

## Condiciones habitacionales de los proyectos de vivienda social en América Latina. Casos de estudio: Los Héroes Tecámac, Ecatepec (México), Residencial Bela Vista, São Gonçalo (Brasil) y Hogares Soacha, Soacha (Colombia)

 **Edwin Giovanni Ruiz Rojas.**

Magíster en Problemas Sociales: Dirección y Gestión de Programas Sociales, Universidad de Granada, Granada, España.  
Correo electrónico: [edwinruizrojas@gmail.com](mailto:edwinruizrojas@gmail.com)

**Recibido:** 30 de junio de 2024. | **Aprobado:** 10 de diciembre de 2024. | **Publicado:** 14 de abril de 2025.

### Cómo citar este artículo:

Ruiz, E. G. (2025). Condiciones habitacionales de los proyectos de vivienda social en América Latina. Casos de estudio: Los Héroes Tecámac, Ecatepec (México), Residencial Bela Vista, São Gonçalo (Brasil) y Hogares Soacha, Soacha (Colombia). *Revista Ciudades, Estado y Política*, 11(3), 73-101. [10.15446/rcep.v11n3.115455](https://doi.org/10.15446/rcep.v11n3.115455)

### Resumen

El problema de la vivienda en América Latina se ha agudizado con el paso de los años, debido a los altos costos de su adquisición, lo cual ha obligado a diversas poblaciones a participar en dinámicas económicas desfavorables a mediano y largo plazo. Como resultado, los proyectos nacionales de Estado han debido otorgar subsidios para facilitar la adquisición de vivienda, asociándose con el capital inmobiliario para garantizar un nivel mínimo de bienestar a los residentes. Sin embargo, en la mayoría de los casos, este propósito no se ve reflejado. Por ello, esta investigación tiene como objetivo analizar las condiciones habitacionales de la vivienda a la que accede la población de América Latina a través de proyectos de vivienda social, tomando como casos de estudio Hogares Soacha (Colombia), Ecatepec (México) y Residencial Bela Vista (Brasil). Este estudio se enmarca en una investigación holística-empírica que comprende: primero, la revisión documental de los espacios en cuestión; segundo, la observación de los cambios; y, finalmente, el análisis de las transformaciones percibidas. Se interpreta el fenómeno de la vivienda social como un proceso inacabado, que no ha realizado los máximos esfuerzos para cumplir con los estándares mínimos de calidad en la vivienda.

**Palabras clave:** vivienda social, vivienda de interés social (vis), acceso a la vivienda, vivienda como derecho, vivienda como problema, Estado y capital inmobiliario.

## **Housing Conditions in Social Housing Projects in Latin America: Case Studies of Los Héroes Tecámac, Ecatepec-Mexico; Residencial Bela Vista, São Gonçalo-Brazil; and Hogares Soacha, Soacha-Colombia**

### **Abstract**

The housing problem in Latin America has worsened over due to the high acquisition costs, forcing various populations to engage in unfavorable economic dynamics in the medium and long term. As a result, national state projects have been sought to offer subsidies to facilitate housing acquisition, partnering with real estate capital in an attempt to ensure a minimum level of well-being for residents. However, in most cases, this objective is not reflected. This research aims to analyze the housing conditions of social housing projects accessed by the population in Latin America, focusing on the case studies of Hogares Soacha (Colombia), Ecatepec (Mexico) and Residencial Bela Vista (Brazil). The study follows a holistic-empirical approach that includes, first, a documentary review of the selected spaces; second, an observation of changes over time; and finally, an analysis of the perceived transformations. Social housing is interpreted as an unfinished process that has yet to make the necessary efforts to meet the minimum quality standards.

**Keywords:** social housing, low-income housing, access to housing, housing as a right, housing as a problem, State and real estate capital.

### **Condições Habitacionais dos Projetos de Moradia Social na América Latina. Estudos de Caso: Los Héroes Tecámac, Ecatepec-México; Residencial Bela Vista, São Gonçalo-Brasil; e Hogares Soacha, Soacha-Colômbia**

### **Resumo**

O problema da habitação na América Latina tem se agravado ao longo dos anos, devido aos altos custos de aquisição, o que tem forçado diversas populações a participar de dinâmicas econômicas desfavoráveis a médio e longo prazo. Como resultado, os projetos nacionais de Estado têm concedido subsídios para facilitar o acesso à moradia, em associação com o capital imobiliário, com o objetivo de garantir um nível mínimo de bem-estar aos residentes. No entanto, na maioria dos casos, esse propósito não se concretiza. Por isso, esta pesquisa tem como objetivo analisar as condições habitacionais das moradias acessadas pela população latino-americana por meio de projetos de habitação social, tomando como estudos de caso Hogares Soacha (Colômbia), Ecatepec (México) e Residencial Bela Vista (Brasil). Este estudo insere-se em uma investigação holística-empírica que compreende: primeiro, a revisão documental dos espaços em questão; segundo, a observação das mudanças; e, por fim, a análise das transformações percebidas. O fenômeno da habitação social é interpretado como um processo inacabado, que não tem enviado esforços suficientes para atender aos padrões mínimos de qualidade habitacional.

**Palavras-chave:** habitação social, habitação de interesse social, acesso à habitação, habitação como direito, habitação como problema, Estado e capital imobiliário.

## Introducción

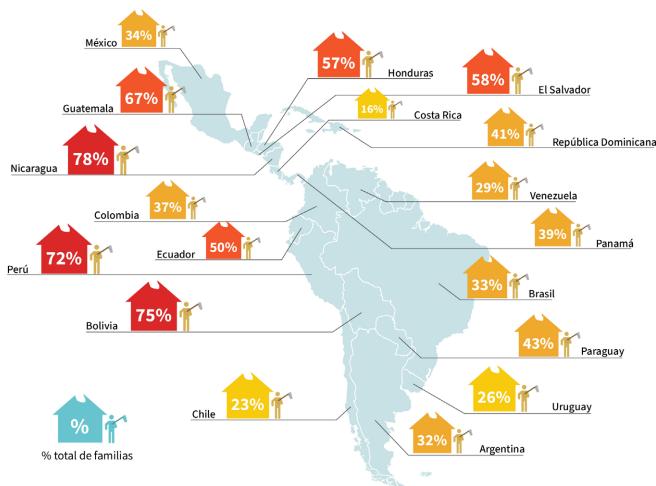
La vivienda, históricamente, ha sido parte de las necesidades básicas de la población. Con el transcurso del tiempo, su acceso se ha dificultado y ha llevado a que familias enteras entren a formar parte de las dinámicas del capital, donde deben migrar y vincularse al sector laboral formal para cumplir con el objetivo de “tener algo fijo” o “un lugar que heredar”. Esto refleja cómo las principales ciudades captan un capital comercial que promete ser sinónimo de progreso. De este modo, la población se desplaza hacia estas ciudades, atraída por la posibilidad de adquirir vivienda propia. En este contexto, los proyectos nacionales del Estado ofrecen la oportunidad de acceder a vivienda mediante subsidios. En el caso de Colombia, esto implica la gestión directa con los promotores de proyectos habitacionales, quienes se asocian con el capital inmobiliario para garantizar un nivel mínimo de bienestar.

Sin embargo, las políticas públicas no tienen en cuenta a la población que no está vinculada al trabajo formal; a pesar de que esta supera en número a la población que sí está vinculada al sector formal. Como afirma la Organización Internacional del Trabajo (oIT) (2023), el trabajo informal representa, para los países de Latinoamérica, los únicos ingresos para más del 50 % de su población.

Quienes acceden a la vivienda mediante un sistema de alquiler se enfrentan a condiciones diferentes de aquellas personas con un contrato laboral formal. Su situación les permite adquirir vivienda asumiendo un porcentaje de los costos iniciales, los cuales deben ser pagados a corto y mediano plazo antes de la entrega del inmueble. El valor restante se paga a través de cuotas mensuales proyectadas a largos períodos hasta saldar la deuda total que representa la propiedad. Este sistema beneficia principalmente a las inmobiliarias, ya que los créditos a largo plazo generan mayores intereses, lo que resulta en una rentabilidad más alta para estas empresas. Sin embargo, estas condiciones son poco favorables para la población. A pesar de que las implicaciones financieras son explicadas, muchas personas acceden porque no cuentan con garantías suficientes para reducir los tiempos de pago, especialmente en un contexto de creciente inestabilidad laboral, donde predominan contratos precarios o, en muchos casos, la ausencia total de estos.

