

DISEÑO DE PROPUESTA PRELIMINAR DE VIVIENDA SOCIAL COMUNITARIA
BASADA EN MODELOS DE VIVIENDA PÚBLICA



**PROPUESTA PRELIMINAR DE VIVIENDA SOCIAL COMUNITARIA BASADA EN
MODELOS DE PROMOCIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA PARA LAS ZONAS
URBANAS EN COLOMBIA**

Blanca Patricia Gómez Gómez

Duvan Ignacio Varela Quintero

Corporación Universitaria Minuto de Dios

Rectoría Virtual

Programa Especialización en Gerencia de Proyectos

octubre de 2024

DISEÑO DE PROPUESTA PRELIMINAR DE VIVIENDA SOCIAL COMUNITARIA
BASADA EN MODELOS DE VIVIENDA PÚBLICA

**PROPUESTA PRELIMINAR DE VIVIENDA SOCIAL COMUNITARIA BASADA EN
MODELOS DE PROMOCIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA PARA LAS ZONAS
URBANAS EN COLOMBIA**

Blanca Patricia Gómez Gómez
Duvan Ignacio Varela Quintero

Trabajo de Grado presentado como requisito para optar al título de Especialista en Gerencia de
Proyectos

Asesor
Henry Alberto Rodríguez Guzmán
Magister en Gestión Integrada de la Calidad, Seguridad y Medio Ambiente

Corporación Universitaria Minuto de Dios
Rectoría Virtual
Programa Especialización en Gerencia de Proyectos
octubre de 2024

DISEÑO DE PROPUESTA PRELIMINAR DE VIVIENDA SOCIAL COMUNITARIA
BASADA EN MODELOS DE VIVIENDA PÚBLICA

Contenido

Lista de tablas	5
Lista de figuras.....	6
Lista de anexos.....	9
Resumen.....	10
Abstract	11
Introducción	12
1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	14
1.1 Descripción del problema.....	14
1.2 La pregunta de investigación.....	15
1.3 Los objetivos de investigación	16
1.3.1 Objetivo general.....	16
1.3.2 Objetivos específicos	16
1.4 Justificación de la investigación.....	17
2. MARCO DE REFERENCIA.....	19
2.1. Marco Teórico	19
2.2. Marco Legal y Normativo	21
3. METODOLOGÍA.....	27
3.1. Enfoque y alcance de la investigación.....	27
3.2. Población y muestra.....	27
3.2.1. Definición de la población	27
3.2.2. Cálculo y selección de la muestra	28
3.3. Instrumento(s).....	30
3.4. Descripción de procedimientos	32
3.5. Análisis de información.....	37
3.6. Consideraciones éticas.....	40
3.6.1. Análisis de consideraciones éticas	40
3.6.2. Instrumentos de aceptación y autorización	41
4. HIPÓTESIS	42
4.1. Las variables	42

DISEÑO DE PROPUESTA PRELIMINAR DE VIVIENDA SOCIAL COMUNITARIA
BASADA EN MODELOS DE VIVIENDA PÚBLICA

4.1.1. Variable independiente.....	43
4.1.2. Variables dependientes.....	43
4.2. Planteamiento de hipótesis	43
5. RESULTADOS	44
5.1. Resultados de Objetivo Específico 1	44
5.1.1. Crisis global del acceso a la vivienda: Desafíos y alternativas:.....	44
5.1.2. Estudio de caso: La política de vivienda en Viena:	53
5.1.2.1 Línea de Tiempo de la Política de Vivienda Social Pública en Viena:.....	54
5.1.2.2 Relación del Modelo de Vivienda Social Pública de Viena con los Principios Marxistas:	62
5.1.2.3 Administración de la Vivienda Social en Viena:	64
5.1.2.4 Ventajas vs Desventajas del Modelo de Vivienda Social Pública de Viena:.....	66
5.2 Resultados de Objetivo Específico 2	67
5.2.1. Actual del Problema Habitacional en Colombia	67
5.2.2. Oferta de Alternativas de Solución al Acceso a Vivienda	68
5.2.3. Construcción de una Línea Base de Referentes y Criterios	69
5.2.4. Complejos Desafíos del Hábitat y la Vivienda en el Siglo XXI:	70
5.2.5. Percepciones y Experiencias sobre el Acceso a Vivienda en Zonas Urbanas de Colombia: Resultados de Entrevistas y Encuestas con Actores Clave	71
5.2.5.1 Resultados de Encuesta:	72
5.2.5.2 Resultados de Entrevista #1:	94
5.2.5.3 Resultados de Entrevista #2:	96
5.3 Resultados de Objetivo Específico 3	103
5.4 Resultados de Objetivo Específico 4	107
CONCLUSIONES	110
REFERENCIAS.....	112

DISEÑO DE PROPUESTA PRELIMINAR DE VIVIENDA SOCIAL COMUNITARIA
BASADA EN MODELOS DE VIVIENDA PÚBLICA

Lista de tablas

Tabla 1, Leyes y Decretos sobre Normativa Accesos y Subsidios de Vivienda en Colombia.....	22
Tabla 2, Descriptores de Búsqueda de la Investigación.	33

DISEÑO DE PROPUESTA PRELIMINAR DE VIVIENDA SOCIAL COMUNITARIA
BASADA EN MODELOS DE VIVIENDA PÚBLICA

Lista de figuras

Figura 1, Dimensiones de las problemáticas habitacionales, según Bareto (2008)	46
Figura 2, Propuestas de Soluciones de Techo con Enfoque Marxista, Koch-Nielsen (2015)	48
Figura 3, Comparación y Contraste de Alternativas con Enfoque Propiedad Privada vs Marxista	49
Figura 4, Desafíos en la Implementación de Políticas de Vivienda y Desarrollo Urbano.....	50
Figura 5, Oportunidades Emergentes en la Implementación de Políticas de Vivienda y Desarrollo Urbano.....	52
Figura 6, Línea de tiempo de la política de vivienda social pública en Viena	54
Figura 7, Inicios (Siglo XIX - 1918) y Primer Período de Desarrollo Intensivo, Primera República (1919-1934), Línea de Tiempo de la Política de Vivienda en Viena.	55
Figura 8, Periodo Austro-Fascista con Segunda Guerra Mundial (1934-1945) y Segunda República y Reconstrucción (1945-1980), Línea de Tiempo de la Política de Vivienda en Viena.	56
Figura 9, Modernización y Diversificación (1980-2000), Línea de Tiempo de la Política de Vivienda en Viena.....	58
Figura 10, Siglo XXI y Sostenibilidad, Cambio hacia Alianzas Público-Privadas (2000-2020), Línea de Tiempo de la Política de Vivienda en Viena.....	59
Figura 11, Estado Actual (2024), Línea de Tiempo de la Política de Vivienda en Viena.	61
Figura 12, Ventajas y Desventajas del Sistema de Vivienda Social en Viena	66
Figura 13, Resultados de la encuesta tipo sondeo: Edad	72
Figura 14, Resultados de la encuesta tipo sondeo: Número de personas en el hogar.....	74

DISEÑO DE PROPUESTA PRELIMINAR DE VIVIENDA SOCIAL COMUNITARIA
BASADA EN MODELOS DE VIVIENDA PÚBLICA

Figura 15, Resultados de la encuesta tipo sondeo: ¿Dónde vives actualmente?	75
Figura 16, Resultados de la encuesta tipo sondeo: ¿Tienes acceso a servicios básicos (agua, electricidad, saneamiento)?.....	77
Figura 17, Resultados de la encuesta tipo sondeo: ¿Conoces los programas de vivienda social como "Mi Casa Ya"?	78
Figura 18, Resultados de la encuesta tipo sondeo: Si estuvieras en la informalidad, ¿crees que es fácil cumplir con los requisitos para obtener un crédito de vivienda?.....	79
Figura 19, Resultados de la encuesta tipo sondeo, al argumento de respuesta: Si estuvieras en la informalidad, ¿crees que es fácil cumplir con los requisitos para obtener un crédito de vivienda?	80
Figura 20, Resultados de la encuesta tipo sondeo: ¿Consideras que los programas de vivienda social actuales ayudan realmente a las personas más necesitadas?	81
Figura 21, Resultados de la encuesta tipo sondeo, al argumento de respuesta: ¿Consideras que los programas de vivienda social actuales ayudan realmente a las personas más necesitadas?.....	82
Figura 22, Resultados de la encuesta tipo sondeo: ¿Crees que tener casa propia es la mejor forma de satisfacer tu necesidad de vivienda?	83
Figura 23, Resultados de la encuesta tipo sondeo, al argumento de respuesta: ¿Crees que tener casa propia es la mejor forma de satisfacer tu necesidad de vivienda?	84
Figura 24, Resultados de la encuesta tipo sondeo: ¿Qué opinas sobre la propiedad de la vivienda?	85
Figura 25, Resultados de la encuesta tipo sondeo: ¿Vivirías en una vivienda comunitaria donde la vivienda es un servicio y no una propiedad?	86

DISEÑO DE PROPUESTA PRELIMINAR DE VIVIENDA SOCIAL COMUNITARIA
BASADA EN MODELOS DE VIVIENDA PÚBLICA

Figura 26, Resultados de la encuesta tipo sondeo: Si existiera un programa de vivienda social donde pagaras con trabajo comunitario en vez de dinero, ¿te postularías?	87
Figura 27, Resultados de la encuesta tipo sondeo: ¿Estarías dispuesto/a vivir en una vivienda social comunitaria si fuera más económica y mejor adaptada a tus necesidades?.....	89
Figura 28, Resultados de la encuesta tipo sondeo: ¿Cuál sería el principal beneficio de vivir en una vivienda comunitaria?	90
Figura 29, Resultados de la encuesta tipo sondeo: ¿Qué desafíos ves en los modelos de vivienda comunitaria?.....	91
Figura 30, Resultados de la encuesta tipo sondeo: Gracias por tu participación, respuesta de aporte abierto	93
Figura 31, Análisis de la entrevista #1: Las políticas de vivienda social en Colombia.....	94
Figura 32, Análisis de la entrevista #2: Experiencia en inquilinatos vs nuevos modelos de vivienda.....	98
Figura 33, Contexto social y económico del inquilinato, basado en la tesis de Ocampo (2013)	104
Figura 34, Los inquilinatos en Bogotá: desde la problemática socioespacial hasta una propuesta arquitectónica habitacional, Abello Aldana y Kuehler (2021)	106
Figura 35, Resumen de los hallazgos de los objetivos 1, 2 y 3.....	107

