

DOCUMENTO DE TRABAJO DEL BID N° IDB-WP-812

LA CARGA DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

COMPARACIÓN ENTRE HOGARES DE LA
PERIFERIA Y DEL CENTRO EN CIUDADES DE
BRASIL, COLOMBIA Y MÉXICO

Nora Libertun de Duren

LA CARGA DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

COMPARACIÓN ENTRE HOGARES DE LA
PERIFERIA Y DEL CENTRO EN CIUDADES DE
BRASIL, COLOMBIA Y MÉXICO

Nora Libertun de Duren

Catalogación en la fuente proporcionada por la
Biblioteca Felipe Herrera del
Banco Interamericano de Desarrollo

Libertun de Duren, Nora.

La carga de la vivienda de interés social: comparación entre hogares de la periferia y del centro en ciudades de Brasil, Colombia y México / Nora Libertun de Duren.

p. cm. — (Documento de trabajo del BID ; 812) Incluye referencias bibliográficas.
1. Low-income housing-Brazil. 2. Low-income housing-Colombia. 3. Low-income housing-Mexico. 4. Housing policy-Brazil. 5. Housing policy-Colombia. 6. Housing policy-Mexico. I. Banco Interamericano de Desarrollo. División de Vivienda y Desarrollo Urbano. II. Título. III. Serie.

IDB-WP-812

Clasificación JEL: R23 y R28

Palabras clave: vivienda, periferia, Brasil, Colombia, México

Banco Interamericano de Desarrollo

1300 New York Avenue, NW

Washington, DC 20577

<http://www.iadb.org>

Copyright © 2017 Banco Interamericano de Desarrollo. Esta obra se encuentra sujeta a una licencia Creative Commons IGO 3.0 Reconocimiento-NoComercial-SinObrasDerivadas (CC-IGO 3.0 BY-NC-ND) (<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/3.0/igo/legalcode>) y puede ser reproducida para cualquier uso no-comercial otorgando el reconocimiento respectivo al BID. No se permiten obras derivadas.

Cualquier disputa relacionada con el uso de las obras del BID que no pueda resolverse amistosamente se someterá a arbitraje de conformidad con las reglas de la CNUDMI (UNCITRAL). El uso del nombre del BID para cualquier fin distinto al reconocimiento respectivo y el uso del logotipo del BID, no están autorizados por esta licencia CC-IGO y requieren de un acuerdo de licencia adicional.

Después de un proceso de revisión por pares, y con el consentimiento previo y por escrito del BID, una versión revisada de esta obra podrá reproducirse en cualquier revista académica, incluyendo aquellas referenciadas por la Asociación Americana de Economía a través de EconLit, siempre y cuando se otorgue el reconocimiento respectivo al BID, y el autor o autores no obtengan ingresos de la publicación. Por lo tanto, la restricción a obtener ingresos de dicha publicación sólo se extenderá al autor o autores de la publicación. Con respecto a dicha restricción, en caso de cualquier inconsistencia entre la licencia Creative Commons IGO 3.0 Reconocimiento-NoComercial-SinObrasDerivadas y estas declaraciones, prevalecerán estas últimas.

Note que el enlace URL incluye términos y condiciones adicionales de esta licencia.

Las opiniones expresadas en esta publicación son de los autores y no necesariamente reflejan el punto de vista del Banco Interamericano de Desarrollo, de su Directorio Ejecutivo ni de los países que representa.



LA CARGA DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

COMPARACIÓN ENTRE HOGARES DE LA
PERIFERIA Y DEL CENTRO EN CIUDADES DE
BRASIL, COLOMBIA Y MÉXICO

Nora Libertun de Duren

Banco Interamericano de Desarrollo, 2017

Sinopsis

Varios países latinoamericanos han lanzado últimamente ambiciosos programas de vivienda de interés social para promover la producción privada de vivienda económicamente asequible. Aunque estos programas han sido muy exitosos en términos de aumentar la cantidad de unidades habitacionales de bajo costo, la mayoría de ellas están localizadas en áreas periurbanas retiradas de los sitios de trabajo y de los servicios. ¿Qué impacto tiene la localización de la vivienda social en sus residentes? ¿Cómo se compara la carga asociada a la propiedad de una vivienda similar pero ubicada más cerca del centro? En este estudio se presenta una investigación empírica en la cual se contrastan las respuestas de encuestas de hogares realizadas entre residentes de conjuntos de vivienda de interés social en áreas centrales y en áreas periféricas en las ciudades de Goiânia, Brasil; Barranquilla, Colombia; y Puebla, México. Allí se concluye que la carga de la vivienda social localizada en la periferia es significativamente alta y que tiene impactos negativos en los ingresos, en los ahorros y en el acceso a las redes de apoyo de los hogares que allí habitan.

Introducción

Las políticas públicas en apoyo a la tenencia de vivienda tienen casi un siglo de existencia. En América Latina, los programas de vivienda económicamente asequible datan de la década de los años veinte (Violich, 1944). En la mayoría de los países de la región, el acceso a la vivienda se considera un derecho individual básico protegido en las Constituciones nacionales, como sucede en los casos de la Constitución mexicana de 1985, la brasileña de 1988 y la colombiana de 1991, entre otras (Golay y Ozden, 2007). Estas Constituciones presentan el tema del acceso a la vivienda en términos parecidos a los de la Declaración Universal de los Derechos Humanos de las Naciones Unidas de 1948, en la cual se establece que “todo individuo tiene el derecho a un estándar de vida adecuado para su salud y bienestar y el de su familia, incluyendo alimentos, ropa, vivienda y atención médica y servicios sociales” (ONU, 1948).

Recientemente, este principio normativo en respaldo a las políticas de vivienda ha sido reformulado en un argumento pragmático basado en la premisa de que la tenencia de la vivienda promueve la prosperidad económica (Rolnik, 2013). Este argumento descansa en tres afirmaciones a menudo interrelacionadas. La primera es que la tenencia de vivienda aumenta la riqueza¹ porque reduce los gastos diarios de los hogares; esto bajo el supuesto de que es menos oneroso ser dueño de una propiedad que rentarla (Retsinas y Belsky, 2004). Además, los dueños de la vivienda podrían usarla como garantía para otras inversiones (Rappaport, 2010). La segunda afirmación es el corolario de la primera, y es que la propiedad de la vivienda promueve el crecimiento económico de toda la sociedad, ya que los hogares pueden gastar el dinero que ahorran en renta en consumir otros bienes. Asimismo, la demanda de unidades habitacionales estimula la industria de la construcción (Balchin 2013) y todas las demás actividades productivas conexas (Giang y Pheng, 2011). La tercera afirmación es que la tenencia de la vivienda fortalece el capital social² de los hogares, lo cual termina por aumentar los beneficios económicos de los mismos. Esto quiere decir que, si los residentes están comprometidos a quedarse en sus casas por un periodo

¹ Mientras que el *ingreso* se refiere a la acumulación monetaria y no monetaria de la capacidad de consumo de un hogar, la *riqueza* alude al valor neto de todos los activos de propiedad de un hogar –tras descontar deudas– en un momento específico (Barr, 2004).

² Utilizamos la concepción de capital social de Robert Putnam (2000), quien distingue entre capital social vínculo y capital social puente. El vínculo refiere a la socialización entre individuos semejantes (según ingresos y cultura), mientras que el puente alude a la socialización entre individuos con ingresos y creencias diferentes.

prolongado, estarán más dispuestos a invertir en sus comunidades y barrios (DiPasquale y Glaeser, 1999), y por consiguiente forjarán vínculos sociales significativos (Vale, 2002). A su vez, estos vínculos reportarán varios beneficios, entre ellos el acceso a mejores empleos y oportunidades económicas (Kawachi et al., 1997).

En América Latina, la implementación de este argumento pragmático fue moldeada con base en el enfoque de mercado de Estados Unidos y a menudo se manifestó a través de proyectos de vivienda financiados por los bancos multilaterales de desarrollo (Gilbert, 2002; Harris y Giles, 2003). Bajo este enfoque, el Estado ya no es constructor sino facilitador y regulador de los mercados de vivienda (Lang y Sohmer, 2000), así como promotor de la vivienda en propiedad (Landis y McClure, 2010). Sin embargo, la política de vivienda latinoamericana difiere del modelo de Estados Unidos en dos dimensiones importantes. Primero, su población destinataria no son los hogares urbanos más pobres sino los de bajos ingresos con un empleo formal, dado que existe un conjunto de políticas distintas para abordar las preocupaciones relacionadas con la vivienda de los residentes de barrios informales o de hogares extremadamente pobres. Segundo, no aborda problemas de segregación social, ya sea como consecuencia o como causa para la acción. Mientras que las políticas de Estados Unidos giran alrededor de cuestiones de segregación, creación de guetos y concentración de la pobreza (Wilson, 1987; Massey y Denton, 1993; Vale, 2002; Curley, 2005), los programas de vivienda latinoamericanos solo abordan esos asuntos en el contexto de reasentamientos y mejora de barrios informales (Murray y Clapham, 2015; Ward, Huerta y Di Virgilio, 2015).

En consonancia con este enfoque pragmático de mercado, Brasil, México y Colombia han lanzado últimamente ambiciosos programas de vivienda de interés social para promover la producción privada de vivienda económicamente asequible (Gilbert, 2014; Monkkonen, 2012; Murray y Clapham, 2015). Por su mismo diseño, estos programas no se dirigen a trabajadores informales, a migrantes del campo a la ciudad, o a residentes de barrios informales, sino que apuntan hacia aquellos hogares urbanos que carecen de ingresos suficientes para poder comprar unidades de vivienda a precios de mercado. En los tres países, los ingresos verificables de un hogar determinan si califica o no para subsidios de vivienda. A lo largo del lapso de implementación de los programas estudiados en cada país, el máximo ingreso mensual requerido para calificar en Colombia equivalía a cuatros salarios mínimos mensuales (SMM), en Brasil a tres y en México a cinco. En los tres países, los hogares no son elegibles para el programa si ya se han beneficiado de otros subsidios de vivienda. Además, cuanto más bajo sea el ingreso del hogar, más alto será el subsidio que recibe.

