

Reflexiones desde la literatura sobre la vivienda social: localización, densidad y espacio público

EÍDOS N°15.

Revista Científica de Arquitectura y Urbanismo,

ISSN: 1390-5007

revistas.ute.edu.ec/index.php/eidos

¹Arq. Carla Hermida, ²Arq. Martín Durán-Hermida,
³Arq. Daniela Idrovo-Alvarado, ⁴Arq. Diego Proaño-Escandón

¹chermida@uazuay.edu.ec ²martinduranh@uazuay.edu.ec

³danielaidrovo@gmail.com ⁴adproesa@uazuay.edu.ec

Resumen:

Este texto busca reflexionar sobre aspectos fundamentales, pero no exclusivos, que desde el punto de vista de lo urbano influyen en la calidad de los programas habitacionales, principalmente, los de carácter social: ubicación, densidad y espacio comunal/público, a partir de la revisión de literatura del tema. Se constata que, a pesar de la vasta evidencia sobre las ventajas sociales, ambientales y económicas de localizar la vivienda colectiva para estratos socioeconómicos bajos dentro de las ciudades, aspectos como el valor del suelo presionan su expulsión. Se concluye que los programas habitacionales de interés social deberían precautelar la cantidad y calidad de áreas comunales y públicas para la interacción, pero que lamentablemente se reducen en aras de un mayor número de unidades de vivienda. Este tipo de discusiones buscan motivar a los tomadores de decisiones y académicos a indagar en alternativas para una gestión del suelo que evite la segregación y la gentrificación y que garantice una mejor calidad de vida para los habitantes de estos programas.

Abstract:

This text seeks to reflect on fundamental, but not exclusive, aspects that influence the quality of housing programs (mainly public) from the urban point of view: location, density and communal / public space, based on a literature review. It is noted that, despite the vast evidence on the social, environmental and economic advantages of locating collective housing for low socioeconomic strata within cities, aspects such as the value of the land pressurize its expulsion. It is concluded that social interest housing programs should protect the quantity and quality of communal and public areas for interaction, but unfortunately they are reduced for the sake of a greater number of housing units. This type of discussion seeks to motivate decision makers and academics to investigate alternatives for land management that avoid segregation and gentrification, and that guarantees a better quality of life for the inhabitants of these programs.

Palabras clave: Revisión de literatura, vivienda social, densidad, espacio público

Keywords: Literature review, social housing, density, public space

I. INTRODUCCIÓN

A partir de las últimas décadas del siglo anterior, la sustentabilidad urbana entra en el discurso académico e institucional, como resultado de los innegables impactos negativos en ámbitos ambientales, económicos y sociales, de los modelos urbanos aplicados. No obstante, los impactos sociales, a pesar de ser evidentes, han tomado más tiempo en ser abordados, discutidos e intervenidos. Esto se debe a que impactos como la inequidad, la pérdida de cohesión social, la segregación, la polarización, la reclusión residencial, la desigualdad en el acceso a la movilidad, entre otras, no son variables fáciles de medir (Arbury, 2005; De Mattos, 2010; Muñiz et al., 2010).

En este contexto, la reflexión sobre la vivienda colectiva resulta imperante, ya que su localización, emplazamiento, organización y gestión pueden aportar a ciudades más sustentables; pero también pueden contribuir a agravar los efectos de un modelo de ciudad disperso y desigual. Autores como Pucci, Vecchio y Lanza (2019) consideran que la accesibilidad es fundamental cuando se habla de vivienda, por su contribución al bienestar y la participación de las personas en la vida social; y que por ello las prioridades de intervención deben estar en función de las desigualdades socioespaciales que caracterizan los entornos urbanos.