DISEÑO DE PROPUESTA PRELIMINAR DE VIVIENDA SOCIAL COMUNITARIA
BASADA EN MODELOS DE VIVIENDA PÚBLICA

Lista de anexos

Anexo 1. Encuesta	116
Anexo 2. Entrevista #1	120
Anexo 3. Entrevista #2.....	121

DISEÑO DE PROPUESTA PRELIMINAR DE VIVIENDA SOCIAL COMUNITARIA BASADA EN MODELOS DE VIVIENDA PÚBLICA

Resumen

El derecho a una vivienda digna está consagrado en el Artículo 51 de la Constitución Política de Colombia. Sin embargo, una parte significativa de la población no se beneficia de las políticas públicas actuales, especialmente quienes trabajan en la informalidad o carecen de capacidad crediticia. Esta situación lleva a la necesidad de investigar si el actual modelo de acceso a la vivienda en Colombia contribuye efectivamente al desarrollo social en áreas urbanas. Mediante una revisión de literatura que aborda problemas habitacionales a nivel global y las políticas existentes en Colombia, esta investigación propone un nuevo enfoque: un modelo de vivienda social comunitaria inspirado en esquemas internacionales de vivienda pública. Este modelo no se centra en la adquisición de un bien, sino en la provisión de un servicio integral de vivienda que prioriza la calidad de vida.

Palabras claves:

Vivienda social comunitaria, Política pública de vivienda, Déficit habitacional, Vivienda digna, Modelos de vivienda pública, Economía informal, Acceso a vivienda, Vivienda sostenible, Alianzas público-privadas, Calidad de vida

DISEÑO DE PROPUESTA PRELIMINAR DE VIVIENDA SOCIAL COMUNITARIA BASADA EN MODELOS DE VIVIENDA PÚBLICA

Abstract

The right to adequate housing is enshrined in Article 51 of the Political Constitution of Colombia. However, a significant part of the population does not benefit from current public policies, especially those who work informally or lack credit capacity. This situation leads to the need to investigate whether the current housing access model in Colombia effectively contributes to social development in urban areas. Through a literature review addressing housing issues globally and the existing policies in Colombia, this research proposes a new approach: a model of community social housing inspired by international public housing schemes. This model does not focus on the acquisition of a property but rather on the provision of an integral housing service that prioritizes quality of life.

Keywords

Community social housing, Public housing policy, Housing deficit, Dignified housing, Public housing models, Informal economy, Access to housing, Sustainable housing, Public-private partnerships, Quality of life

Introducción

La problemática de vivienda en Colombia es un tema que presenta diversos matices y estadísticamente se enfoca en el déficit habitacional tanto cuantitativo como cualitativo, sin embargo, estos indicadores dejan por fuera los casos especiales de aquella población que difícilmente logra unas condiciones de vivienda digna, debido a los altos costos o por su poca capacidad crediticia para acceder a ella.

Un hogar colombiano con ingresos promedio puede durar hasta 30 años pagando su vivienda, pero los hogares de bajos ingresos o que laboran en la informalidad deben recurrir a otro tipo de soluciones para cubrir su necesidad de techo tales como inquilinatos, pagos de habitaciones por días, entre otras, ya que no cuentan con las condiciones mínimas para adquirir una vivienda digna.

El déficit de vivienda en Colombia es un problema significativo que afecta a una parte considerable de la población. Se estima que millones de colombianos carecen de viviendas adecuadas, lo que incluye tanto la falta de viviendas, como la vivienda inadecuada en términos de calidad, ubicación, acceso a servicios básicos y seguridad. En este sentido, la intención de este proyecto de investigación es explorar los problemas habitacionales en Colombia y analizar algunas alternativas exitosas que se presentan en el contexto mundial, para así diseñar una propuesta de vivienda social comunitaria basada en modelos de promoción pública de vivienda para las zonas urbanas, priorizando la calidad de vida y no la adquisición de un bien.

Los gobernantes colombianos han diseñado e implementado diferentes programas y políticas para abordar este problema, sin embargo, a pesar de estos esfuerzos, el déficit de vivienda sigue siendo un desafío importante en Colombia, y se requieren medidas adicionales y una acción coordinada de múltiples partes interesadas para abordar este

DISEÑO DE PROPUESTA PRELIMINAR DE VIVIENDA SOCIAL COMUNITARIA
BASADA EN MODELOS DE VIVIENDA PÚBLICA

13

problema de manera efectiva, y proporcionar alternativas de acceso a viviendas dignas para todos los colombianos.

1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Esta investigación aborda la problemática relacionada con la insuficiencia de alternativas de acceso a la vivienda para las personas que se encuentran laboralmente en la economía informal en las zonas urbanas de Colombia.

1.1 Descripción del problema

De acuerdo con el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE, 2022), aproximadamente el 55% de la Población Económicamente Activa (PEA) en Colombia trabaja en la informalidad, lo que limita su capacidad adquisitiva y excluye a muchos del mercado formal de vivienda. Esta situación no solo afecta a los individuos, sino también a sus familias, dejándolos sin acceso a soluciones habitacionales dignas. En la actualidad, Colombia ofrece dos modalidades principales para acceder a vivienda digna:

1. **Mejoras locativas:** Son intervenciones en áreas específicas del hogar, dirigidas a quienes son propietarios y habitan su vivienda, siempre que no se encuentren en zonas de alto riesgo y cumplan otros requisitos.
2. **Concurrencia de subsidios:** Se dirige a familias con ingresos entre 2 y 4 salarios mínimos legales vigentes (SMMLV) para la adquisición de vivienda nueva. Sin embargo, muchas de estas familias no logran completar el cierre financiero debido a su trabajo en la informalidad y la falta de acceso a servicios bancarios.

Factores como la migración, la informalidad laboral y las condiciones socioeconómicas han impulsado la proliferación de inquilinatos como solución habitacional para la población vulnerable. Estas soluciones responden a lógicas socioeconómicas particulares, como la proximidad a oportunidades laborales y servicios, acceso inmediato sin garantías y la modalidad de pago diario, lo que se adapta a ingresos irregulares (Kuehler & Abello Aldana, 2020). No obstante, las condiciones en los inquilinatos suelen ser indignas y precarias

El Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín (ISVIMED, 2020) ha documentado el crecimiento de los inquilinatos en Medellín como una solución habitacional cada vez más común. Sin embargo, a pesar de su creciente relevancia, estas alternativas no están suficientemente integradas en las políticas públicas actuales (Ocampo Ríos, 2013).

Por otro lado, ciudades como Viena han desarrollado modelos exitosos de vivienda pública y social. Vassilakou (2021) destaca que la vivienda en Viena está orientada hacia la mejora de la calidad de vida, la eficiencia en el uso de recursos y la incorporación de tecnologías innovadoras. Proyectos como Eurogate y Wooden City Breitenlee no solo ofrecen soluciones habitacionales, sino que también promueven la participación activa de los inquilinos en la planificación.

El reto en Colombia es encontrar soluciones habitacionales accesibles para todos, que se enfoquen en la provisión de un servicio integral y no solo en la adquisición de un bien.

El desafío en Colombia radica en encontrar soluciones habitacionales que sean accesibles para todos y que se centren en la provisión de un servicio integral de vivienda, en lugar de enfocarse únicamente en la adquisición de un bien inmueble. En este contexto, es crucial concebir la vivienda como la satisfacción de una necesidad básica a través de un servicio integral que priorice la dignidad y calidad de vida de las personas.

1.2 La pregunta de investigación

De acuerdo con la estructura de la administración pública en Colombia, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio es responsable de definir e implementar las políticas públicas a través de programas y proyectos que articulen el acceso al agua, saneamiento básico, ordenamiento territorial, desarrollo urbano, gestión integral del recurso hídrico, soluciones de vivienda y sostenibilidad, adaptados a las necesidades de los territorios, con el objetivo de mejorar la calidad de vida de la población (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2023). En este contexto, la vivienda debe ser entendida como un medio para mejorar la calidad de vida de las familias y como un factor clave para el desarrollo social. Sin embargo, surge la pregunta: ¿Está el modelo de acceso a la vivienda en Colombia contribuyendo al desarrollo social de todas las clases en las zonas urbanas?

1.3 Los objetivos de investigación

1.3.1 Objetivo general

El objetivo general de esta investigación es desarrollar unas premisas de diseño para una propuesta de vivienda social comunitaria, basada en modelos de promoción de vivienda pública en zonas urbanas de Colombia, priorizando la calidad de vida por encima de la adquisición de un bien.

