

## Escenarios Deportivos, Recreativos y de Actividad Física Privados: Un Estudio de Caso

Ricardo Alberto Álvarez Hernández<sup>1</sup>,

Juan Carlos Padierna Cardona<sup>2</sup>

### Resumen

El presente artículo determinó estrategias de uso, cuidado y mantenimiento de escenarios deportivos, recreativos y de actividad física del conjunto residencial Portón del Norte, apartamentos en el municipio de Copacabana. Para ello, se ancla en la perspectiva cualitativa, específicamente usando una ficha de observación del estado actual de los escenarios. Esta ficha es Ad hoc, donde se devela que en la piscina se debe incluir un sistema de calefacción, en la cancha sintética el cambio del tapete, en el gimnasio al aire libre el cambio de máquinas y en el parque infantil recreativo al aire libre incluir un piso sintético. Por lo que esto brinda líneas futuras para profundizar en estudios cualitativos con aplicación de entrevistas y un posible cuestionario de apoyo, para así obtener una mayor comprensión del fenómeno estudiado.

*Palabras clave:* escenarios deportivos; escenarios recreativos; escenarios de actividad física; uso, cuidado y mantenimiento de escenarios.

---

<sup>1</sup> Ricardo Alberto Álvarez Hernández, Licenciado en Educación Física, Recreación y Deportes de la Universidad de Antioquia. Actualmente es estudiante de la Maestría en Gerencia de Organizaciones Deportivas y Recreativas del Politécnico Colombiano Jaime Isaza Cadavid. Cohorte 03. [ricardo\\_alvarez58231@elpoli.edu.co](mailto:ricardo_alvarez58231@elpoli.edu.co)

<sup>2</sup> Juan Carlos Padierna Cardona, Doctor en educación de la Universidad de Antioquia y Doctor en Innovación Didáctica del Profesorado de la Universidad de Jaén. Actualmente es asesor de trabajos de grado de la Maestría en Gerencia de Organizaciones Deportivas y Recreativas del Politécnico Colombiano Jaime Isaza Cadavid. [jcpadierna@elpoli.edu.co](mailto:jcpadierna@elpoli.edu.co)

## Abstract

This article determined strategies for the use, care and maintenance of sports, recreational and physical activity venues in the Portón del Norte, apartments residential complex, in the municipality of Copacabana. To do so, it is anchored in the qualitative perspective, specifically using an observation sheet of the current state of the venues. This sheet is Ad hoc, where it is revealed that a heating system must be included in the pool, the mat must be changed in the synthetic court, the machines must be changed in the outdoor gym and a synthetic floor must be included in the outdoor recreational playground. Therefore, this provides future lines to delve into qualitative studies with the application of interviews and a possible support questionnaire, in order to obtain a better understanding of the phenomenon studied.

*Keywords:* sports scenarios; recreational scenarios; physical activity scenarios; use, care and maintenance of scenarios.

## Introducción

Este artículo hace parte de la investigación sobre el uso, cuidado y mantenimiento de escenarios deportivos, recreativos y de actividad física (EDRAF) en el conjunto residencial Portón del Norte, apartamentos del municipio de Copacabana. Dicha investigación está adscrita al grupo de investigación GESTAS del Politécnico Colombiano Jaime Isaza Cadavid, donde se acompaña al maestrando autor del artículo en los estudios de la Maestría en Gerencia de Organizaciones Deportivas y Recreativas.

Para el proceso de investigación cualitativa empleado, se describe únicamente el proceso de observación desde una mirada en particular, como lo fue develar las estrategias del uso, cuidado y mantenimiento de escenarios deportivos, recreativos y de actividad física del conjunto residencial Portón del Norte. Y ya, de manera específica, se planteó: identificar teorías que permitan la comprensión sobre estrategias del uso, cuidado y mantenimiento de escenarios deportivos, recreativos y de actividad física. Y caracterizar el estado actual de los escenarios deportivos, recreativos y de actividad física del conjunto residencial Portón del Norte en el municipio de Copacabana a través de fichas de observación.

Para la validación de esta experiencia investigativa, se realizó un acercamiento al objeto de conocimiento desde aportes descritos en antecedentes de autores como:

Herrador-Sánchez (2006). Acerca de su artículo “Satisfacción del profesorado de educación física respecto a la seguridad y conservación de las instalaciones y equipamientos deportivos en los centros educativos públicos de la provincia de Cádiz”. Destacan dentro de sus resultados, cómo la falta de mantenimiento puede influir en la integridad física del alumnado y en la satisfacción de los docentes, referente a las instalaciones deportivas, reduciendo accidentes y mejorando la intervención educativa. Guarda relación con en este estudio, en la medida del nivel de satisfacción que se tiene sobre los escenarios deportivos, recreativos y de actividad física (EDRAF) para la implementación de acciones apropiadas para optimizar planes de mantenimiento que potencien la integridad de los usuarios.

Mientras que Díaz y Roldán (2016) en el artículo "Caracterización del mantenimiento, cuidado de los escenarios deportivos y aprovechamiento del espacio

en las zonas de entrenamiento”; mencionan la necesidad de realizar campañas sobre el mantenimiento y la seguridad, reorganizar la señalización en los mismos y el uso de cada uno de ellos, además de la importancia que tiene vincular expertos en la vigilancia, cuidado y mantenimiento de los EDRAF. Relacionado con este estudio, es importante realizar una mirada profunda sobre la gestión y el control que tienen actualmente los administradores de los EDRAF en las UR que tienen a su cargo, además de asumir responsabilidades sobre el cuidado y mantenimiento de estos.

Así mismo, Mirabet & Pujadas (2020) en el escrito de “The Francoist Mirage at the University of Barcelona: Sports Facilities”; analizan las gestiones realizadas para la construcción de instalaciones deportivas y los obstáculos encontrados en la implementación de políticas deportivas de la época, por tratarse de un estudio de investigación historiográfico. En vínculo con este estudio, respecto al trabajo presentado, se hace importante pensar en la actuación directa y en calidad de consultoría, para las constructoras que adelantan proyectos de vivienda que contemplan escenarios deportivos, recreativos y de actividad física. Permitiendo ello, el óptimo desarrollo de los EDRAF, incluidos manuales y servicios para su uso, cuidado y mantenimiento.