Aunque se trata de esquemas de vivienda progresivos, no se permite que los hogares de bajos ingresos compren una unidad habitacional a precios de mercado, sino que se ha creado para ellos un mercado paralelo de vivienda. Estas iniciativas han sido muy exitosas en términos de aumentar la cantidad de unidades habitacionales económicamente asequibles. Sin embargo, la ubicación de las mismas es una fuente de preocupación, dado que en su mayoría están localizadas en la periferia de las áreas urbanas, donde los urbanizadores obtienen mayores ganancias gracias a la existencia de economías de escala y de regulaciones municipales más permisivas (Libertun de Duren, 2009). En este mercado cautivo, quienes ofrecen vivienda económicamente asequible tienen el control para escoger dónde construir las unidades. Es decir, las unidades habitacionales están localizadas según las preferencias de los urbanizadores y no primordialmente de acuerdo con las necesidades de sus habitantes potenciales.

Es evidente que la localización de una vivienda genera externalidades significativas para sus residentes, lo cual se refleja en la manera en que aquella incide en el precio de una unidad habitacional. El modelo estándar urbano (SUM por sus siglas en inglés) presupone que algo se gana y algo se pierde entre la ubicación de la vivienda y el consumo de la misma, donde la escasez de tierra bien localizada explica los gradientes de precios de la vivienda

urbana (Alonso, 1964). Por lo tanto, la ubicación residencial —medida en la distancia que hay tanto al centro de la ciudad como a los servicios y otras comodidades— es uno de los principales factores que influyen en los mercados de vivienda (Fik, Ling y Mulligan, 2003)³. Con base en el SUM, la ubicación también afectaría la futura valoración de la unidad habitacional (Bogin, Dorener y Larson, 2016). Dado que la proximidad al centro de la ciudad por lo general se correlaciona con el valor del suelo, sería de esperar que los altos precios iniciales también se correlacionaran con las altas tasas de apreciación futuras (Bostic, Longhofer y Redfearn 2007). Esto sería incluso más evidente en aquellos casos en que las tierras periféricas concentran la pobreza o carecen de servicios básicos (Glaeser, 2011).

La ubicación de la vivienda también impone ciertas cargas a sus residentes, un tema que es de particular relevancia para los hogares de bajos ingresos y que debería informar el diseño de las políticas de vivienda, en la medida en que determina los recursos que un hogar gasta en traslados (Small y Song, 1992). En las mediciones más recientes de asequibilidad de vivienda se reconoce esto cuando se incorporan los costos relacionados con el transporte —además de los gastos por hipoteca, renta y servicios— para determinar la carga económica de la misma (HUD, 2014). Sin embargo, su ubicación también afecta a los hogares por otras vías. Existe un nexo muy marcado entre la calidad de un barrio y el capital social, lo cual tiene un impacto directo en el acceso a empleo (Kain, 1968), en las condiciones laborales (Portes, 2000) y en la disponibilidad de oportunidades educativas (Acevedo-García et al., 2016). Lo mismo en lo que se refiere a las ciudades latinoamericanas, aunque con una dinámica principalmente basada en los mercados de tierras y no en la segregación racial (Sabatini, 2006). Históricamente, los asentamientos informales han proliferado en las tierras periféricas más baratas disponibles para ocupación y donde el riesgo de desalojo es más bajo. En consecuencia, la mayoría de los hogares pobres reside en áreas donde los precios del suelo son inferiores al promedio (Smolka, 2002).

En la última década, este patrón de hogares ricos ubicados en el centro de la ciudad y hogares pobres localizados en la periferia ha sido reconfigurado por parches de comunidades cerradas exclusivas y suburbanas que cambiaron la geografía de contrastes sociales (Libertun de Duren, 2006). Aun así, la distribución y calidad de los servicios básicos en la periferia todavía reflejan un modelo urbano concéntrico. En general, es necesario ampliar la definición de lo que constituye la carga de la vivienda para incluir allí los costos del capital social, entendidos como aquellos costos sociales que un hogar tendría que asumir —en términos de ganar o perder redes de apoyo— debido a la ubicación de su unidad habitacional. Sin embargo, hasta la fecha las políticas de vivienda no han tomado en cuenta el impacto que la localización de la vivienda tiene en los residentes de bajos ingresos.

¿Cuál es la carga de la vivienda periférica de interés social? ¿Cómo se compara con la de una vivienda similar, pero localizada más al centro? Mientras que una ubicación periférica probablemente implicará trayectos más largos y costosos, la magnitud de este efecto aún no es evidente. Asimismo, falta investigación empírica sobre cuál es el impacto de la localización de este tipo de vivienda en otros aspectos significativos de la vida cotidiana de los beneficiarios, entre otros su capital social. Esta es una preocupación grave que no se puede obviar, dado que el propósito explícito de estas unidades habitacionales es mejorar las condiciones materiales de los hogares de bajos ingresos que **ya están viviendo en la ciudad**.

³ Como no hay dos parcelas iguales, tampoco habría dos unidades habitacionales iguales; por lo tanto, cada unidad habitacional tiene un valor único asociado a su localización. Para mayor información sobre esta discusión, véanse Helbich y Griffith (2016), Fik, Ling, y Mulligan (2003), y Goodman y Thibodeau (1998).

En el presente estudio se abordan estas cuestiones a través de una encuesta de hogares ubicados en conjuntos de vivienda de interés social en Brasil, Colombia y México⁴. Asimismo se comparan las respuestas de los hogares que residen en conjuntos céntricamente localizados con las de aquellos ubicados en áreas periféricas. Con esta encuesta se busca establecer los recursos que los hogares destinan a sus trayectos diarios, la frecuencia con la cual interactúan con sus redes de apoyo preexistentes, y su percepción acerca del precio de la propiedad. El documento consta de cuatro secciones, además de la introducción. Primero se hace una breve reseña de la bibliografía que aborda la relación que existe entre ubicación de la vivienda y la carga de la misma. Luego se describe la metodología del estudio, para posteriormente presentar sus principales hallazgos. Por último, se ofrecen unas breves conclusiones y propuestas de políticas en materia de vivienda de interés social.

⁴ Cabe destacar que este estudio se realizó antes de la implementación de los perímetros de contención urbana determinados por la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial, y Urbano de México (SEDATU).

Reseña bibliográfica

La vivienda es uno de los componentes claves de las condiciones materiales de vida de los individuos, tanto en cuanto valor económico, como en su calidad de plataforma para el desarrollo de los miembros del hogar (Herbert y Belsky, 2006). Existe una fuerte conexión entre la calidad de la vivienda y la riqueza de sus habitantes (Wilkinson, 1999; Thomson et al., 2009). Si bien es cierto que en la mayoría de los casos los ingresos del hogar afectan las condiciones de la vivienda, también hay evidencia de lo contrario. En otras palabras, las condiciones de la vivienda pueden incidir de manera significativa en la capacidad que tenga un hogar de aumentar sus ingresos (Tunstall et al., 2013). Esto puede ocurrir de varias maneras. Por ejemplo, la vivienda puede afectar la salud de los residentes al exponerlos a materiales tóxicos o contaminados, o a condiciones ambientales riesgosas (OMS-Oficina Regional para Europa, 2011). A su vez, la salud deficiente debilita el acceso de los niños a la educación (Ranis y Stewart, 2012) y causa pérdidas de productividad en los adultos (Zhang, Bansback y Anis, 2011).

Además de la calidad de la vivienda, su ubicación tiene un efecto directo en el nivel de prosperidad de un hogar. El conocido aforismo sobre los tres elementos clave en cualquier negocio de bienes raíces –localización, localización, localización-- también es cierto para los hogares de bajos ingresos. No se trata de una variable simple: se relaciona tanto con la distancia a aquellos lugares que la sociedad valora (Wheaton, 1977), como con los servicios disponibles en un barrio determinado (Alonso, 1964). Durante el periodo de expansión del mercado de vivienda en Estados Unidos entre 1996 y 2000, los precios subieron más rápido en los barrios cercanos al centro de la ciudad, incluso allí donde los hogares suburbanos eran más ricos que los que habitaban en el centro (Glaeser, Gottlieb y Tobio, 2012). Es evidente que este fenómeno puede constituir una indicación de que existe un renovado interés de los hogares de ingresos medios por disfrutar de los servicios urbanos (Hyra, 2014). Pero también puede reflejar el alto nivel de dependencia que tienen los hogares pobres de los servicios urbanos ofrecidos por las áreas centrales, como por ejemplo el transporte público (Glaeser, Kahn, y Rappaport, 2008). Ahora bien, los hogares informales que residen en las ciudades de países en desarrollo también responden a la misma lógica, ubicándose lo más cerca posible a los centros laborales o nodos de transporte (Suárez,

Murata y Campos, 2015). Las favelas de Río de Janeiro (Bourguignon, 2013), las colonias marginales de ciudad de México y los barrios informales de Bogotá ejemplifican el alto valor que los hogares pobres asignan a la ubicación (Grajeda y Ward, 2012).

Los hogares usualmente se debaten entre dos alternativas: o bien gastan más en una vivienda ubicada cerca de los lugares de trabajo, o invierten menos en vivienda, pero a costa de gastar más por el rubro de transporte (Roberto, 2008). No obstante, las regulaciones sobre el uso del suelo (Brueckner y Sridhar, 2012), los desequilibrios en la oferta geográfica de vivienda y empleos (Sultana 2002), y la existencia de redes de transporte congestionadas u obsoletas (Suzuki y Lee, 2012) pueden distorsionar el mercado de vivienda. Asimismo, para ciertos hogares —como por ejemplo aquellos donde la cabeza de familia es un trabajador migratorio— la tenencia de vivienda puede aumentar sus costos de relocalización (Gilbert, 2016). En los países en vías de desarrollo, los altos niveles de informalidad le dan un giro totalmente diferente a esta ecuación, ya que los hogares pueden optar por vivienda informal pero bien ubicada, a costa de vivienda formal pero retirada del centro. Existe evidencia de que los hogares simplemente incluyen el costo de la informalidad (en términos de títulos de propiedad) en el precio de la vivienda (Lanjouw y Levy, 2002; Kim, 2004). En el caso de América Latina, donde cerca de un tercio de todos los hogares urbanos vive en algún tipo de arreglo informal (Murray y Clapham, 2015), la ubicación también influye en los mercados de vivienda informales. Por ejemplo, en aquellas unidades habitacionales de las favelas de Río de Janeiro ubicadas en áreas donde hay un patrullaje policial activo, el monto de la renta es más elevado (Frischtak y Benjamin, 2012).