1.3.2 Objetivos específicos

- Explorar las problemáticas habitacionales a nivel mundial, analizando teorías relevantes como las de Karl Marx, y recopilando información sobre modelos exitosos de vivienda social pública, con un enfoque particular en el caso de Viena, para construir una línea base de alternativas efectivas en respuesta a las dificultades de acceso a la vivienda.
- Analizar la oferta actual de soluciones habitacionales en Colombia para las zonas urbanas, evaluando cómo estas alternativas responden a las problemáticas de acceso a vivienda, con el fin de abordar la pregunta de investigación: ¿El modelo de acceso a vivienda en Colombia está contribuyendo al desarrollo social de todas las clases?
- Analizar las dinámicas de los inquilinatos como aquella opción de solución habitacional adoptada por la población en situación de informalidad y bajos recursos en Colombia. Este análisis se fundamentará en la obra de autores relevantes que han abordado el tema en el contexto colombiano, con el fin de comprender cómo estas alternativas se han adaptado a las necesidades y características específicas de dicha población.
- Proponer premisas de un modelo de vivienda social comunitaria basado en esquemas de promoción pública de vivienda para zonas urbanas, priorizando la calidad de vida sobre la adquisición de un bien, e incorporando criterios de sostenibilidad y economía circular en su operatividad.

1.4 Justificación de la investigación

La vivienda es una de las necesidades humanas más básicas. Sin embargo, el número de personas y familias que no logran suplir esta necesidad en condiciones dignas aumenta cada día en todo el mundo, lo que representa un problema que trasciende fronteras y presenta grandes retos asociados a proveer viviendas adecuadas y asequibles. En la Agenda 2030, los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) abordan esta problemática de manera transversal en cada uno de sus 17 objetivos, los cuales se asocian a 169 metas. Este enfoque demuestra la magnitud de la agenda universal y el desafío que representa. Para avanzar hacia un desarrollo sostenible, es esencial cambiar nuestra forma de entender el progreso, desvinculándolo de la acumulación material y orientándolo hacia la regeneración. Esto implica que la base de la economía debe centrarse en los sistemas socio-ecológicos, es decir, en la interacción equilibrada entre las sociedades humanas y los ecosistemas que las sustentan.

En Colombia, según datos del DANE, entre los censos de 2005 y 2018, el indicador de déficit cuantitativo de vivienda pasó de 12,37 % a 9,81 %, lo que demuestra avances, pero todavía es insuficiente para satisfacer la necesidad de techo en el país. A pesar de los grandes esfuerzos normativos en pro de la vivienda, con programas como viviendas gratis y subsidios para vivienda nueva o usada, las soluciones actuales aún no han logrado erradicar el déficit habitacional. Esta situación se debe, en parte, a que las soluciones de vivienda en Colombia se centran en un modelo basado en la propiedad o el alquiler.

El presente proyecto de investigación propone un enfoque innovador: la satisfacción de la necesidad de techo debe ser abordada a través de un modelo de servicio y no de un producto. En este sentido, se plantea que el acceso a una vivienda digna no debería estar ligado a la adquisición de un bien, sino a un enfoque de servicio social integral, donde la vivienda se conciba como un derecho básico, accesible a través de un sistema basado en la prestación de servicios y no en la propiedad.

Las políticas de vivienda deben centrarse en garantizar que todas las personas accedan a condiciones dignas de habitabilidad, permitiéndoles desarrollar su potencial y participar activamente en la sociedad. En este contexto, la promoción de vivienda pública, tomando como

referencia modelos exitosos implementados en otras ciudades del mundo, podría contribuir significativamente a reducir el déficit habitacional en Colombia. Asimismo, esta propuesta sugiere la necesidad de una reforma en el marco regulatorio para facilitar un enfoque basado en el servicio de vivienda.

El presente proyecto, alineado con el sistema de investigaciones de UNIMINUTO, está comprometido con el desarrollo social sostenible y el bienestar de las personas. Este enfoque se ajusta a las áreas de investigación de la universidad, como el desarrollo humano y el desarrollo social integral y sostenible. Además, el proyecto se enmarca en las metas del milenio de la ONU, con un enfoque específico en la reducción de la pobreza y las desigualdades.

En concordancia con las líneas de investigación de la universidad, el proyecto integra aspectos de gestión social, participación comunitaria y desarrollo comunitario. La propuesta promueve un enfoque centrado en la reducción de desigualdades a través de la satisfacción de la necesidad de vivienda, mejorando la calidad de vida mediante un sistema de vivienda basado en la economía social y solidaria, con un enfoque transversal de economía regenerativa. El impacto potencial de este enfoque no solo radica en la disminución del déficit habitacional, sino también en la mejora sustancial de las condiciones de vida, impulsando un modelo sostenible de vivienda que promueva la equidad y el bienestar social.

2. MARCO DE REFERENCIA

2.1. Marco Teórico

La Revolución Industrial fue un acontecimiento histórico que provocó importantes migraciones de la población rural hacia las zonas urbanas, en busca de mejores oportunidades y calidad de vida. En este contexto, como menciona Arends Morales (2012), la "vivienda social" comenzó refiriéndose a aquellas destinadas a los trabajadores, promovidas inicialmente por empresas privadas. Posteriormente, este concepto evolucionó hacia la construcción masiva y el surgimiento de las "ciudades dormitorio".

A lo largo de las décadas, diferentes investigaciones y organismos internacionales han sintetizado el conocimiento asociado al hábitat en relación con la vivienda, ofreciendo una visión global sobre el tema. Entre ellos, el Banco Mundial y las Naciones Unidas han implementado programas como el Programa de Indicadores de Vivienda y los boletines anuales de Estadísticas de Vivienda y Edificación. En Colombia, las tendencias del mercado de vivienda y construcción son reportadas por organizaciones como la Cámara Colombiana de la Construcción (CAMACOL) y el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), quienes recopilan datos sobre financiación, mercado hipotecario y costos de construcción, entre otros.

Asimismo, este marco de conocimiento ha dado lugar a estrategias para la creación de políticas que faciliten el acceso a la vivienda. Sin embargo, la vivienda sigue siendo considerada como un producto en muchos países, donde la propiedad se convierte en un objetivo primordial. En este sentido, Arends Morales (2012) señala que cada país adapta su política de vivienda según sus propios criterios y objetivos, afectando aspectos como el régimen de tenencia y el tamaño de las viviendas.

Desde esta perspectiva, es importante destacar que las políticas habitacionales, tal como el cálculo oficial del déficit habitacional en Colombia, deben ser entendidas como parte de un subsistema más amplio. Este subsistema abarca todas las condiciones necesarias para el desarrollo de la vida de un hogar (Barreto, 2008).

Además, es crucial reconocer que, aunque la vivienda social inicialmente se creó para la clase obrera, presenta múltiples deficiencias. Según Rodríguez Chumillas (2006), entre las principales carencias se encuentran el reducido espacio, la falta de consideración de las necesidades familiares y las deficiencias en los materiales de construcción, diseño y acabados. A esto se suman los altos costos operativos, como las cuotas de administración.

Por otra parte, Karl Marx intentó explicar las diferencias entre las clases sociales a partir del desarrollo histórico de la economía, concluyendo que tales desigualdades están intrínsecamente relacionadas con el bienestar social y la calidad de vida (Barrón de Olivares & D'Aquino, 2020). Marx y Engels sostuvieron que la explotación de la clase obrera solo puede entenderse si se reconoce como un problema social, lo cual es clave para formular políticas efectivas que combatan estas disparidades.

En esta misma línea, Mary Daly (2018) y Jan Vranken han estudiado las diferentes aproximaciones para abordar el problema del sinhogarismo. Vranken clasifica los esfuerzos en cuatro modelos de políticas: derecho a la vivienda, política pública de vivienda, modelo solidario y exclusión social. Estos enfoques resaltan la importancia de adaptar las políticas según las necesidades específicas de cada sociedad.

Siguiendo este enfoque, algunas ciudades han logrado avances significativos al adaptar políticas públicas exitosas. Un ejemplo de ello es Singapur, que ha implementado un amplio sistema de vivienda pública, alcanzando grandes logros en este ámbito (Z., T., R.L.H., & E.H.W., 2017). Asimismo, el modelo de Viena, donde el ayuntamiento gestiona alrededor del 50% de los inmuebles residenciales, ha logrado establecer un mercado inmobiliario asequible para residentes de todos los niveles de ingresos (Francia, 2023).

Por otro lado, en países como Finlandia y Dinamarca, el sinhogarismo ha sido abordado como un problema tanto de vivienda como social, respectivamente (Koch-Nielsen, 2018). En contraste, Turquía enfrenta desafíos adicionales debido a su rápido crecimiento socio-demográfico, que ha dificultado la implementación de soluciones habitacionales adecuadas para los grupos de bajos ingresos (Özen & Aksoy, 2021).

A nivel global, la falta de vivienda digna sigue siendo un problema urgente. Factores como el crecimiento urbano acelerado, la desigualdad económica y los desplazamientos forzados por conflictos y desastres naturales contribuyen a esta crisis. En este sentido, Morrison (2023) destaca cómo el aumento de los precios de la vivienda, exacerbado por la pandemia de COVID-19, ha afectado gravemente a las personas de bajos ingresos.

En el caso de Colombia, Hábitat para la Humanidad (2024) identifica varias causas para la inadecuada provisión de vivienda, incluyendo la insuficiencia de políticas públicas, fallas del mercado y desplazamientos masivos por el conflicto armado. Estas condiciones han llevado a muchas familias a recurrir a mecanismos informales para acceder a suelo y vivienda, lo que resulta en asentamientos en zonas de riesgo y condiciones de hacinamiento (Abello Aldana & Kuehler, 2021).

Finalmente, es fundamental reconocer que la solución a la crisis habitacional pasa por implementar políticas económicas y sociales que promuevan la equidad, la inclusión y el desarrollo sostenible. En este sentido, como señala San Juan (2017), es necesario redefinir la responsabilidad pública y explorar nuevos modelos de producción y consumo para garantizar un hábitat digno y sostenible para toda la población.

2.2.Marco Legal y Normativo

Desde 1968, la legislación colombiana ha promovido diversas leyes relacionadas con la normativa de acceso y los subsidios de vivienda. A lo largo del tiempo, como se muestra en la Tabla 1, Colombia ha demostrado un creciente interés en los temas vinculados a la vivienda, integrando progresivamente estas políticas en sus planes nacionales de desarrollo. Un hito importante en este proceso fue la adopción de la Agenda 2030 y los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) en 2015, lo que consolidó el enfoque de vivienda como un componente esencial tanto en los planes nacionales como en los territoriales de desarrollo.