Finalmente, Padierna (2020) escribió en el capítulo “La gestión de instalaciones deportivas”. Se destaca en sus principales hallazgos, la necesidad constante de la capacitación de personas idóneas y adecuadas en los cargos de gestores deportivos que permitan transformar la mirada actual que los estudiantes de educación física tienen sobre la administración deportiva, la inmersión latente en la instalación de escenarios deportivos y concretar acciones para la estructura académica y formativa de gestores en este campo. La relación de dicho capítulo con el presente trabajo aborda la mirada académica en formación permanente que deben tener los administradores de unidades residenciales (UR) en cuanto al desempeño y dominio que deben tener para la gestión directa con los EDRAF en cada una de las UR que tienen a cargo.

Por lo tanto, una posible respuesta a las necesidades planteadas es la oferta de servicios que suplan planes de mantenimiento preventivo que potencien la vida útil

del escenario y mantenimientos correctivos en los momentos donde sea necesario cambiar o remodelar uno de ellos.

Además, la posible creación de una empresa especializada en el uso, cuidado y mantenimiento de escenarios deportivos, recreativos y de actividad física (EDRAF) en Unidades Residenciales (UR), es una respuesta urgente a la problemática identificada en el contexto colombiano. Dado que la falta de gestión administrativa adecuada en estos espacios no solo limita el acceso a actividades físicas, sino que también contribuye al deterioro de las instalaciones, lo que impacta negativamente en la calidad de vida de los residentes.

## **Materiales y Método**

Este proceso es de tinte cualitativo, empleó como método un estudio de caso intrínseco o único. Se develó un proceso ilustrativo, con un enfoque positivista. A la vez, se centró en una técnica cualitativa como es la observación.

Todo en perspectiva de comprensión del fenómeno abordado, siguiendo aportes de Castro (2010) y desde González et al. (2021) donde se concibe “la observación como uno de los métodos de investigación más usados en las ciencias sociales y al mismo tiempo uno de los más diversos y complejos.

Esta es una actividad históricamente inherente al hombre, a través de la cual éste llega a identificar, saber y conocer su mundo, su vida natural o social” (p. 71). Por lo que la observación realizada se apoyó en una Ficha EDRAF ad hoc, donde el investigador dio cuenta del estado actual de los escenarios desde una tipificación y zonificación como accesos, infraestructura, eléctricas, materiales, saneamiento y salidas de emergencia con sus respectivos materiales biomédicos de apoyo.

## Ilustración 1

### Ficha de observación de escenarios EDRAF

MODELO DE GESTIÓN PARA ESCENARIOS DEPORTIVOS CANCHA SINTÉTICA CONJUNTO RESIDENCIAL PORTÓN DEL NORTE APARTAMENTOS CRA 84A #39-43 (vía Machado hacia Copacabana)					
Fecha de realización de la inspección	Cancha sintética Unidad Residencial Portón del Norte Apartamentos				
Lugar de la inspección:	Cancha sintética Unidad Residencial Portón del Norte Apartamentos				
* SI: CUMPLE TOTALMENTE	NO: NO CUMPLE	PARCIAL: CUMPLE EN PARTE (Especifique en observaciones cuales no cumplen)			
SITUACIÓN O CONDICIÓN A INSPECCIONAR	CUMPLIMIENTO (marcar con una X)			OBSERVACIONES	EVIDENCIAS FOTOGRÁFICAS
	SI	NO	PARCIAL/ N/A		
<b>ESCENARIO 1: CANCHA SINTÉTICA DE FÚTBOL 5</b>					
<b>GENERAL: PASILLOS, ESCALERAS Y ÁREA COMUNES</b>					
<b>CONDICIONES DE ACCESO AL ESCENARIO</b>					
Se observa organización y aseo en los pasillos, escaleras o áreas comunes (cada cosa en su lugar)?	X				
Se observa organización y aseo en los baños?			X		La cancha sintética de la UR se encuentra en el último piso del bloque del parqueadero, piso 6 de la obra. La accesibilidad se da por medio de escalas y no posee rampa para las personas con movilidad reducida. No cuenta con baños cercanos, éstos se encuentran en la zona común que comparten la piscina y el escenario recreativo (parque infantil y piscinas) en el segundo piso de la zona mencionada al principio.
Se observa limpieza de equipos/implementos?			X		
<b>CONDICIONES DE INFRAESTRUCTURA</b>					
Se observa buenas condiciones del piso (pisos dañados, rotos, huecos u orificios sin tapar, con desniveles, etc.)		X			El piso tiene grietas, desniveles, algunos orificios sin tapar y desniveles para el acceso a la cancha
Se observa en buenas condiciones los pasamanos y accesos a las escaleras?	X				
Las vías de acceso se encuentran bien iluminadas y señalizadas (escaleras, pasillos)?	X				
Se observan pasillos libres de obstáculos?	X				En ocasiones se convierte en un obstáculo para la normalidad del tránsito, el tiempo de encendido que tiene el sensor de la luz entre pisos.
Techos presentan humedad, deterioro, grietas?			X		La cancha sintética de la UR está al aire libre
Las áreas de circulación son amplias	X				
Rampas y escalones con bandas antideslizante ?			X		La rampa de acceso es la misma que conduce a los vehículos hasta el piso 5, para acceder a la cancha se debe realizar por las escaleras
El sistema de calefacción, aire acondicionado se encuentra en buen estado de funcionamiento?			X		No existe éste sistema debido a la posición donde se encuentra construida la cancha sintética de la UR
<b>CONDICIONES FÍSICAS</b>					

Fuente: Ad hoc (2024)

Los datos finales se recolectaron a través de una ficha de observación, (cancha sintética, gimnasio al aire libre, piscinas y parque infantil), la cual permitió registrar las condiciones actuales de los mismos dentro de la Unidad Residencial (UR). Desde esta ficha de observación del estado actual de los escenarios DRAF de la UR Portón del Norte Apartamentos en Copacabana, se hizo una mirada detallada de cada uno de ellos, donde se encuentran dimensiones y caracterizaciones que permiten una lectura del estado actual de los mismos.

## Resultados y Discusión

El presente análisis tiene como objetivo específico, caracterizar el estado actual de los escenarios deportivos, recreativos y de actividad física (EDRAF) del conjunto residencial Portón del Norte Apartamentos, ubicado en la carrera 84A #39-

43 vía Machado, en el municipio de Copacabana. Entre ellos están, una cancha sintética, piscinas, un gimnasio al aire libre y un parque infantil, también, al aire libre. Por medio de esta herramienta, se lograron identificar diversas situaciones que afectan el uso y que demuestran la necesidad de intervenirlos desde la gestión de la calidad y el mantenimiento de estos EDRAF.