De este modo, la situación se agrava cuando el sistema económico capitalista se impone sobre los intereses y derechos de las poblaciones que lo aceptan, a menudo sin alternativas viables. Aunque el sentimiento de inconformidad se manifiesta en la población, el capitalismo ha logrado expandirse e intensificarse, perpetuando sus objetivos. En el caso de la vivienda, esta problemática se ha reproducido a nivel global, siendo especialmente notoria en los países de América Latina, donde las condiciones habitacionales suelen ser particularmente desfavorables (figura 1).

**Figura 1.** Porcentaje de familias en Latinoamérica que no cuentan con un techo para vivir o habitan en viviendas de mala calidad



Fuente: Banco Interamericano de Desarrollo (2012).

Los habitantes de las zonas periféricas deben realizar largos desplazamientos desde sus lugares de residencia hasta sus lugares de trabajo, lo que ha llevado a que estos conjuntos habitacionales se conviertan en auténticas “ciudades dormitorio”. Su función se ha reducido a garantizar un espacio de refugio durante la noche, ya que, durante el día, los habitantes desempeñan sus actividades laborales en los centros económicos. Esta dinámica se intensifica debido a que los recursos públicos destinados a la creación de vivienda se utilizan para acordar con constructoras la construcción de proyectos habitacionales en las periferias. Esto genera una máxima rentabilidad, ya que la construcción de complejos habitacionales en terrenos de zonas metropolitanas resulta más económica (Ramatlhosso, 2016).

El objetivo de este trabajo es problematizar las condiciones de acceso a la vivienda social y su relación con las dinámicas de reproducción de vivienda impuestas por el mercado inmobiliario en tres ciudades de Latinoamérica. Para ello, se consideran las condiciones de habitabilidad necesarias para el desarrollo integral de sus habitantes. El análisis corresponde a un estudio comparativo de tres proyectos desarrollados en zonas metropolitanas periféricas, alejadas de los centros eco-

nómicos y ubicadas en tres ciudades de Latinoamérica: Ciudad de México, Río de Janeiro y Bogotá (figura 2).

**Figura 2.** Ubicación de las ciudades vinculadas en el estudio



Fuente: elaboración propia.

### **Residencial Bela Vista São Gonçalo, Rio de Janeiro (Brasil)**

En la tabla 1 se resaltan las características más relevantes del proyecto residencial Bela Vista, São Gonçalo; así como sus condiciones habitacionales y los equipamientos con los que cuentan las viviendas. Asimismo, en la figura 3 se visualiza el recorrido que los habitantes del proyecto deben realizar desde su punto de residencia hacia el centro económico de Río de Janeiro, destacando también los tiempos que este trayecto toma (aproximadamente media hora).

**Tabla 1.** Características del proyecto Residencial Bela Vista São Gonçalo

Aspecto	Descripción
Inicio de proyecto	2017
Grupo o constructora encargada	CURV y Caixa.
Espacio destinado/viviendas construidas	420 unidades residenciales, 24 bloques, 19 mil m <sup>2</sup> de terreno 175 000 reales.
Ubicación	Neves-São Gonçalo.
Accesibilidad	Rua Oliveira Botelho.
Equipamiento	Tres escuelas municipales, un centro de atención médica-hospital, no hay parques.
Generalidades de la vivienda	Apartamentos de 45m <sup>2</sup> , 5 pisos, apartamento (salón, dos dormitorios, cocina, lavadero, baño).
Distancia aproximada a los centros urbanos	Entre 23 km y 27 km con respecto al centro de Río de Janeiro, recorrido en automóvil de media hora aproximadamente.

Fuente: elaboración propia, a partir de Google Maps.

**Figura 3.** Recorrido desde el proyecto residencial Bela Vista São Gonçalo hasta Río de Janeiro



Fuente: elaboración propia, a partir de Open Street Maps

## Los Héroes Tecámac, Ecatepec (México)

La tabla 2 muestra las condiciones y equipamiento habitacional de Los Héroes de Tecámac, en Ecatepec, así como las posibles generalidades fundamentales para una caracterización del espacio de vivienda. A continuación, en la figura 4, se

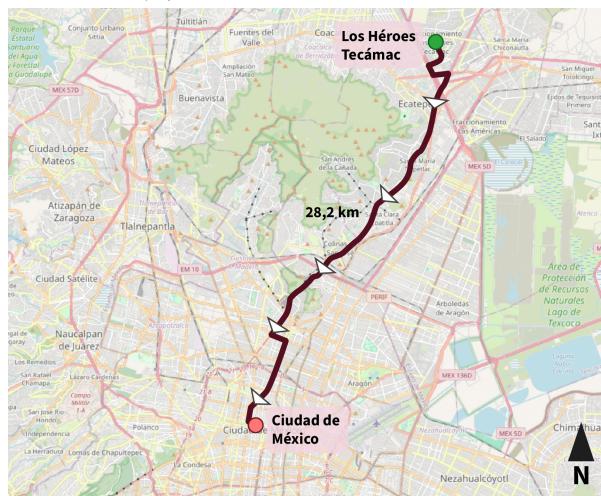
resalta el principal trayecto que muchos de los habitantes del proyecto residencial deben realizar para ir al centro económico, en este caso, la Ciudad de México (de una hora y media, aproximadamente).

**Tabla 2.** Características del proyecto Los Héroes Tecámac, Ecatepec

Aspecto	Descripción
Inicio de proyecto	2000-2004
Grupo o constructora encargada	Inmobiliaria Sadosi.
Espacio destinado/ viviendas construidas	1050 hectáreas/79 527 viviendas construidas.
Ubicación	Noreste de la zona metropolitana del valle de México, en el municipio de Ecatepec.
Accesibilidad	Autopista México-Pachuca y autopista México Pirámides.
Equipamiento	Nueve colegios, tres centros de atención médica, un parque.
Generalidades de la vivienda	Casas de dos pisos, 64 m <sup>2</sup> , (3 m x 11 m aprox. en el primer piso y 3 x 10 para el segundo), con la posibilidad de construcción, casa (dos habitaciones, sala/comedor, cocina y patio de ropas).
Distancia aproximada a los centros urbanos	Entre 25 y 30 km al centro, recorrido en vehículo hasta el centro de Ciudad de México de una hora y media aproximadamente.

Fuente: elaboración propia, a partir de Cerqueda Méndez (2012) y Google Maps.

**Figura 4.** Recorrido desde el proyecto Los Héroes Tecámac hasta Ciudad de México



Fuente: elaboración propia, a partir de Open Street Maps.

## Hogares-Soacha, Soacha (Colombia)

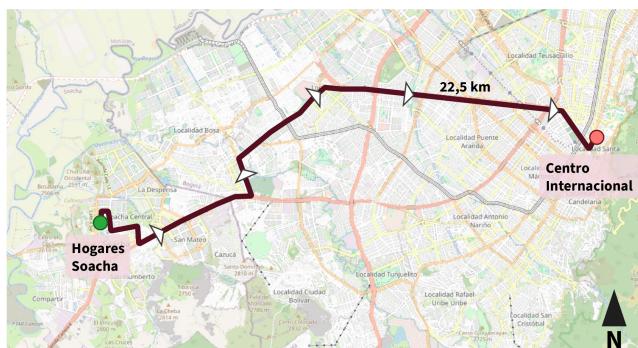
Las condiciones y equipamiento habitacional del proyecto Hogares Soacha se muestran en la tabla 3. Además, al igual que en los anteriores proyectos, se analizó la distancia y los tiempos de desplazamiento que sus habitantes deben enfrentar para desplazarse al centro económico, en este caso el centro de Bogotá, tal como se muestra en la figura 5.