DISEÑO DE PROPUESTA PRELIMINAR DE VIVIENDA SOCIAL COMUNITARIA
BASADA EN MODELOS DE VIVIENDA PÚBLICA

22

Tabla 1, Leyes y Decretos sobre Normativa Accesos y Subsidios de Vivienda en Colombia

Tipo	Número	Año	Epígrafe	Tema
Ley aprobatoria de tratado	74	1968	El Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, / PIDESC	Artículo 11. Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia.
Ley	49	1990	Por la cual se reglamenta la repatriación de capitales, se estimula el mercado accionario, se expiden normas en materia tributaria, aduanera y se dictan otras disposiciones.	Artículo 69-subsidio para vivienda otorgado por las Cajas de Compensación
Constitución Política de Colombia		1991	Constitución Política de Colombia,	Artículo 51. Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda"
Ley	3	1991	Por la cual se crea el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, se establece el subsidio familiar de vivienda, se reforma el Instituto de Crédito Territorial, ICT, y se dictan otras disposiciones	"Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, con el propósito de lograr una mayor racionalidad y eficiencia en la asignación y el uso de los recursos y en el desarrollo de las políticas de vivienda de interés social. "
Ley	388	1997	Por la cual se modifican la Ley 9ª de 1989 y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones	Otorga las bases para la localización y zonas donde se pueden desarrollar proyectos de vivienda de interés social
Ley	546	1999	Por la cual se dictan normas en materia de vivienda, se señalan los objetivos y criterios generales a los cuáles debe sujetarse el Gobierno Nacional para regular un sistema especializado para su financiación, se crean instrumentos de ahorro destinado a dicha financiación, se dictan medidas relacionadas con los impuestos y otros costos vinculados a la construcción y negociación de vivienda y se expiden otras disposiciones	Criterios a los cuales debe sujetarse el Gobierno Nacional para regular un sistema especializado de financiación de vivienda individual a largo plazo
Ley	633	2000	Por la cual se expiden normas en materia tributaria, se dictan disposiciones sobre el tratamiento a los fondos obligatorios para la vivienda de interés social y se introducen normas para fortalecer las finanzas de la Rama Judicial	Define la conformación del fondo obligatorio para Vivienda de Interés Social (FOVIS)
Ley	708	2001	Por la cual se establecen normas relacionadas con el subsidio Familiar	Asignación del subsidio de vivienda para la adquisición de unidades de vivienda de interés social

DISEÑO DE PROPUESTA PRELIMINAR DE VIVIENDA SOCIAL COMUNITARIA
BASADA EN MODELOS DE VIVIENDA PÚBLICA

23

			para vivienda de interés social y se dictan otras disposiciones.	
Ley	1114	2006	Por la cual se modifica la Ley 546 de 1999, el numeral 7 del artículo 16 de la Ley 789 de 2002 y el artículo 6° de la Ley 973 de 2005 y se destinan recursos para la vivienda de interés social.	Destinación de los subsidios de vivienda a nivel nacional para VIS rural y urbana
Ley	1432	2011	Por medio de la cual se modifica un parágrafo al artículo 6° de la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones	Modifica artículo 60 de la ley 3 de 1991, subsidio de vivienda familiar como aporte en dinero o en especie para el acceso a una vivienda de interés social.
Ley	1469	2011	Por la cual se adoptan medidas para promover la oferta de suelo urbanizable y se adoptan otras disposiciones para promover el acceso a la vivienda.	Impulsar la oferta de suelo y promover el acceso a la vivienda.
Ley	1537	2012	Por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones	Establecer y regular los instrumentos y apoyos para que las familias de menores recursos puedan disfrutar de vivienda digna.
Ley	2079	2021	Por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat.	Mecanismos para reducir el déficit habitacional cuantitativo y cualitativo en Colombia, mediante el aumento de subsidios, del financiamiento a la demanda y la promoción de la oferta y el suelo urbanizable en el país. Artículo 55. Promoción de acceso a la vivienda para población joven.
Decreto	1168	1996	por la cual se reglamentan parcialmente la Ley 3 de 1991 y la Ley 60 de 1993, en materia de subsidios municipales para vivienda de interés social.	Reglamentan parcialmente la Ley 3ª de 1991 que estableció el subsidio familiar de vivienda como un aporte estatal.
Decreto	555	2003	por el cual se crea el Fondo Nacional de Vivienda «Fonvivienda».	Crea el Fondo Nacional de vivienda para ejecutar las políticas del Gobierno Nacional en materia de vivienda de interés social urbana, en particular aquellas orientadas a la descentralización territorial de la inversión de los recursos destinados a vivienda de interés social
Decreto	1077	2015	por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.	Subsidio familiar de vivienda para población desplazada. Artículo 2.1.1.1.2.1.1 a Artículo 2.1.1.1.2.1.25.
Decreto	1077	2015	por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.	"Libro 2. Régimen Reglamentario Del Sector Vivienda, Ciudad Y Territorio Parte 1 Estructura Del Sector Vivienda Título 1 Subsidio familiar de Vivienda de interés social para Áreas urbanas Capítulo 1 Subsidio Familiar De Vivienda De Interés Social en dinero para Áreas urbanas Sección 1 Subsidio Familiar de Vivienda Subsección 1 Generalidades Del Subsidio Familiar De Vivienda"
Decreto	1077	2015	por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.	"Libro 2 parte,1, título 1 Capítulo 2 Subsidio Familiar De Vivienda En Especie Sección 1 Subsidio Familiar De Vivienda 100% en especie Subsección 1 Generalidades Del Subsidio Familiar De Vivienda en especie. Identificación, Selección Y Postulación de Potenciales Beneficiarios"
Decreto	1077	2015	por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.	Libro 2, parte 1 Capítulo 3 Programa Vivienda De Interés Prioritario Para Ahorradores - VIPA

DISEÑO DE PROPUESTA PRELIMINAR DE VIVIENDA SOCIAL COMUNITARIA
BASADA EN MODELOS DE VIVIENDA PÚBLICA

24

Decreto	1077	2015	por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.	Libro 2 , parte 1 , título 1, capítulo 1-sección 4.Reglamenta el acceso al subsidio familiar de vivienda de interés social para las madres comunitarias vinculadas a los programas de hogares comunitarios de Bienestar, Famis y Madres Sustitutas, previamente certificadas por el Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y afiliadas a las Cajas de Compensación Familiar.
Decreto	1077	2015	por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.	Libro 2 , Parte 1 , Título 1, Capítulo 1, sección 5.Subsidio Familiar de Vivienda Para Recicladores.
Decreto	1077	2015	por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.	Libro 2 , parte 1 , título 1, capítulo 1, sección 6,7,8,9,10,11- Programa de Subsidio Familiar de Vivienda vinculado a Macro proyectos de Interés Social Nacional,-Subsidio Familiar De Vivienda Concejales,-Subsidio Familiar De Vivienda Para Desastres Naturales, Calamidad Pública O Emergencia,-Subsidio Familiar De Vivienda Para Afectados Por atentados Terroristas,-Subsidio Familiar De Vivienda Por Habilitación Legal De Títulos,-Subsidio Familiar De Vivienda Aplicado a Contratos de Leasing Habitacional.
Decreto	1071	2015	por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo Agropecuario, Pesquero y de Desarrollo Rural.	"Libro 2 Parte 2 Vivienda De Interés Social Rural Título 1 Subsidio Familiar De Vivienda De Interés Social Rural (VISR)"
Decreto	2413	2018	por el cual se adiciona el Capítulo 6 al Título 1 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto número 1077 de 2015 en relación con la implementación del Programa de Arrendamiento y Arrendamiento con opción de compra "Semillero de Propietarios" y se dictan otras disposiciones.	Reglamenta operaciones de arrendamiento y arrendamiento con opción de compra y su vinculación con el subsidio familiar de vivienda en el marco del programa de promoción y acceso a vivienda de interés social y prioritario "Semillero de Propietarios"
Decreto	867	2019	Por el cual se adiciona el capítulo 7, al título 1 de la parte 1 del libro 2 del Decreto 1077 de 2015 en relación con la implementación del programa -casa Digna, Vida Digna- y se adoptan otras disposiciones	Asignación y ejecución del subsidio familiar de vivienda para áreas urbanas en la modalidad de mejoramiento, Programa denominado "Casa Digna, Vida Digna"
Decreto	1533	2019	por el cual se modifican algunas disposiciones del Decreto 1077 de 2015 en relación con la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda y se dictan otras disposiciones	Asignación del Subsidio Familiar de Vivienda.
Decreto	2058	2019	Por el cual se adiciona el capítulo 9 al título 1 de la parte 1 del libro 2 del Decreto 1077 de 2015 en relación con el subsidio familiar de vivienda en modalidad de adquisición en el marco del Programa "Semillero de Propietarios - Ahorradores", y se dictan otras disposiciones".	Programa de arrendamiento social destinado a colombianos que ganan menos de 2 SMMLV, para tener una vivienda digna mediante el subsidio de una parte del canon de arrendamiento.
Decreto	739	2021	por el cual se modifica el Decreto número 1077 de 2015 en relación con las condiciones de asignación y operación del subsidio familiar de vivienda.	Programa de promoción y acceso a vivienda 'Semillero de Propietarios.
Decreto	1085	2021	Por el cual se reorganiza el Sistema Nacional de Acompañamiento Social e Infraestructura Social al Programa de Vivienda Gratuita y se dictan otras disposiciones	Reorganizar el Sistema Nacional de Acompañamiento Social e Infraestructura Social al Programa de Vivienda Gratuita.