En términos generales, se observa un evidente deterioro en algunas áreas fundamentales para la promoción de actividad física y recreación, lo que podría disminuir la afluencia de público a ellos; así como la ausencia de herramientas organizadas para el mantenimiento. Esta ruta es develada a partir de la segmentación de los escenarios desde su caracterización, sus accesos, el estado actual de infraestructura y de materiales eléctricos. A saber:

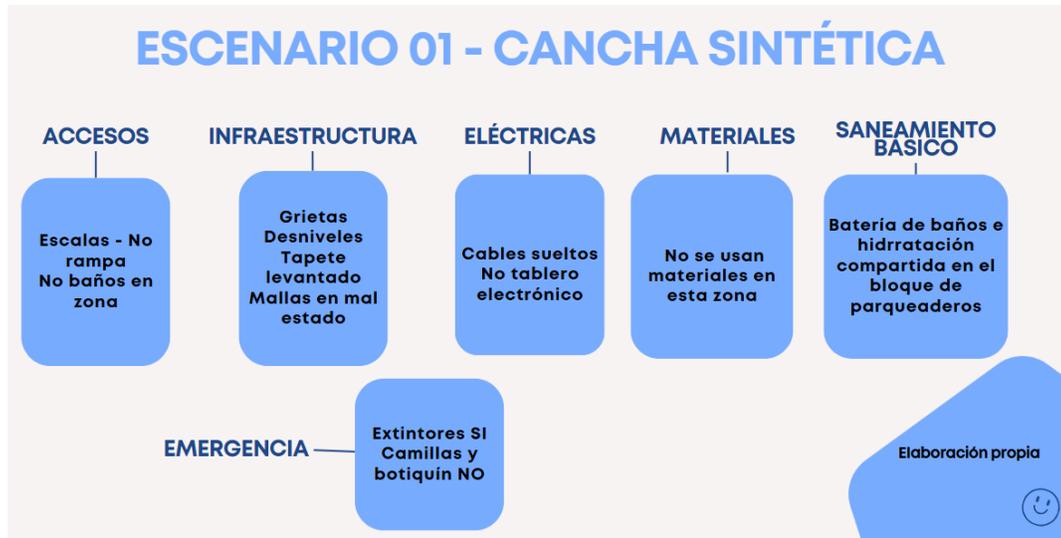
### **Cancha Sintética**

La cancha sintética de la UR se encuentra en el último piso del bloque del parqueadero, piso 6 de dicha estructura. No cuenta con baños cercanos, éstos se encuentran en la zona común que se comparte con el bloque en su totalidad; además de ser necesaria una base de hidratación que actualmente es inexistente. La accesibilidad al escenario deportivo es únicamente por las escalas dispuestas para la zona, las personas con movilidad reducida pueden llegar hasta el piso 5 y desde allí deben ser ayudadas. El piso tiene grietas y desniveles a tratar con prontitud.



## Ilustración 2

Síntesis de observación cancha sintética.

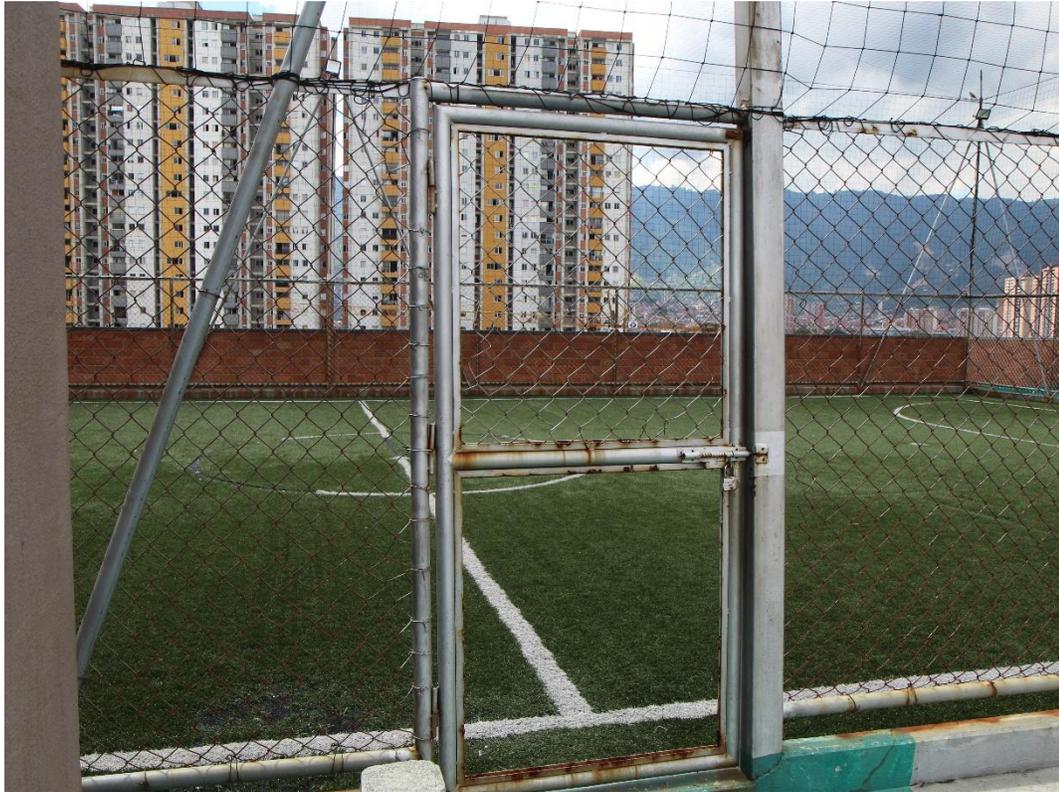


*Fuente:* Construcción propia.

Podría pensarse en una rampa para la accesibilidad a personas con movilidad reducida, celdas de uso preferencial en el piso 5 (existen celdas para visitantes en este piso y ninguna registra exclusividad; las celdas de uso preferencial se encuentran en el primer piso de la zona de parqueaderos). Para Ortega, et al. (2021) la generalidad en la práctica de la actividad física es ampliamente disminuida para personas con discapacidad, lo que conlleva a la no obtención en igualdad de cantidad de actividad física y menos oportunidades atléticas en comparación con el resto de la población, puesto que muchos centros de acondicionamiento, espacios al aire libre y algunos tipos de equipamiento no son accesibles y dificultan los esfuerzos para su participación significativa y permanente.