En el caso latinoamericano, estudiar este tema es fundamental, ya que los grandes programas estatales de vivienda colectiva para los estratos socioeconómicos bajos se fundamentan, por lo general, en la urgencia de la construcción física de unidades habitacionales. Así, programas como “Minha Casa, Minha Vida” de Brasil, “Casa para todos” en Ecuador, los realizados con el FONAVI¹ en Argentina, “Techo

propio” en Perú, o aquellos programas de México realizados con el INFONAVIT y el ISSSTE,² entre otros, no han estado libres de críticas. Se pone en tela de juicio la ubicación, el emplazamiento, la poca flexibilidad y la falta de adecuación al contexto. Su construcción ha obligado a los pobres a conformar “sucesivas periferias urbanas” (Rodríguez y Sugranyes, 2005). En palabras de Hidalgo (2007, p. 73): “El Estado provee el bien que soluciona el problema del alojamiento, pero con la ubicación periférica niega el acceso a las ventajas de vivir en la ciudad”. Esto sucede inclusive en el caso cubano, a pesar de ser un país socialista (González, 2009).

El texto a continuación se referirá principalmente a la vivienda colectiva formal (provista por el Estado) para los estratos socioeconómicos bajos³ de la población y, por ello, se utilizará el término “vivienda social” tal como la define Hidalgo (2007, p. 60): “aquella residencia que es producto de las políticas habitacionales dirigidas a los grupos más desposeídos de la sociedad, que no pueden optar por sus propios recursos a las viviendas del mercado inmobiliario”.

La revisión de literatura se realizó inicialmente en las bases de datos Scopus y Science Direct con las palabras *housing* y *social housing*. Se elaboró un primer gran listado en función del título, luego se aplicó un segundo filtro basado en el resumen, y finalmente, una selección de artículos producto de una lectura del texto completo. El objetivo fue encontrar la literatura que aborde los principales aspectos urbanos que afectan la calidad de los programas de vivienda social. Posteriormente, se incorporaron algunos artículos de la base de datos Scielo para poder complementar de mejor manera el fenómeno en latinoamérica, y se añadieron otros autores que han investigado y reflexionado sobre la vivienda colectiva desde hace varios años, para reforzar la teoría detrás de la temática.

El artículo comentará sobre tres variables que fueron reiteradamente abordadas en los artículos revisados: ubicación, densidad y espacio comunal/público. Estos aspectos tienen una fuerte influencia, desde el punto de vista

¹ Fondo Nacional de la Vivienda.

² Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores e Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, respectivamente.

³ En el Ecuador, la clasificación por estratos está dada por seis variables: vivienda, acceso a tecnología, posesión de bienes, hábitos de consumo, nivel de educación y actividad económica del hogar. El estrato bajo es cuando se ha obtenido un puntaje de 0 a 316 sobre 1000 puntos posibles (INEC, 2011).

urbano, sobre la calidad de los programas habitacionales.

II. SOBRE LA UBICACIÓN DE LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA

Una de las variables fundamentales, al momento de hablar sobre proyectos de vivienda colectiva para estratos socioeconómicos bajos, es la ubicación. De manera teórica, está demostrada la necesidad de que la vivienda colectiva esté dentro de la ciudad, próxima a los lugares de trabajo de sus habitantes, y no en la periferia; solo así se puede garantizar la integración de los ciudadanos y la reducción en costos y tiempos de traslado para acceder a empleo, servicios y equipamiento (Rueda, 2008; Montaner y Muxi, 2006; Petković-Grozdanović, Stojiljković y Shubenkov, 2016). Una adecuada relación de los programas de vivienda colectiva con la ciudad permite el uso de modos de transporte sostenibles y la generación de vida barrial. Los beneficios de una ubicación dentro de la ciudad para los programas de vivienda no son exclusivos de sus residentes, sino también de los gobiernos nacionales o locales, ya que implica reducción de gastos en provisión de infraestructura y servicios. No obstante, la construcción de estos programas se realiza, principalmente, en zonas periféricas, situación que se ha acentuado a partir de los años 70 con la implantación del modelo neoliberal en la región. A continuación, mencionaremos tres ejemplos: Córdoba, Santiago de Chile y una reubicación en Medellín. Sin embargo, el fenómeno descrito se presenta en numerosas ciudades latinoamericanas.