**Tabla 3.** Características del proyecto Hogares Soacha

Aspecto	Descripción
Inicio de proyecto	Septiembre del 2010.
Grupo o constructora encargada	Asociación entre la constructora Apiros y la caja de compensación Compensar.
Espacio destinado/viviendas construidas	100 hectáreas/17 000 viviendas.
Ubicación	Suroccidente de la zona metropolitana de Bogotá, en el municipio de Soacha.
Accesibilidad	Autopista Sur, Bogotá-Soacha.
Equipamiento	Tres colegios, no hay hospitales (el más cercano es el Hospital Mario Gaitán Yanguas a 2 km aprox.), un parque.
Generalidades de la vivienda	Apartamentos de 45,74m <sup>2</sup> en edificios de seis pisos, comuna 2, estrato 1, 2 y 3, rodeado por el río Soacha en sus límites norte y sur. Apartamentos con sala dos cuartos, cocina/área de servicio, baño.
Distancia aproximada a los centros urbanos	Entre 18 y 25 km. Recorrido en vehículo hasta el centro de la ciudad de Bogotá de una hora y media aproximadamente.

Fuente: elaboración propia, a partir de Compensar y Apiros (s. f. a.) y Google Maps.

**Figura 5.** Recorrido desde el proyecto Hogares-Soacha hasta el centro internacional de Bogotá



Fuente: elaboración propia.

El tema adquiere relevancia al ser la vivienda un factor básico de bienestar para la población, respaldado por la obligación de los gobiernos de garantizarlo. Así, el espacio residencial se convierte en una de las principales preocupaciones gubernamentales, que requiere una cobertura universal. En este sentido, la participación del Estado debe cumplir con los estándares mínimos establecidos por las Naciones Unidas y la Declaración de los Derechos Fundamentales, los cuales incluyen requisitos como la seguridad de tenencia, disponibilidad de servicios, asequibilidad, habitabilidad, accesibilidad, ubicación y adecuación cultural (Naciones Unidas, 2023).

El capital inmobiliario ha experimentado un notable crecimiento en las últimas décadas gracias a las alianzas fortalecidas con los gobiernos y a la prevalencia de la tendencia económica neoliberal. Estas alianzas han impulsado proyectos de “fácil acceso” dirigidos a una población que aspira a obtener vivienda a “costos asequibles”, respondiendo a su vez al crecimiento demográfico derivado de procesos de migración campo-ciudad. Sin embargo, este acceso a la vivienda se da bajo las condiciones impuestas por las inmobiliarias, que promueven la construcción de proyectos habitacionales alejados de los centros económicos y ubicados en la periferia. En estas zonas, el precio del suelo es más bajo, pero las dinámicas de exclusión social son más evidentes, acompañadas de sus respectivos problemas sociales (López Estrada y Leal Iga, 2011). Todo ello ocurre sin garantizar plenamente la calidad del inmueble, lo que incrementa las ganancias del capital inmobiliario y agrava las problemáticas sociales en las ciudades de América Latina.

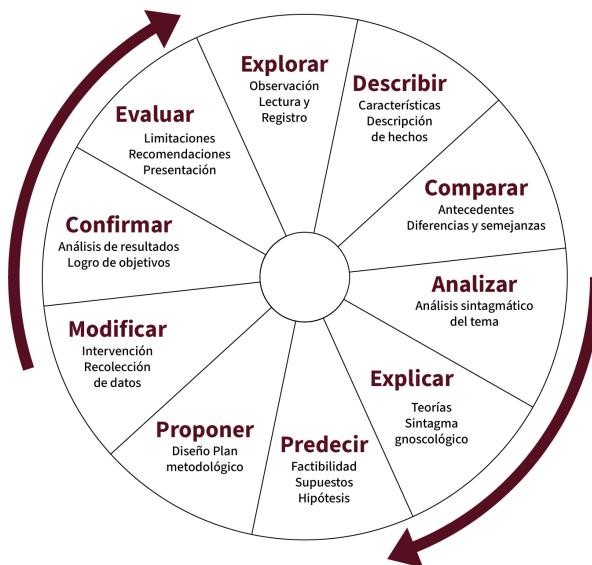
## Metodología

El estudio planteado se enmarca dentro de una investigación holística y empírica, que enfatiza la importancia de la revisión documental de los casos de estudio: Los Héroes Tecámac, Ecatepec, México; Residencial Bela Vista, São Gonçalo, Brasil; y Hogares Soacha, Soacha, Colombia. Además, incluye la observación de los cambios y el análisis posterior de las transformaciones percibidas, interpretando el fenómeno de la vivienda social como un proceso inacabado que ha evolucionado bajo diversas circunstancias políticas y económicas, y que continúa transformándose (figura 6).

De este modo, para comprender lo que implica la vivienda social, resulta pertinente analizar el fenómeno a partir de los niveles que presenta el modelo holístico. Estos niveles son: el nivel perceptual, cuyo objetivo es explorar y describir el objeto de estudio; el nivel aprehensivo, que analiza y compara, según los factores de espacio y tiempo, las condiciones en las que se presenta el objeto de estudio; el nivel comprensivo, que explica, predice y propone el fenómeno, así como las formas en las que puede presentarse como objeto de estudio; y, por último, el nivel integrativo, que modifica, confirma y evalúa la manera en que se aborda el fenómeno (Carhuanchó *et al.*, 2019).

En este sentido, se requiere la recolección de datos a partir de fuentes primarias, como artículos de prensa e iniciativas de distribución de información realizadas a través de internet, provenientes de personas directamente relacionadas con los espacios de estudio. La interacción y el acercamiento a estos espacios permiten obtener un panorama más claro sobre lo que significa habitar en los conjuntos de vivienda social. Asimismo, se consideran fuentes secundarias, como artículos y libros, las cuales aportan análisis previos de los lugares de estudio, proporcionando puntos de vista, percepciones y comentarios sobre cómo se presentan los conjuntos de vivienda social y sus principales transformaciones.

**Figura 6.** Ciclo holístico de la investigación



Fuente: Londoño y Marín (2012).

Además, estas fuentes ofrecen un soporte teórico esencial para orientar las categorías de investigación. Ambas, primarias y secundarias, se articulan con entrevistas realizadas en cada uno de los lugares de estudio, con el propósito de visualizar los cambios y las continuidades respecto al tema. De este modo, la información se aborda desde la teoría fundamentada, entendida como “la recogida de datos

que utiliza un conjunto de métodos sistemáticamente aplicados, lo cual genera una teoría inductiva sobre un área sustantiva" (Glaser, 1992, citado en Trinidad *et al.*, 2006, p. 15). Esto permite categorizar la información desde una perspectiva crítica y accesible.

## Desarrollo de la metodología

### Producción de datos

El presente trabajo de investigación requiere la utilización de diversas herramientas para la recolección de datos, las cuales han sido diseñadas para implementarse según el desarrollo del trabajo y, por ende, se utilizarán en diferentes etapas de este. De esta forma, la primera herramienta que se empleará son las fuentes secundarias, como artículos y libros, que resultan imprescindibles para contribuir al aspecto metodológico. Asimismo, los datos recolectados a partir de estas fuentes estructuran el soporte teórico a lo largo del trabajo y permiten configurar la contextualización de los casos de estudio.

Posteriormente, se hará uso de fuentes primarias, como artículos de prensa e iniciativas de distribución de información realizadas a través de internet, provenientes de personas directamente relacionadas con los espacios de estudio. Estas fuentes complementan las nociones necesarias para el proceso de contextualización de los casos analizados. En este sentido, el proceso de investigación se entiende como un ejercicio dialógico que articula el uso de fuentes primarias y secundarias, reforzando así el material de investigación mediante la recopilación de diversos datos.

Por ello, es necesario profundizar en las técnicas de recolección de datos tanto cualitativos como cuantitativos. En cuanto a la recolección de datos cuantitativos, esta se enfoca en el acercamiento y la relación con los espacios determinados para el trabajo de estudio. De este modo, se aborda de manera particular cada uno de los lugares de los países analizados como objeto de estudio, lo que permite desarrollar un diagnóstico que facilita la implementación de la recolección de datos cuantitativos. Estos datos se obtendrán principalmente a través de encuestas, consideradas una herramienta fundamental dentro del método de investigación.

A continuación, se presentan los resultados del análisis de los datos obtenidos mediante los cuestionarios, aplicados en las diferentes regiones durante los meses de abril y mayo del año 2023. Dicho análisis, junto con la información recopilada según la metodología descrita, permitió establecer las siguientes categorías de análisis.

## La encuesta

De acuerdo con las apreciaciones de Casas Anguita et al., (2023) en su obra *La encuesta como técnica de investigación, elaboración de cuestionarios y tratamiento estadístico de los datos*, la encuesta permite explorar, describir, predecir y explicar las dinámicas que enfrenta la población que accede a estos condominios de vivienda social.