## Ilustración 3

### *Estado actual de la cancha sintética*



*Fuente:* Samuel Hernández (fotógrafo).

La infraestructura física de la cancha sintética del conjunto residencial Portón del Norte Apartamentos, urge de cambios necesarios para su funcionamiento. Las mallas que cubren la parte superior develan un daño exagerado y el enmallado que cubre la parte inferior está perdiéndose por pedazos. Sumado a este daño, se encuentran los arcos sin mallas, mencionando a su vez, que el material de estos deben de cambiarse de acero por aluminio y el tapete en partes levantadas, puede ocasionar lesiones.

De la observación realizada del escenario deportivo (cancha sintética), podría pensarse en el cambio del tapete sintético por el deterioro que presenta, así como el cambio de las mallas alrededor y las nuevas mallas en los arcos, mejorando así la estética del escenario y aumentando la motivación para su uso adecuado, todo ello

permite condiciones seguras en la práctica y aumenta el flujo de actividades. Actualmente la cancha se encuentra cerrada debido a las condiciones de deterioro que pueden incurrir en resbalones o lesiones a los usuarios, mientras que las mallas rotas y faltantes, dificultan el control del balón, lo que podría ocasionar daños externos con los vecinos de la UR y daños o accidentes internos con balones que caen en espacios compartidos dentro del conjunto residencial. Se hace indispensable considerar un plan de mantenimiento que permita mantener el escenario deportivo en óptimas condiciones desde la pintura, acabados y seguridad. Así mismo, Fernández-Acuña (2018) plantea que, la vida útil de los escenarios deportivos, así como la eficacia y eficiencia del servicio de las actividades deportivas, recreativas y de actividad física, resultan de la importancia que se debe dar en el mantenimiento a los escenarios en donde se ofertan.

Si bien es un espacio al aire libre que posee muy buena iluminación natural, el escenario deportivo tiene al mismo tiempo, energía eléctrica que favorece la visión de los usuarios. Una base en desuso de una inexistente lámpara tiene unos cables sueltos que, aunque es un espacio no muy concurrido, pueden ser de alerta en la copropiedad para evitar accidentes.

Aunque el escenario deportivo cuenta con buena iluminación natural y energía eléctrica para garantizar la visibilidad de los usuarios, los cables sueltos ponen de manifiesto la necesidad urgente de un mantenimiento preventivo. Si bien el espacio no es muy concurrido (en la actualidad), la presencia de estos cables representa un riesgo latente que, aunque menor, podría convertirse en un peligro si no se atiende a tiempo. Este tipo de descubierto en la infraestructura indica que el lugar requiere una revisión periódica y acciones de conservación que previenen accidentes que puedan surgir, incluso en espacios poco frecuentados. Un adecuado mantenimiento preventivo no solo minimizaría los riesgos, sino que también contribuiría a preservar la seguridad y el bienestar de los usuarios, además de mostrar un interés mayor de parte de la administración y los copropietarios por el valor que toma el conjunto residencial. En este sentido, Hahn Hahn (2021) sugiere que se debe integrar el

concepto de infraestructura deportiva, puesto que carece aún en el contexto, de la unión que se debe tener con los espacios que rodean el sitio deportivo.

En definitiva, la cancha sintética en su multiplicidad de necesidades actuales, desde la infraestructura y condición física-locativa, requiere de una atención inmediata para el cambio de mallas, cambio de tapete, ajuste eléctrico a los cables sueltos, tapar las grietas que puedan ocasionar humedad o goteras en el parqueadero, adicional a la falta de accesibilidad para personas con movilidad reducida y un puesto de servicio sanitario. Lo anterior mencionado, va en una corresponsabilidad de doble vía. La primera es de reparación y mantenimiento que permita mejorar la seguridad de los usuarios, la funcionalidad del escenario y una vida útil con los menores contratiempos que pueda tener, permitiendo una mirada de crecimiento en actividades a desarrollar allí para la comunidad que reside e invitados visitantes que se suman a la UR. Y la segunda, en el marco de la capacitación permanente sobre la importancia del uso y cuidado que debe nacer entre quienes yacen propietarios y quienes visitan de forma activa el escenario en mención.

## **Gimnasio al Aire Libre**

El gimnasio al aire libre de la UR se encuentra en el último piso del bloque del parqueadero, piso 6 de dicha estructura, compartiendo espacio con la cancha sintética. Dicho escenario tiene una sola forma de ingreso que se da mediante el uso de las escaleras o en rampa compartida con los carros y motos hasta el piso 5 del bloque de parqueaderos que posee la UR. No tiene base de servicios sanitarios, no tiene punto de hidratación y la mención de “gimnasio al aire libre” específica que no posee techo. El piso posee grietas y desniveles que deben tratarse con urgencia.

## Ilustración 4

Síntesis de observación gimnasio al aire libre



*Fuente:* Construcción propia

El escenario podría pensarse en la mirada de un mayor uso, puesto que la actividad física pensada desde el trabajo físico para la salud es una necesidad que mejora los buenos hábitos de vida de los copropietarios, los inquilinos y los visitantes; así como, las habilidades sociales que en el marco de la UR permiten armonía, entornos tranquilos y cohesión de familias para la vida. El acceso para personas con movilidad reducida carece de una rampa y de celdas exclusivas cercanas para su condición. Al mismo tiempo Beltrán, et al. (2018) mencionan que es necesario implementar iniciativas que potencien los gimnasios al aire libre, generando inclusión social con personal que tienen movilidad reducida, en pro de mejorar sus condiciones de salud y calidad de vida.

## Ilustración 5

Estado actual del gimnasio al aire libre



*Fuente:* Samuel Hernández (fotógrafo)

La infraestructura física del gimnasio al aire libre del conjunto residencial Portón del Norte Apartamentos, posee en su actualidad una batería de 6 máquinas para el desarrollo de actividades. Éstas, necesitan de atención en pintura, anticorrosivos y mantenimiento en sus bases de sustentación, para que el uso aumente de forma significativa.