Marengo (2013), en su estudio sobre la expansión de la ciudad de Córdoba, habla sobre proyectos habitacionales para sectores con bajos recursos llamados “ciudades-barrio”. El autor comenta que estas operaciones trasladaron las viviendas del anillo central e intermedio de la ciudad, hacia la periferia. Esta tendencia, que se dio desde el año 2000 en Córdoba, no solo afectó a los habitantes de estos nuevos barrios por el incremento en tiempo y costo de traslado y dificultad de conseguir empleo, sino que además representó fuertes gastos para la ciudad por la necesidad de expandir infraestructura hacia las nuevas áreas. En

un estudio posterior, el autor concluye que la política habitacional de los programas desarrollados por el Estado en esta ciudad “incide negativamente en la extensión del crecimiento físico, promueve un patrón de ocupación difuso e insular cada vez más periférico e intensifica la segregación residencial y la distancia física entre la localización de población de altos y bajos ingresos en la estructura urbana” (Marengo y Elorza, 2016, p. 139).

En Chile, a pesar de que sus políticas habitacionales han sido consideradas exitosas en la región, la apuesta por una producción masiva de vivienda, posible por el financiamiento a partir del subsidio, dejó de lado aspectos urbanos tales como la ubicación. El emplazamiento de la mayor parte de programas de vivienda social coincide con las áreas urbanas creadas a partir de la ampliación del límite urbano metropolitano; es decir, en la periferia, y siempre en las zonas con menor valor del suelo (Tapia, 2011; Rodríguez y Sugranyes, 2004). Esto ha conducido a lo que Hidalgo (2007) denomina las “precariópolis”. De acuerdo a este autor, el Estado, al localizar los proyectos de vivienda social en la periferia, obliga a sus habitantes a incrementar tiempo y distancia para acceder a empleo y equipamientos mínimos, lo cual potencia la exclusión social. Esto coincide con lo señalado por Salazar y Cox (2014, p. 70) también para la ciudad de Santiago: “los hogares deben bajar sus estándares para acomodarse al presupuesto familiar (reducir la cantidad de viajes, o cambiar el modo a uno más incómodo)”.

En el caso de Medellín, el estudio de Mejía-Escalante (2012, p. 225) exploró los niveles de satisfacción residencial de las personas relocalizadas del asentamiento informal del Cerro Moravia a un programa regular de vivienda social. A través de entrevistas y observación directa, la autora encuentra que “para la población más vulnerable, el reasentamiento a otro sitio con carencias en atributos urbanos, alejado del hábitat de origen que es su sustento económico y su soporte social, implica mayores gastos, como impuestos a la vivienda, transporte y costos de permanencia, convirtiéndose en una carga y amenazando la seguridad de la tenencia por la morosidad en pagos”.

La localización de los programas habitacionales en la periferia, se ha justificado por los altos valores del suelo dentro de las ciudades. En este sentido, autores como Turok (2016) manifiestan que es necesario que el gobierno genere normativas y estrategias que faciliten la transacción eficiente de suelo, que asegure la obtención de suelo cercano a la ciudad para el desarrollo de proyectos de vivienda densos, y que promueva un sistema financiero que mantenga el precio accesible a las viviendas. Para demostrar las ventajas económicas de una localización más central, Salazar y Cox (2014) plantean un indicador que incluye el valor del suelo como un costo inicial de localización, y la accesibilidad a servicios como un costo futuro. El indicador busca que, al sumar las dos variables, se alcance un equilibrio y se establezca el nivel de sustentabilidad de una localización determinada.

III. SOBRE LA DENSIFICACIÓN

El modelo disperso de las ciudades, consecuencia de varios factores, entre ellos el capital inmobiliario y su sistema de adquisición de terrenos de bajo precio en las periferias para la construcción de viviendas para distintos sectores sociales (Pradilla-Cobos, 2014), ha provocado impactos negativos de índole social, ambiental y económica. En el caso específico de la vivienda de interés social, este proceso se da por la construcción de “mega-conjuntos de micro-viviendas en las periferias lejanas” (Pradilla-Cobos, 2016, p.46).

