOMINIO TIPO:  
"NUEVA DEMOCRACIA"**

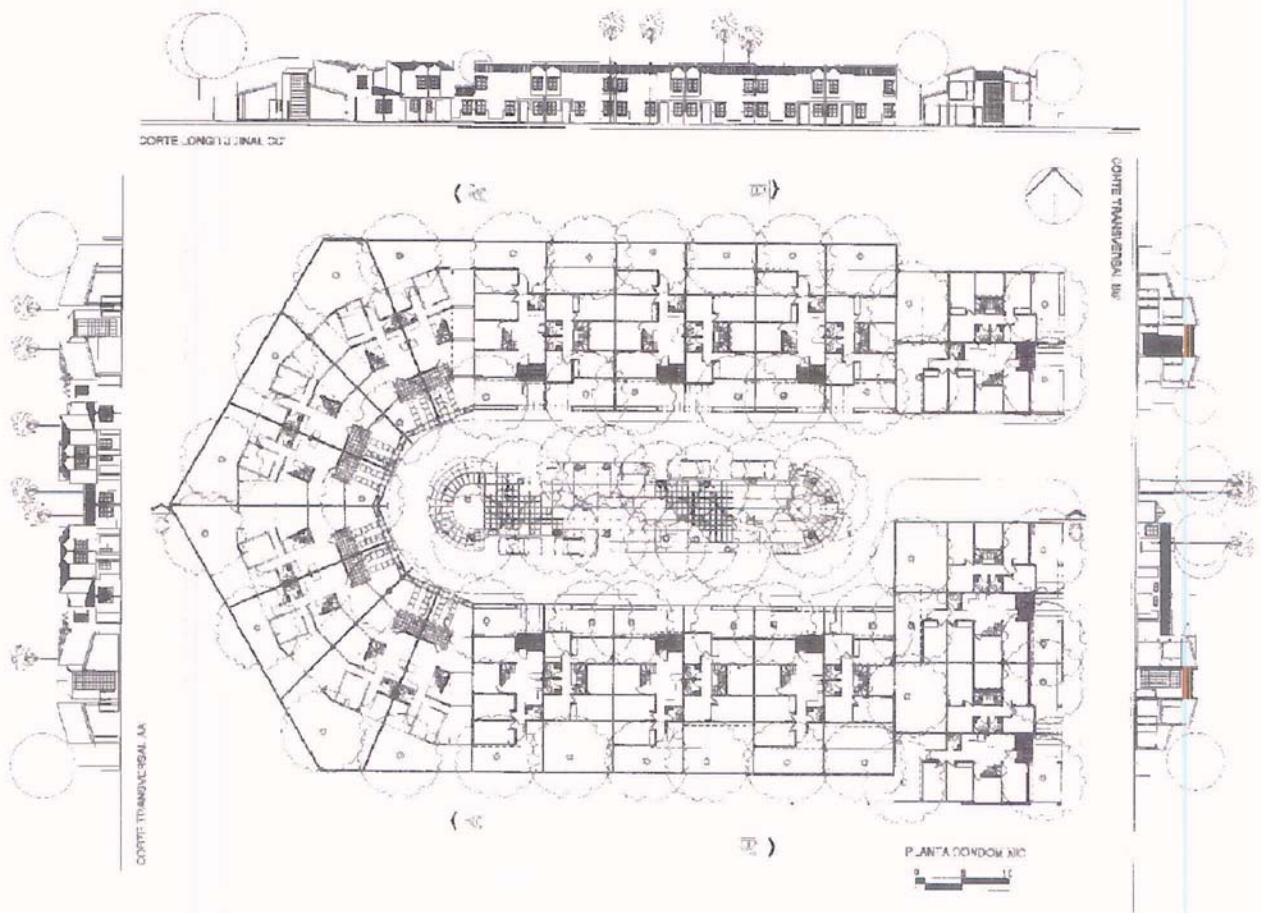
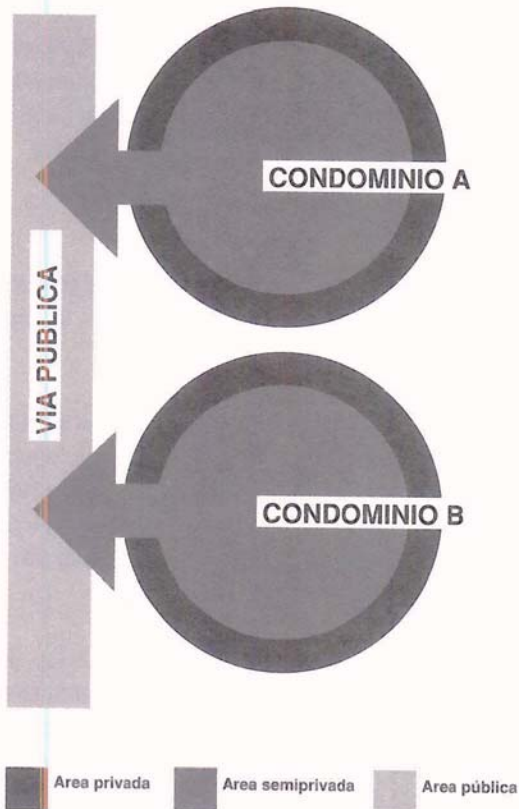