La observación realizada del escenario de actividad física (gimnasio al aire libre), podría pensarse en la atención inmediata a grietas y desniveles, con un piso que disminuya el riesgo de accidentes, la inclusión de nuevas máquinas sofisticadas para el espacio entendiendo la funcionalidad que se le puede dar al mismo, favorecería la participación de los usuarios y la creación de actividades dirigidas a bajo costo y con un alto impacto en las necesidades de la comunidad en general de la UR. Si bien el horario de uso es 24/7, la afluencia es mínima, en un espacio de tan alta necesidad individual para la salud. Un techo que proteja de altas temperaturas y/o de lluvias para

la práctica de actividad física allí, puede contravenir en acciones de mejora para todos, así como un lugar para hidratar o una base de servicios sanitarios completos. A futuro, pensarse en una estructura cerrada y diseñada para la actividad física con responsabilidad, puede generar un valor agregado a los copropietarios, inquilinos y visitantes, así como, el aumento en el sentido de pertenencia, mejora de la percepción de la UR y una posible unidad de negocio que fomente dineros pasivos a la copropiedad. A su vez, Sánchez (2023) contempla la posibilidad de generar dentro de las adecuaciones en infraestructura deportiva, la conveniencia que tienen los impactos significativos desde la viabilidad ambiental evitando ejercicios bajo condiciones de contaminación directa y favoreciendo el ahorro para usuarios y administradores.

Si bien es un espacio al aire libre que posee muy buena iluminación natural, el escenario de actividad física posee también, energía eléctrica que favorece la visibilidad de los usuarios. La luminaria está bien y 2 lámparas deben ser cambiadas; existe una base en desuso de una inexistente lámpara, tiene unos cables sueltos que, aunque es un espacio no muy concurrido, pueden ser de alerta en la copropiedad para evitar accidentes.

A pesar de que el escenario de actividad física (gimnasio al aire libre) cuenta con una excelente iluminación natural y energía eléctrica adecuada para garantizar la visibilidad de los usuarios, la presencia de cables sueltos en la base de una lámpara en desuso podría sugerir que la seguridad prima en todo nivel y que se hace necesario su erradicación o de forma pronta, ponerla en uso. Esto indica que hace falta un plan de mantenimiento preventivo y podría generar la sensación de poca seguridad, repercutiendo en baja asistencia de copropietarios, inquilinos y visitantes al escenario. Podría pensarse en aplicar de manera adecuada, anticorrosivo y pintura que de forma visible motive y anime al uso constante; de igual forma, con mantener los agarres de las máquinas en óptimas condiciones para un uso eficiente de las mismas. El techo, la base de servicios sanitarios, punto de hidratación y modernización en máquinas, puede ser un aliciente para potenciar la actividad física, disminuir el riesgo de enfermedad por sedentarismo y darle vida al escenario de la UR. Todo lo anterior acompañado de un plan de mantenimiento que mejore la vida útil y mantenga en

excelentes condiciones de uso dicho escenario; así como la posibilidad de garantizar un correcto cuidado de este.

El gimnasio al aire libre representa un desafío importante para quienes no pueden subir escaleras o quienes tienen dificultades para caminar, ya que la rampa está destinada también para los carros y motos, lo que podría generar riesgos adicionales debido a la posible interacción con vehículos en movimiento. Ello requiere de una atención prioritaria para tener en cuenta de parte de la administración en el pliego de acciones que pueden sugerirse en la asamblea y desde allí, generar labores que establezcan aún más, la gestión que actualmente se adelanta desde allí. Atender las grietas y desniveles, mejora la aceptación de los usuarios sobre el escenario. Pensar en la instalación de servicios sanitarios y/o puntos de hidratación, se hace fundamental para una buena ejercitación y la consolidación de excelentes hábitos de vida saludable. La exposición de las máquinas a las inclemencias del clima genera desgaste, poca vida útil e inseguridad, emerge con urgencia la creación de planes de mantenimiento óptimos y estructurados en la especificidad del escenario, manteniéndolas en mejores condiciones, brindando experiencias significativas en el uso e incentivando el cuidado de estas. De lo anterior, se puede considerar, que el uso, cuidado y mantenimiento de forma regular en el escenario, nace de un fomento de cultura en corresponsabilidad de la administración y los copropietarios, que se nutre desde acciones de conocimiento permanentes.

En esta vía, Saltos-López & Roca-Piloso (2022) definen que:

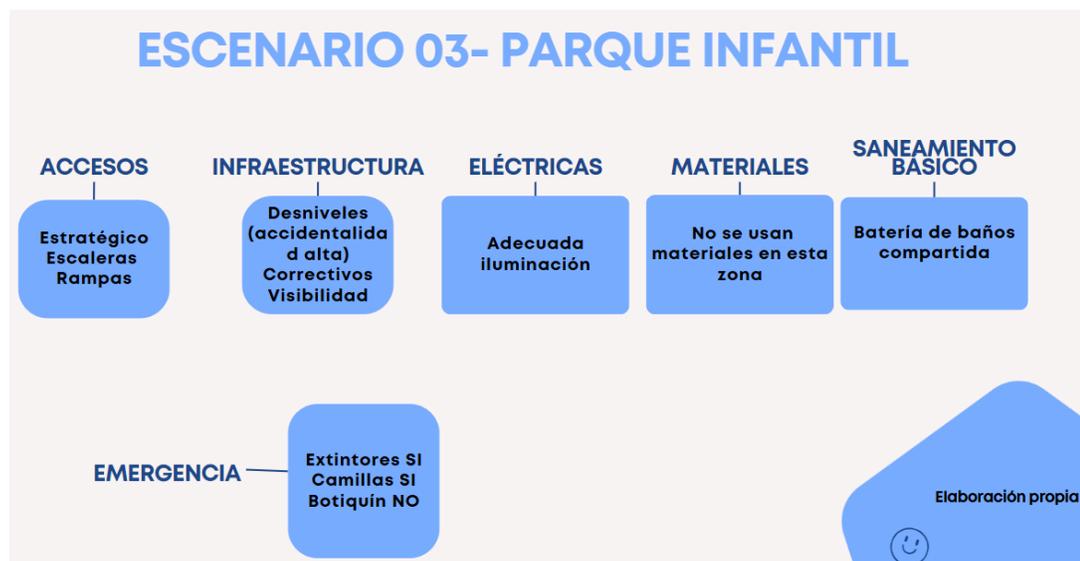
La gestión administrativa tiene un carácter integral, al estar conformada por actividades congruentemente encaminadas a alcanzar las metas propuestas por medio de la realización de las funciones tradicionales de la gestión en el proceso administrativo: planificar, coordinar, incorporar, administrar y fiscalizar (p- 26).