El capital social es otra de las vías importantes a través de las cuales la tenencia de la vivienda afecta la riqueza de los hogares. Aunque este argumento ha sido sumamente influyente entre los responsables por la formulación de políticas (Putnam, 2000), su evidencia empírica es débil puesto que la compra de propiedad es una variable endógena al hogar (Rohe y Lindblad, 2013). Si bien es cierto que la localización de la vivienda incide en las relaciones sociales de los hogares, no está claro si este resultado depende de ser propietario legal de la vivienda, o si los hogares compran vivienda después de haber adoptado ciertos valores sociales. Dado que la propiedad limita la movilidad de los hogares, constituye un incentivo para que los dueños de vivienda inviertan en sus comunidades y desarrollen lazos sociales significativos (McCabe, 2013). Eventualmente, esos lazos podrían convertirse en la fuente de todo tipo de beneficios, incluso materiales (Portes, 2000).

Vale la pena repasar la diversidad de lazos que hacen parte de la teoría del capital social (Putnam, Leonardi y Nanetti, 1993). Por un lado, hay lazos fuertes que unen a personas similares entre sí. Familia y amigos cercanos son ejemplos típicos de este tipo de relación. Por otro lado, los lazos débiles conectan a gente que no comparte círculos sociales similares, como vecinos o colegas del trabajo (Granovetter, 1973). Ambos lazos son necesarios, pues proporcionan diferentes tipos de recursos y apoyo (Krackhardt, 1992). En el caso de los hogares vulnerables, los lazos fuertes son críticos pues suministran protección y ayudan a reducir los impactos de los cambios que conllevan los efectos adversos (Granovetter, 1982). Los lazos familiares son frecuentemente una fuente de bienestar, en particular cuando los mercados y los gobiernos no están completamente desarrollados, o cuando los hogares no tienen pleno acceso a ellos (Esping-Andersen, 1999). Estos lazos pueden ser fuente de servicios esenciales para los hogares de bajos ingresos: desde cuidado infantil hasta créditos (Gans, 1982; Desmond, 2012). De hecho, hay alguna evidencia de que existe una correlación entre la presencia de vínculos familiares fuertes e instituciones sociales débiles (Duranton y Rodríguez-Pose, 2009), y de que la actividad asociativa podría aumentar la confianza, pero también facilitar las asociaciones de tipo mafioso (Knack y Keefer, 1997). Aun así, es común que se relacione de manera inequívoca a los hogares con lazos familiares fuertes con un mayor bienestar, independientemente del nivel de desarrollo nacional (Alesina y Giuliano, 2013).

Por otra parte, los lazos débiles son más útiles cuando la gente necesita encontrar un empleo o mejorar el actual (Mouw, 2003). Por consiguiente, residir en un área aislada y retirada de los sitios de empleo es particularmente nocivo para los hogares vulnerables. Kain (1968) identificó este fenómeno al estudiar las barreras geográficas que se interponen a los intentos de los afroamericanos en Estados Unidos por buscar empleos bien pagados. La ausencia de lazos débiles y la segregación espacial se refuerzan entre sí, siendo este uno de los determinantes de los ingresos de los hogares a través del empleo. Esto indica que quienes residen en barrios aislados registran altas tasas de desempleo porque estos individuos principalmente intercambian información con sus lazos fuertes, quienes a su vez no suelen contar con información útil acerca de la existencia de buenas oportunidades laborales (Zenou, 2011). Del mismo modo, las características sociales de los barrios --niveles de pobreza, criminalidad, demografía-- tienen un impacto en los residentes y constituyen un factor importante cuando se trata de determinar el bienestar de los mismos (Sampson, 2012). Ahora bien, si los barrios carecen de un buen sistema de tránsito, es posible que disminuyan las oportunidades de encuentro y socialización para los residentes (Freeman, 2001). Por el contrario, cuanto más diversa sea la red social de los pobres, mejores serán sus posibilidades de tener acceso a diferentes recursos (Woolcock y Narayan, 2000). Por ejemplo, en un estudio longitudinal de las favelas de Río de Janeiro se encontró que jugar fútbol con niños que no eran de las favelas era clave para encontrar un empleo por fuera de las mismas (Perlman, 2010).

En síntesis, la bibliografía es concluyente en lo que concierne a la fuerte correlación que existe entre la vivienda y el bienestar material. Si bien es cierto que tener pocos ingresos obstruye el acceso de los hogares a una vivienda adecuada, esta por sí misma tiene un impacto en la riqueza del hogar. Por su parte, la localización incide directamente en el precio de la unidad, lo cual podría ser aprovechado y usado por los hogares para tener acceso a los mercados de crédito. La ubicación de la vivienda también afecta los ingresos porque incide en los gastos cotidianos de los hogares. En el caso de la vivienda de bajos ingresos en América Latina, los costos de transporte originados en la localización de la vivienda hacen que las familias opten por establecerse en barrios urbanos informales. Finalmente, la ubicación también afecta a las redes de apoyo que los hogares construyen. Si el acceso de un hogar a los lazos fuertes se debilita, disminuye su acceso a recursos que son difíciles de sustituir por la vía de los proveedores del mercado o del Estado. Además, la vivienda localizada en barrios socialmente homogéneos y físicamente aislados limita las posibilidades de los residentes para encontrar buen empleo. Tomando en consideración estos aspectos, en la siguiente sección se presenta un estudio empírico sobre cómo la ubicación de la vivienda afecta su carga en los hogares de bajos ingresos.

Metodología

La variable independiente es la localización de la vivienda, que puede ser central o periférica (cuadro 1). Las variables dependientes son los recursos empleados en los trayectos (tiempo y dinero), la diferencia marginal percibida en el precio de mercado de la propiedad, y los cambios en la frecuencia con que los hogares se reúnen con aquellos familiares que no comparten su residencia. Siguiendo este marco de referencia, para este estudio se condujo una encuesta entre residentes en complejos habitacionales localizados en el centro y en la periferia, y luego se compararon las respuestas de ambos grupos. Las encuestas fueron realizadas entre residentes en tres ciudades de tamaño medio en los tres países más proactivos de América Latina en cuanto a apoyar vivienda económicamente asequible en áreas periurbanas: Goiânia en Brasil, Barranquilla en Colombia y Puebla en México. Cada una de estas ciudades es un nodo regional, con aproximadamente 1,5 millones de residentes. Si bien están claramente en vías de expandirse y volverse más policéntricas, estas ciudades todavía aglutinan la mayoría de empleos en sus áreas centrales. Es por ello que hacen aún más evidente la condición periférica de los complejos habitacionales remotos, así como el impacto que la ubicación tiene en el acceso a servicios y a empleos.

CUADRO 1. Diseño conceptual de la encuesta	
Variable independiente	Localización de la vivienda (dos atributos: centro o periferia)
Variables dependientes	Cambios marginales en valor de mercado percibido
	Dinero gastado en trayectos
	Tiempo gastado en trayectos
	Frecuencia de interacción social con familiares que no viven en el hogar

Fuente: Elaboración propia.

BARRANQUILLA es el nodo de la cuarta región metropolitana más grande de Colombia. Las actividades económicas de la ciudad están principalmente relacionadas con la manufactura y el puerto industrial. No obstante, su vibrante economía, una gran parte de su población es pobre. La pobreza está sumamente concentrada: la mayoría de los hogares pobres habita en la parte sur de la ciudad y los más ricos en el norte. Barranquilla confronta agudos desafíos en términos de congestión de tráfico, manejo de recursos naturales y coordinación metropolitana (OECD, 2013a).

GOIÂNIA ha crecido más allá de los límites y principios organizativos de su plan original de 1933. Su economía comprende varias industrias, muchas de ellas relacionadas con actividades de apoyo al sector agrícola y al gobierno del estado de Goiás. La ciudad exhibe un marcado contraste entre el nivel de servicios en el área más acaudalada del sureste y la empobrecida del noroeste. A diferencia de la mayoría de ciudades brasileñas, la red de transporte de Goiânia está bastante bien articulada. Sin embargo, los hogares de ingresos bajos carecen de acceso adecuado a los ejes estructurales del sistema de transporte público (Vieira y Medeiros, 2012).

PUEBLA, al igual que la mayoría de las ciudades mexicanas, ha perdido población en su centro histórico y se ha expandido hacia la periferia en las últimas décadas (Cruz-Rodríguez, 2000). En 1990, el área urbana de Puebla-Tlaxcala contaba con 1,56 millones de residentes urbanos, con una densidad promedio de 28 habitantes por kilómetro cuadrado. En 2010, estas cifras fueron de 2,6 millones y 36/Km² respectivamente⁵ (Kim y Zangerling, 2016). Este patrón de expansión urbana de baja densidad ha causado un congestionamiento de tráfico endémico, contaminación del aire y una divergencia espacial entre las áreas residenciales y las de empleo. En el área central los principales empleadores son los servicios y comercios, mientras que en las áreas periféricas son las actividades industriales. Sin embargo, no existe una coordinación efectiva para tratar asuntos metropolitanos o catalizar las oportunidades que ofrece la conurbación (OECD, 2013b; Vieira y Medeiros, 2012).

A los residentes encuestados de las tres ciudades se les formularon las mismas preguntas (en portugués en Brasil, y en español en Colombia y México). Con ellas se buscaba recolectar información acerca de cuatro aspectos principales: **(i)** las características de los hogares, **(ii)** los recursos que estos últimos destinan a sus trayectos diarios, **(iii)** el valor de mercado de la propiedad de los residentes según sus percepciones, y **(iv)** la manera en que la localización de la vivienda modifica algunos aspectos del capital social de los hogares, en la medida en que incide directamente en sus ingresos y bienestar (véase el anexo metodológico). Se comenzó con las preguntas menos personales, dejando las más sensibles para el final. No se indagó directamente sobre los ingresos de los hogares, pues es un asunto sobre el que muchos encuestados prefieren no responder. En lugar de ello, se averiguó por el monto y distribución de los gastos típicos. En el cuadro 2 se observa la estructura de la encuesta de hogares.