DISEÑO DE PROPUESTA PRELIMINAR DE VIVIENDA SOCIAL COMUNITARIA
BASADA EN MODELOS DE VIVIENDA PÚBLICA

25

Decreto	257	2021	por el cual se adiciona el Decreto 1077 de 2015 en relación con las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo.	Condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo.
Resolución	168	2019	Por la cual se fijan condiciones para la ejecución de la fase inicial del Programa Semillero de Propietarios	Programa de arrendamiento con opción de compra
Resolución	389	2019	por la cual se amplía la distribución territorial del programa "Semillero de Propietarios"	Programa "Semillero de Propietarios"
Resolución	406	2019	por la cual se establecen las condiciones para la distribución territorial y la aplicación de subsidios con enfoque diferencial del programa Casa Digna, Vida Digna	Se fija fecha de apertura para 7 proyectos en la convocatoria para la postulación de hogares al sfv en especie, ubicados en los departamentos de Antioquia, Córdoba, Cundinamarca y Santander en el programa de vivienda gratuita II.
Resolución	727	2019	Por la cual se establecen los mecanismos para estimular la construcción de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario de los que trata el artículo 2 de la Ley 1537 de 2012.	Mecanismos para estimular la producción de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario, de acuerdo al artículo 2 ley 1537 de 2012
Resolución	817	2019	Por la cual se fijan condiciones para la ejecución del Programa "semillero de propietarios – ahorradores".	Reglamenta las condiciones de producto financiero de ahorro para la postulación y asignación de subsidio familiar.
Resolución	506	2020	Por la cual se establecen criterios para realizar redistribución de cupos de recursos en el marco de la Segunda Fase del Programa de Vivienda Gratuita.	"Cupos de recursos de la Segunda Fase del Programa de Vivienda Gratuita "
Resolución	0094	2021	Por la cual se reglamentan los artículos 2.1.10.1.1.1.1.; 2.1.10.1.1.4.3.; 2.1.10.1.1.4.6. y 2.1.10.1.1.5.1 del Título 10 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, en lo referente a las condiciones particulares del Subsidio Familiar de Vivienda Rural aplicable a los ex integrantes de las FARC- EP que se encuentran dentro de la Ruta de Reincorporación y ubicados en los antiguos Espacios Territoriales de Capacitación y Reincorporación (antiguos ETCR).	Condiciones particulares del Subsidio Familiar de Vivienda Rural aplicable a los ex integrantes de las FARC- EP que se encuentran dentro de la Ruta de Reincorporación
Resolución	262	2021	Por la cual se reglamenta el artículo 2.1.1.6.9.5 del Título 1 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, en lo referente a la determinación de los ingresos para acceder al Subsidio Familiar de Vivienda en la modalidad de arrendamiento para población migrante"	Reglamentar las condiciones de acceso al Subsidio Familiar de Vivienda en la modalidad de arrendamiento, en el marco del programa de promoción y acceso a la vivienda de interés social y prioritario "Semillero de Propietarios" para población migrante
Resolución	410	2021	"Por la cual se adopta el Plan Nacional de Construcción y Mejoramiento de Vivienda de Interés Social Rural- PNVISR en el marco de la Política Pública de Vivienda de Interés Social Rural"	Adoptar el Plan Nacional de Construcción y Mejoramiento de Vivienda Interés Social Rural

DISEÑO DE PROPUESTA PRELIMINAR DE VIVIENDA SOCIAL COMUNITARIA
BASADA EN MODELOS DE VIVIENDA PÚBLICA

26

Resolución	579	2021	“Por la cual se establecen las condiciones de participación de las Cajas de Compensación Familiar y las Entidades de Economía Solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria, en el marco de los programas de cobertura de tasa de interés	Inclusión de condiciones para las entidades que participen en los programas de cobertura de tasa de interés.
Resolución	649	2021	Por la cual se modifica la Resolución 0168 de 2019 “Por la cual se fijan condiciones para la ejecución de la fase inicial del programa “Semillero de Propietarios	Modifica la Resolución 0168 de 2019 “Por la cual se fijan condiciones para la ejecución de la fase inicial del programa “Semillero de Propietarios”
Resolución	1025	2021	Por medio de la cual se modifica la Resolución 0462 de 2017, relacionada con los documentos que deberán acompañar las solicitudes de licencias urbanísticas y de modificación de las licencias urbanísticas vigentes.	Documentos que deben acompañar las solicitudes de licencias urbanísticas y modificación de las licencias vigentes.
Resolución	19	2022	Por medio de la cual se definen los requisitos de sostenibilidad en el marco del programa FRECH NO VIS”	Requisitos técnicos de construcción sostenible para el programa FRECH NO VIS.
Resolución	129	2022	Por la cual se adiciona un párrafo al artículo 1 de la Resolución 406 de 2019 “por la cual se establecen las condiciones para la distribución territorial y la aplicación de subsidios con enfoque diferencial del programa Casa Digna, Vida Digna.	Aplicación de subsidios con enfoque diferencial del programa Casa Digna, Vida Digna.

Fuente: Sistema Único de Información Normativa, Juriscol, 2024

A pesar de los importantes avances normativos en materia de vivienda, Colombia aún enfrenta un alto déficit habitacional tanto cuantitativo como cualitativo. De acuerdo con cifras del DANE, basadas en el censo de 2018 y las proyecciones realizadas por TerriData para 2024, persisten desafíos significativos en la provisión de viviendas adecuadas y suficientes para la población. Esto evidencia la necesidad de continuar fortaleciendo las políticas y acciones orientadas a reducir este déficit y garantizar el acceso a una vivienda digna para todos.

3. METODOLOGÍA

3.1. Enfoque y alcance de la investigación

La presente investigación emplea un enfoque mixto, priorizando el enfoque cualitativo, tal como lo sugieren Hernández, Fernández y Baptista (2016). El estudio busca profundizar en la comprensión del problema de acceso a la vivienda social pública para poblaciones en situación de informalidad laboral o con bajos recursos económicos, lo que les impide lograr un cierre financiero adecuado. Para ello, se combina el análisis cuantitativo mediante el uso de estadísticas que permiten contextualizar la problemática. Además, se realiza una revisión de literatura cualitativa que abarca teorías económicas relevantes. Adicionalmente, se lleva a cabo un estudio de caso para proponer un modelo de vivienda social pública como alternativa viable a la situación actual, donde muchas personas recurren a inquilinatos o pagos diarios como forma de arrendamiento.

3.2. Población y muestra

3.2.1. Definición de la población

La presente investigación se enfoca en una muestra intencional, característica de la metodología cualitativa empleada, tal como lo define Maxwell (2019). Esta muestra no busca generalizar resultados, sino profundizar en el fenómeno específico bajo estudio. Las unidades de muestreo se seleccionaron de manera dirigida y se dividen en dos grupos principales:

1. Población en situación de informalidad laboral o con recursos económicos limitados:

La población objeto de esta investigación está compuesta por individuos que se encuentran en situación de informalidad laboral o que disponen de recursos económicos limitados, lo que les impide acceder a una vivienda digna. Debido a la dificultad y riesgo asociados con el acceso directo a esta población real, en especial por su exposición a

sectores de violencia, se ha utilizado una muestra representativa de 124 participantes. Estos participantes fueron instruidos para asumir un papel simulado de esta condición. Esta aproximación metodológica permite recolectar datos relevantes mientras se minimizan los riesgos inherentes a la investigación directa en contextos de alta vulnerabilidad. Los participantes de la encuesta respondieron bajo la premisa de estar en una situación de informalidad laboral o con recursos económicos limitados, permitiendo así una exploración indirecta de las estrategias y desafíos asociados con estas condiciones.

2. **Estudio de caso: El modelo de vivienda pública en Viena:** En la investigación se identificaron varias ciudades a nivel internacional que han implementado exitosamente modelos de vivienda pública. Sin embargo, el estudio y análisis se centró en el modelo de Viena, con el propósito de examinar cómo este enfoque, basado en la provisión de servicios de vivienda en lugar de la adquisición de propiedad, ofrece una alternativa viable para mejorar la calidad de vida de familias con escasos recursos económicos.

3.2.2. Cálculo y selección de la muestra

Aunque la investigación empleó tanto métodos cualitativos como cuantitativos, la definición del tamaño de la muestra se realizó de acuerdo con criterios específicos de la metodología utilizada. Para garantizar la fiabilidad de los resultados, se empleó un muestreo no probabilístico, específicamente muestreo por conveniencia. Esta estrategia permite recoger datos de manera accesible de los participantes que cumplen con el perfil requerido, siendo adecuada en estudios exploratorios donde el objetivo es entender un fenómeno, no generalizar resultados (Hernández, Fernández & Baptista, 2016).

Para el componente cuantitativo de la investigación, se definió inicialmente una meta de participación de 100 personas, logrando finalmente 124 respuestas. Aunque se cuenta con datos cuantitativos, el objetivo principal no es generalizar los resultados a toda la población, sino complementar la comprensión cualitativa con datos numéricos que refuercen los hallazgos.

Los criterios de inclusión para los participantes en la encuesta incluyeron la residencia en áreas urbanas, el conocimiento basado en experiencia sobre las dificultades para acceder a vivienda en el contexto colombiano y la edad, ya que se seleccionaron individuos mayores de 18 años para asegurar una perspectiva adulta sobre el tema.

Los criterios de exclusión incluyeron a las personas que no residían en las áreas especificadas y a los individuos menores de 18 años o que no tuvieran experiencia relevante en la temática.

Todos los participantes se identificaron adecuadamente mediante la aclaración de su rol al inicio de la encuesta, lo que garantizó la inclusión de respuestas pertinentes. Como resultado, se realizó una depuración de las respuestas para eliminar redundancias y repeticiones, asegurando que la información recopilada fuera clara y relevante para el análisis.