## Parque Infantil

El parque infantil, considerado un escenario recreativo dentro de la UR se encuentra en el segundo piso de la construcción y comparte espacio con la zona de piscinas. Además, conecta en su accesibilidad, a la zona de la torre 1 con el bloque del parqueadero; y por medio de las escalas y una rampa con la torre 2. Allí están ubicados los baños para hombres y mujeres, que sirven a su vez para el bloque del parqueadero y de vestier para la piscina.

### Ilustración 6

Síntesis de observación parque infantil



*Fuente:* Construcción propia

El escenario recreativo (parque infantil) está bien ubicado; es allí donde convergen los actores de la copropiedad y es una de las zonas más transitadas por los copropietarios, inquilinos y visitantes. El adecuado mantenimiento de los senderos, rampas, escalas y la batería de servicios sanitarios, es crucial para asegurar que el parque infantil sea un espacio seguro y cómodo para las familias, especialmente si se consideran las diferentes edades que hacen uso de él. Se puede pensar en mantener un buen corrosivo en los pasamanos, en tener limpios los lugares de descanso y bien podadas las zonas verdes. Por lo que, en palabras de Palomero (2018) “El espacio de

los juegos debe ser un lugar accesible en el que todos los niños puedan entrar y desplazarse de forma segura” (p.18).

El parque infantil, está construido sobre una losa a una escala del piso 2, alrededor tiene una línea de pasto que se ve deteriorada y un protector en aluminio que puede generar accidentes, involucrando a los niños, jóvenes, adolescentes y adultos que allí permanecen. El piso de caucho en el que juegan los niños comienza a desprenderse y genera alertas para evitar accidentes en los usuarios de este espacio. El material predominante de los juegos es la madera y el clima (sol – agua), demuestra estragos en las uniones que tienen los palos con los largos tornillos, generando grietas grandes muy profundas para el uso que se le da al escenario.

## Ilustración 7

Estado actual del parque infantil



Fuente: Samuel Hernández (fotógrafo)

A partir de la observación realizada del escenario recreativo (parque infantil), podría pensarse en la atención inmediata de las grietas que tienen los juegos de los niños y evitar accidentes o posibles cierres del escenario por dicha situación. La zona de la losa puede ampliarse y evitar posibles accidentes en referencia a la forma en la que actualmente está ubicado el desnivel. El piso se debe encauchar de nuevo para brindar mayor seguridad a los usuarios (niños y niñas) además de padres de familia y acompañantes que habitan la zona. Otra medida es aplicar anticorrosivo y pintura para las bases donde están superpuestas las luminarias del parque infantil. A su vez, pensar en un espacio para que padres y acompañantes estén cómodos mientras cuidan de sus hijos, un lugar que pueda tener techo y bancas para su estadía en el escenario recreativo. Es así como, según Palomero (2018) los juegos en los parques infantiles se pueden enmarcar de 3 formas; la primera hace referencia a los que son contrarios a cualquier parámetro de accesibilidad universal. La segunda, a los juegos que poseen pequeñas adaptaciones y que cumplen de cierta manera con la norma y la tercera clasificación, son aquellos juegos muy específicos para la discapacidad.

Si bien es un espacio al aire libre que posee muy buena iluminación natural, el escenario de actividad física posee también, energía eléctrica que favorece la visibilidad de los usuarios. Las lámparas LED con sensor que están dispuestas actualmente, permiten una buena visibilidad para quienes transitan el espacio en las noches. La electricidad del escenario está en orden y bien destinada, todo ello considerado por ser una de las zonas con mayor tránsito en la UR y conexión entre las torres 1 y 2, y de ellas con el parqueadero y sus escenarios deportivos y de actividad física. Conforme lo manifiesta Cardona (2019), los ambientes luminosos tienen gran influencia sobre las personas, lo que a su vez genera seguridad y comodidad aumentando el bienestar.

En definitiva, el parque infantil, escenario recreativo del conjunto residencial Portón del Norte Apartamentos, puede datarse como uno de los símbolos de la UR por su interacción permanente con copropietarios, inquilinos y visitantes de la misma. Ello lleva a decantar una mirada permanente de todo el escenario desde su infraestructura, accesibilidad, aseo, pintura, entre otros; puesto que se convierte en la

conexión de las dos torres que tiene el conjunto residencial y entre ambos, conecta a su vez con el bloque del parqueadero de esta. Es importante generar un plan de mantenimiento acorde y adecuado al escenario recreativo en mención para remodelar las zonas verdes que deben ser readecuadas para un mejor servicio en la oferta. Se debe poner en consideración la posibilidad de techar un espacio para acompañantes y padres de familia en el espacio, mientras los niños disfrutan de un tiempo de ocio y buen aprovechamiento del tiempo libre en el parque infantil. Es de subrayar, que el uso, cuidado y mantenimiento del escenario recreativo (parque infantil) debe ir en una construcción permanente de cultura sobre el uso y cuidado que los copropietarios, inquilinos y visitantes deben tener, todo esto por medio de una gran gestión administrativa en el mantenimiento.

## **Piscinas**

La piscina principal orientada a adultos y la piscina auxiliar orientada a niños (en adelante piscinas), es uno de los escenarios ilustrativos de la UR por tratarse de uno de los escenarios de mayor atención y cuidado. Comparte espacio con el escenario recreativo (parque infantil), ubicadas en el segundo piso de la copropiedad; están rodeadas por la rampa de accesibilidad general desde el ingreso a la unidad hasta su entrada principal. Se conecta con el bloque del parqueadero y está en frente de la torre 1 de la unidad con posibilidad de acceso a la torre 2. En el mismo piso, están ubicados los baños para hombres y mujeres que, a su vez, hacen las veces de camerinos.



## Ilustración 8.

Síntesis de observación piscinas



Fuente: Construcción propia

Las piscinas podrían verse en un futuro próximo rodeadas por un techo que cubra la rampa de accesibilidad, garantizando el tránsito tranquilo, ameno y agradable, aún en tiempos en que el clima se torna hostigante por el intenso sol o por los fuertes aguaceros; acompañado de una buena iluminación durante el recorrido. En este sentido, García & Ortiz (2023) mencionan la posibilidad de crear cubiertas multipropósito mediante colectores solares, que son dispositivos que aprovechan la radiación solar, convirtiéndola en calor, siendo piezas claves dentro del sistema de calefacción, ejerciendo la función de cubierta o techo.