Los complejos habitacionales céntricos seleccionados se encuentran localizados a menos de cinco kilómetros del área donde se concentra la mayoría de los empleos, mientras que la distancia de los periféricos oscila entre 10 y 15 kilómetros de aquella. En ambas ubicaciones, los complejos habitacionales fueron construidos a través de programas de vivienda de interés social dirigidos a hogares de bajos ingresos. Estas urbanizaciones también comparten la misma tipología arquitectónica y escala: estructuras largas y rectangulares, tres o cuatro pisos, y entre 350 y 500 unidades habitacionales sin ascensores y con espacios públicos comunes. Fueron construidas casi al mismo tiempo, lo cual previno que los cambios en la valoración del área afectaran su costo. Eran parecidas y todas respondían a los requerimientos mínimos de calidad y tamaño establecidos por los programas respectivos.

⁵ Estos son datos del INEGI, que solo incluyen a residentes de áreas urbanas.

CUADRO 2. Estructura de la encuesta de hogares

Tópico: Características del hogar

Variables	Número de atributos
Género de quien encabeza el hogar	2 (M/F)
Número de miembros	Abierto
Número de miembros por grupo de edad (cuatro grupos)	Abierto
Fecha en que empezó a residir en la unidad habitacional	Abierto
Barrio previo	Abierto
Tamaño de la casa previa frente a la actual	3 (> ; =; <)
Distancia al centro previa frente a la actual	3 (> ; =; <)
Tenencia actual	3 (renta, propiedad, otra)
Tenencia previa	3 (renta, propiedad, otra)
Gasto mensual típico:	Abierto
1. Alimentos y bebidas	Abierto
2. Gas, electricidad y agua	Abierto
3. Teléfono, TV e internet	Abierto
4. Hipoteca	Abierto
5. Impuesto sobre la renta o local	Abierto
6. Educación	Abierto
7. Salud	Abierto
8. Otros préstamos	Abierto
8. Otros	

Tópico: Trayecto diario

Variables	Número de atributos								
	Trayecto más típico (ida y vuelta)		Modo de transporte más usado (7)						
	Tiempo	Gasto	Tren	Bus	Carro	Motocicleta	Bicicleta	A Pie	Otro
1. Para trabajar	Abierto	Abierto	●	●	●	●	●	●	●
2. Para compras	Abierto	Abierto	●	●	●	●	●	●	●
3. Para el banco	Abierto	Abierto	●	●	●	●	●	●	●
4. Para el centro comunitario	Abierto	Abierto	●	●	●	●	●	●	●
5. Para la escuela	Abierto	Abierto	●	●	●	●	●	●	●
6. Para el centro de salud	Abierto	Abierto	●	●	●	●	●	●	●
7. Para encontrar familiares	Abierto	Abierto	●	●	●	●	●	●	●
8. Para entretenimiento	Abierto	Abierto	●	●	●	●	●	●	●

Tópico: Valor de mercado percibido

Variables	Número de atributos
Para comprar	Abierto
Para rentar	Abierto

Tópico: Interacción social

Variables	Número de atributos (5)
Frecuencia usual de encuentros con familiares	diaria, semanal, mensual, anual, nunca
Frecuencia previa de encuentros con familiares	diaria, semanal, mensual, anual, nunca

Fuente: Elaboración propia

El requisito de tamaño es de 39 mts² en Brasil, 40 mts² en México y 45 mts² en Colombia. Todas las unidades tienen un baño y cocina básica, pero carecen de acabados interiores tales como pintura y azulejos (véanse las imágenes 1 y 2 para Barranquilla, 3 y 4 para Goiânia, y 5 y 6 para Puebla).

Los residentes encuestados fueron seleccionados al azar, y por lo tanto no se encontraban agrupados en un área particular del complejo habitacional. Todos ellos pertenecían a los dos quintiles más bajos de ingresos (tal y como se encuentran definidos en los respectivos censos nacionales) y habían estado viviendo en el lugar por no menos de 18 meses. Las encuestas fueron conducidas durante los fines de semana o por las noches, cuando había mayores posibilidades de contar con la presencia de los jefes del hogar. En caso de ausencia, la visita se repitió dos veces más. Cuando no hubo respuesta después de una tercera vez, se reemplazó este hogar con otro seleccionado al azar hasta lograr un total de 25 encuestas respondidas por sitio. En aquellas ocasiones en que la familia no logró contestar a algún ítem de la encuesta, se le atribuyó una respuesta tomando el valor medio obtenido de hogares del mismo complejo habitacional (Brick y Kalton, 1996). Afortunadamente —y probablemente porque las encuestas fueron conducidas en persona— solo fue necesario atribuir menos del 3% de todas las respuestas. La mayoría de los encuestados estaban muy interesados en la investigación y cooperaron plenamente respondiendo a las preguntas.

Los hallazgos se basan en el número total de cuestionarios, la mitad de los cuales fueron recolectados en complejos residenciales centrales y la otra mitad en periféricos. Dado que la principal variable independiente de esta investigación fue homogénea entre todos los hogares en cualquier complejo habitacional (distancia del proyecto de vivienda de interés social al centro de la respectiva ciudad), fue posible asegurar un intervalo de 95% de confianza de los hallazgos a través de una muestra relativamente pequeña del 10% del universo considerado. Con base en la variabilidad de la muestra del valor de las unidades de vivienda que reportaron los encuestados, el error estándar de muestreo de las encuestas fue estimado en menos del 7,5%. En la práctica, esto significa que los resultados de las encuestas presentados en este estudio deberán ser interpretados como dentro del 3,75% de la media actual del total de la población en vivienda de interés social. Se trata entonces de un rango aceptable dentro del cual se pueden extraer conclusiones acerca del impacto de la variable independiente, a saber, la ubicación.

Hallazgos

CARACTERÍSTICAS DE LOS HOGARES

“Nosotros somos una familia pequeña, mis dos hijos y yo. Antes de venirnos a esta casa, solíamos rentar [en la ciudad] porque yo no podía comprar una casa ahí.”

- Encuestada

Los hogares que residen en la periferia urbana son por lo general más pobres y tienen mayores posibilidades de estar encabezados por madres solteras, comparados con aquellos ubicados más al centro de la ciudad. Estas condiciones no son la consecuencia, sino más bien la causa, de estar en la periferia; las unidades centrales son más costosas y por consiguiente es de suponer que los ingresos sean más bajos en la periferia. El contraste es notable, especialmente si se tiene en cuenta que todos los hogares son de bajos ingresos. La diferencia entre el gasto promedio de los hogares que viven en la periferia y aquellos que residen en sitios centrales es del 45% en Brasil, del 42% en México y del 27% en Colombia. Estos porcentajes presuponen que los ahorros e impuestos correspondientes a estos niveles de ingresos bajos no incidirían significativamente en los mismos. Más aún, sería de esperar que no registraran diferencias en razón de su ubicación. Consecuentemente, se tomó el gasto por hogares reportado como un sustituto de los ingresos de hogar.

Dependiendo de si estaban en áreas centrales o periféricas, se registran algunas diferencias en las características demográficas de los residentes de los proyectos de vivienda de interés social seleccionados. Los hogares que habitan en la periferia tienden a tener más hijos, excepto en Goiânia, donde el programa limita el número de niños por hogar a dos. Las mujeres encabezan casi el 45% de los hogares ubicados más al centro, mientras que en la periferia esa cifra es cercana al 60%. En todos los casos se registra una ausencia casi completa de adultos mayores.

Un hallazgo positivo fue que los proyectos de vivienda de interés social ubicados en áreas periféricas brindaban oportunidades a quienes nunca habían tenido acceso a la compra de vivienda. En Goiânia, por ejemplo, casi todos los residentes eran propietarios por primera vez. No obstante, ello ocurrió a costa de reubicarse en sitios distantes. En las tres

ciudades donde se realizaron las encuestas, la mayoría de los hogares que ahora se encuentran en la periferia solían vivir en sitios urbanos más centrales, donde los trayectos eran más cortos y había un mejor acceso a otros servicios (cuadro 3). Estos proyectos habitacionales no suelen ser para migrantes rurales recién llegados a la ciudad; lo que hacen es trasladar del centro a la periferia a inquilinos urbanos de bajos ingresos.

CUADRO 3. Características de los hogares						
	Barranquilla (Colombia)		Goiânia (Brasil)		Puebla (México)	
	Centro	Periferia	Centro	Periferia	Centro	Periferia
Gasto mensual	US\$711	US\$521	US\$938	US\$513	US\$1.033	US\$602
Cabeza de hogar mujer	42%	58%	47%	55%	47%	62%
Miembros promedio por hogar	3,6	2,4	4	4,2	2,4	4,1
Menores promedio por hogar	1,3	0,5	1,9	1,5	0,2	0,7
Adultos mayores promedio por hogar	0,2	0,1	0,1	0	0,2	0
Porcentaje de residentes que se reubicaron de un sitio urbano	90%	85%	100%	90%	90%	90%
Porcentaje de propietarios por primera vez	15%	70%	60%	95%	30%	90%

Fuente: Elaboración propia

PERCEPCIONES DE LOS HOGARES SOBRE EL VALOR DE MERCADO DE SU PROPIEDAD

“Esta casa es la cosa más cara que tengo, pero yo realmente no sé cuánto vale. Quiero decir, casi nadie compra o renta casas acá ahora. Pero yo creo que vale menos que cuando la compré”.

- Encuestada

Como cualquier mercado residencial de bienes raíces, quienes respondieron a la encuesta basaron sus estimados en las pocas transacciones que han observado de unidades vecinas parecidas a las suyas. En las tres ciudades, los propietarios consultados estiman que el valor de venta de las viviendas periféricas era en promedio la mitad del valor de una vivienda central. Esta diferencia refleja la alta apreciación que registran los sitios centrales, lo cual también influye en los precios de las urbanizaciones de vivienda de interés social. La diferencia promedio entre el valor de venta de una vivienda centralmente ubicada y una radicada en la periferia resultó significativa: hasta un 40% del valor del inmueble, con una

fluctuación entre US\$12.000 y US\$17.000 (cuadro 4). Los tamaños de las viviendas periféricas y centrales son similares en todos los casos, salvo en Goiânia. Sin embargo, el precio por metro cuadrado aún favorece a las viviendas centrales en los tres casos, con una proporción que oscila entre el 20 y el 50%.