Es por ello que se ha empezado a hablar de densificar la ciudad construida como una medida de mitigación de estos impactos que afectan tanto a ciudadanos como al Estado. Prieto, Zofío y Álvarez (2015), por ejemplo, demuestran a través de técnicas econométricas la relación inversamente proporcional entre la densidad y los costos de provisión de servicios. No obstante, no se trata solamente de aumentar las densidades autorizadas y motivar la construcción masiva de vivienda en áreas consolidadas, ya que esto podría incrementar la congestión, la sobrecarga de infraestructuras y la polución (Turok, 2016; Cheshmehzangi y Butters, 2016). La densificación debe ir de la mano con

estrategias de espacio público, movilidad sustentable, diversidad de usos (Rueda, 2008; Sánchez y Rodríguez, 2017); así como de gestión del suelo para evitar la especulación, y de características de ocupación del suelo que garanticen la vida barrial.

En este contexto, existen algunas iniciativas para densificar los centros urbanos. En el caso de Bogotá, Ballén (2009) realiza un análisis de documentos de diferentes fuentes en cuanto a hechos políticos, sociales, culturales y económicos, con los que establece una línea histórica que caracteriza la producción de vivienda multifamiliar. Luego de este análisis, recomienda el reciclaje de edificios en áreas centrales, siempre y cuando sean realizados por o bajo regulación de agentes estatales.

Otro ejemplo interesante es el de Sao Paulo, en donde, para motivar procesos de densificación residencial en el centro de la ciudad, se aplicaron a partir de 2002 algunas medidas como el impuesto PTU-progresivo, que da un plazo de un año a los propietarios de terrenos vacíos o edificaciones desocupadas en zonas céntricas para que presenten proyectos de edificación o de recuperación de los mismos (Medrano y Spinelli, 2014).

Al hablar de densidad surgen algunas subvariables a ser analizadas, por ejemplo, la altura de las edificaciones. La literatura advierte de los riesgos existentes cuando la densificación de vivienda se produce por medio de edificios de gran altura. En este sentido, hay quienes consideran que estas edificaciones pueden convertirse en guetos verticales y/o producir problemas de energía, costos, falta de flexibilidad (Cheshmehzangi y Butters, 2016), y de percepción de inseguridad (Lu, Xiao y Ye, 2017). Por ello, Rodríguez, Sánchez y García (2019, p. 193) sugieren que “la introducción de tipologías de vivienda vertical debe acompañarse de una estructura organizativa que favorezca el cuidado y mantenimiento”. Al respecto, Gehl (2014, p. 42) sugiere que los edificios de vivienda no deberían superar los 5 pisos. Él demuestra en sus investigaciones que la conexión con la vereda se pierde a partir del quinto piso y por ende, el

ciudadano ya no “forma parte de la vida urbana”. Cheshmehzangi y Butters (2016) comparan dos manzanas de un distrito en Ningbo, China, una configurada por bloques de 6 plantas y otra por torres de 15 plantas; para demostrar que edificios no tan altos, como los primeros, pueden aumentar densidad sin llegar a efectos ambientales negativos.

Otra de las preocupaciones relacionadas con el incremento de densidades es que este aumente el valor del suelo si no se aplican las medidas adecuadas, y que se produzcan procesos de gentrificación y pérdida de cohesión social. El estudio de Palm et al. (2014), por ejemplo, ha encontrado a partir de modelos hedónicos que existe una correlación positiva entre la densidad de la población y el valor de la vivienda, los alquileres y los pagos de hipotecas. Es por ello que las iniciativas de densificación de áreas urbanas deben estar acompañadas de estrategias de gestión del suelo.

Se debe reiterar el rol fundamental de los gobiernos locales en cuanto a la definición de políticas públicas relacionadas con la densidad y otras características de ocupación del suelo (e.g. alturas y retiros), ya que una mala aplicación de las mismas puede conducir a fenómenos de segregación. Es el caso de Santiago de Chile, en el cual, de acuerdo a la Cámara Chilena de la Construcción, aún existe suelo urbano disponible; no obstante, no puede ser utilizado para vivienda social porque la densidad máxima autorizada en esos lotes es de 200 hab/ha (además de los valores de suelo altos), por lo que la vivienda social tiene que salir al exterior (Salazar y Cox, 2014). Otro caso interesante es el de la ciudad de Cuenca, en donde la Empresa Pública de Agua Potable, a través de su capacidad de dotación del servicio, condiciona las densidades habitacionales; por un lado, limita densidades altas en zonas céntricas, pero, por otro, expande la ciudad por su alta capacidad de dotación del servicio en la periferia (Hermida, 2018).

