

Valle de Aburrá

Gestión Ambiental de la Propiedad Horizontal

Carlos Andrés Naranjo Bedoya*

Síntesis

La Propiedad Horizontal nace en Colombia en el contexto de las migraciones que han potenciado el crecimiento urbano, especialmente en la zona periurbana y su oficialización logra consolidarse bajo la Ley 675 de 2001. Es necesario establecer lineamientos que garanticen una calidad de vida digna en estos espacios y conservar el medio ambiente que los rodea. En estas residencias, ubicadas en un área cuadrada muy limitada, se desarrollan muchas actividades que influyen fuertemente en el ambiente de toda un área metropolitana, en este caso, del Valle de Aburrá. De allí la necesidad de una gestión ambiental que procure analizar y reparar la fuerte huella ecológica de las propiedades horizontales. Para ello, se propone fortalecer los comités administrativos de cada propiedad horizontal a través de la creación de una unidad ambiental y, realizar estudios a nivel del territorio, que aporten los datos pertinentes para apoyar la gestión ambiental de las instituciones locales, regionales y nacionales.

Palabras clave

Propiedad horizontal, crecimiento urbano, periferia urbana, bienes y servicios ambientales, convivencia, Ley 675 de 2001, Ley 99 de 1993, Ley 388 de 1998, silvicultura urbana, fauna urbana, gestión ambiental, unidad ambiental administrativa, tejido social, información, acompañamientos administrativos.

Aburrá Valley Environmental Management of the Joint Ownership

Abstract

The joint ownership was born in Colombia in the context of migration that has powered urban growth, especially in the peri-urban zone and achieves its official consolidation under the Act 675 of 2001. It is necessary to establish guidelines to ensure a decent quality of life in these spaces and the environment around it.

In these homes, located in a very limited square area, many activities influence the environment strongly, in this case, the entire metropolitan area of the Aburrá Valley. Hence the need for environmental management that seeks to analyze and repair the heavy footprint of the joint ownership.

The proposal is that each condo has an environmental unit, through the strengthening of the administrative committees, supported by the research to generate relevant data for environmental management of local, regional and national institutions.

Key Words

Joint ownership, urban growth, urban periphery, Environmental Goods and Services (EGS), coexistence, Act 675 of 2001, Act 99 of 1993, Act 388 of 1998, urban forestry, urban wildlife, environmental management, environmental administrative unit, social fabric, information, administrative accompaniments.

* Ingeniero Ambiental. Director Asociación de Organizaciones Socioambientales de Colombia (PANTÁGORA) y de la Corporación Grupo Ecológico de Itagüí (CORPOGEDI).
corpogedi@gmail.com
canaranjo22@yahoo.es

Origen y Normatividad

La Propiedad Horizontal (P.H.) tiene sus orígenes en la década de los años 40, en un contexto muy dinámico provocado por la llegada masiva a las ciudades de miles de personas provenientes del campo; la mayoría fueron expulsadas por la violencia partidista y atraídas hacia las grandes ciudades por los efectos económicos del desarrollo industrial. Estas migraciones, que aún continúan, incrementaron la presión sobre los recursos naturales y aumentaron la demanda por vivienda y equipamientos colectivos, que en tales años eran incipientes en la ciudad. Esta dinámica generó un crecimiento urbano desorganizado y caracterizado por la construcción de asentamientos en las zonas de ladera, retiros de cursos de agua, áreas de riesgo no recuperable y sitios de protección en las periferias de las municipalidades, carentes en su gran mayoría de la atención a los servicios básicos.

Para resolver la crisis que había resultado, el Estado intervino aportando una solución jurídica a estas problemáticas. Después de los sucesos del 9 de abril de 1948, que dejaron la capital de Colombia casi destruida y bajo los poderes extraordinarios que el Estado de sitio le otorgó al presidente, se expidió el Decreto 1286 de 1948 que buscaba impulsar la construcción de edificios de varios pisos para reemplazar las edificaciones afectadas por los hechos ocurridos. Este Decreto se convirtió luego en la Ley 182 de 1948, primera norma nacional que brindaba una guía para la gestión del espacio urbano, bajo la figura de propiedad horizontal, y para impulsar el nuevo desarrollo que el país requería.

También es de considerar la diferencia en cuanto a demanda de bienes y servicios ambientales. Hace 4 décadas, la generación de residuos sólidos por habitante era menor y las características de los mismos eran diferentes; la demanda energética y de agua era también inferior a la demanda actual y apenas se estaban construyendo los grandes proyectos hidroeléctricos.