Las diferencias en valoración son aún más relevantes para la renta mensual promedio. Las unidades en la periferia se alquilan por menos de la mitad del precio de aquellas ubicadas más al centro. Estos datos se basan en una pequeña muestra de transacciones y por consiguiente podrían no ser representativos. No obstante, reflejan la ausencia de interés del mercado de bienes raíces en las unidades de la periferia. Los residentes de estas últimas reportaron que allí las transacciones no son frecuentes y que los mercados de alquiler se encuentran poco desarrollados.

El diferencial entre los hogares del centro y los de la periferia también fue observado en las expectativas acerca de los precios futuros captados mediante la relación del valor de la renta anual sobre el valor de venta. En esta relación se considera el valor de mercado de una propiedad versus la renta anual (McDonald y McMillen, 2010). Cuanto más alto sea el resultado, mejor será alquilar que comprar, pues implica que la propiedad está probablemente sobrevalorada. Un umbral común para esta relación es 15, que es el nivel en todos los casos de la periferia. En otras palabras, la gente no considera que las viviendas periféricas sean una buena inversión. Y por una buena razón: durante un periodo de 12 meses, mientras que las unidades centrales registraron alguna subida de precio, el de las unidades periféricas permaneció igual o disminuyó.

CUADRO 4. Percepción de los hogares acerca del valor de mercado de su propiedad						
	Barranquilla (Colombia)		Goiânia (Brasil)		Puebla (México)	
	Centro	Periferia	Centro	Periferia	Centro	Periferia
Precio promedio de venta por unidad	US\$29.750	US\$17.700	US\$45.600	US\$29.900	US\$38.100	US\$21.100
Área promedio por unidad (metros cuadrados)	42	45	44	38	40	40
Precio promedio de venta por metro cuadrado	US\$710	US\$330	US\$990	US\$790	US\$950	US\$530
Renta mensual promedio por unidad	US\$200	US\$100	US\$330	US\$170	US\$265	US\$95
Relación anual renta/ propiedad	12	15	12	15	12	19
Cambio anual del precio promedio de venta	+3%	0	+5%	0	+3%	-3%

Fuente: Elaboración propia

PROMEDIO DIARIO DE TRAYECTOS DE LOS HOGARES EN TIEMPOS Y DISTANCIAS

“Yo trabajo en una tienda en el centro de Puebla. Para llegar ahí camino casi 20 minutos hasta una parada de buses, entonces espero por el bus alrededor de 15 minutos, entonces viajo por 40 minutos en el bus, entonces camino 10 minutos más y llego a mi trabajo. Todo eso en un día normal, cuando no hay atrasos especiales”.

- Encuestada

Esta sección se enfoca tanto en el tiempo como en el costo de los trayectos a varios destinos críticos tales como empleos, tiendas y escuelas. Como era de esperar, las familias que habitan en viviendas de la periferia gastan más tiempo y dinero en viajes (cuadro 5). Sin embargo, la magnitud de esta diferencia es inquietante. En promedio, estos hogares gastan el doble de dinero y el triple de tiempo en sus trayectos, comparados con los hogares cercanos al centro de la ciudad. Un típico traslado diario rumbo al trabajo para alguien que vive en la periferia toma entre 50 y 70 minutos cada trayecto, lo que sumado indica que el total del tiempo dedicado en un día a transportarse oscila entre dos y tres horas. Esto es muy significativo si se considera que un residente de un barrio central de vivienda de interés social puede llegar a su trabajo en 15 minutos. Solo algunos pocos de los encuestados que habitan en vivienda periférica reportaron que trabajaban cerca de su lugar de residencia, en su mayoría en empleos informales como el cuidado de menores y otros servicios prestados a la comunidad del mismo proyecto habitacional.

Se identificó un patrón similar de viajes locales a negocios. Para los residentes de la periferia de las tres ciudades donde se realizaron las encuestas, dichos viajes tomaban entre dos y tres veces más tiempo que para los residentes de las áreas centrales, quienes se encontraban bien ubicados para obtener acceso fácil y rápido a áreas comerciales prominentes ubicadas en el centro de sus ciudades. Cabe notar igualmente que todos los residentes de proyectos de vivienda de interés social enfrentan restricciones —cuando no prohibiciones totales— cuando se trata de abrir pequeñas tiendas y otros negocios en esas áreas residenciales. Esta limitación se siente con más fuerza en los proyectos periféricos, los cuales tienen mayor necesidad de comercio local. No obstante, esas limitaciones, cuando existe suficiente demanda entre los habitantes de la periferia es posible que se establezcan unas pocas tiendas informales pequeñas dentro y alrededor de esos complejos residenciales.

La experiencia de los hogares en cuanto a llevar y traer a sus hijos a la escuela en Barranquilla y Puebla repite el patrón de viajes mucho más largos que se encontraron para los sitios de trabajo y comercio desde la periferia. En Goiânia, sin embargo, se registró la situación opuesta para el trayecto a la escuela: viajes más cortos desde la periferia y más largos desde el centro. Esto por cuanto, dado el gran número de unidades, los proyectos de vivienda de interés social en la periferia de Goiânia habían sido equipados con su propia escuela. En cambio, el proyecto habitacional ubicado en el centro de esa ciudad tiene un número menor de unidades y se encuentra en un barrio de altos ingresos bien servido por escuelas privadas que no están al alcance de los residentes del barrio de vivienda de interés social. En ausencia de escuela pública, y sin suficientes niños para justificar que se establezca una allí según las regulaciones educativas municipales, los residentes del centro terminan desplazándose hacia las escuelas públicas localizadas en barrios más lejanos.

Aun cuando es significativa, la cantidad de dinero gastada por los hogares del centro y de la periferia en trayectos no difiere tanto como el tiempo que dedican a esta tarea. Esto se debe principalmente a su dependencia del transporte público. Casi todos los hogares residentes en proyectos de vivienda de interés social —tanto periféricos como centrales— usan buses con frecuencia (más de una vez por semana). Independientemente de si el sistema de buses opera con una tarifa fija o no, esto afecta de manera directa los costos financieros

en que estas familias incurren para sus viajes locales. Por consiguiente, el costo de estos desplazamientos para los distintos residentes de diferentes ciudades presenta un panorama complejo. En las periferias de Barranquilla y Goiânia, donde los buses funcionan con un sistema de tarifa fija, los hogares que allí residen gastan la misma proporción de sus ingresos en viajes locales que los hogares ubicados en el centro. Por el contrario, en Puebla —donde la tarifa del bus depende de la distancia recorrida— los hogares de la periferia gastan casi el doble en trayectos que los más céntricos. Además, por lo general tienen que tomar más de un bus --con una tarifa separada para cada uno— para llegar al trabajo o hacer las compras. En cambio, la mayoría de los hogares que residen más al centro logran realizar sus viajes más cortos en un solo bus.

CUADRO 5. Promedio diario de trayectos de los hogares en tiempo y distancias*

	Barranquilla (Colombia)		Goiânia (Brasil)		Puebla (México)	
	Centro	Periferia	Centro	Periferia	Centro	Periferia
Viajes al trabajo (min)	28	90	48	140	72	126
Viajes a tiendas (min)	30	110	12	136	38	64
Viajes a la escuela (min)	16	76	36	24	72	172
Tiempo promedio gastado (min)	25	92	32	100	61	111
Distancia promedio (kms)	2	11	3	18	5	13
Porcentaje del gasto mensual del hogar	21%	23%	12%	10%	16%	34%
Principal medio de transporte	Bus	Bus	Bus	Bus	Bus	Bus

*Los datos se refieren a viajes diarios de ida y vuelta reportados por las personas encuestadas. Se registran diferentes duraciones de viaje para distancias similares debido a la variación en la calidad y disponibilidad del transporte público.

Fuente: Elaboración propia

IMPACTO DE LA LOCALIZACIÓN EN EL CAPITAL SOCIAL DEL HOGAR

“Nosotros solíamos vivir con mi mamá, y a una cuadra de mi madrina. Ellas me ayudaban a cuidar a mi bebé cuando él nació, y también después cuando regresé a trabajar. Ahora tenemos nuestra propia casa. Eso es bueno, pero tengo que pagarle a una vecina para que cuide a mi hijo, y visitar a mi mamá es mucho más complicado”.

- Encuestada

“¿Quién abriría una tienda bonita acá, un lugar lujoso en medio de la nada? Las calles alrededor no están pavimentadas y cuando llueve se inundan. Los buses son viejos y se rompen a cada rato, y no puedes ir a ningún lado. El problema acá no es que las personas sean malas, sino que todos nosotros somos pobres”.

- Encuestado

Un costo importante para las familias que habitan en la periferia como resultado de su localización es el debilitamiento de sus lazos familiares (cuadro 6). En las tres ciudades donde se realizaron las encuestas, el número de hogares que habitan en proyectos de vivienda de interés social en la periferia que mantenían contacto frecuente con familiares era mucho menor que el de los hogares ubicados en el centro. Casi tres cuartas partes de los hogares que residen más cerca al centro visitan a sus familiares más de una vez por mes, mientras que solo alrededor de un tercio de los hogares de la periferia lo hace con la misma frecuencia. Si bien es cierto que los lazos fuertes pueden debilitarse a raíz de la reubicación en una nueva unidad habitacional, los resultados de la encuesta muestran que este fenómeno es más marcado en los hogares de la periferia que en los más céntricos. Esto quiere decir que entre una décima y una cuarta parte de los hogares que residen en el centro redujeron la frecuencia de visitas a la familia después de mudarse a su nueva vivienda, mientras que esa reducción osciló entre el 35 y el 45% en las familias que se trasladaron a la periferia.

Durante las encuestas, los residentes señalaron dos factores como la causa de que frecuenten menos a sus familiares después de reubicarse en la periferia: las mayores distancias que ahora los separan y la ineficiencia del transporte público. En promedio, el tiempo de viaje para ver a los familiares es casi tres veces mayor en la periferia: entre 45 y 75 minutos cada trayecto. No se contabilizó el impacto de estas interacciones familiares disminuidas. Sin embargo, es claro que esto tiene un efecto en la riqueza de un hogar, puesto que aumenta los gastos en transporte u otros servicios. Más difícil aún es contabilizar los otros beneficios derivados de esos lazos sociales, como por ejemplo el apoyo emocional o el uso compartido de recursos.