La investigación también incorporó dos entrevistas con expertos en el ámbito de la vivienda social, las cuales se llevaron a cabo con individuos que poseen un alto nivel de conocimiento y experiencia en el tema. Esta decisión se fundamentó en la naturaleza cualitativa del estudio y en el objetivo de obtener una comprensión profunda sobre la problemática de la vivienda social pública en Colombia. El enfoque cualitativo se justifica, ya que, como indica Hernández, Fernández y Baptista (2016), el objetivo principal es obtener información profunda y detallada de un número reducido de participantes. Las entrevistas enriquecieron el análisis con perspectivas directas y detalladas sobre los desafíos y oportunidades en el modelo de vivienda social. La elección de realizar solo dos entrevistas se justificó por varias consideraciones:

1. **Enfoque Cualitativo:** En la investigación cualitativa, el objetivo principal es obtener información rica y matizada de un número limitado de participantes. Se busca explorar a fondo las experiencias y opiniones de los expertos, en lugar de alcanzar un número elevado de entrevistas (Hernández, Fernández & Baptista, 2016).
2. **Experiencia Relevante:** Los expertos entrevistados aportaron una valiosa información, la cual puede ser más significativa que el volumen de datos obtenido de un número mayor de participantes (Creswell & Plano Clark, 2018). Sus perspectivas ayudaron a

profundizar en la comprensión de los desafíos y oportunidades dentro del modelo de vivienda social.

3. **Acceso y Disponibilidad:** La cantidad de entrevistas también estuvo limitada por la disponibilidad de los participantes relevantes. A pesar de los esfuerzos por contactar a otros posibles entrevistados, se obtuvo información significativa de las dos entrevistas realizadas, las cuales fueron esenciales para el desarrollo de la investigación.

En resumen, la investigación se basa en un enfoque cualitativo para comprender profundamente las necesidades y barreras de la población objetivo, complementado por datos cuantitativos que aportan perspectivas adicionales. La ausencia de una estimación formal del tamaño de muestra no contradice el enfoque metodológico, sino que refleja la integración de diferentes tipos de datos para abordar de manera integral el problema de la vivienda social pública (Creswell & Plano Clark, 2018). En conclusión, la combinación de datos cualitativos y cuantitativos, junto con los criterios de inclusión y exclusión establecidos, proporciona una base sólida para el análisis y desarrollo de propuestas que mejoren el acceso a la vivienda social pública, sin necesidad de una estimación formal del tamaño de muestra debido a la naturaleza exploratoria y cualitativa del estudio.

3.3. Instrumento(s)

Según Hernández Sampieri & Mendoza Torres (2018), en la investigación cualitativa, los investigadores desempeñan un papel crucial en la recolección de datos mediante diversos métodos, como la observación, entrevistas, revisión de literatura y análisis documental. En el marco de esta investigación, se empleó una combinación de instrumentos teóricos y empíricos para abordar el fenómeno del acceso a vivienda digna, utilizando una metodología proyectual para desarrollar premisas de diseño para una propuesta de vivienda social comunitaria basada en modelos de vivienda pública.

- **Instrumentos Teóricos:** La investigación incluyó el uso de instrumentos teóricos económicos enfocados en lo social y solidario, alineados con la economía regenerativa. Basados en los principios de Karl Marx y Friedrich Engels, que examinan las causas de las diferencias sociales y la propiedad privada como fuente de enajenación (Marx, 1979), estos instrumentos proporcionaron un marco teórico para entender las condiciones materiales de vida y la necesidad de soluciones habitacionales transformadoras.
- **Instrumentos Empíricos:** Para la recolección de datos, se utilizaron los siguientes instrumentos empíricos:

Revisión de Literatura: Se realizó un análisis de fuentes periodísticas, estudios estadísticos e informes poblacionales. Se estudió un modelo exitoso de vivienda pública en Viena para explorar alternativas no presentes en el contexto colombiano.

Encuesta: Se realizó una encuesta estructurada para recolectar datos cuantitativos y cualitativos, muestra de 124 participantes, quienes respondieron desde la perspectiva de personas con informalidad laboral o recursos limitados. La encuesta, en formato web, incluyó preguntas cerradas y abiertas sobre la percepción de acceso a vivienda digna y las dificultades asociadas, permitiendo obtener una visión general de las experiencias y desafíos enfrentados por la población objetivo. Se adjunta el formato de los instrumentos de recolección para este punto en el Anexo 1.

Entrevistas: Se realizaron dos entrevistas en profundidad con expertos en vivienda y desarrollo social. Estas entrevistas, en formato presencial o virtual, se centraron en explorar modelos exitosos de vivienda pública y su aplicabilidad en Colombia, proporcionando datos cualitativos adicionales que complementaron los hallazgos de la encuesta. Se adjunta el formato de los instrumentos de recolección para este punto en el Anexo 2 y 3.

- **Metodología Proyectual:** Una vez recopilados los datos, se desarrolló el cuarto objetivo específico, “proponer premisas de un modelo de vivienda social comunitaria basado en

esquemas de promoción pública de vivienda para zonas urbanas, priorizando la calidad de vida sobre la adquisición de un bien, e incorporando criterios de sostenibilidad y economía circular en su operatividad”. Este objetivo se basó directamente en los hallazgos obtenidos de los objetivos anteriores y responde al objetivo general de la investigación. Para ello, se aplicó una metodología proyectual que permitió reflexionar sobre la realidad actual y la necesidad de soluciones habitacionales que no solo se consideren como un producto, sino como un servicio integral destinado a mejorar la calidad de vida. Así, la investigación culminó con la presentación de premisas que servirán de base para el diseño de un modelo de vivienda social pública, orientado a satisfacer las necesidades habitacionales de las poblaciones vulnerables.

3.4.Descripción de procedimientos

La investigación se llevó a cabo mediante una combinación de métodos documentales, cuantitativos y cualitativos para desarrollar una propuesta de modelo de vivienda social pública. A continuación, se detallan los procedimientos específicos que se tuvieron en cuenta para la recolección de datos:

- **Investigación Documental:** La investigación documental fue la herramienta principal de este estudio, respaldada por un análisis tanto cuantitativo como cualitativo de datos y una revisión exhaustiva de textos relevantes. Se utilizó el método de Inteligencia y Vigilancia Tecnológica para asegurar una búsqueda integral. Se definieron descriptores pertinentes a la investigación y se llevaron a cabo búsquedas de documentos indexados en bases de datos académicas. La búsqueda se centró en los campos de título, resumen y palabras clave (TITLE-ABS-KEY) de publicaciones desde 2014 hasta 2024, con el fin de reflejar los avances recientes en el área del hábitat, como se detalla en la Tabla 2.

Tabla 2, Descriptores de Búsqueda de la Investigación.

		DESCRIPTORES DE BÚSQUEDA (AND)					
SINÓNIMOS, CONCEPTOS AFINES (OR)	Vivienda Living place	Inquilinatos Tenement house Co-living	Vivienda Interés Prioritario Low-income housing	Vivienda propia Own house	Vivienda pública Public housing	Soluciones de vivienda	Políticas de vivienda Housing Policy
	Casa House, building		Vivienda Interés Social Social housing		Vivienda colectiva Common housing	Soluciones habitacionales	
	Vivienda digna Decent housing					Problemas habitacionales Housing problems	
	Techo Roof over your head, have a roof						
	Hábitat Habitat						

Elaboración propia

Los resultados se resumieron en tablas de hallazgos, y se realizó una depuración para sintetizar la información que contribuyera a los objetivos de la investigación. Entre los objetivos específicos de la revisión documental se incluyeron los siguientes: comprender la teoría económica social y solidaria y la teoría regenerativa, basadas en las premisas de Karl Marx y Engels sobre la propiedad; revisar literatura, fuentes periodísticas, estudios estadísticos e informes poblacionales para contextualizar el déficit habitacional y las limitadas oportunidades de las familias de escasos recursos; y recopilar información para un estudio de caso sobre modelos exitosos de vivienda pública.

- **Encuesta:** Para obtener opiniones sobre propuestas de modelos de vivienda social pública, se diseñó una encuesta en línea utilizando Google Forms (Anexo 1), compuesta por quince preguntas, tanto abiertas como cerradas, la cual fue enviada masivamente por medio de WhatsApp, y fue diligenciada por 124 participantes, quedando publicada durante una semana (4 al 11 de septiembre de 2024).

Esta encuesta abordó el tema de vivienda, con el objetivo de conocer la opinión sobre una propuesta de vivienda social comunitaria, basada en modelos de vivienda pública, con enfoque para aquellas personas que trabajan en la informalidad, entendiendo

el término informalidad cuando la labor no está registrada ni protegida por un marco legal.

Se entregaron instrucciones antes del diligenciamiento, resaltando la importancia de responder pensando en el papel de una persona que trabaja en la informalidad y necesita satisfacer su necesidad de vivienda. Y se finalizó con un breve agradecimiento por su participación.

La encuesta se dividió en cuatro secciones así:

Sección 1: Datos demográficos

Sección 2: Condiciones de vivienda

Sección 3: Percepciones sobre la vivienda y su propiedad

Sección 4: Nuevos modelos de vivienda

Esto fue con la finalidad de hacer un sondeo del conocimiento en estas temáticas y en especial a los programas de vivienda que ofrece el gobierno, al igual que un acercamiento a la población al concepto de propiedad privada y su percepción frente a satisfacer la necesidad de techo mediante un servicio o modelo de vivienda pública.

Procedimiento:

- Creación del formulario en Google Forms.
 - Distribución del enlace a una muestra representativa de la población objetivo.
 - Recopilación y análisis de respuestas.
- **Entrevistas:** Se realizaron entrevistas a dos profesionales expertos en el tema de vivienda, experiencia en programas de vivienda y subsidios para población vulnerable.