En cuanto a la selección de la muestra, la encuesta se limita a la implementación de diez cuestionarios por zona de trabajo. Estos cuestionarios representan a la población objeto de estudio, y aunque, debido al tamaño de la muestra, puede considerarse una representación sesgada, reflejan las problemáticas que se presentan en el espacio. En este sentido, el muestreo utilizado es aleatorio simple, lo que garantiza la participación de cualquier integrante del grupo de estudio. Se aparta del sistema de muestreo sistemático con arranque aleatorio, que requiere necesariamente un porcentaje de la población total para validar el muestreo. El muestreo aleatorio, por su parte, permite establecer un nivel o porcentaje específico de muestreo, con el fin de identificar particularidades globales que evidencian la condición del inmueble y, en general, las situaciones que enfrenta la población en términos de bienestar y habitabilidad, especialmente para aquellos que accedieron a los conjuntos habitacionales impulsados por políticas de vivienda social.

## Sobre el contenido

Para que este proceso se lleve a cabo de la mejor manera, es necesario pensar en él desde la creación del cuestionario, asegurándose de que el material sea cómodo, comprensible y fácil de resolver. En este sentido, priorizando la comodidad del encuestado, se decidió estructurar el cuestionario con baterías de preguntas, dispuestas secuencialmente en diez secciones, cada una de las cuales contiene un conjunto de preguntas. Estas baterías recogen información sobre aproximadamente sesenta ítems.

Las baterías de preguntas están compuestas principalmente por preguntas de tipo cerrado (sí/no), de opción múltiple (para determinar la condición de una persona dentro del grupo en comparación con los demás) y campos de comentario breve, que permiten aclaraciones y contemplan alternativas. El objetivo no es obtener puntuaciones, sino recopilar la mayor cantidad de información posible. Las preguntas están ordenadas de manera aleatoria según su nivel de dificultad, manteniendo una estructura que respeta las secciones temáticas, con el fin de facilitar la lectura y agilizar el diligenciamiento. Se estima que el tiempo promedio de respuesta es de quince minutos. A continuación, se presenta el cuestionario utilizado para la recolección de datos:

Edad: \_\_\_\_\_

1. Sexo

Hombre	1
Mujer	2

2. Indique los estudios de más alto nivel a los que ha llegado

Sin estudios	1
Enseñanza primaria	2
Enseñanza secundaria	3
Formación bachillerato	4
Formación técnica profesional	5
Estudios universitarios	6
Estudios posuniversitarios	7

Otra situación, ¿cuál?: \_\_\_\_\_

3. ¿Cuál es su situación laboral?

Desempleado	1
Autónomo	2
Trabajador baja cualificación (operario)	3
Trabajo técnico	4
Trabajo profesional	5
Jubilado o pensionado	6

Otra situación, ¿cuál?: \_\_\_\_\_

4. En relación a su vivienda, ¿sabe sí o no? En caso de responder “Sí”, especifique:

	Sí	Especifique	No
Año de construcción	1		2
Propiedad (Sí) Alquiler (No)	1		2
Subsidio recibido en %	1		2
Años en los que usted ha estado allí	1		2
Número de personas que viven en la casa	1		2
¿Cree que su barrio es desfavorecido?	1		2
¿Se iría a vivir a otro barrio?	1		2
Metros cuadrados de la vivienda	1		2

5. ¿En cuál de las siguientes situaciones familiares se encuentra?

Vive solo/a	1
Vive con sus hijos/as	2
Vive con su pareja	3
Vive con pareja e hijos/as	4
Vive con pareja, hijos/as y otro familiar	5

Otra situación, ¿cuál?: \_\_\_\_\_

6. Indique el grado de calidad del servicio

	No tiene	Muy malo	Malo	Regular	Bueno	Muy bueno
Agua	1	2	3	4	5	6
Luz	1	2	3	4	5	6
Gas	1	2	3	4	5	6
Internet	1	2	3	4	5	6
Televisión	1	2	3	4	5	6
Transporte	1	2	3	4	5	6
Seguridad	1	2	3	4	5	6
Calefacción	1	2	3	4	5	6
Aire frío	1	2	3	4	5	6

7. ¿Cómo califica la condición en la que se encuentra la vivienda?

	No tiene	Muy malo	Malo	Regular	Bueno	Muy bueno
Ubicación	1	2	3	4	5	6
Precio	1	2	3	4	5	6
Seguridad	1	2	3	4	5	6
Accesibilidad	1	2	3	4	5	6
Aislamiento al calor	1	2	3	4	5	6
Aislamiento al frío	1	2	3	4	5	6
Aislamiento a la humedad	1	2	3	4	5	6
Aislamiento del ruido	1	2	3	4	5	6
Privacidad	1	2	3	4	5	6
Estado de conservación	1	2	3	4	5	6
Olores	1	2	3	4	5	6
Tamaño	1	2	3	4	5	6
Luz natural	1	2	3	4	5	6
Estética	1	2	3	4	5	6

8. El rango de sus ingresos está entre

No recibe ingresos	1
Menores del salario mínimo	2
Salario mínimo	3
Entre uno y dos salarios mínimos	4
Mayores a dos salarios mínimos	5

Otra situación, ¿cuál?: \_\_\_\_\_

9. Indique el grado de satisfacción en el que se encuentra con respecto a estos espacios de su vivienda

	No tiene	Muy malo	Malo	Regular	Bueno	Muy bueno
Sala	1	2	3	4	5	6
Baño/s	1	2	3	4	5	6
Garaje	1	2	3	4	5	6
Patio	1	2	3	4	5	6
Jardín	1	2	3	4	5	6
Terraza	1	2	3	4	5	6
Sótano	1	2	3	4	5	6
Vista/paisaje	1	2	3	4	5	6

10. En general, ¿qué tan satisfecho está con su...?

	Nada satisfecho	Poco satisfecho	Medianamente satisfecho	Bastante satisfecho	Totalmente satisfecho
Vivienda	1	2	3	4	5
Vecinos/as	1	2	3	4	5
Familia	1	2	3	4	5
Zonas verdes	1	2	3	4	5
Comunidad	1	2	3	4	5
Sentido de pertinencia con su conjunto o barrio	1	2	3	4	5
Tiempo que tarda al trabajo	1	2	3	4	5
Infraestructura de la vivienda	1	2	3	4	5
Espacios con los que cuenta	1	2	3	4	5
Sus ingresos con respecto a sus gastos	1	2	3	4	5

## Categorías

A continuación, a partir del análisis de los resultados obtenidos de los cuestionarios, los cuales fueron realizados en las diferentes regiones durante los meses de abril y mayo de 2023, se desarrollan las siguientes categorías: la primera, “Estamos lejos de todo”, que hace énfasis en cómo se configuran los patrones de segregación; la segunda, “Aquí vivimos varios”, que ofrece un acercamiento monográfico sobre los núcleos familiares que residen en cada una de las viviendas; la tercera, “El dinero no alcanza”, que analiza las condiciones socioeconómicas de las personas que residen en estas viviendas; la cuarta, “Se caen los sueños”, que ofrece una observación amplia de las condiciones de la vivienda, enfocándose en el equipamiento tanto interno como externo; y finalmente, la quinta, “Esto es lo mío”, que determina el nivel de satisfacción de la población que habita estas viviendas y las razones por las cuales se mantienen en ellas.

### “Estamos lejos de todo”

Los proyectos de vivienda social que se han mencionado son el Residencial Bela Vista en São Gonçalo, Río de Janeiro (Brasil); Los Héroes Tecámac, Ecatepec (Méjico); y Hogares Soacha, Soacha (Colombia). Todos se han desarrollado en lugares que inicialmente estaban destinados al sector industrial. Estos lugares, por sus características, eran propicios para el tratamiento de mercancías; sin embargo, con el tiempo, las industrias perdieron interés en estas zonas debido a los elevados costos asociados con el transporte y la salida de mercancías, lo que llevó a su desplazamiento hacia los centros económicos, donde veían mayores oportunidades de renta.