En unas circunstancias donde la oferta de suelo disponible y apto para la construcción presionaba hacia la expansión de la propiedad horizontal, donde el Estado se enfrentaba a las condiciones de hacinamiento de poblaciones siempre en crecimiento y a la demanda de equipamientos y servicios públicos en los lugares poco asequibles, con la preocupación de respetar la legislación ambiental vigente, casi 40 años después se promulgó la Ley 16 de 1985, reglamentada un año después por el Decreto 1365 de 1986. Esta norma precisó el alcance de la Ley 16 y reglamentó disposiciones contenidas en la Ley 182, tales como el proceso de formalización de las construcciones sometidas a este régimen; además, le dio mayor estatus al reglamento de propiedad horizontal y detalló las funciones de la Asamblea de Propietarios.

En el año 1998, la expedición de la Ley 428 tuvo como consecuencia la creación de dos regímenes relativos a la propiedad horizontal, entre los cuales existían varias contradicciones e inconsistencias, generando un conflicto jurídico en cuanto a la interpretación de la norma. Es así como el 3 de agosto de 2001, se promulgó la Ley 675 como única norma que recogía las anteriores y aportaba una sola orientación para la gestión de la propiedad horizontal en nuestro país; estableció como figura de autoridad a la Junta Administradora regulada por un reglamento establecido por ley.

Características y Perspectivas de las Propiedades Horizontales

Jurídica: Representa y protege el interés particular de los propietarios de un apartamento, casa, local, oficina o parqueadero; en tal sentido, es la base para el funcionamiento, regulación y control de la administración de bienes inmuebles comunes y de las comple-



jas relaciones que se establecen en estas entidades de carácter privado y sin ánimo de lucro.

Político: Con la propiedad horizontal, el Estado cumple el fin esencial de dar prevalencia al interés general sobre el particular y aporta a la solución de la necesidad de vivienda digna.

Social: En relación con la construcción de vivienda tipo casa que requiere de mayores áreas, la Propiedad Horizontal posibilita la convivencia de mayor cantidad de gente en menores áreas.

Por ello, es cada vez más común encontrar grandes unidades habitacionales que concentran igual o mayor cantidad de habitantes que la mayoría de los 1010 municipios con los que cuenta Colombia. A su vez, es un medio idóneo para canalizar el ahorro nacional, permite a un mayor número de personas acceder a la propiedad de una vivienda, elimina los problemas entre arrendadores e inquilinos y "promueve la constitución de sociedades que, orientadas hacia una finalidad eminentemente social y no sólo de carácter especulativo, puedan destinar sus iniciativas y capitales a levantar grandes bloques de viviendas económicas". Sin embargo, también se presentan en muchas de ellas graves problemas de convivencia que deterioran la participación y el tejido social.

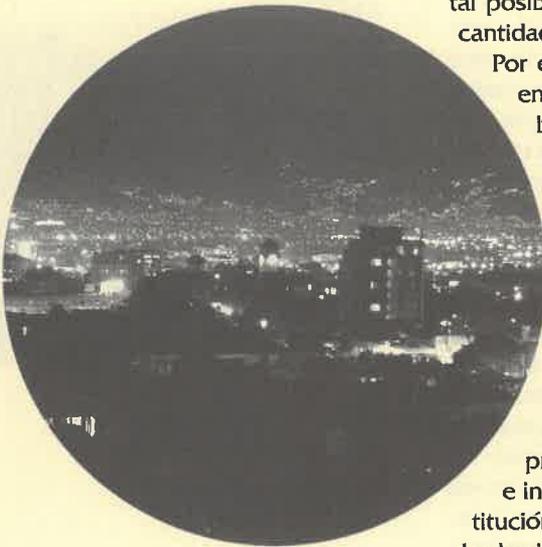
Económica: Comparado con el valor que traería la construcción de la casa si fuese asumida por una sola persona, el valor de la construcción de la Propiedad Horizontal y sus partes constituyentes es mucho menor, ya que se distribuye entre los propietarios de las unidades. También para el Estado, resulta más económico el equipamiento para una comunidad que se encuentra organizada asentada en una pequeña área frente a aquellas que se encuentran dispersas.