Quienes ahora residen en la periferia también expresaron su preocupación acerca de perder lazos débiles debido a su reubicación, cuando es precisamente para los grupos más vulnerables que estos lazos resultan más críticos, especialmente si se trata de encontrar mejores oportunidades de empleo. Al estar lejos del centro de la ciudad, pierden acceso a encuentros informales que les podrían permitir interactuar con otros grupos sociales; y al estar concentrados en áreas que son, por diseño, homogéneamente de bajos ingresos, los residentes cargan con el estigma de la pobreza. Esta concentración de la pobreza reduce los beneficios que la vivienda debería conferir a sus residentes. La pérdida de interacción social es aún más difícil de estimar. Afecta tanto el ingreso actual del hogar —al limitar el acceso a mejores trabajos—, como los ingresos futuros, en la medida en que la calidad de los servicios (como la educación) en los barrios de bajos ingresos tiende a ser significativamente inferior.

CUADRO 6. Frecuencia de interacciones sociales de los hogares						
	Barranquilla (Colombia)		Goiânia (Brasil)		Puebla (México)	
	Centro	Periferia	Centro	Periferia	Centro	Periferia
Porcentaje de residentes que se encuentran con familiares una vez al mes o menos	25%	65%	30%	60%	40%	80%
Porcentaje de residentes que redujeron el número de visitas familiares desde que se reubicaron	10%	35%	25%	45%	25%	35%
Tiempo promedio de viaje al familiar más cercano (<i>min</i>)	12	45	15	60	30	75

Fuente: Elaboración propia

Conclusiones y propuestas

El propósito de este estudio ha sido proporcionar datos empíricos que documenten la carga que implica para los hogares la ubicación de su vivienda. En particular, aquí se ha examinado cómo los proyectos habitacionales de interés social localizados en la periferia de tres ciudades —una en Brasil, otra en Colombia y otra en México— afectan a los hogares de bajos ingresos que allí residen. La importancia de esta cuestión radica en el hecho de que estas unidades —que son las receptoras de gran parte de los subsidios para la vivienda en estos países— están siendo construidas con el propósito explícito de mejorar las condiciones materiales de las familias de bajos ingresos. Si bien es cierto que persisten los desacuerdos acerca del efecto de la tenencia de la vivienda en la riqueza del hogar (Buitter, 2008), no hay duda de que dónde se construye la vivienda tiene un impacto significativo en las cargas y beneficios asociados a ella. La localización de la vivienda tiene un efecto directo en el valor de mercado de la unidad habitacional, los gastos incurridos por los hogares en sus desplazamientos, y las redes de apoyo en las que estos participan.

En el estudio se analizó el impacto de la localización en el valor de la vivienda, en los gastos en trayectos diarios, y en las interacciones sociales mediante una encuesta realizada en una muestra de 150 hogares seleccionados de manera aleatoria. Todos ellos viven en unidades de vivienda de interés social con características parecidas, pero con una diferencia principal: la mitad vive en un radio de cinco kilómetros del centro de la ciudad y la otra mitad vive entre 10 y 15 kilómetros del mismo. Aquí se encuentra evidencia de que la distancia al centro de la ciudad tiene una incidencia significativa en todas las dimensiones consideradas. Para las unidades de vivienda ubicadas en la periferia, los valores de compra son casi 40% más bajos, mientras que los de renta son 50% menos e incluso más bajos. Además, parece haber poca demanda para estas unidades: son muy pocas que se venden o se arriendan. Las diferencias en los costos de los trayectos son muy marcadas. En comparación con los hogares céntricamente localizados, los que residen en las áreas periféricas gastan casi el doble de dinero y casi tres veces más tiempo en sus desplazamientos al lugar de trabajo. En promedio, una persona trabajadora que vive en la periferia viaja entre 50 y 70 minutos para llegar a su sitio de empleo en la ciudad.

En las encuestas, quienes se han mudado a la periferia indicaron que como resultado de ello tienen interacciones menos frecuentes con sus familiares, hecho este que le atribuyen a los altos costos y a la larga duración del viaje para visitarlos. Una de las consecuencias más claras de vivir retirados de sus familiares es que los hogares ubicados en la periferia deben contratar los servicios que antes solían obtener de sus parientes, como por ejemplo el cuidado de los niños. Además, los complejos de vivienda periférica se encuentran aislados y son socialmente homogéneos. Quienes allí residen hablan de una falta de acceso a la diversidad social. Aún no está claro hasta qué punto este aislamiento social tiene efectos adversos sobre su futuro progreso laboral o sobre la calidad de su educación. Sin embargo, los barrios pobres y segregados no suelen crear oportunidades para sus residentes. Los hogares que residen en barrios segregados tienen un acceso significativamente menor a trabajos bien pagados y sufren más enfermedades relacionadas con el ambiente (Sudano et al., 2013).

Dados esos hallazgos, las políticas de vivienda de interés social deberían enfocarse en dos objetivos: primero, aliviar el impacto negativo que la ubicación tiene en los hogares de bajos ingresos, y segundo, promover vivienda de interés social en localizaciones que tengan acceso a centros laborales y que no se encuentren socialmente segregadas. En otras palabras, existe la necesidad de incrementar ya sea las inversiones públicas en áreas periféricas o aumentar los subsidios para que la vivienda social pueda quedar localizada en áreas con acceso adecuado a servicios y mercados laborales.

Cabe destacar que en los últimos años los gobiernos nacionales han modificado su visión sobre las políticas de vivienda y han hecho esfuerzos por incluir variables y programas que capturen mejor las necesidades de localización de los beneficiarios. Por ejemplo, la Comisión Nacional de Vivienda de México aboga por una política de vivienda que considere *“temas como el cambio climático, la demanda de energéticos, la escasez de agua, la explosión demográfica, los cambios en la dinámica de las actividades diarias y la concentración de la población en las ciudades, evidenciando la necesidad de analizar la política de vivienda con un enfoque sistémico, con un enfoque sustentable”* (CONAVI 2016). Del mismo modo, el Ministerio de Vivienda de Colombia promueve una visión que busca *“articular el desarrollo de los sistemas integrados de transporte masivo con el desarrollo urbano de la ciudad (...). Así los tiempos de viaje disminuirían y mejoraría la calidad de vida de los ciudadanos”* (MVCT 2014). Entre tanto, el Ministerio de Ciudades de Brasil propone consolidar el concepto de sostenibilidad enraizándolo en las dinámicas de producción del espacio urbano y la vivienda (MMA, 2015).

En aras de aliviar el impacto negativo de la localización, una de las acciones específicas a considerar consistiría en aumentar el valor de las unidades de vivienda ubicadas en las áreas periféricas. Sin embargo, no se trata de invertir en mejorar las características arquitectónicas de las unidades per se, pues no está claro que así se compensaría el efecto negativo de una localización deficiente. Se trataría más bien de volver la ubicación de dicha vivienda más valiosa, con lo cual aumentaría su valor. Una manera de contribuir a este objetivo sería facilitando la presencia de empleos en los complejos habitacionales de la periferia o en sus alrededores. Como mínimo, los códigos de ordenamiento territorial o zonificación deberían incluir usos comerciales. Asimismo, se podría considerar la posibilidad de proveer incentivos para que los empleadores se establezcan en esas áreas. Si estos complejos residenciales agrupan a suficiente población, es posible que las actividades comerciales eventualmente se localicen cerca. Pero el objetivo es mejorar las vidas de los residentes de esos complejos habitacionales desde el principio, así como mejorar los barrios donde se ubica la vivienda de interés social. Asimismo, invertir en la calidad del diseño urbano y en los servicios de estos barrios podría aumentar el valor de las unidades habitacionales.

Toda medida que contribuya a reducir la carga de los trayectos sería beneficiosa para estos hogares, especialmente la existencia de un transporte público accesible y de bajo costo entre los complejos residenciales y el centro de la ciudad. El establecimiento de un sistema de tarifa fija (independientemente de la distancia) también ayudaría. Cabe insistir aquí en que mejorar el acceso a empleos y servicios ubicados cerca de los complejos residenciales sería una de las maneras más efectivas de reducir la necesidad de desplazarse. Más aún, si estos complejos de vivienda contaran con un mejor acceso a la ciudad, y si los barrios en sí mismos fueran más atractivos, invitarían a otros residentes potenciales. Por consiguiente, es importante reducir el aislamiento de sus habitantes y dotar a los hogares de redes de apoyo que tengan más recursos.

También es necesario emprender acciones dirigidas a fomentar una mejor localización de las futuras viviendas de interés social. Promover la construcción de complejos habitacionales con acceso a empleos y a redes de apoyo requiere concebir la vivienda como un conjunto de servicios y no como un bien de consumo. Al igual que con el resto de los servicios, la calidad determina el valor. Establecer requerimientos claros y verificables en términos de asequibilidad y localización es más relevante para el bienestar de los hogares que la tenencia en sí. Además, la carga de la tenencia debe ser plenamente comprendida tanto por quienes formulan las políticas como por los propios hogares. Esa carga va más allá de los pagos de la hipoteca; igualmente incluye los costos de transporte y el capital social. Un aspecto importante que por lo general se descuida en los programas de vivienda de interés social es la necesidad de educar a los beneficiarios acerca de los costos de la tenencia. La existencia de programas que ayuden a los hogares a discernir qué tipo de tenencia y ubicación les convendrían más ayudaría a prevenir los juicios hipotecarios y fomentaría el desarrollo social.

Finalmente, es importante promover la planificación metropolitana efectiva. Cuando las municipalidades no logran planificar correctamente los usos del suelo, los desequilibrios de riqueza de la sociedad tienden a reproducirse, exacerbarse y volverse permanentes como resultado de la dinámica de la actividad inmobiliaria. Así, los usos menos valorados se concentran en áreas que carecen de servicios y están desconectadas de la trama urbana, con lo cual disminuyen sus prospectos de desarrollo, así como la calidad de vida de quienes allí residen. El impacto de un desarrollo urbano desequilibrado también se siente fuera de estas áreas, pues incide en la congestión vehicular, la contaminación ambiental, la baja productividad, y la existencia de desbalances fiscales insostenibles. No hay duda de que las sociedades donde la segregación es más marcada no presentan buenos resultados en términos del desarrollo individual y/o social.