A su vez, el capital inmobiliario aprovechó la oportunidad y vio en estos terrenos la posibilidad de desarrollar vivienda con alta rentabilidad, ya que eran suelos de bajo costo, con condiciones básicas para la construcción de viviendas a largo plazo y un alto nivel de interés. Esto atrajo a una gran cantidad de población, que vio en ellos la posibilidad de adquirir vivienda propia, especialmente gracias a los intereses de los empleadores, quienes preferían tener a los trabajadores cerca de las industrias, que luego fueron reemplazados por subsidios y la cobertura ofrecida por el Estado.

Sin embargo, con el tiempo, esta situación condujo a que los condominios habitacionales se ubicaran entre 20 y 30 km de distancia de los centros económicos, lugares donde la mayoría de la población realiza sus actividades económicas y, en particular, donde trabaja. Esta condición evidencia una dinámica de segregación, ya que se combina con la limitada capacidad vial de las rutas de acceso entre las viviendas y la ciudad principal, generando problemas de movilidad que afectan el tiempo que las personas necesitan para desplazarse a sus trabajos. En condiciones de poco tráfico, este desplazamiento puede tardar en promedio una hora y quince

minutos; sin embargo, en horas pico, cuando la movilidad es alta, el tiempo de desplazamiento puede llegar a ser de dos a tres horas.

Finalmente, frente a estas circunstancias, se observan serias repercusiones en los espacios de socialización y las prácticas de ocio. La cantidad de tiempo disponible se ve fracturada, ya que el tiempo destinado al descanso queda absorbido por las dinámicas de movilidad. Es importante mencionar que las condiciones previamente señaladas también generan patrones de movilidad restringida, lo que afecta varios ámbitos de la esfera social. Por ejemplo, el acceso a la oferta cultural que brindan las capitales. Si los núcleos familiares pasan largos períodos de tiempo en los trayectos, suelen optar por no acercarse a los espacios de ocio dentro de las ciudades principales, a pesar de su amplia oferta.

### **“Aquí vivimos varios”**

Pensar en la caracterización de las personas que respondieron al cuestionario es importante. Cabe mencionar que, en su gran mayoría, las personas que se encontraban en la vivienda cuando se realizó el cuestionario fueron mujeres. Aunque también hubo participación de hombres, esta fue irrelevante. Las personas comentaron que vivían en la casa junto a un promedio de cuatro personas; en algunos casos, el número era de al menos dos y, en otros, de hasta cinco. Este dato, al cruzarlo con los metros disponibles de la vivienda, que se aproximaban a los 50 m<sup>2</sup> (con un mínimo de 40 m<sup>2</sup> y un máximo de 300 m<sup>2</sup>, siendo este último el único caso en México debido a las facilidades para la construcción en horizontal, que permitió la edificación de tres plantas), permite afirmar que el espacio destinado por persona es de aproximadamente 12,5 m<sup>2</sup>.

La situación anterior representa una problemática, pues las personas se encuentran bajo dinámicas de hacinamiento. Esto se corrobora según la parametrización que ofrece Eurostat, la cual determina que se presenta hacinamiento cuando:

El hogar no tiene a su disposición un número mínimo de habitaciones, correspondiente a: una habitación por hogar; una habitación por pareja; una habitación por cada persona de 18 años o más; una habitación por par de personas solteras del mismo sexo de 12 a 17 años; una habitación por cada persona de 12 a 17 años no incluida en la categoría anterior; y una habitación por par de menores de 12 años. (Eurostat, 2014)

Básicamente, esta condición se acentúa desde la misma construcción del inmueble, ya que la vivienda cuenta solo con dos habitaciones, lo que determina las condiciones en las que las personas ocuparán la residencia.

Este modelo de vivienda, que se presenta a la venta en Hogares Soacha, tiene 50 m<sup>2</sup> de espacio total y 45,74 m<sup>2</sup> de espacio habitable. A partir de este plano, se

puede hacer una idea de las condiciones en las que viven las familias, las cuales, según los cuestionarios aplicados, tienen una media de cuatro personas. Además, se observa una variedad de relaciones familiares, como parejas con hijos y padres, parejas solo con hijos, parejas con hermanos, entre otras. Al cruzar estas características con el espacio disponible, observable en la figura 7, se puede afirmar que se presentan las condiciones para considerar una situación de hacinamiento. Esto también permite imaginar las condiciones en las que el núcleo familiar habita el espacio, teniendo en cuenta que las necesidades de las personas cambian según su relación con los demás y su edad. Así, la comodidad y privacidad de los integrantes del núcleo familiar se ven afectadas.

**Figura 7.** Planos, La Alegría iv, Hogares Soacha



Fuente: Compensar y Apilos (s. f. b.).

### **“El dinero no alcanza”**

La vivienda social forma parte de una estrategia de políticas públicas orientada a resolver el problema habitacional de la población que no cuenta con los recursos necesarios para adquirir una vivienda. En este contexto, se prioriza a las personas con menores recursos. Sin embargo, al analizar las respuestas, se observan dos fenómenos. El primero es que, a medida que los proyectos de vivienda son más recientes, se relaciona con el interés de tener una vivienda propia, ya que son apartamentos entregados recientemente a propietarios que adquirieron su vivienda desde planos y han equipado y ambientado su hogar con la intención de habitarlo. Esto contrasta con los proyectos más antiguos, como ocurre en México, donde la mayoría de los residentes viven en los condominios bajo alquiler o arrendamiento.

A partir de lo anterior, se puede concluir que los propietarios directos ya no viven allí y han dejado la vivienda para alquilarla. En las respuestas de los encuestados

en México, se notó la falta de claridad respecto a las facilidades para obtener la vivienda, como los subsidios, así como el año de construcción del inmueble. El segundo fenómeno tiene que ver con el nivel de ingresos económicos de los residentes. Aunque el promedio de los encuestados gana entre uno y dos salarios mínimos y tiene un nivel de educación básica o bachillerato, esta población ha comenzado a ser desplazada por quienes tienen hasta dos salarios mínimos. Esta característica está directamente relacionada con el nivel de cualificación y estudios alcanzados, ya que muchos han optado por la educación técnica o universitaria.

Estas condiciones implican que los proyectos inmobiliarios no están generando mayores facilidades para quienes tienen menos recursos. Al contrario, están generando condiciones favorables para aquellos que tienen la capacidad de pagar mayores intereses mediante créditos o préstamos a largo plazo para la obtención de vivienda. Esta es una situación desafortunada, pues segrega aún más a la población, que no solo tiene ingresos bajos, sino que incluso carece de ellos. Por lo tanto, deja fuera a las personas que más necesitan los recursos y los subsidios para obtener vivienda. Además, esta situación pone de manifiesto la contradicción entre reconocer que la tenencia de vivienda debe garantizarse a toda la población y que, bajo esa premisa, todos, independientemente de su nivel de ingresos, deberían estar en capacidad de acceder a una vivienda. Esta condición revela parte de la estrategia del capital inmobiliario, que obtiene mayores beneficios mediante el crédito y reduce las pérdidas económicas gracias a la disminución de subsidios y tasas de interés bajas para la obtención de vivienda.

Ahora bien, este sector de la población que tiene la posibilidad de acceder a viviendas con algunos servicios, no siempre cuenta con la garantía de una buena calidad de los mismos. Es el caso del internet, la televisión y el transporte, cuyo servicio puede reducir su tarifa de acuerdo con la calidad que ofrezca. Esta situación lleva a muchos a optar por servicios de menor calidad, con el fin de reducir costos y poder destinar el ahorro a otras necesidades, como la alimentación.

### **“Se caen los sueños”**

La cantidad de tiempo y energía invertida en la posibilidad de adquirir una vivienda, sumada a los costos y la documentación que esta implica, hace que se pueda afirmar con certeza que es un logro por el cual muchos luchan, y quienes logran obtenerla tienen mucho de qué enorgullecerse. El problema que se presenta, y que da lugar a este apartado, es cuando la vivienda adquirida no corresponde al esfuerzo requerido para obtenerla. En ese caso, comienzan a percibirse todo tipo de reacciones, principalmente de desilusión, dado que las condiciones de humedad, olores a suciedad, ruido, tráfico, entre otras, son las que enfrentan las personas que viven en estos conjuntos. Esta situación no es esporádica, sino que se enfrenta a diario. Son condiciones que este sector de la población no imagina-

ba al planear mudarse a estos lugares, y que, por supuesto, no coinciden con las expectativas que tenían sobre su vivienda.