IV. SOBRE LAS ÁREAS COMUNALES/ PÚBLICAS

Otro aspecto fundamental para la vivienda colectiva, sobre todo para los

programas destinados a estratos bajos, es el espacio comunal y/o público y de circulación peatonal. Es imprescindible pensaren estos espacios como potenciales lugares de estancia que propicien la relación entre vecinos, el sentido de identidad y pertenencia, y la sensación de seguridad y confort para los residentes (Aziz y Ahmad, 2012; Ballén, 2009; Bamba, 2015; Montaner y Muxi, 2006). No obstante, en ocasiones, la normativa de diseño minimiza la flexibilidad funcional de los espacios intermedios e ignora “las necesidades que las viviendas no pueden solucionar por sí mismas debido a los reducidos estándares de superficie que las viviendas de interés público tienen asignadas” (Bamba, 2015, p. 62).

Estos espacios, y en general la infraestructura del entorno cercano a los proyectos de vivienda colectiva: áreas verdes, espacios de ocio y recreación, etc., determinan en gran medida la satisfacción residencial de los habitantes (Rodríguez, Sánchez y García, 2019). En Pucón, Chile, por ejemplo, existen altos niveles de satisfacción residencial con los programas de vivienda; pero esta satisfacción no tiene que ver con la unidad de vivienda per se, sino que se debe a la alta valoración del entorno natural y construido, sumado a las buenas relaciones barriales (Zunino, Hidalgo y Marquardt, 2011).

Es por ello que algunos autores consideran que el Estado debería ser el responsable de la provisión de vivienda social, porque al dejar la responsabilidad al mercado se reduce el espacio público para peatones y áreas verdes y de recreación, para ocuparlo de manera más intensiva con unidades habitacionales, vías, parqueaderos y usos privados (Vasilevska, Vranic y Marinkovic, 2014). Empero, ejemplos como la iniciativa “Minha Casa Minha Vida” en Brasil, a pesar de ser estatal, ha sido criticada justamente porque la distribución de las viviendas y los edificios es monótona y rígida, lo cual impide la existencia de variedad de espacios públicos y comunales, vitalidad urbana, y dificulta la integración entre vecinos (Mesquita y Kós, 2017).

Esto lleva a reflexionar sobre la dificultad de alcanzar estándares adecuados en lo que respecta a los espacios

comunales/públicos y de circulación peatonal en programas habitacionales de estratos socioeconómicos bajos; ya que, sean estos de carácter público o privado, prima la cantidad de unidades de vivienda construidas. En el caso de los proyectos públicos, esta priorización se genera por la necesidad de reducir la presión social por déficit de vivienda; y en los proyectos privados, por aumentar las ganancias.

V. CONCLUSIONES

Este texto ha buscado conocer y comentar estudios sobre vivienda colectiva, en particular, para estratos socioeconómicos bajos, que exploren aspectos exógenos a la unidad de vivienda, para contribuir al cuerpo teórico sobre la temática en la región latinoamericana. De los numerosos aspectos encontrados en la revisión de literatura, se seleccionaron tres para ser comentados por su fuerte influencia en la calidad de los programas habitacionales: ubicación, densidad y espacio comunal/público.

En cuanto a la ubicación de los programas de vivienda, se evidenció que esta ha sido determinante en la expansión de las ciudades en las últimas décadas. La localización de estos programas, generalmente en la periferia, se ha justificado por el alto costo del suelo en zonas más céntricas de las ciudades. Parecería entonces, que parte de la solución es la implementación de instrumentos de gestión del suelo para evitar la especulación inmobiliaria. No obstante, lo anterior, si bien es lógico desde un punto de vista teórico, no resulta de fácil aplicación cuando el poder del mercado determina los valores del suelo. En este sentido, se han desarrollado experiencias interesantes de legislación tributaria inmobiliaria que procuran mitigar este fenómeno. En Latinoamérica existe por ejemplo el “Estatuto de la Ciudad” de Brasil (Congreso Nacional de Brasil, 2001) y la Ley 388, conocida como Ley de Desarrollo Territorial, de Colombia (Congreso de Colombia, 1997).