Ambiental: Es el lineamiento que motiva el desarrollo de este artículo, por lo que extenderemos la explicación al respecto. Si bien en la Ley 675

de 2001 se reconocen avances que se han dado en materia ambiental desde el punto de vista normativo a través de la Constitución de 1991, la Ley 99 de 1993 y la Ley 388 de 1998, no se contempla explícitamente en ella el componente ambiental dada la dificultad que tendría abordar detalladamente en la ley cada una de las situaciones y circunstancias que se podrían presentar cuando se vive bajo el régimen de la propiedad horizontal. Sin embargo, en el artículo 3 se menciona el *Reglamento de Propiedad Horizontal* como el estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido a este régimen, que debe ser establecido e implementado.

Ahora bien, en las últimas 4 décadas se presentó un incremento considerable del consumo de energía eléctrica y agua, al igual que un crecimiento de la producción de residuos sólidos cuya separación no está integrada al servicio de recolección, transporte y disposición final realizado por las empresas prestadoras de los servicios de aseo; lo más grave al respecto, es el manejo inadecuado que se está haciendo desustancias y residuos peligrosos.

Las Propiedades Horizontales generalmente cuentan con áreas verdes que requieren un manejo especial a nivel de silvicultura urbana. En este aspecto, se ven sometidas a lo que los encargados de la obra civil establecen, pues los urbanizadores muchas veces desatienden estos procesos por el afán de entregar rápidamente las obras. Así, no toman las medidas necesarias al momento de establecer presupuestos y planes de trabajo o no cuentan con la asesoría requerida, por lo que, por ejemplo, entregan las zonas verdes con especies vegetales no aptas con las respectivas consecuencias de manejo. A ello, se suman los problemas generados por el carácter agresivo de algunas plantas, como las espinas o las sustancias que liberan, razón por la cual generan a veces rechazo. La situación se agrava con las prácticas de poda y tala que se rea-



lizan en las propiedades horizontales sin los permisos requeridos, en desconocimiento de la norma, dando lugar a sanciones para sus propietarios. Otro impacto ambiental negativo de la construcción, administración y habitación de las Propiedades Horizontales, es la afectación de los murciélagos, chuchas, roedores, algunas aves e insectos, entre otros animales, cuyo hábitat es destruido por la construcción de viviendas. La alteración permanece e incluso se agrava durante la habitación, debido a que los vecinos muchas veces rechazan de manera sistemática la convivencia con la fauna silvestre e incluso domesticada. Finalmente, en el campo simbólico y en relación con la movilidad de la población, se observa que, por el encerramiento con barreras físicas con las cuales se protegen, las Propiedades Horizontales rompen las dinámicas sociales, corroen los tejidos sociales al exacerbar las diferencias de clase socioeconómica y obligan, en consecuencia, a emprender acciones para integrar a estas comunidades con el nivel territorial más amplio que las contiene.

Todas estas problemáticas son mayores aún en las Propiedades Horizontales construidas hace más de 10 años.

La Gestión Ambiental

Tras observar el papel de la Propiedad Horizontal en diferentes campos, es necesario estudiar más a fondo sus implicaciones y potencialidades ambientales, y en especial, analizar la huella ecológica que representan al estar concentradas en un área de la ciudad, en términos energéticos, en la generación de todo tipo de contaminantes, en problemas asociados a los tiempos de desplazamiento, al uso de vehículos y al consumo de combustibles.

Con el fin de propiciar una gestión ambiental adecuada de la Propiedad Horizontal, se considera que es necesario contar, en cada una, con una unidad, comité o departamento ambiental cuyo tamaño debería ser pro-

porcional con el área de la propiedad, el número de apartamentos o casas, el estrato en el cual se encuentra ubicada, el tamaño y cantidad (en metros cuadrados) de las áreas comunes y la problemática del presupuesto. Esta instancia debería ser apoyada por las administraciones municipales y las autoridades ambientales, por ejemplo, en la formulación e implementación de mejores prácticas ambientales y en la identificación de la tecnología más adecuada para cumplir con estos propósitos.

La gestión ambiental en las Propiedades Horizontales permitiría reducir los impactos que éstas generan, para lo cual es necesario lograr que los habitantes de estas propiedades participen desde la cotidianidad en la reducción de su huella ecológica y en la construcción del equilibrio ecológico. Como se ha observado, la Propiedad Horizontal presentan varias potencialidades; se pueden incluir, además de la gestión integral de residuos sólidos, otras acciones ambientales, aprovechando que, en estas unidades, se manejan zonas comunes destinadas por los constructores al tránsito de las personas o al paisajismo, desde zonas verdes, senderos ecológicos, parques recreativos, parqueaderos y plazoletas, hasta corredores, escaleras y ascensores. En estos lugares, se comparten gastos por el consumo de agua, energía eléctrica, insumos, uso de sustancias con características especiales y peligrosas para el manejo de plagas y el cuidado de las plantas, entre otro.