Referencias

- Acevedo-García D., N. McArdle, E. Hardy, K. Dillman, J. Reece, U.I. Crisan, D. Norris y T.L. Osypuk. 2016. Neighborhood Opportunity and Location Affordability for Low-Income Renter Families. *Housing Policy Debate* 26(4-5): 607-45.
- Alesina, A. y P. Giuliano. 2013. Family Ties. IZA Discussion Paper No. 7376. Institute for the Study of Labor, Bonn.
- Alonso, W. 1964. *Location and Land Use. Toward a General Theory of Land Rent*. Cambridge, MA: Harvard University Press.
- Balchin, P. (ed.). 2013. *Housing Policy in Europe*. London: Routledge.
- Barr, N. 2004. *Economics of the Welfare State*. New York: Oxford University Press.
- Bogin, A., W. Dorener y W. Larson. 2016. Local House Price Dynamics: New Indices and Stylized Facts. FHFA Staff Working Paper 16-01. Federal Housing Finance Agency, Washington DC.
- Bostic, R.W., S.D. Longhofer y C.L. Redfearn. 2007. Land Leverage: Decomposing Home Price Dynamics. *Real Estate Economics* 35(2): 183-208.
- Bourguignon, C. 2013. Leases, Concessions, and Authorizations. Searching for an Alternative to the Privatization of Federal Domain in Brazil. *Land Use Policy* 33: 100-10.
- Brick, J.M. y G. Kalton. 1996. Handling Missing Data in Survey Research. *Statistical Methods in Medical Research* 5(3): 215-38.
- Brueckner, J. K. y K.S. Sridhar. 2012. Measuring Welfare Gains from Relaxation of Land-use Restrictions: The Case of India's Building-height Limits. *Regional Science and Urban Economics* 42(6): 1061-067.
- Buiter, W. 2008. Housing Wealth Isn't Wealth. NBER Working Paper No. 14204. National Bureau of Economic Research, Cambridge, MA.
- CONAVI (Comisión Nacional de Vivienda). 2016. Vivienda Sustentable. <https://www.gob.mx/conavi/acciones-y-programas/vivienda-sustentable>
- Cruz Rodríguez, M.S. 2000. Periferia y suelo urbano en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. *Sociológica* 15(42): 59-90.
- Curley, A. 2005. Theories of Urban Poverty and Implications for Public Housing Policy. *Journal of Sociology and Social Welfare* 32(97): 97-119.

- Desmond, M. 2012. Disposable Ties and the Urban Poor. *American Journal of Sociology* 117(5): 1295–335.
- DiPasquale, D. y E.L. Glaeser. 1999. Incentives and Social Capital: Are Homeowners Better Citizens? *Journal of Urban Economics* 45(2): 354–84.
- Duranton, G., y A. Rodríguez-Pose. 2009. Family Types and the Persistence of Regional Disparities in Europe. *Economic Geography* 85: 23–47.
- Esping-Andersen, G. 1999. *Social Foundations of Postindustrial Economies*. Oxford, UK: Oxford University Press.
- Fik, T.J., D.C. Ling y G.F. Mulligan. 2003. Modeling Spatial Variation in Housing Prices: A Variable Interaction Approach. *Real Estate Economics* 31(4): 623–46.
- Freeman, L. 2001. The Effects of Sprawl on Neighborhood Social Ties: An Explanatory Analysis. *Journal of American Planning Association* 67(1): 69–77.
- Frischtak, C. y M. Benjamin R. 2012. Crime, House Prices, and Inequality: The Effect of UPPs in Rio. Federal Reserve Bank of New York Staff Report No. 542.
- Gans, H. 1982. *The Urban Villagers: Group and Class in the Life of Italian Americans*. New York: Free Press.
- Giang, D.T. y L.S. Pheng. 2011. Role of Construction in Economic Development: Review of Key Concepts in the Past 40 Years. *Habitat International* 35(1): 118–25.
- Gilbert, A.G. 2002. Power, Ideology and the Washington Consensus: The Development and Spread of Chilean Housing Policy. *Housing Studies* 17(2): 305–24.
- , 2014. Free Housing for the Poor: An Effective Way to Address Poverty? *Habitat International* 41: 253–61.
- , 2016. Rental Housing: The International Experience. *Habitat International* 54: 173–81.
- Glaeser, E.L. 2011. *Triumph of the City: How Our Greatest Invention Makes Us Richer, Smarter, Greener, Healthier, and Happier*. Londres: Macmillan.
- Glaeser, E.L., J.D. Gottlieb y K. Tobio. 2012. Housing Booms and City Centers. NBER Working Paper No. 17914. National Bureau of Economic Research, Cambridge, MA.
- Glaeser, E.L., M.E. Kahn y J. Rappaport. 2008. Why Do the Poor Live in Cities? The Role of Public Transportation. *Journal of Urban Economics* 63(1): 1–24.
- Golay, C. y M. Ozden. 2007. El derecho a la vivienda. Una colección del Programa Derechos Humanos del Centro Europa - Tercer Mundo.
- Goodman, A.C. y T.G. Thibodeau. 1998. Housing Market Segmentation. *Journal of Housing Economics* 7(2): 121–43.
- Grajeda, E.D. y P.M. Ward. 2012. Inheritance and Succession in Informal Settlements of Latin American Cities: A Mexican Case Study. *Latin American Research Review* 47(4): 139–62.
- Granovetter, M. 1973. The Strength of Weak Ties. *American Journal of Sociology* 78: 1360–380.
- , 1982. The Strength of Weak Ties: A Network Theory Revisited. En P.V. Marsden y N. Lin (eds.). *Social Structure and Network Analysis*. Beverly Hills: Sage.
- Harris, R. y C. Giles. 2003. A Mixed Message: The Agents and Forms of International Housing Policy, 1945–1973. *Habitat International* 27(2): 167–91.
- Helbich, M. y D.A. Griffith. 2016. Spatially Varying Coefficient Models in Real Estate: Eigenvector Spatial Filtering and Alternative Approaches. *Computers, Environment and Urban Systems* 57: 1–11.
- Herbert, C.E. y E.S. Belsky. 2006. The Homeownership Experience of Low-income and Minority Families: A Review and Synthesis of the Literature. U.S. Department of Housing and Urban Development, Washington, DC.

Hyra, D. 2014. The Back-to-the-City Movement: Neighborhood Redevelopment and Processes of Political and Cultural Displacement. *Sage Journals Urban Studies*.

HUD-U.S. Department of Housing and Urban Development y U.S. Department of Transportation. 2014. The Location Affordability Portal, version 2. <http://www.locationaffordability.info/default.aspx>

Kain J. 1968. Housing Segregation, Negro Employment, and Metropolitan Decentralization. *Quarterly Journal of Economics* 82: 175-97.

Kawachi, I., B.P. Kennedy, K. Lochner y D. Prothrow-Stith. 1997. Social Capital, Income Inequality, and Mortality. *American Journal of Public Health* 87(9): 1491-498.

Kim, A.M. 2004. A Market without the "Right" Property Rights. *Economics of Transition* 12(2): 275-305.

Kim, Y. y B. Zangerling (eds.). 2016. *Mexico Urbanization Review: Managing Spatial Growth for Productive and Livable Cities in Mexico*. Directions in Development. Washington, DC: World Bank.

Knack, S. y P. Keefer. 1997. Does Social Capital Have an Economic Payoff? A Cross-country Investigation. *The Quarterly Journal of Economics* 112(4): 1251-288.

Krackhardt, D. 1992. The Strength of Strong Ties: The Importance of Philos in Organizations. En N. Nohria y R. Eccles (eds.). *Networks and Organizations: Structure, Form, and Action*. Boston: Harvard Business School Press.

Landis, J. y K. McClure. 2010. Rethinking Federal Housing Policy. *Journal of the American Planning Association* 76(3): 319-48.

Lang, R. y R.R. Sohmer. 2000. Legacy of the Housing Act of 1949: The Past, Present, and Future of Federal Housing and Urban Policy. *Housing Policy Debate* 11(2): 291-98.

Lanjouw, J.O. y P.I. Levy. 2002. Untitled: A Study of Formal and Informal Property Rights in Urban Ecuador. *The Economic Journal* 112(482): 986-1019.

Libertun de Duren, N. 2006. Planning a la Carte: The Location Patterns of Gated Communities in a Decentralized Planning Context. *International Journal of Urban and Regional Research* 30(2): 308-27.

----- . 2009. Urban Planning and State Reform: From Industrial Suburbs to Gated Communities. *Journal of Planning Education and Research* 28(3): 310-22.

Massey, D.S. y N.R. Denton. 1993. *American Apartheid: Segregation and the Making of the Underclass*. Cambridge, MA: Harvard University Press.

McCabe, B.J. 2013. Are Homeowners Better Citizens? Homeownership and Community Participation in the United States. *Social Forces* 91(3): 929-54.

McDonald, J.F. y B.P. McMillen. 2010. *Urban Economics and Real Estate: Theory and Policy*. Wiley

Monkkonen, P. 2012. Housing Finance Reform and Increasing Socioeconomic Segregation in Mexico. *International Journal of Urban and Regional Research* 36(4): 757-72.

Mouw, T. 2003. Social Capital and Finding a Job: Do Contacts Matter? *American Sociological Review* 68(6): 868-98.

Murray, C. y D. Clapham. 2015. Housing Policies in Latin America: Overview of the Four Largest Economies. *International Journal of Housing Policy* 15(3): 347-64.

MMA (Ministério do Meio Ambiente, Ministério das Cidades de Brasil). 2015. *Habitación Social e Sustentabilidade Urbana*. Brasilia, Brasil: MMA.

MVCT (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio de Colombia). 2014. *Cien años de políticas habitacionales*. Bogotá, Colombia: MVCT.

OECD (Organization for Economic Cooperation and Development). 2013a. *Regulatory Reforms in Barranquilla*. París: OECD Publishing.