FIGURA 4

VINCULACION DEL  
MODELO CONDOMINIAL  
CON LAS VIAS



## 7/ LA DIMENSION PSICOSOCIAL DEL CONDOMINIO

Otro criterio importante, considerado en el diseño de los condominios, es el relacionado con la dimensión psicosocial, y fundamentalmente lo referido al concepto de comunidad.

Esther Wiesenfeld (1994), en un estudio sobre el concepto de comunidad, destaca la existencia de dos características básicas que soportan las diferentes concepciones del término. Una *dimensión estructural* compuesta, en primer lugar, por la presencia de un grupo de individuos asociados, vinculados entre sí; y en segundo lugar, por un ambiente o lugar geográfico que es propio del grupo social. Del proceso de interacción (convivencia) entre estos elementos (individuos y ambiente) resulta la *dimensión funcional*, la cual se expresa en todos los elementos inherentes al origen, desarrollo y consolidación de la comunidad, así como en el sentido de pertenencia que desarrollan los individuos hacia el grupo, derivado de intereses comunes y de relaciones más o menos íntimas y permanentes.

Wiesenfeld destaca que la *convivencia* es un requisito para la existencia de una comunidad, y es el aspecto que, a su vez, caracteriza la esencia del espacio físico de la misma. Es decir, un espacio acondicionado para el grupo de personas que conviven, función que deberá cumplir, para nosotros, el condominio.

Generalmente, los espacios de convivencia están adscritos, bien al dominio privado, en el caso de la vivienda; o bien al dominio público o semipúblico, en el caso de los espacios urbanos. En este caso el condominio se concibe como un espacio colectivo de dominio semiprivado, que cumple dos funciones básicas: una a nivel de las relaciones entre los individuos que componen el grupo, como espacio de cohesión social; y la otra, en las relaciones entre el grupo y la sociedad global, como espacio de articulación social.

En el primer caso, el condominio entendido como "espacio de

cohesión social", se busca fomentar el desarrollo de vínculos socioafectivos importantes para el crecimiento del individuo como persona y como miembro de una comunidad, así como incrementar los niveles de participación social como resultado de la interacción de las personas con su ambiente.

"La estructura se relaciona con un estilo de interacción entre los integrantes de la comunidad (por ejemplo, una distribución de las viviendas en un espacio que facilita una alta frecuencia de interacción, produce una participación muy directa en la vida de la comunidad). No es casual en este caso, que los vecinos se conozcan entre sí, que estén generalmente al tanto de sus vidas, intereses, necesidades, actividades, etc. Las redes sociales, de esta manera, abarcan casi a la totalidad de los miembros y se generan en su mayor parte en la vida cotidiana de la comunidad" (Wiesenfeld, 1994).

No obstante, la función de cohesión social responde a los aspectos funcionales de cada comunidad. Es por ello que el condominio no puede ser un espacio rígidamente definido, dado que la dinámica social obliga a concebirlo, en términos estructurales, como un sistema abierto de relaciones, capaz de ser moldeado en función de las especificidades de cada grupo y de la dimensión temporal de sus relaciones, lo que supone cambios permanentes a lo largo de la existencia de cada comunidad en particular.

En suma, el condominio debe contener parámetros físico-espaciales a ser considerados en el diseño, pero igualmente deben considerarse sus implicaciones cognitivas, culturales, afectivas y conductuales, que permitan desarrollar en dicho espacio un ambiente de seguridad, de confort, de arraigo, de identidad, de privacidad y de satisfacción.

En el segundo caso se pretende enfrentar la ruptura que, a nivel urbano, se manifiesta actualmente entre lo individual y lo colectivo, entre lo privado y lo público, entre lo global y lo local.