Las piscinas, comparten el espacio con el parque infantil y los baños que tiene el conjunto residencial para el esparcimiento de los copropietarios, inquilinos y visitantes. Cuenta con una zona húmeda, señalización y reglamento de uso. Está ubicada al aire libre y la temperatura del agua es fría. Geográficamente, la posición de las torres impide, la mayor cantidad del tiempo, que el sol permee la zona y esto amplía la deserción en el uso de dicho escenario. No cuenta con lockers para guardar las pertenencias y los zapatos y sandalias deben dejarse fuera del espacio.

## Ilustración 9

Estado actual de las piscinas



*Fuente:* Samuel Hernández (fotógrafo)

Desde la observación realizada del escenario recreativo (piscinas), podría pensarse en la creación de una oferta de servicios y/o programas acuáticos personalizados o semi grupales, que generen ingresos para la copropiedad, cuyo destino decanta en la posibilidad de instalar calefacción en las piscinas. Esto, ampliando la oferta y demanda desde madres gestantes (estimulación prenatal) hasta adultos mayores (hidro aeróbicos) en horarios diferenciados, propiciando el goce y disfrute de los usuarios. El orden para el cuidado de las pertenencias se puede garantizar con la instalación de lockers y zapateros, que permitan una conciencia mayor en el sentido de pertenencia y al buen uso y cuidado del escenario recreativo. Es importante cambiar el agua de la zona húmeda y mejorar los letreros hablantes (señalización); puesto que, los servicios deportivos dirigidos son de necesidad inmediata, debido a que el sedentarismo y la inactividad física son los principales

actores a nivel mundial, aumentando diversas enfermedades de tipo crónico y muertes prematuras (Marín & Bedoya, 2023, citando a Arocha, 2019).

El escenario posee buena iluminación natural y artificial, esto relacionado con el espacio compartido desde el ingreso al conjunto residencial y la conexión directa con las dos torres de este. Seguir en la línea de cambio de luces eléctricas por luces LED con sensor de carga solar para disminuir costos en pagos de electricidad general de la UR y destinar ese ahorro en insumos para el tratamiento del agua de las piscinas. Lo anterior es planteado por Plantarrosa & Jesús (2020) argumentando que la luminaria LED garantiza una durabilidad mayor que la vida útil de las luces convencionales de sodio.

Por lo tanto, las piscinas del conjunto residencial Portón del Norte Apartamentos, pueden adaptarse a un escenario innovador y verse además como una unidad de negocio que posibilite ingresos a la copropiedad en aras de una mayor adecuación en su infraestructura, uso, cuidado y mantenimiento. El sector podría volcar su mirada a programas únicos y específicos en la zona, con valores asequibles y horarios donde copropietarios, inquilinos y visitantes, puedan compartir con la comodidad necesaria. Esta iniciativa puede generar un cambio en la gestión administrativa propuesta en la asamblea, para demostrar acciones que favorezcan el crecimiento en infraestructura, locativos, diseño, innovación y financiero general de la copropiedad.

## Conclusiones

En particular, los procesos de revisión de literatura relacionada con la temática develan que es una línea de investigación emergente en el contexto antioqueño, dado que aún es escasa su producción científica. De este proceso, se comparte que se encontraron los siguientes factores:

- El cierre total de la cancha sintética (escenario deportivo) en la actualidad, se debe al deterioro total en su infraestructura; el tapete levantado, zonas sin césped sintético, los arcos sin mallas, la cubierta con una malla rota y el encerramiento que tiene de mallado en alambre con óxido y zonas rotas,

representan un grado alto de accidentalidad para los copropietarios, inquilinos y visitantes, sumado a la problemática externa, que se da por caída de balones desde una altura considerable (piso 6).

- El gimnasio al aire libre (escenario de actividad física), carece de mantenimiento preventivo y correctivo, generando desuso por parte de los copropietarios, inquilinos y visitantes, debido a factores asociados con la estética del lugar, la poca funcionalidad que encuentran en las máquinas y el acceso lejano para hacer uso de este.
- La zona que comparten la cancha sintética y el gimnasio al aire libre, no tienen punto de hidratación, lo que motiva muy poco a las personas para hacer uso de dicha zona.
- El parque infantil (escenario recreativo) que hace las veces de carta de presentación del conjunto residencial, por servir de conector entre las torres de apartamentos, el parqueadero y la zona recreativa, está urgido de mantenimiento en sus juegos y la renovación del piso encauchado que previene de accidentes a niños y acompañantes. Lo anterior, para brindar una mirada que impacte en el recorrido a futuros inversionistas, inquilinos y visitantes; que, a su vez, motive a los niños (as) para su uso permanente.
- Las piscinas (escenarios de actividad física) son las que poseen el mayor estado de mantenimiento, debido al tratamiento de aguas que está regulado y deben cumplir; a su vez, necesitan nueva señalización, que sea visible y comunique su correcto uso y propenda por el cuidado; además de espacios para guardar las pertenencias. Sumado a un techo en el sendero que la rodea.

Mientras que los procesos de observación develan la imperiosa necesidad de mejoras en:

- Los escenarios compartidos entre la cancha sintética y el gimnasio al aire libre deben pensarse para la accesibilidad de personas con movilidad reducida y mejorar su calidad de vida.
- Generar en el conjunto residencial Portón del Norte Apartamentos, espacios de capacitación para copropietarios, inquilinos y visitantes, sobre la

importancia del uso adecuado de los escenarios deportivos, recreativos y de actividad física (EDRAF), optimizando su cuidado y vida útil.

- Implementar acciones desde la gestión administrativa (rol de administrador(a)) priorizando el mantenimiento adecuado de los EDRAF en el conjunto residencial Portón del Norte Apartamentos.
- Develar ante la asamblea proyectos que conversen desde la gestión de recursos no operacionales que permitan aumentar significativamente los recursos propios.

Como líneas futuras de investigación se perfila la imperiosa necesidad de ampliar el uso de técnicas e instrumentos que permitan una mayor comprensión del objeto de conocimiento desde entrevistas y uso de cuestionarios como apoyo, de tal manera que se haga una mirada amplia y detallada de cómo en la copropiedad se ocupan y de cómo perciben dichas acciones administrativas sobre el uso, cuidado y mantenimiento de sus escenarios DRAF en el contexto privado, hasta configurar un modelo de gestión de escenarios DRAF aplicable al contexto colombiano desde el ámbito privado.

Además, se podría pensar en la posibilidad de crear una empresa especializada en servicios de consultoría y asesoría sobre el uso, cuidado y mantenimiento de EDRAF para unidades residenciales (UR) en el Área Metropolitana, en Antioquia y Colombia.