Como consecuencia de ello, con el tiempo, las personas buscan la manera de dejar de vivir en estas viviendas, con la necesidad de encontrar otras que ofrecan mejores condiciones de bienestar y habitabilidad, destinando las viviendas originales a obtener ingresos económicos, ya sea por renta o venta del inmueble. Esto, a pesar de que continúan existiendo problemas estructurales que muchos desconocen por no haber tenido la experiencia de vivir allí.

Em dias de chuva é frequente o alagamento da rua principal em função da infraestrutura do esgoto em via pública, manilhas e etc. Serem bem antiquados, desde décadas anteriores, pequenas e não suportar o fluxo devido fora a falta de manutenção e limpeza nos bueiros frequente pela prefeitura dentre outros fatores.

En los días de lluvia, la calle principal se inunda con frecuencia debido a la infraestructura de alcantarillado en la vía pública, tuberías, etc. Siendo muy anticuado, desde décadas anteriores, pequeño y no soportando el caudal por la falta de mantenimiento y limpieza por parte del ayuntamiento, entre otros factores. (Tomado de los cuestionarios realizados en Brasil, 2023)

Lo anterior reafirma parte de las condiciones que enfrentan las personas que viven allí, sumado a las dinámicas históricas de segregación, en las que la planeación de los espacios ha sido básicamente dirigida por la misma población, que ha ido resolviendo los problemas que se les han presentado con sus propios recursos. Esto, sin embargo, no ha sido suficiente y ha llevado la intensificación de problemas sociales, principalmente los relacionados con la seguridad.

Bajo este panorama, sorprende que los habitantes de la periferia, aunque son conscientes de las particularidades de sus barrios, conjuntos y viviendas, lleguen a normalizar condiciones que no deberían presentarse, como el hecho de no recibir calidad en servicios como agua, luz y gas, o incluso el transporte, que, a pesar de los elevados costos, se considera malo o muy malo en todos los casos. Además, se evalúa negativamente la condición de la vivienda, la cual, según los resultados del cuestionario, que cuenta con catorce ítems, revela una condición deficiente en temas como el aislamiento al frío, calor, humedad, olores y ruido. Estas condiciones deberían ser prioritarias al configurar cualquier tipo de vivienda, ya que su calidad permite prevenir complicaciones para la salud.

En cuanto a la ubicación, el precio, la seguridad, la accesibilidad, la privacidad, el tamaño, la luz natural, la estética y el estado de conservación, estos aspectos terminan siendo considerados como regulares, a pesar de que son los que garantizan en parte la habitabilidad de la vivienda. Así, ninguno de los ítems alcanza el

nivel de conformidad esperado por las personas que viven allí, lo que denota una clara inconformidad con la vivienda adquirida.

### **“Esto es lo mío”**

Pensar en la posibilidad de tener una vivienda bajo condición de propiedad es algo que muchas personas proyectan a mediano y largo plazo. Tanto es así que, cuando se habla de proyectos de vida, la vivienda aparece dentro de estos sueños o expectativas que se desean lograr con el tiempo. La vivienda social permite que esta sea propia, independientemente de las condiciones, inclusive cuando no cuenta con todo el equipamiento que se espera. Este es el caso que se presenta en los lugares de estudio, donde, en la mayoría de los casos, cuando se preguntó por el grado de satisfacción con espacios como la sala, el baño, el garaje, el patio, el jardín, la terraza, el sótano y la vista, algunas personas que respondieron el cuestionario mencionaron que sus viviendas ni siquiera contaban con dichos espacios, y que eventualmente les gustaría que su casa los tuviera. Sin embargo, justificaban el hecho de no tenerlos, pues consideraban que contar con estos espacios generaría otros gastos que no estarían dispuestos a costear.

Lo mismo ocurría cuando se les preguntaba por el tamaño de su residencia; parecía haber una conformidad regular y un buen respaldo por parte de la población, aun cuando es evidente que estos espacios no permiten un óptimo desarrollo del ocio ni propician la socialización de las personas que viven en el inmueble. Así, cabe preguntarse por qué las personas que viven allí no terminan de clasificar como factores negativos la carencia de espacios en su vivienda, hasta el punto de no hacer críticas contundentes al respecto.

Resaltando que el sentido de pertenencia al lugar y a la vivienda, además del costo económico, garantiza un espacio donde el trabajador puede reproducir prácticas que le permiten tener un mejor desempeño en sus labores. Este espacio, además de fungir como una estrategia para el trabajo, enfrenta el reto de quitarle a la vivienda su carácter social, una condición de la que no se beneficia el sector económico privado, al punto de considerarlo una amenaza. Son por estas razones que el sistema otorga al trabajador las condiciones para obtener una vivienda bajo la figura de propiedad. Pues esta, al ser un objeto de alto valor, requiere ser protegida y aislada de otros que también la desean.

Contradicoriamente, debido a las condiciones en las que el sector privado promueve la vivienda, al priorizar el interés económico, no se resuelven la totalidad de las necesidades de toda la población. Por ello, la vivienda termina convirtiéndose, paradójicamente, en un sinónimo de lucha, ya que gracias a diversos procesos comunales se han logrado solventar problemáticas relacionadas con la obtención de la vivienda y sus condiciones estructurales, tanto internas como externas. Esto

convierte la vivienda en un motivo de orgullo, pues realmente representa el esfuerzo y la perseverancia de la población que no ha recibido la vivienda de manera fácil. Aun cuando se reconoce que no todo está resuelto, que la oferta no responde a la demanda y que se necesita garantizar un determinado equipamiento para considerar esa vivienda un lugar de bienestar. Este contexto sigue impulsando la reivindicación de lo que se ha obtenido, lo que debe mejorarse y lo que aún falta.

Es así que, de algún modo, independientemente de tener o no una visión política o acercamiento a movimientos sociales, la población reconoce en el vecino un aliado para la obtención de mejores condiciones de bienestar en el futuro. Esto se justifica a partir del nivel de conformidad de las personas que respondieron el cuestionario con respecto a sus vecinos y el sentido de pertenencia al barrio o al conjunto. Por ello, la población sigue construyendo su proyecto de vida en la vivienda social, resolviendo poco a poco las carencias evidentes del sector.

## Conclusiones

En este trabajo se ha analizado las condiciones habitacionales, partiendo del estudio de tres conjuntos de vivienda social en zonas metropolitanas de las principales ciudades de México, Brasil y Colombia. Tras esto se puede indicar que efectivamente hay problemáticas alrededor de la vivienda, que se han intentado resolver a partir de diferentes formas. Tanto en un ámbito institucional como comunitario, los gremios y la asociación barrial demandan y visualizan las condiciones en las que se presentan estos conjuntos habitacionales; por lo que promueven y gestionan espacios para la unión y apoyo, lo que genera nuevas formas de configuración y orden de ciudad. Por lo tanto, es necesario mencionar que existe una correlación entre ambos aspectos, pues los movimientos sociales, históricamente, han presionado al Estado para que reconozca que el trabajador existe por fuera de un ámbito laboral y requiere espacios dignos para descansar y compartir con su familia.

A raíz de la presión generada por la misma población, el Estado ha delegado a instituciones para que respondan a la necesidad de la vivienda a partir de políticas públicas, que, en última instancia, se materializan con el desarrollo de proyectos de vivienda social. Por supuesto, esta dinámica no surge de manera espontánea; los gobiernos, por falta de experiencia y gestión, han requerido conceder y avalar permisos a terceros, los cuales se han valido del capital inmobiliario para dar inicio a la construcción de proyectos sociales.

Esta relación, en sí misma, es contradictoria, ya que la necesidad expresada por los gobiernos es una situación directamente social, ajena a los intereses que promulga el capital inmobiliario. De esta manera, el Estado se presenta como un benefactor, destinando fondos públicos al desarrollo de los proyectos de vivienda social. Esto contrasta con el capital privado, representado por las inmobiliarias,

que busca el interés económico. Además, la descoordinación es evidente, partiendo del hecho de que el capital privado no tiene ningún tipo de visión social. Por el contrario, busca las formas de enriquecer su propio capital y, con ello, continuar reproduciendo la misma dinámica.