La ubicación periférica de los programas de vivienda para estratos socioeconómicos bajos, tal como se ha evidenciado en la literatura revisada, conduce a un decremento en la calidad

de vida de los habitantes y a una profundización de las desigualdades, debido a la distancia, tiempo y costo para acceder a empleo, servicios, equipamiento y otras oportunidades urbanas. Este emplazamiento periférico ha creado cordones de pobreza alrededor de las ciudades que superan la capacidad, tanto de planificación, como de provisión de servicios, de las instituciones públicas. Esto, a su vez, ahonda los fenómenos de tugurización, fragmentación y segregación.

En cuanto a la densificación, se concluye que, si bien su incremento conduce a ciudades o barrios más sustentables, debe estar acompañada de políticas relacionadas con el espacio y transporte público, así como de complejidad y cohesión urbana, para garantizar condiciones urbanas adecuadas. La densificación no implica necesariamente grandes alturas de los edificios, ya que se pueden alcanzar densidades óptimas con edificaciones de mediana y baja altura, garantizando así la calidad ambiental y social.

En lo que respecta al espacio comunal/público, la revisión de literatura recalca la importancia de estos espacios para la apropiación y convivencia barrial. Es lamentable que sea justamente en los programas para estratos socioeconómicos bajos que, para optimizar tiempo y dinero se incrementa indiscriminadamente el número de viviendas y se reducen los espacios comunales/públicos aptos para las relaciones vecinales (Sepúlveda, 2015). Esto conduce a un círculo vicioso donde los grupos vulnerables, requieren mejores condiciones en sus espacios comunales y públicos, porque a diferencia de las personas con recursos medios y altos, no cuentan con sus espacios privados para el ocio y la recreación. No obstante, los programas habitacionales no siempre proveen estos espacios, lo cual afecta la capacidad de desarrollar adecuadas relaciones barriales y de apropiación del espacio que, finalmente conducen a una mayor tugurización.

La literatura revisada nos demuestra que existe un interesante camino recorrido en lo que respecta al estudio de la vivienda colectiva. También nos revela

una serie de interrogantes que constituyen brechas que deben ser estudiadas por investigadores y académicos. Por ejemplo, en la planificación e implementación de programas de vivienda, ¿cómo lograr una participación ciudadana real y efectiva que garantice el bien común sobre el individual, y que incluya las necesidades de todos y todas? De igual manera, quedan interrogantes relacionadas con la posibilidad de la creación de los programas habitacionales en ubicaciones más céntricas, será necesario entonces explorar ¿cómo aplicar herramientas de gestión del suelo que eviten el incremento de los valores de la tierra, en sociedades en donde la “generación de plusvalía” se considera una externalidad positiva de los proyectos públicos? Finalmente, si bien se concluye que la provisión de vivienda para estratos socioeconómicos bajos debe ser responsabilidad del Estado y no de los entes privados, ¿qué nuevas estrategias deben estudiarse y aplicarse para que las ciudades de países en vías de desarrollo cuenten con los recursos para su adecuada provisión?

Estas y otras preguntas deberán ser planteadas por la academia de manera interdisciplinar. En el caso latinoamericano, si bien la vivienda ha sido estudiada desde varios frentes, aún falta indagar y reflexionar en la temática tomando contextos específicos; el fenómeno no será igual en una metrópolis de millones de habitantes versus una ciudad intermedia o pequeña en proceso de crecimiento. Así también, las soluciones no serán necesariamente las mismas en ciudades de montaña, con características topográficas y geológicas diferentes a las ciudades de las costas o la Amazonía. Es decir, la academia tiene un reto grande, y es que a través de información científica se logren proponer estrategias para mejorar los programas de vivienda en nuestras ciudades, que están marcadas por una alta desigualdad; soluciones que no se limiten al inmueble, sino a todo el contexto que implica una vida digna.