Finalmente, estos procesos administrativos y técnicos para el uso, cuidado y mantenimiento de los escenarios DRAF, en igual medida, se podrían implementar en toda la infraestructura de los escenarios DRAF existentes en instituciones educativas privadas, incluso en aquellas instituciones educativas públicas que cuentan con autonomía financiera para el mantenimiento de sus espacios y entornos físicos.

## Referencias

- Beltrán Salazar, H. N., Ruiz Chaparro, W. E., & Pedraza Guzman, Y. M. (2018). *Implementación de un gimnasio al aire libre: libre para personas con discapacidad motriz*. Bachelor's thesis, Universidad Piloto de Colombia. <https://repository.unipiloto.edu.co/handle/20.500.12277/4410>
- Cardona Guerra, N. (2019). *Iluminación y arquitectura: impacto del diseño de la iluminación artificial en la percepción de parques y jardines*. Doctoral dissertation, Universidad Politécnica de Valencia. <https://riunet.upv.es/handle/10251/116993>
- Castro Monge, E. (2010). El estudio de casos como metodología de investigación y su importancia en la dirección y administración de empresas. *Revista Nacional de administración, 1* (2), 31-54. <https://Dialnet-ElEstudioDeCasosComoMetodologiaDeInvestigacionYSuI-3693387.pdf>
- Díaz, O. y Roldan, N. (2016). Caracterización del mantenimiento, cuidado de los escenarios deportivos y aprovechamiento del espacio en las zonas de entrenamiento. *Revista digital: Actividad Física y Deporte, 2*, 96-107. <https://revistas.udca.edu.co/index.php/rdafd/article/view/339/280>
- Fernández-Acuña, M. (2018). Plan de mantenimiento de las estructuras del Polideportivo de Cartago. <https://repositoriotec.tec.ac.cr/handle/2238/11226>
- García Alvarez, A. J., & Ortiz Picon, J. J. (2023). *Diseño de un sistema de calentamiento de agua mediante colectores solares térmicos para las piscinas de la Unidad Educativa Fiscomisional Técnico Salesiano*. Bachelor's thesis. <https://dspace.ups.edu.ec/bitstream/123456789/24478/1/UPS-CT010370.pdf>
- González Vega, A. M. D. C., Vásquez Arellano, L. E., & Ramos García, J. M. (2021). La Observación en el Estudio de las Organizaciones. Una práctica de Investigación Cualitativa: Experiencias de Grupos de Investigación. *La práctica en, 19*(4), 71-82.
- Hahn Hahn, C. A. (2021). Revisando el concepto de infraestructura deportiva: diagnóstico de distribución y acceso en la conurbación Talca-Maule Norte. <https://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/183885/revisando-el-concepto-de-infraestructura-deportiva.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Herrador-Sánchez, J. (2006). Satisfacción del profesorado de Educación Física respecto a la seguridad y conservación de las instalaciones y equipamientos deportivos en los Centros Educativos Públicos de la provincia de Cádiz. *Apunts Educación Física y Deportes, (86)*, 109-114. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=551656959016>
- Marín, A. M., & Bedoya, D. A. G. (2023). Portafolio De Servicios En Actividad Física, Deportes Y Recreación Para El Conjunto Residencial Oceana Apartamentos Ciudad Fabricato. *Kynosarges, 2*(2). <https://revistas.elpoli.edu.co/index.php/kyn/article/view/2349>
- Mirabet, R., & Pujadas, X. (2020). The Francoist Mirage at the University of Barcelona: Sports Facilities (1954-1958). *Apunts. Educación Física y Deportes, 140*, 8-14. [https://doi.org/10.5672/apunts.2014-0983.es.\(2020/2\).140.02](https://doi.org/10.5672/apunts.2014-0983.es.(2020/2).140.02) <https://www.redalyc.org/journal/5516/551662868002/551662868002.pdf>
- Ortega Luna, I. D., Ortiz Hernández, M. A., Cervantes Olivares, C. M., & Rodríguez Ibagué, L. F. (2021). Accesibilidad al entorno físico en

instalaciones de acondicionamiento para personas con discapacidad física: una revisión integradora. *Revista ciencias de la salud*, 19(1), 53-73.

[https://www.redalyc.org/journal/562/56265640002/html/#redalyc\\_5626564002\\_ref15m](https://www.redalyc.org/journal/562/56265640002/html/#redalyc_5626564002_ref15m)

Padierna Cardona, J.C. (2020). La gestión de instalaciones deportivas. En Padierna Cardona, J. C., López Gullón, J. M., Ibáñez Pérez, R. J., Colorado Arango, A. L., Córdoba Arboleda, M.(2020). *Administración, dirección y gestión en el deporte*.

Editorial Kinesis. <https://www-ebooks7-24-com.pcjic.basesdedatosezproxy.com/?il=11880>

Palomero Ferrer, J. (2018). Parques infantiles accesibles.

<http://riberdis.cedid.es/handle/11181/5496>

Plantarrosa, L., & Jesus, G. (2020). Análisis del ahorro y beneficios producidos con el reemplazo a luminarias led en las principales calles de Moquegua 2018.

[http://3.17.44.64/bitstream/handle/20.500.12819/952/Gino\\_tesis\\_titulo\\_2020.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://3.17.44.64/bitstream/handle/20.500.12819/952/Gino_tesis_titulo_2020.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Saltos-López, K., & Roca-Piloso, P. (2022). La gestión administrativa para el uso apropiado de los escenarios deportivos. *Revista Científica Arbitrada de Posgrado y Cooperación Internacional CLAUSTRO-ISSN: 2737-6478.*, 5(10), 24-38.

<https://publicacionescd.uleam.edu.ec/index.php/claustro/article/view/409>

Sanchez Neira, M. J. (2023). Centro Deportivo para personas con discapacidad en Lima Norte, Los Olivos, Lima.

<https://repositorio.urp.edu.pe/handle/20.500.14138/6519>

Sequera, D., & Benítez, J. (2009). El mantenimiento de los espacios para la actividad física deportiva en la Universidad Iberoamericana del Deporte. *Revista Digital, EF deportes*, 14, 137.

<https://www.efdeportes.com/efd137/el-mantenimiento-de-los-espacios-para-la-actividad-fisica-deportiva.htm>

Cualquier inquietud respecto a los formatos de la revista, envíela a este e-mail:

[kynosarges@elpoli.edu.co](mailto:kynosarges@elpoli.edu.co)