En esa medida, la relación que se gesta lleva a que muchas de las decisiones sobre la vivienda social sean tomadas directamente por el capital privado. De ahí que el sector inmobiliario elija las zonas de periferia para desarrollar los proyectos de vivienda social. Estos lugares no solo están apartados de los centros económicos, sino que son poco viables para los proyectos, ya que se encuentran cerca de humedales y cuerpos de agua, lo que genera dinámicas de deterioro en los inmuebles y representa riesgos para la salud pública. El conocimiento de estas condiciones es irrelevante en la medida en que el capital inmobiliario responde a la demanda de la población que busca resolver su necesidad de vivienda. Al mismo tiempo, este sector aumenta la rentabilidad de los proyectos al ocupar terrenos a que requieren poca inversión y cuyos costos son bajos en comparación con los precios que representaría la zona céntrica.

Esta condición genera dinámicas de segregación que corresponden con la concentración poblacional en las zonas de periferia. Dichas dinámicas solo tenían sentido en épocas en que las industrias también estaban en esas áreas. Sin embargo, al trasladarse a los centros urbanos o puertos principales, el modelo de vivienda periférica pierde su razón de ser, ya que lo único que presenta es deterioro a las condiciones habitacionales y al bienestar de la población. De ese modo, este tipo de vivienda se ha limitado a garantizar un lugar de refugio para los habitantes durante las noches, mientras que, en el día, ellos realizan sus actividades, principalmente laborales, dentro de los centros económicos. A la precariedad del uso de la vivienda, se suma la ausencia de vías óptimas de acceso vehicular, la lejanía al equipamiento básico de bienestar (hospitales, colegios, centros de deporte, centros culturales, entre otros). Así, los conjuntos de vivienda social obligan a la población a desplazarse constantemente por largos trayectos en busca de estos centros de bienestar.

De esta manera, las dinámicas resaltadas dejan clara la capacidad que tiene el capital inmobiliario para convertir el espacio en un lugar altamente rentable. Sin embargo, cada vez se traspasa más el límite, pues año tras año se crean condiciones en las que las construcciones de vivienda social generan panoramas aún más desfavorables para la población. Este proceso no solo afecta la localización de las viviendas, sino que interviene en aspectos de la vivienda como tal. Ello conlleva que se determine qué espacios son los que debería tener la vivienda y cuáles no, toda una intervención en términos de distribución y tamaño. Estas características se hacen observables al realizar los cuestionarios, que revelan una relación entre el año de construcción con los espacios disponibles y su tamaño.

En orden cronológico, la construcción de estos proyectos habitacionales inicia con el caso de Los Héroes Tecámac, en Ecatepec, un proyecto que se desarrolla hacia los 2000. Este modelo presenta casas de dos pisos, que en un principio tienen 64 m<sup>2</sup> y la posibilidad de expansión para la construcción de más plantas. Posteriormente, en el caso de Hogares Soacha, en Soacha, un proyecto del 2010, las viviendas cuentan con 50 m<sup>2</sup> aproximadamente, con espacios tradicionales que se mezclan o eliminan. Por ejemplo, la cocina comparte el mismo espacio con el patio de ropa, y áreas como patios, jardines, terrazas, salas de estudio simplemente desaparecen. Además, estas viviendas, al ser tipo apartamento pierden la posibilidad de expansión. Finalmente, en el caso del Residencial Bela Vista-São Gonçalo, un proyecto del 2017, las viviendas se reducen a los 45 m<sup>2</sup>, y presentan características similares a las de Soacha. En este último caso, se evidencia la reducción del espacio y el diseño enfocado a un tipo de familia, limitando la cantidad de integrantes y las actividades que pueden realizarse en estos hogares.

Frente a lo anterior, se debe resaltar que el capital inmobiliario, en su búsqueda por obtener la mayor renta posible, ha dado otro salto estratégico al intervenir en la calidad de la construcción de la vivienda. Esto se traduce en materiales de baja calidad, lo que acelera el deterioro estructural. Además, este tipo de construcción es realizada por mano de obra cada vez menos cualificada, lo cual no permite dar respuesta a los diferentes retos que la construcción requiere. Incluso, estos proyectos han empezado a valerse de la participación de la familia en la finalización del inmueble. Al momento de la entrega de la vivienda, esta no puede ser ocupada; pues requiere acabados, piezas de baño, pisos, techos y demás (Barona Díaz y Sánchez Rodríguez, 2005). En algunos casos ni siquiera se garantiza el acceso a servicios públicos como gas, luz, agua, entre otros, características indispensables para que las viviendas sean un espacio totalmente habitable.

Lo anterior evidencia que las políticas públicas, cuyo propósito inicial era garantizar soluciones habitacionales, han perdido ese carácter y se han convertido en políticas económicas que buscan una máxima rentabilidad económica. De ese modo, se deja de lado, la cuestión física de la vivienda, como la localización, tamaño y calidad; así como a la población de baja renta. En su lugar, se enfoca en proporcionar y generar facilidades de acceso a la vivienda a personas de medianos y altos ingresos, quienes generan un nivel de renta e interés mayor.

Un ejemplo de lo anterior se observa en las dinámicas de acceso a la vivienda del programa Minha Casa Minha Vida, el cual genera subsidios y créditos de acuerdo con los ingresos. Esto permite clasificar a la población en tres grupos: A, B, C. El grupo A incluye a las personas con menores ingresos; el grupo B a las de ingresos medios; y el grupo C a las de mayores ingresos (Direccional, 2023). Sin embargo, ¿qué pasa cuando los que hacen parte del grupo A no son priorizados? En la lógica económica, los grupos A y B se encuentran excluido de los sistemas de créditos

y financiación, aunque sean estos los grupos donde se encuentra la mayor parte de la población, alrededor del 85 %. Esto ha generado un sistema informal de subcontratación entre los grupos A y B, que han iniciado sistemas de organización social para reivindicar su derecho a la vivienda. En este caso, un sector de la población contrata a una entidad privada para la construcción de vivienda en zonas de invasión o zonas baldías, apropiando las tierras y consolidando complejos habitacionales. Estas situaciones nuevamente ponen a luz contradicciones, pues finalmente son alternativas que también benefician el mercado inmobiliario, que en este caso actúa como un agente pasivo, que no asume responsabilidades ante complicaciones estructurales ni legales. Casos parecidos se presentan en Colombia con la denominada “autoconstrucción”, en los que la población, a partir de conocimientos populares, implementa técnicas y tecnologías de la construcción y configura la elaboración de sus propias viviendas.

Estas estrategias cobran relevancia en la medida en que las políticas públicas han priorizado el beneficio del sector privado, dejando de lado el ámbito social. Por ello, es fundamental recordar que quienes logran acceder a la vivienda social son personas que pueden mantener el pago de un sistema de financiación, es decir, asalariados. La cuestión radica en reflexionar sobre qué pasa cuando este no es el caso, cuando se niega el acceso a la vivienda a quienes más lo necesitan. Esta situación afecta a un sector de la población que no puede declarar un trabajo estable o que labora sin un contrato formal. Es importante que las políticas públicas consideren que la población que se encuentra vinculada al trabajo formal es inferior a la población que mantiene sus actividades económicas dentro del sector informal. De hecho, el trabajo informal representa, para los países de Latinoamérica, los únicos ingresos para más del 50 % de su población (oIT).

Esta problemática denota una carencia en el acceso de la vivienda y ha impulsado a la población a movilizarse en torno al derecho a la vivienda, incluso sin nunca haber tenido conocimiento de los movimientos sociales o vínculos con una línea política particular. Estas movilizaciones han permitido establecer acciones concretas frente al detrimento de las condiciones de acceso a la vivienda social, resignificando el papel del vecino como un aliado clave en la reivindicación de los derechos y como alguien con quien se puede colaborar para dar solución a las necesidades inmediatas de la vivienda.

Ahora, debe mencionarse también que el panorama que se ha planteado evidencia que la habitabilidad de una vivienda, en términos de bienestar, no se limita únicamente a una cuestión estructural. La vivienda como propiedad anestesia y alivia la problemática; pero se debe dar mayor relevancia al nivel de habitabilidad. Esto implica garantizar el bienestar de la población y sus repercusiones en términos de salud, las condiciones laborales, el acceso a servicios básicos y al ocio.

Cabe entonces preguntarse: ¿siempre se visualizan estas condiciones para la mayoría de la población que accede a la vivienda social? ¿Se reconocen la mayoría de inconformidades en cuanto a la vivienda, tanto por instituciones como por la población? ¿Se están generando planes de acción desde la institucionalidad? ¿El Estado ha dejado de ver la vivienda como un problema de tenencia de la propiedad? ¿Las alternativas habitacionales populares han contribuido al mejoramiento de las condiciones de bienestar?