VI. BIBLIOGRAFÍA

Arbury, J. (2005). From urban sprawl to compact city. An analysis of urban growth management in Auckland. Tesis de maestría, Auckland University, Auckland.

Disponible en [http:// transportblog.co.nz/wp-content/uploads/2009/06/thesis.pdf](http://transportblog.co.nz/wp-content/uploads/2009/06/thesis.pdf)

Aziz, A. A., y Ahmad, A. S. (2012). Home Making in Low-Cost Housing Area. *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, 49: 268-281. <https://doi.org/10.1016/j.sbspro.2012.07.025>

Ballén, S. A. (2009). Vivienda social en altura: antecedentes y características de producción en Bogotá. *Revista INVI*, 24. <https://doi.org/10.4067/s0718-83582009000300004>

Bamba, J. C. (2016). Caracterización tipológica de la vivienda colectiva pública en Guayaquil (1940-1970). *Revista AUC*, 35-36: 47-70.

Cheshmehzangi, A., y Butters, C. (2016). Sustainable Living and Urban Density: The Choices are Wide Open. *Energy Procedia*, 88: 63-70. <https://doi.org/10.1016/j.egypro.2016.06.020>

Congreso Nacional de Brasil (2001). El estatuto de la ciudad.

Congreso de Colombia (1997). Ley 388 de 1997.

De Mattos, C. A. (2010). Globalización y metamorfosis metropolitana en América Latina. De la ciudad a lo urbano generalizado. *Revista de geografía Norte Grande* 47: 81-104. Disponible en <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022010000300005>

Gehl, J. (2014). *Ciudades para la gente*. Washington DC: Island Press.

González, D. (2009). Medio siglo de vivienda social en Cuba. *Revista INVI*, vol. 24. <https://doi.org/10.4067/s0718-83582009000300003>

Hermida, C. (2018). *La ciudad no se mueve sola*. Cuenca: Universidad del Azuay.

Hidalgo, R. (2007). ¿Se acabó el suelo en la gran ciudad?: Las nuevas periferias metropolitanas de la vivienda social en Santiago de Chile. *EURE (Santiago)*, vol. 33. <https://doi.org/10.4067/s0250-71612007000100004>

INEC Instituto Nacional de Estadística y Censos. (2011). Encuesta de Estratificación del Nivel Socioeconómico. Ecuador: INEC Instituto Nacional de Estadística y Censos. Recuperado de: <https://www.ecuadorencifras.gob.ec/encuesta-de-estratificacion-del-nivel-socioeconomico/>

Lu, Y., Xiao, Y., y Ye, Y. (2017). Urban density, diversity and design: Is more always better for walking? A study from Hong Kong. *Preventive Medicine*, 103S, S99–S103. <https://doi.org/10.1016/j.ypmed.2016.08.042>

Marengo, M. C. (2013). *Extensión urbana e intervenciones habitacionales: el caso de la ciudad de Córdoba (Argentina)*. Recuperado de <https://ri.conicet.gov.ar/handle/11336/24668>

Marengo, M. C., y Elorza, A. L. (2016). Vivienda social en Córdoba: efectos en la segregación residencial y el crecimiento urbano (1991-2008). *Revista INVI*, 31: 119-144. <https://doi.org/10.4067/s0718-83582016000100005>

Medrano, L., y Spinelli, J. (2014). Urban policies and projects for social housing in central areas. The case of the Habitasampa competition (São Paulo, Brazil). *Habitat International*, 42: 39-47. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2013.10.004>

Mejía-Escalante, M. (2012). Habitabilidad en la vivienda social en edificios para población reasentada: El caso de Medellín, Colombia. *EURE (Santiago)*, 38: 203–227. <https://doi.org/10.4067/s0250-71612012000200008>

Mesquita, L., & Ripper Kós, J. (2017). Towards more resilient and energy efficient social housing in Brazil. *Energy Procedia*, 121, 65–70. <https://doi.org/10.1016/j.egypro.2017.07.480>

Montaner, J., y Muxi, Z. (2006). *Habitar el presente. Vivienda en España: sociedad, ciudad, tecnología y recursos*. Ministerio de Vivienda

Muñiz, I., Calatayud, D. y García, M. A. (2010). Sprawl. Causas y efectos de la dispersión urbana. En F. Indovina, *La ciudad de baja densidad. Lógicas, gestión y contención*, 307-347. Barcelona: Diputació de Barcelona.