Procedimiento:

- Selección de los participantes basados en su experiencia y conocimiento en el área.
- Realización de las entrevistas siguiendo una guía de preguntas abiertas.
- Registro y análisis de las respuestas obtenidas.

Una vez definido el procedimiento, se estructuró cada entrevista de la siguiente forma:

- **Entrevista #1:** Profesión Sociólogo. Ha laborado en diferentes campos, entre ellos en temas relacionados con programas de vivienda y subsidios a población vulnerable en el municipio de Bello, departamento de Antioquia. Se reserva datos personales.

La modalidad de entrevista fue modo conversación y para estructurar las secciones de la entrevista, se dividieron las preguntas en bloques temáticos clave, para guiar el flujo de la conversación y dar claridad a los puntos que se deseaban abordar (Anexo 2). Las siguientes fueron las secciones:

Sección 1: Eficiencia de los programas y subsidios de vivienda actuales, con el propósito de evaluar la percepción del entrevistado sobre los programas de vivienda existentes y su impacto en la población más vulnerable.

Sección 2: Modelo de vivienda pública gestionada por el Estado, con el propósito de explorar la viabilidad y percepción de un modelo de vivienda pública gestionado por el Estado como alternativa a la intervención del sector inmobiliario privado.

Sección 3: Reutilización de edificios incautados para vivienda social, con el propósito de indagar sobre la viabilidad de reutilizar edificios incautados como una opción para ofrecer soluciones de vivienda social pública.

- **Entrevista #2:** Profesión Socióloga, radicada en Colombia, con experiencia laboral en diferentes campos, entre ellos en temas relacionados con hábitat, tanto en Argentina como en Colombia. Se reserva datos personales.

La entrevista se dividió en secciones, utilizando un enfoque temático alrededor del Plan Parcial San Lorenzo y los Inquilinatos en Niquitao, para el cual fue necesario para el desarrollo de resultados de datos, presentar un contexto del tema

antes de abordar el desarrollo de la entrevista y su análisis (Anexo 3). Las siguientes fueron las secciones abordadas en la entrevista:

Sección 1: Contexto y Experiencia Profesional, con el propósito de obtener una visión general de su trayectoria, áreas de expertise e identificar las dificultades enfrentadas y cómo se podrían abordar en futuros proyectos.

Sección 2: Modelos de Vivienda Pública y Propuesta Innovadora, con el propósito de entender su visión sobre la aplicabilidad de estos modelos en Colombia, explorar su opinión sobre un cambio de paradigma en la gestión de la vivienda y aprovechar su experiencia internacional para enriquecer la propuesta de vivienda pública.

Sección 3: Experiencia en Medellín, Plan parcial San Lorenzo, inquilinato queda en Niquitao, modelo de vivienda compartida, con el propósito de identificar las fallas o desafíos que se deben evitar en futuros proyectos y obtener ideas para la mejora de iniciativas similares en el futuro.

Sección 4: Opinión sobre Políticas de Vivienda en Colombia, con el propósito de evaluar la percepción de las políticas vigentes y su efectividad, explorar cómo se pueden involucrar más activamente los gobiernos locales en la solución del problema de la vivienda y obtener consejos prácticos para el desarrollo de una propuesta sólida.

Sección 5: Futuro de la Vivienda Social en Colombia, con el propósito de explorar su visión a largo plazo sobre la evolución de la vivienda social en el país y evaluar su perspectiva sobre la viabilidad de la propuesta de vivienda pública.

2. **Metodología Proyectual:** Tras la recolección de datos, se aplicó una metodología proyectual para reflexionar sobre la realidad actual y diseñar soluciones habitacionales que prioricen el servicio integral sobre la propiedad. La metodología permitió desarrollar una propuesta de modelo de vivienda social pública entorno a mejorar la calidad de vida de las familias con escasos recursos.

Procedimiento:

- Análisis de los datos recopilados.

- Desarrollo de la propuesta de modelo de vivienda.
- Presentación de las premisas del modelo propuesto para su implementación.

Cada etapa del procedimiento incluyó la obtención de las autorizaciones necesarias. Se adjuntan los formatos utilizados para la recolección y validación de datos al final del proyecto.

3.5. Análisis de información

En esta investigación, la información recolectada se procesó y analizó a través de un enfoque estructurado que integró diversas herramientas informáticas y metodologías estadísticas, acorde con el alcance del estudio.

1. **Fuentes de Datos y Procesamiento Inicial:** La recolección de datos se realizó a partir de diversas fuentes, incluyendo literatura científica, encuesta en línea y entrevistas con expertos. Para organizar estos datos, se empleó Microsoft Word y Microsoft Excel como herramientas principales para la gestión y análisis preliminar. Excel permitió la limpieza de datos, eliminando entradas redundantes o inconsistentes y facilitando la creación de tablas resumen.
2. **Análisis de Datos Cuantitativos:** Los datos cuantitativos derivados de la encuesta, fueron analizados utilizando las capacidades estadísticas de Excel. Se aplicaron medidas descriptivas, para resumir la información. Además, se realizaron análisis de frecuencia y distribución para comprender patrones en las respuestas de los encuestados. Las gráficas y figuras se generaron inicialmente en Excel para representar visualmente estos resultados, para posterior edición en PowerPoint como método para facilitar su interpretación.
3. **Análisis de Datos Cualitativos:** Para procesar los datos cualitativos obtenidos de las entrevistas, se utilizó una combinación de herramientas informáticas y técnicas visuales. La herramienta *Wordclouds* fue empleada para generar nubes de palabras, destacando los

conceptos más mencionados en las respuestas, lo que facilitó la identificación de los temas clave.

- **Transcripción:** La entrevista #1 se documentó mediante la toma de notas en Microsoft Word, mientras que la entrevista #2 consistió en audios de voz, grabados pregunta por pregunta. Estos audios fueron transcritos utilizando la herramienta *TurboScribe.com*, lo que permitió una transcripción rápida y precisa. Ambas entrevistas se revisaron y ajustaron para asegurar que las respuestas fueran fieles a las declaraciones de los participantes.
- **Depuración:** Antes de realizar el análisis, para la creación de nubes de palabras, se realizó un proceso de depuración. Se eliminaron términos irrelevantes y se normalizaron los conceptos clave para garantizar la coherencia en el análisis. Lo cual incluyó la eliminación de prefijos, conjunciones, errores ortográficos y palabras funcionales que no aportaban valor semántico.
- **Generación de Nubes de Palabras:** Una vez los datos fueron depurados, se utilizó *Wordclouds* para generar visualizaciones que representaran los términos más frecuentes. Se ajustaron parámetros como el número de palabras a mostrar, la forma y el formato de la nube, asegurando que la representación visual fuera clara y resaltara los conceptos principales abordados en las entrevistas.
- **Segmentación y Análisis Temático:** En el caso específico de la entrevista #2, fue necesario segmentar el análisis en seis temas clave, que se abordaron transversalmente a las secciones de la estructura original de la entrevista. Los temas fueron:
 - Fracaso en la Implementación del Plan Parcial San Lorenzo.
 - Dificultades en el Acceso Financiero para Sectores Informales.
 - Rol de los Gobiernos Locales en Modelos de Vivienda Pública.
 - Recomendaciones para una Vivienda Social Inclusiva y Sostenible.
 - Panorama Actual de las Políticas de Vivienda en Colombia.

- Futuro de la Vivienda Social en Colombia.

Para facilitar la comprensión y organización de los datos, se emplearon herramientas para crear mapas conceptuales, mapas mentales e ilustraciones, con el fin de visualizar los aspectos más relevantes de las entrevistas. El análisis cualitativo se apoyó en software de libre acceso, como *Canva* y *Genially*, así como en programas de Microsoft, como Word, Excel y PowerPoint, que permitieron la sistematización y presentación de los resultados de manera efectiva.

De este modo, se garantizó un análisis exhaustivo de los datos cualitativos, alineado con los objetivos del estudio y respaldado por herramientas tecnológicas que facilitaron la interpretación de los resultados.

4. **Integración de Análisis:** Los datos cuantitativos y cualitativos se integraron para ofrecer una visión holística de la problemática habitacional. Se utilizaron herramientas como Microsoft PowerPoint, Canva y Genially, para crear presentaciones que mostraran los hallazgos de manera comprensible y accesible. La integración de estos análisis permitió identificar relaciones entre las percepciones de la población y las condiciones del acceso a vivienda, enriqueciendo la discusión y formulación de recomendaciones.
5. **Propuesta Preliminar de Vivienda Social Comunitaria:** Finalmente, toda la información analizada fue utilizada para desarrollar una propuesta preliminar de modelo de vivienda social comunitaria. Esta propuesta se enfocó en priorizar la calidad de vida en las zonas urbanas, con criterios de sostenibilidad y economía circular, alineándose con los resultados obtenidos y las necesidades identificadas durante el estudio.

Este enfoque metódico y el uso de herramientas informáticas garantizaron un análisis riguroso y relevante, contribuyendo a la formulación de soluciones efectivas para el acceso a la vivienda en Colombia.

3.6.Consideraciones éticas

3.6.1. Análisis de consideraciones éticas

En el presente proyecto, las consideraciones éticas están alineadas con los lineamientos establecidos por UNIMINUTO, las disposiciones legales colombianas, y las directrices de la comunidad científica, garantizando la protección de los derechos de las organizaciones y de la población objeto de investigación.

Primero, se priorizó el consentimiento informado, asegurando que todos los participantes comprendieran plenamente los objetivos, métodos y posibles implicaciones del estudio antes de su participación.