Parte de las respuestas a estas preguntas se evidencian en las dificultades que se presentaron en la implementación del material de investigación. Por ejemplo, al realizar los cuestionarios, fue necesario tomar medidas informales para salvaguardar la integridad de equipo de trabajo. Pues, como ya se ha mencionado a lo largo de la investigación, son espacios de difícil acceso, que presentan una gran variedad de problemáticas sociales, particularmente de seguridad. En algunos casos, se requirió mantener comunicación con personas del sector, contar con su acompañamiento e incluso implementar cuestionarios de forma virtual.

Al analizar los casos particulares de los tres espacios de estudio, se obtiene un panorama más amplio de las condiciones de la vivienda social en cada uno de los países. Sin embargo, surge la pregunta de si, de algún modo, se ha resuelto el problema de la vivienda. Tras haber realizado la investigación y aplicar los cuestionarios, se puede afirmar que no. El problema del derecho a la vivienda no ha sido resuelto por completo, ni por la vía institucional ni por la organización popular. Esta situación plantea interrogantes fundamentales: ¿existe un interés para que el problema de la vivienda permanezca sin solución? ¿Es posible que, en algún momento, se resuelva este problema? Y si así fuera, ¿de qué manera se llevaría a cabo? Frente a ello, solo queda seguir indagando. En este sentido, sería preciso ampliar la investigación para recaudar mayor información de los países aquí tratados, abarcando otras ciudades, e incluso otros países de Latinoamérica. Esto daría sustento a las afirmaciones planteadas en este estudio.

## Referencias

- Amaral Portella, G. R. (2023). *Hegemonia e financeirização na produção habitacional: transformações do uso do solo e segregação socioespacial em Naves-São Gonçalo*. Faculdade de Formação de Professores-UERJ.
- Asamblea Nacional Constituyente. (1988). *Constitución Política de la República Federativa del Brasil*. ACNUR. <https://www.acnur.org/fileadmin/Documentos/BDL/2001/0507.pdf>

- Banco Interamericano de Desarrollo. (2012, 14 de mayo). *Estudio del BID: América Latina y el Caribe encaran creciente déficit de vivienda*. <https://www.iabd.org/es/noticias/estudio-del-bid-america-latina-y-el-caribe-encaran-creciente-deficit-de-vivienda>
- Barona Díaz, E. y Sánchez Rodríguez, F. (2005). Características de la vivienda de interés básico, social y económica urbana en Puebla-Méjico. *e-Genosis*, 3, 1-18. <https://www.redalyc.org/pdf/730/73000313.pdf>
- Bonduki, N. (2009). Política de vivienda e inclusión social en Brasil: revisión histórica y nuevas perspectivas en el gobierno Lula. En J. Erazo (ed.), *Intersecciones urbanas: origen y contexto en América Latina* (pp. 95-136). Flacso Ecuador.
- Cámara de Diputados. (1917). *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*. <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/CPEUM.pdf>
- Carhuanchó, I., Nolazco, F., Sicheri, L., Guerrero, M. y Casana, K. (2019). *Metodología de la investigación holística*. Universidad Internacional del Ecuador.
- Carrión, F. (2001). Las nuevas tendencias de la urbanización. En F. Carrión (ed.), *La ciudad construida: urbanismo en América Latina* (pp. 7-24). Flacso Ecuador.
- Carrión, F. (ed.). (2001). *La ciudad construida: urbanismo en América Latina*. Flacso Ecuador.
- Casas Anguita, J., Repullo, J. y Donado, J. (2003). La encuesta como técnica de investigación. Elaboración de cuestionarios y tratamiento estadístico de los datos (I). *Atención Primaria*, 31(8), 527-538. <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0212656703707288>
- Cerqueda Méndez, A. (2013). *El deterioro de la habitabilidad en la vivienda de interés social* [tesis de maestría, Universidad Veracruzana]. Repositorio Institucional de la Universidad Veracruzana. <https://cdigital.uv.mx/server/api/core/bitstreams/0c12ee9e-e577-4fb5-b306-4f334839e7fd/content>
- Compensar y Apiros. (s. f. a.). *Características del Megaproyecto vís. Descripción. Hogares Soacha*. <https://hogaressoacha.com/hogares-soacha/descripcion-y-caracteristicas/>

- Compensar y Apiros. (s. f. b.). *Hogares Soacha, La Alegría IV, sala de ventas virtual.* <https://hogaressoacha.com/proyectos-en-venta/alegría-4/planos/>
- Constitución Política de Colombia. (1991). Gaceta Constitucional n.º 116. <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=4125>
- Dávila, J. (2017, 28 de julio). *Casas de interés social en México: ¡8 cosas que debes saber en cuanto antes!* Homify. [https://www.homify.com.mx/libros\\_de\\_ideas/3788854/casas-de-interes-social-en-mexico-8-cosas-que-debes-debes-saber-en-cuanto-antes](https://www.homify.com.mx/libros_de_ideas/3788854/casas-de-interes-social-en-mexico-8-cosas-que-debes-debes-saber-en-cuanto-antes)
- Direccional. (2023). Subsídio do Minha Casa, Minha Vida. <https://www.direccional.com.br/blog/minha-casa-minha-vida/subsídio-do-minha-casa-minha-vida/>
- Engels, F. (1980). *Contribución al problema de la vivienda.* Progreso.
- Eurostat. (s. f.). Overcrowding rate. En Glossary Eurostat. [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Overcrowding\\_rate](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Overcrowding_rate)
- Justino de Oliveira, G. H. (2015, 13 de noviembre). *El Programa Mi casa, Mi vida 2009-2014 y la participación democrática de los movimientos y organizaciones sociales: impacto en la inclusión social por medio de la aplicación del derecho a la vivienda* [sesión de conferencia]. XX Congreso Internacional del CLAD sobre la Reforma del Estado y de la Administración Pública, Lima, Perú. [https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4\\_uibd.nsf/91BB75650C75B72805257FA7004F7726/\\$FILE/olivegus.pdf](https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/91BB75650C75B72805257FA7004F7726/$FILE/olivegus.pdf)
- Londoño Ciro, L. y Marín Tabares, J. (2012). Metodología de la investigación holística. Una propuesta integradora desde las sociedades fragmentadas. *Uni-Pluriversidad*, 2(3), 22-23. <https://revistas.udea.edu.co/index.php/unip/article/view/12229/11094>
- López Estrada, R. y Leal Iga, J. (2012). Política de vivienda social en México: el caso de una colonia periférica de Monterrey. *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, 5(10), 262-277. <https://revistas.javeriana.edu.co/index.php/cvyu/article/view/4133/3140>

- Martínez Munar, M. S. (2020). *El problema de la vivienda en Soacha. Una mirada a las condiciones de desigualdad espacial en la periferia. Estudio de caso: Ciudad Latina y Ciudad Verde* [trabajo de grado de pregrado, Universidad Pedagógica Nacional]. Repositorio Institucional upN. <http://repository.pedagogica.edu.co/handle/20.500.12209/12178>
- Moreno, P. J. (2013, 16 de junio). *Vivienda de interés social en México*. Buró Verde Arquitectura. Buró Verde Arquitectura. <http://www.burovarquitectos.com/blog/2015/6/16/un-análisis-sobre-casas-de-interés-social-en-méjico>
- Naciones Unidas. (2023). *El derecho humano a una vivienda adecuada*. OHCHR. <https://www.ohchr.org/es/special-procedures/sr-housing/human-right-adequate-housing>
- Organización Internacional del Trabajo (oIT). *Página oficial*. <https://www.ilo.org/>
- Ramalhoso, W. (2016, 19 de junio). *Minha Casa, Minha Vida deu certo? Veja pontos positivos e negativos*. uOL Notícias. <https://noticias.uol.com.br/cotidiano/ultimas-noticias/2016/06/19/minha-casa-minha-vida-deu-certo-veja-pontos-positivos-e-negativos.htm>
- Trinidad Requena, A., Carrero Planes, V. y Soriano-Miras, R.M. (2006). *Teoría Fundamentalizada “Grounded Theory”* (Cuadernos Metodológicos 37). Centro de Investigaciones Sociológicas.