Palm, M., Gregor, B., Wang, H., y McMullen, B. S. (2014). The trade-offs between population density and households' transportation-housing costs. *Transport Policy*, 36: 160-172. <https://doi.org/10.1016/j.tranpol.2014.07.004>

Petković-Grozdanović, N., Stoilković, B., y Shubenkov, M. (2016). Location criteria relevant for sustainability of social housing model. *MATEC Web of Conferences* (Vol. 73 06001). DOI: <https://doi.org/10.1051/mateconf/20167306001>

Pradilla-Cobos, E. (2014). La ciudad capitalista en el patrón neoliberal de acumulación en América Latina. *Cadernos Metrópole*, 16 (31): 37-60.

Prieto, Á. M., Zofío, J. L., y Álvarez, I. (2015). Cost economies, urban patterns and population density: The case of public infrastructure for basic utilities. *Papers in Regional Science: The Journal of the Regional Science Association International*, 94 (4): 795–816. <https://doi.org/10.1111/pirs.12096>

Pucci, P., Vecchio, G. y Lanza, G. (2019). Inequalities in job-related accessibility: Testing an evaluative approach and its policy relevance in Buenos Aires. *Applied Geography*. 107. 1-11. [10.1016/j.apgeog.2019.04.002](https://doi.org/10.1016/j.apgeog.2019.04.002).

Rodríguez Sosa, M., Sánchez Flores, E., y García Moreno, G. (2019). Vivienda vertical social en la frontera norte de México: criterios para una densificación sustentable. *Revista INVI*, 34: 167-194. <https://doi.org/10.4067/s0718-83582019000100167>

Rodríguez, A., y Sugranyes, A. (2004). El problema de vivienda de los "con techo". *EURE (Santiago)*, 30: 53-65. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612004009100004>

Rueda, S. (2008). Plan especial de indicadores de sostenibilidad ambiental de la actividad urbanística de Sevilla. *Gerencia de Urbanismo. Ayuntamiento de Sevilla, Agencia de ecología de Barcelona, Madrid*.

Salazar, A. y Cox, T. (2014). Accesibilidad y valor de suelo como criterios para una

localización racional de vivienda social rural en las comunas de San Bernardo y Calera de Tango, Chile. *Revista INVI*, 29: 53-81. <https://doi.org/10.4067/s0718-83582014000100003>

Sánchez, E. y Rodríguez, M. (2017). Spatial suitability for urban sustainable densification in a borderland city. *Journal of Geography and Regional Planning*, 10: 266-277. <https://doi.org/10.5897/jgrp2017.0648>

Sepúlveda, O. (2015). Vivienda social: caleidoscopio de condiciones, necesidades y soluciones alternativas. *Revista INVI*, 30: 9-17. <https://doi.org/10.4067/s0718-83582015000200001>

Tapia, R. (2011). Vivienda social en Santiago de Chile: Análisis de su comportamiento locacional, período 1980-2002. *Revista INVI*, 26: 105-131. <https://doi.org/10.4067/s0718-83582011000300004>

Turok, I. (2016). Housing and the urban premium. *Habitat International*, 54: 234-240. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2015.11.019>

Vasilevska, L., Vranic, P., y Marinkovic, A. (2014). The effects of changes to the post-socialist urban planning framework on public open spaces in multi-story housing areas: A view from Nis, Serbia. *Cities*, 36: 83-92. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2013.10.004>

Zunino, H. M., Hidalgo Dattwyler, R., y Marquardt Zapata, E. (2011). Vivienda Social y segregación espacial en la ciudad de Pucón, Chile: Entre el enclaustramiento y la integración con el hábitat turístico. *Revista Invi*, 26 (71): 15-55. Recuperado de https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?pid=S0718-83582011000100002&script=sci_arttext