Soluciones

Al igual que en las municipalidades, la vida de la comunidad en una Propiedad Horizontal exige de muchas acciones correlativas, entre las que se destacan:

Administrativas

Para asumir la gestión de una Propiedad Horizontal, se requiere fundamentalmente el entendimiento de todos los actores sociales involucrados. Si bien estas propiedades generan un complejo aislamiento social, es preciso trabajar con comités administrativos para no acentuar este fenómeno. Estos lugares están habitados fácilmente por mil personas en un área pequeña, lo que requiere atender a situaciones y dinámicas complejas. Desde los mismos bloques que con-

forman este tipo de propiedades, existe la posibilidad de participar con los delegados, con la administración general o con el alcalde.

Para optimizar estos procesos, es necesario combinar la figura de los representantes con la gestión ambiental de la propiedad horizontal, posibilitando una participación empresarial donde la relación de costo y beneficio se establece a partir de dinámicas productivas. El aprovechamiento de los residuos sólidos, el ahorro de los servicios públicos, el manejo correcto de los insumos químicos y el ordenamiento y mane-



jo adecuado de la silvicultura urbana optimizan y garantizan esta gestión. En esta dinámica, se puede incluir la invitación al "carro compartido", pues el uso de vehículo particular está asociado al estatus y estilo de vida del habitante de una propiedad horizontal. Si todo esto se realiza, se incidiría positivamente en el componente ambiental de la ciudad y de la región.



Sensibilización

Para llegar a esta población, es preciso cumplir una labor de sensibilización que estimule una vinculación participativa en procesos que no parten de un interés monetario pero evidencian un protagonismo en el fortalecimiento del tejido social; se tiene que mostrar la importancia de participar por el simple hecho de pertenecer a ese núcleo o de convivir en esa pequeña área, la cual es apenas una fracción de un gran problema regional de insostenibilidad ambiental.

Las estrategias se deben plantear básicamente desde lo educativo, con el respaldo normativo. Para ello, uno de los primeros puntos a tratar a nivel nacional es la elaboración de un método de trabajo para la revisión y modificación de la Ley 675 que reglamenta la propiedad horizontal, que incluye todos los aspectos que se vieron necesarios durante los años de funcionamiento normativo y de crecimiento ciudadano, especialmente desde lo ambiental.

Participación Social

Retomamos en este punto la ya mencionada consecuencia social de la individualidad y el aislamiento favorecidos por este tipo de propiedades, en contraste con las prácticas de convivencia que se observan en los barrios y cuadras. Con esto, entendemos que la apatía y la indiferencia son unos de los principales asuntos a atacar para generar procesos de participación que influyan en políticas e inversiones públicas, en programas y proyectos enfocados a la implementación de dinámicas sociales en este sector. Desde la parte normativa, se requiere crear instrumentos que sean útiles para el administrador y la junta administrativa al momento de cumplir su función y enfrentar las complejas problemáticas que se generan en esas pequeñas áreas. Dentro de los posibles instrumentos, se puede mencionar la vinculación a la Mesa Ambiental Local, al Consejo Municipal de Planeación, al Consejo Municipal de Cultura, al Consejo Municipal de Juventud, a las Juntas Administradoras Locales (JAL) y al Comité Comunal de Planeación y Presupuesto Participativo.



Tejido Social

Para garantizar la participación de sus pobladores en la gestión ambiental, es necesario trabajar al fortalecimiento del tejido social de la población que ocupa la Propiedad Horizontal. Los espacios siempre más reducidos de las viviendas, la incomunicación entre sus habitantes respectivos a pesar de su proximidad, son problemáticas que justifican una acción a nivel del hogar como núcleo central.

La misma desarticulación se ve en los puntos comunes de encuentro (ascensor, parqueadero, porterías, etc.); se desconoce al vecino, se ignora quien vive en el apartamento de abajo o de arriba, se provocan incomodidades entre vecinos. No se cuestiona la posibilidad de ayudar a un vecino en dificultad ni se busca entablar relaciones, no con la intención de conocer la vida del otro e inmiscuirse en ella, sino con la intención de empoderarse del espacio común y de construir solidaridades. Pero al parecer, no hay tiempo para nada, ni para la interacción, ni para el diálogo y el pensamiento, ni para establecer lazos de amistad. Sólo hay energía y tiempo para la familia inmediata y los socios comerciales; el resto no importa.