----- . 2013b. *OECD Territorial Reviews: Puebla-Tlaxcala, Mexico*. París: OECD Publishing.

OMS (Organización Mundial de la Salud) Oficina Regional para Europa. 2011. Carga ambiental de enfermedad asociada a la vivienda inadecuada. Una guía metodológica para la cuantificación de efectos en la salud de riesgos habitacionales específicos en la región europea de la OMS. Oficina Regional para Europa de la OMS, Copenhague.

ONU (Organización de las Naciones Unidas). 1948. Declaración Universal de los Derechos Humanos. Asamblea General ONU.

Perlman, J. 2010. *Favela: Four Decades of Living on the Edge in Rio de Janeiro*. Oxford, UK: Oxford University Press.

Portes, A. 2000. Social Capital: Its Origins and Applications in Modern Sociology. En E. Lesser (ed.). *Knowledge and Social Capital*. Boston: Butterworth-Heinemann.

Putnam, R.D. 2000. *Bowling Alone: The Collapse and Revival of American Community*. New York: Simon & Schuster.

Putnam, R., R. Leonardi y R.Y. Nanetti. 1993. *Making Democracy Work*. Princeton, NJ: Princeton University Press.

Ranis, G. y F. Stewart. 2012. Success and Failure in Human Development, 1970–2007. *Journal of Human Development and Capabilities* 13(2): 167–95.

Rappaport, J. 2010. The Effectiveness of Homeownership in Building Household Wealth. *Federal Reserve Bank of Kansas City Economic Review* 95(4): 35–65.

Retsinas, N.P. y E.S. Belsky (eds.). 2004. *Low-income Homeownership: Examining the Unexamined Goal*. Washington, DC: Brookings Institution Press.

Roberto, E. 2008. *Commuting to Opportunity: The Working Poor and Commuting in the United States*. Washington, DC: The Brookings Institute.

Rohe, W.M. y M. Lindblad. 2013. Reexamining the Social Benefits of Homeownership after the Housing Crisis. Trabajo presentado ante el National Symposium on Homeownership Built to Last: Lessons from the Housing Crisis on Sustaining Homeownership for Low-Income and Minority Families, Harvard Business School, Boston, MA (abril 1-2).

Rolnik, R. 2013. Late Neoliberalism: The Financialization of Homeownership and Housing Rights. *International Journal of Urban and Regional Research* 37(3): 1058–066.

Sabatini, F. 2006. *The Social Spatial Segregation in the Cities of Latin America*. Washington, DC: Inter-American Development Bank.

Sampson, R. 2012. *Great American City: Chicago and the Enduring Neighborhood Effect*. Chicago: University of Chicago Press

Small, K.A. y S. Song. 1992. “Wasteful” Commuting: A Resolution. *Journal of Political Economy* 100(4): 888–98.

Smolka, M. 2002. El funcionamiento de los mercados de suelo en América Latina: algunas características. En M. Smolka (ed.). *Tierra de Exclusión*. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy.

Suárez, M., M. Murata y J.D. Campos. 2015. Why Do the Poor Travel Less? Urban Structure, Commuting and Economic Informality in Mexico City. Sage Journals Urban Studies.

Sudano, J.J., A. Perzynski, D.W. Wong, N. Colabianchi y D. Litaker. 2013. Neighborhood Racial Residential Segregation and Changes in Health or Death among Older Adults. *Health & Place* 19: 80–88.

Sultana, S., 2002. Job/Housing Imbalance and Commuting Time in the Atlanta Metropolitan Area: Exploration of Causes of Longer Commuting Time. *Urban Geography*, 23 (8):728-749.

Suzuki, T. y S. Lee. 2012. Jobs–Housing Imbalance, Spatial Correlation, and Excess Commuting. *Transportation Research Part A: Policy and Practice* 46(2): 322–36.

Thomson, H., S. Thomas, E. Sellstrom y M. Petticrew. 2009. The Health Impacts of Housing Improvement: A Systematic Review of Intervention Studies from 1887 to 2007. *American Journal of Public Health* 99 (Supplement 3): S681–92.

Tunstall, R., M. Bevan, J. Bradshaw, K. Croucher, S. Duffy, C. Hunter, A. Jones, J. Rugg, A. Wallace y S. Wilcox. 2013. *The Links between Housing and Poverty: An Evidence Review*. Joseph Rowntree Foundation, York, United Kingdom.

Vale, L.J. 2002. *Reclaiming Public Housing*. Cambridge, MA: Harvard University Press.

-----, 2009. *From the Puritans to the Projects: Public Housing and Public Neighbors*. Cambridge, MA: Harvard University Press.

Vieira, P. y V. Medeiros. 2012. Urban Morphology and Public Transportation Systems: The Segregation Process in Goiânia, Brazil. Reference Paper No. 8124. Proceedings of the Eighth International Space Syntax Symposium, PUC, Santiago.

Violich, F. 1944. *Cities of Latin America: Housing and Planning to the South*. New York: Reinhold.

Ward, P.M., E.R.J. Huerta y M.M. di Virgilio. 2015. *Housing Policy in Latin American Cities: A New Generation of Strategies and Approaches for 2016 UN-Habitat III*. Routledge.

Wheaton, W. 1977. Income and Urban Residence: An Analysis of Consumer Demand for Location. *American Economic Review* 67: 620-31.

Wilkinson D. 1999. *Poor Housing and Ill Health: A Summary of the Research Evidence*. Edinburgh: Scottish Office Central Research Unit.

Wilson, W.J. 1987. *The Truly Disadvantaged*. Chicago: The University of Chicago Press.

Woolcock, M. y D. Narayan. 2000. Social Capital: Implications for Development Theory, Research, and Policy. *The World Bank Research Observer* 15(2): 225-49.

Zenou, Y. 2011. Spatial versus Social Mismatch: The Strength of Weak Ties. Forschungsinstitut zur Zukunft der Arbeit. Discussion Paper No. 5507.

Zhang, W., N. Bansback y A.H. Anis. 2011. Measuring and Valuing Productivity Loss due to Poor Health: A Critical Review. *Social Science & Medicine* 72(2): 185-92.

ANEXO METODOLÓGICO

CUESTIONARIO PARA RESIDENTES EN COMPLEJOS DE VIVIENDA SOCIAL

Página 1

A. Datos básicos (deben ser completados antes de iniciar la entrevista):

Ciudad:

Desarrollo de Vivienda:

Distancia del centro de la ciudad: (Kms)

Fecha de la Entrevista:

Dirección:

Tipo de Vivienda:

Departamento

Vivienda Unifamiliar

Otro (Especificar)

B. Entrevista al jefe de familia

Hombre

Mujer

1 ¿Cuántas personas viven en esta casa?

¿Cuántas son niños menores a cinco años?

¿Cuántas son niños de entre 6 y 11 años?

¿Cuántas son jóvenes de entre 12 y 18 años?

¿Cuántas son personas mayores de 65 años?

¿Cuántas son personas entre 18 y 65?

2 ¿Por cuánto tiempo ha habitado en esta vivienda? (Meses)

3 ¿Dónde vivía antes? (Barrio/Ciudad)

4 En comparación con su vivienda anterior, esta es:

Más grande

Del mismo tamaño

Más Chica

5 En comparación con su vivienda anterior, esta se encuentra respecto al centro urbano:

Más lejos

Igual

Más Cerca

6 ¿Usted renta o es dueño de esta vivienda?

Dueño

Renta

Otro (Especificar)

7 ¿Usted rentaba o era dueño de su vivienda anterior?

Dueño

Renta

Otro (Especificar)

8 ¿Cuánto cree que vale **COMPRAR** una vivienda como esta? (\$, valor total)

¿Cuánto cree que vale **RENTAR** una vivienda como esta? (\$, renta mensual)

9 Actualmente, ¿qué tan seguido ve a sus familiares?

Diario

Semanalmente

Mensualmente

Anualmente

Nunca

10 En su vivienda anterior, ¿qué tan seguido veía a sus familiares?

Diario

Semanalmente

Mensualmente

Anualmente

Nunca

B. Entrevista al jefe de familia

11 Actualmente, tomando en cuenta únicamente el camino en una sola dirección (no ida y vuelta), ¿qué tan largo es su camino a lo siguiente?

- a. Trabajo (Hrs / Mins): _____ No Aplica
- b. Tienda (Hrs / Mins): _____ No Aplica
- c. Banco (Hrs / Mins): _____ No Aplica
- d. Centro Comunitario (Hrs / Mins): _____ No Aplica
- e. Escuela (Hrs / Mins): _____ No Aplica
- f. Centro de Salud (Hrs / Mins): _____ No Aplica
- g. Visita a Familiares (Hrs / Mins): _____ No Aplica
- h. Principal Centro de Esparcimiento (Hrs / Mins): _____ No Aplica

12 ¿Qué modos de transporte utiliza usted y los miembros de su familia para estos viajes?

- Metro Autobús Taxi
- Coche Particular Moto Bicicleta
- A pie Otro (Especificar)

13 ¿Aproximadamente qué cantidad de dinero gasta su familia al mes en transportarse a los siguientes destinos?

- a. Trabajo (\$): _____
- b. Tienda (\$): _____
- c. Banco (\$): _____
- d. Centro Comunitario (\$): _____
- e. Escuela (\$): _____
- f. Centro de Salud (\$): _____
- g. Visita a Familiares (\$): _____
- h. Ocio (\$): _____

13 ¿Aproximadamente qué cantidad de dinero gasta su familia al mes en lo siguiente?

- a. Alimentos y Bebidas (\$): _____
- b. Servicios (Agua, Luz, Gas) (\$): _____
- c. Teléfono, Televisión, Internet (\$): _____
- d. Hipoteca (\$): _____
- e. Renta / Impuestos Locales (\$): _____
- f. Educación (\$): _____
- g. Salud (\$): _____
- h. Pago de Préstamos o Créditos (\$): _____
- i. Otro (Especificar) (\$): _____

LA CARGA DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

COMPARACIÓN ENTRE HOGARES DE LA
PERIFERIA Y DEL CENTRO EN CIUDADES DE
BRASIL, COLOMBIA Y MÉXICO

Nora Libertun de Duren

Banco Interamericano de Desarrollo, 2017