El deterioro de las condiciones económicas y sociales de la

sociedad en su conjunto, ha significado, a su vez, el deterioro físico de nuestras ciudades y, por lo tanto, un incremento de la agresividad urbana y del nivel de insatisfacción de los individuos frente a su entorno. La insatisfacción se traduce en comportamientos perniciosos o deteriorantes del ambiente. En un contexto como éste, las relaciones entre sociedad y ciudad se desarrollan en un marco creciente de hostilidad e indiferencia. Se requiere acercar la ciudad a la gente y la gente a la ciudad.

Desde este punto de vista, el condominio se concibe como un "umbral urbano": la articulación entre comunidad y ciudad; el cual, a escala vecinal, puede servir como un instrumento de formación de una conciencia colectiva y como un punto de referencia para el desarrollo de una conciencia urbana.

## 8/ CONCLUSIONES

- El éxito de un desarrollo urbanístico dependerá en gran medida de la relación entre la estructura urbana y los distintos niveles de organización comunitaria.
- Las autoridades urbanas deberán considerar las aspiraciones de los habitantes, legitimándolas a través de su incorporación en los proyectos específicos que se elaboren. Todo proyecto habitacional debe contribuir a restaurar la valoración individual y colectiva, motivándolos a expresarse y a formular sus propios intereses y aspiraciones.
- La participación implica igualmente un compromiso, por parte de las comunidades, en el desarrollo de un esfuerzo colectivo que entierre de una vez y para siempre toda actitud pasiva de los actores locales ante los problemas que les son propios, siempre en espera de una acción oficial que los resuelva.
- De la generosidad oficial se debe pasar a una política de justicia social, de la dádiva al derecho. Para ello se requiere de un ciudadano que colabore en la producción de su espacio vital, que participe activamente en la construcción de su hábitat, con



la conciencia de responsabilidad en sus deberes y derechos como individuo miembro de una comunidad.

- El soporte de la estructura formal que pueda brindar el proyecto urbano debe estar fundamentado, no solamente en los aspectos jurídicos y de interpretación por parte del sector oficial, sino en una actitud de los individuos, como partes de una sociedad radicalmente distinta y entendida como una relación de servicio y participación. Esto requerirá de un proceso de formación y educación en el cual converjan el compromiso político y la participación ciudadana.

## BIBLIOGRAFIA

CAMINOS, H.; y GOETHERT, R. (1984)  
*Elementos de urbanización*  
México: Ediciones G. Gili, S.A.

CHAN, S.O. MAGOMEDOV (1975)  
*Moisej Ginzburg*. Milano: Franco  
Angeli Editore.

FRANCO, Carlos (1993)  
"La Experiencia de Villa El  
Salvador: del arenal a logros  
fundamentales a través de un  
modelo social de avanzada", en:  
KLIKSBURG, Bernardo  
(compilador). *Pobreza: un tema  
impostergable. Nuevas respuestas  
a nivel mundial*. Caracas: Fondo  
de Cultura Económica, S.A.

HERNANDEZ, Henrique y  
CILENTO, Alfredo (1994)  
*Programa Experimental de  
Gestión Habitacional Local  
(PEGHAL)*. Caracas: Consejo  
Nacional de la Vivienda.

INSTITUTO DE  
INVESTIGACIONES DE  
ARQUITECTURA Y SISTEMAS  
AMBIENTALES (ISA) (1993)  
*Plan de Desarrollo Urbano Local  
(PDUL) de Maracaibo.*  
*Ordenanzas de Diseño Urbano y  
Urbanismo*. Maracaibo: Facultad  
de Arquitectura, Universidad del  
Zulia.

VENEZUELA. CONGRESO DE LA  
REPUBLICA (1993)  
"Ley de Política Habitacional".  
*Gaceta Oficial* Extraordinaria, Nº  
4659. Caracas: Imprenta Nacional.

VENEZUELA. CONGRESO DE LA  
REPUBLICA (1994)  
"Normas de Operación de la Ley  
de Política Habitacional. Gaceta  
Oficial Extraordinaria" Nº 4710.  
Caracas: Imprenta Nacional.

WIESENFELD, Esther (1994)  
*Aspecto psicosociales en el  
trabajo comunitario*. FORINVIV:  
Programa de Formación de  
Organizaciones Intermediarias de  
Vivienda (OIV). Periodo Formativo.  
Unidad VI. Caracas: Consejo  
Nacional de la Vivienda-Fundación  
de la Vivienda Popular.