El fortalecimiento de la red social y la construcción de procesos de convivencia requieren una atención especial para atender los conflictos específicos de las Propiedades Horizontales, asociados al ruido, a la intolerancia por el manejo de las basuras o de las mascotas, entre otros. Es necesario fundamentar una propuesta para romper la tendencia individualista y suicida que, en términos globales, nos ha llevado a un desconocimiento generalizado del vecino. Estamos en un *distal*, pues actualmente no hay tiempo para pensar lo esencial, cuando lo global nos muestra que estamos frente a una destrucción inminente de nuestra sociedad si no nos aplicamos a un cambio de actitudes.

Tecnologías y Servicios Públicos

Dentro de las soluciones que se han de aplicar para disminuir la huella ecológica, se destacan los incentivos tributarios o créditos blandos que faciliten el establecimiento de cambios tecnológicos en los ascensores, sistemas de iluminación y sistemas ahorradores de agua de las Propiedades Horizontales.

Para la gestión ambiental de la propiedad horizontal, se puede fortalecer la normatividad sobre diferentes puntos.

Se presenta la opción del aprovechamiento de los residuos sólidos para que, en lugar de perjudicar o generar gastos, se generen beneficios económicos y sociales. A ello, es necesario agregar un trabajo de sensibilización para minimizar la generación de residuos y disponer adecuadamente el material no útil.

En el caso de los servicios públicos, es necesario participar con la comuni-



dad, concientizándola mediante campañas masivas y estratégicas y con incentivos tributarios. Para aquellas propiedades que ya tienen más de 30 años, es necesario crear conciencia sobre la importancia de adaptarse a los nuevos sistemas ahorradores. Pero es preciso tener en cuenta el alto costo que ello implica y la necesidad de financiar estas adaptaciones; en este sentido, se hace necesaria la participación de los entes municipales y su apoyo desde el punto de vista tributario a través de instrumentos como rebajas de impuestos, estímulo a la disminución del consumo de servicios públicos, o el aporte de créditos por parte de las empresas de servicios públicos para implementar las soluciones tecnológicas requeridas.

Vale incluir en este punto la importancia que tienen las empresas prestadoras de servicios públicos. Dado el interés que, se supone, muestran hacia el ahorro de agua y energía, deberían ser las principales involucradas en los sistemas de financiamiento, desarrollando la estrategia que han implementado con la instalación de redes de gas y con la financiación de electrodomésticos; estos procesos implican una reducción en el consu-

mo, pues cuando se reemplaza un electrodoméstico se aprovecha de las nuevas tecnologías de fabricación con sus sistemas ahorradores. Estas empresas también podrían participar con el arreglo de redes eléctricas internas, con el cambio de baterías sanitarias por otras más ahorradoras, o con el mantenimiento de las existentes que por su antigüedad empiezan a generar pérdidas. También se podría añadir la creación de subsidios para los estratos bajos que difícilmente pueden, por su cuenta, hacer este tipo de cambios tecnológicos ya que su capacidad económica no lo permite.

Desde el tema energético, como se planteó anteriormente, aprovechar la figura de Propiedad Horizontal en toda el área metropolitana permitiría obtener resultados muy interesantes que revelarían su importancia en la búsqueda de soluciones ambientales, por ejemplo, en la disminución de gases de efecto invernadero generados por la producción y distribución de agua y energía, desde la comprensión de una dependencia hacia regiones lejanas para la obtención de los servicios ambientales necesarios a la región metropolitana.

Seguridad alimentaria

Algunas unidades residenciales y propiedades horizontales cuentan con una disponibilidad de espacios que permitiría trabajar el tema de la seguridad alimentaria. Esta propuesta se entiende también como una vía para posibilitar a muchas personas un reencuentro con la tierra como fuente alimenticia. Es un aspecto que se podría trabajar con poblaciones específicas, como los niños por ejemplo que, al nacer y crecer en la ciudad y en una Propiedad Horizontal, se descontextualizan del campo y desconocen el proceso de obtención de los alimentos. De esta manera, se le daría una órbita más amplia a las baterías de aprendizaje, en espacios diferentes a los centros educativos, y se permitiría a los niños ver en su espacio de resi-



dencia una posibilidad de aprendizaje práctico para entender mejor la dinámica de la producción de alimentos. A partir de allí, se podría empezar a hacer un trabajo valioso asociado a unas estrategias que vinculen a los productores limpios del campo con estas propiedades horizontales, generando una red de mercados atractivos, aprovechando la gran concentración de población en estos espacios, sin la necesidad de pasar por las grandes plazas de mercado y por una intermediación que acentúa precios injustos para el productor y para el consumidor.

Biodiversidad

Las Propiedades Horizontales tienen diversas posibilidades para contribuir a la reducción del efecto del cambio climático a nivel local, regional, y mundial. Estas propiedades tienen un papel fundamental en el manejo de la flora y de la fauna, así como de la energía y del agua. Las áreas verdes de muchas de ellas por épocas han sido paso de aves migratorias nacionales o internacionales. También existen propiedades que se han convertido en el nicho de ciertas especies que, por desconocimiento de las familias residentes de su importante papel en la trama biológica de una ciudad, son rechazadas, como sucede con los murciélagos e insectos.

Actores del Tejido Social

Hay tres actores fundamentales a convocar en el fortalecimiento del tejido social: el Estado local, la empresa y el consejo de administración o junta administradora, el cual es una forma de gobierno "intralocal" que debe asumir el liderazgo. En estos procesos comunitarios, es preciso mostrarle al administrador la importancia del papel que desempeña, pues es la persona que está siempre disponible y que puede incentivar la interacción y movilización de los empleados, residentes y proveedores o agentes externos a la propiedad horizontal; desde ahí, se

busca reconfigurar el tejido social y evitar el unilateralismo que la individualidad ha impuesto.

Una importante medida consiste en exigir a los constructores y agentes inmobiliarios mayor grado de incorporación de la gestión ambiental en el desarrollo de los proyectos constructivos, una mejor capacidad de respuesta a los intereses y expectativas y la ampliación de las orientaciones que se dan a los posibles compradores en cuanto a cómo escoger una vivienda, presentando los aspectos ambientales como fundamentación de conviencia.

Es necesario fortalecer a las personas que direccionan y trabajan desde las juntas administradoras y consejos de administración. Se requiere aportarles una capacitación en el tema de la gestión ambiental, pues su formación pocas veces les ayuda en esta perspectiva; lamentablemente, esta intención es casi inexistente y generalmente el interés radica en las áreas administrativas.

Asimismo, se requiere sensibilizar a los líderes de esta gestión ambiental para que generen alianzas con otras entidades o agentes que manejan con propiedad el conocimiento, lo que les permitiría llegar a diálogos más fluidos en el momento de una discusión o concertación, logrando trabajar de verdad alrededor de actividades que retribuyan benéficamente a las personas, a la comunidad y a la región, avanzando considerablemente en tal gestión.

Manejo de la Información

En materia de información, las Propiedades Horizontales no tienen una categoría que los incluya en un orden regional, por lo que existen muy pocos datos sobre la administración ambiental de estos espacios. Es preciso por lo tanto establecer un sistema que registre esta información, facilitando con ello el acompañamiento administrativo a los "pequeños pueblos" que representan las unidades residenciales.

Esta situación enfatiza la necesidad de establecer unidades ambientales administrativas cuya organización permitiría entregar cifras concretas a diferentes instancias, incluso gubernamentales, para hacer que converja una atención más global sobre lo social y lo ambiental.

Primero es necesario realizar diagnósticos que recojan datos y establezcan mapas de estas propiedades horizontales, incluyendo cifras sobre el número de sus habitantes, parqueaderos disponibles, etc. Este mismo proceso en toda la ciudad y el territorio permitiría confirmar que gran parte de la población habita en propiedades horizontales y permitiría evidenciar la falta de estrategias de vinculación activa de estos pobladores generalmente apáticos a los procesos de participación, pero que son agentes fundamentales en la implementación de acciones destinadas a mejorar el hábitat urbano.

De estas acciones depende que se recupere tiempo para compartir con la familia, con el vecino y con la comunidad. Esto representa una tarea titánica en la Propiedad Horizontal, pues los miembros de las juntas generalmente pretenden aportar soluciones a estas problemáticas a través del comité social destinado a unir a la comunidad, pero siempre son las mismas personas que responden a las convocatorias. En este sentido, es preciso hacer un llamado muy fuerte incluso a las empresas donde laboran los habitantes de la Propiedad Horizontal para que se respeten los espacios familiares, entendiéndolo como factor de productividad, pues es clave para un empresario tener un empleado con bienestar y calidad de vida óptima.