Se veló por el respeto y la protección de los datos de propiedad intelectual empleados y referenciados en esta investigación, de acuerdo con la Ley 23 de 1982 modificada por la Ley 1915 de 2018, que otorga disposiciones en materia de derechos de autor y derechos conexos. Además, se dio cumplimiento a la Ley 1581 de 2012, la cual regula la recolección y tratamiento de datos personales por parte de entidades públicas y privadas. La titularidad de los derechos de propiedad intelectual será determinada conforme al Estatuto de Propiedad Intelectual de la Corporación Universitaria Minuto de Dios y las leyes vigentes, garantizando que los derechos morales siempre correspondan a los creadores del proyecto, quienes serán debidamente reconocidos por cualquier uso de sus creaciones intelectuales.

Asimismo, se garantiza el principio de confidencialidad y anonimato en el tratamiento de los datos recolectados. La información proporcionada por los participantes fue tratada de manera confidencial, anonimizando los datos personales para proteger su identidad. Este principio se aplica durante todo el ciclo de vida del proyecto, desde la recolección hasta el análisis y presentación de resultados.

Además, en conformidad con los valores éticos promovidos por UNIMINUTO y la comunidad científica, se aplicó el principio de no maleficencia, evitando causar cualquier daño físico, psicológico o social a los participantes. Igualmente, el principio de justicia, garantizando

que los beneficios derivados del estudio sean equitativos para todas las partes involucradas, sin discriminación ni favoritismo.

Finalmente, se recomienda la reserva de la información confidencial relacionada con el proyecto de investigación para asegurar la protección de las creaciones intelectuales derivadas del mismo, a través de la vía de la propiedad intelectual. Además, se fomenta la transparencia en la comunicación de los resultados, estableciendo mecanismos para que los participantes puedan acceder a los hallazgos de manera ética y respetuosa.

Con estas medidas, el proyecto integra plenamente los estándares éticos y legales, asegurando el respeto a los derechos de autor, la confidencialidad, y el trato justo de los actores involucrados.

3.6.2. Instrumentos de aceptación y autorización

En el marco de esta investigación, no se aplicó un consentimiento informado formal, ya que no se realizaron procesos experimentales con los participantes. Sin embargo, para garantizar el cumplimiento de las normativas éticas, se informó debidamente a los voluntarios que participaron en la encuesta y en las entrevistas. Se les proporcionó una contextualización clara sobre el objeto de la investigación, asegurando que entendieran el propósito y el uso de los datos recolectados.

Los participantes fueron informados de que su participación es voluntaria y que sus identidades están en completo anonimato, en cumplimiento con la Ley 1581 de 2012 sobre protección de datos personales. En todo momento, se protegió la confidencialidad de la información proporcionada, y se garantizó que los resultados obtenidos no fueran vinculados de manera alguna a sus identidades.

Esta medida asegura el respeto a los principios éticos de la investigación científica, promoviendo la transparencia y la protección de los derechos de los participantes, a pesar de no requerir consentimiento informado formal debido a la naturaleza no experimental del estudio.

4. HIPÓTESIS

Dado que esta investigación tiene un enfoque mixto, pero con predominancia cualitativa, el planteamiento de hipótesis no es estrictamente necesario para todo el estudio, tal como señalan Hernández, Fernández y Baptista (2016). Sin embargo, se propuso una hipótesis tentativa en función de las variables claves que guían la investigación, las cuales surgen del reconocimiento de que el modelo de acceso a la vivienda en Colombia, centrado en la adquisición de propiedad, excluye a un sector significativo de la población que trabaja en la informalidad laboral y no puede cumplir con los requisitos financieros para acceder a una vivienda.

Los estudios previos y la revisión de experiencias internacionales, como los modelos de vivienda pública en Viena y Singapur, sugieren que las soluciones habitacionales basadas en el concepto de "vivienda como servicio" pueden ser más inclusivas y adaptadas a las realidades socioeconómicas de las poblaciones más vulnerables. Estos modelos han demostrado que la satisfacción de las necesidades habitacionales no depende necesariamente de la propiedad, sino de la accesibilidad, la calidad y la sostenibilidad de los espacios de vivienda, lo cual contribuye a un desarrollo social más equitativo.

Por lo tanto, esta hipótesis busca probar si la transición hacia modelos alternativos de vivienda en Colombia, que prioricen el acceso a un techo digno como un servicio, puede ofrecer una solución más adecuada para atender las necesidades habitacionales de las personas en la informalidad laboral, al mismo tiempo que fomenta un desarrollo social inclusivo.

4.1.Las variables

El modelo actual de acceso a la vivienda en Colombia (variable independiente) limita el acceso a soluciones habitacionales para las personas que trabajan en la informalidad laboral y no pueden cumplir con los requisitos financieros para adquirir una propiedad. Como resultado, no logra satisfacer las necesidades habitacionales de este segmento de la población (variable dependiente), lo que a su vez impide que se logre un desarrollo social inclusivo en las zonas

urbanas (variable dependiente). Dado este contexto, la investigación sugiere que la transición hacia nuevos modelos de vivienda que ofrezcan un acceso digno a un techo como un servicio, y no tanto enfocado como un bien de propiedad, el cual podría ser una solución más efectiva para atender las necesidades de las clases más vulnerables.

4.1.1. Variable independiente

- **Modelo de acceso a la vivienda en Colombia:** El modelo actual de acceso a la vivienda, que está basado en la adquisición de propiedad mediante créditos hipotecarios y subsidios, donde el acceso está condicionado al cierre financiero, y prioriza la propiedad sobre otras formas de acceso a un techo.

4.1.2. Variables dependientes

- **Satisfacción de las necesidades habitacionales:** La capacidad del modelo de vivienda para cubrir las necesidades de las personas en la informalidad laboral en zonas urbanas, ofreciendo acceso a condiciones de vivienda digna.
- **Contribución al desarrollo social inclusivo:** La efectividad del modelo para promover el desarrollo social equitativo entre todas las clases sociales, particularmente las más vulnerables.

4.2. Planteamiento de hipótesis

El modelo actual de acceso a la vivienda en Colombia, que prioriza la adquisición de propiedad, no satisface adecuadamente las necesidades habitacionales de las personas en la informalidad laboral en zonas urbanas y no contribuye al desarrollo social inclusivo de todas las clases sociales. Por lo tanto, se debe transitar hacia nuevos modelos de soluciones de vivienda que ofrezcan el acceso a un techo digno como un servicio, en lugar de como un bien de propiedad.

5. RESULTADOS

En esta sección se presentan los resultados obtenidos a lo largo de la investigación, organizados en función de los objetivos específicos planteados al inicio del estudio, los cuales permitirán responder a la pregunta de la investigación y proporcionarán una base sólida para las conclusiones y recomendaciones.

5.1. Resultados de Objetivo Específico 1

En esta sección se presentan los hallazgos relacionados con el análisis de las problemáticas habitacionales a nivel global, a través de la revisión documental, considerando dos enfoques principales: primero desde la Crisis Global del Acceso a la Vivienda: Desafíos y Alternativas, incorporando los factores económicos, sociales y políticos, e introduciendo las teorías críticas de Marx y las alternativas al modelo capitalista de propiedad privada que se discuten, alineando todo con el análisis de Barreto y Koch-Nielsen, y segundo desde el estudio de caso de Viena, cuya política de vivienda social pública ha sido pionera en ofrecer soluciones habitacionales asequibles y de alta calidad a lo largo de varias décadas, en el cual el análisis servirá como base comparativa para identificar lecciones que puedan ser adaptadas a otros contextos, como el colombiano, siendo necesario presentar los resultados para este apartado en: línea de tiempo, relación del modelo de vivienda social pública de Viena con los principios marxistas, administración de la vivienda social en Viena y ventajas vs desventajas del modelo de vivienda social pública de Viena, para así abordar uno principios claves para la propuesta de vivienda social pública en Colombia.

5.1.1. Crisis global del acceso a la vivienda: Desafíos y alternativas:

La crisis de acceso a la vivienda se manifiesta de diversas maneras en el contexto mundial, exacerbada por la creciente urbanización, el aumento de la población y las disparidades

económicas. Estos factores afectan especialmente a las comunidades más vulnerables, lo que hace crucial explorar tanto los problemas habitacionales existentes como las posibles alternativas que emergen en diferentes contextos.

Desde una perspectiva crítica, Miguel Ángel Barreto (2008) aborda el déficit habitacional influenciado por las teorías de Karl Marx, quien sostenía que las ciencias deben servir a la transformación social y al cambio de las condiciones de vida de los más desfavorecidos. Según Marx, la cuestión de la vivienda trasciende lo técnico o infraestructural, reflejando las contradicciones del sistema capitalista que perpetúa la desigualdad. En esta línea, Barreto critica el enfoque tradicional que considera la vivienda como propiedad privada, argumentando que tal concepción responde a lógicas capitalistas que excluyen a aquellos que no pueden acceder a la vivienda como un bien de mercado. Este enfoque mercantil convierte el acceso a la vivienda en un privilegio, dejando a los sectores más vulnerables sin soluciones adecuadas.

Barreto, al igual que Marx, sostiene que la vivienda debe ser tratada como un servicio público en lugar de un bien mercantil. Las políticas habitacionales actuales, que priorizan la propiedad privada, no abordan las causas estructurales del déficit habitacional y perpetúan el ciclo de exclusión y pobreza. Para él, el acceso a la vivienda debería garantizarse como un derecho social, gestionado por el Estado, lo que implica un cambio radical en las políticas habitacionales hacia un modelo que garantice el acceso universal.

De manera similar, Barrón de Olivares y D'Aquino (2020) refuerzan esta perspectiva en su obra "Proyectos y metodologías de la investigación", destacando que la vivienda no debería estar vinculada a la lógica capitalista de la propiedad privada, sino que debe ser considerada un derecho humano fundamental.

Para estos autores, los problemas de vivienda son consecuencia de estructuras socioeconómicas que perpetúan la desigualdad, y su solución radica en transformar estas relaciones de propiedad y distribución. Al desvincular el acceso a la vivienda del mercado y de la

propiedad privada, se propone un enfoque centrado en satisfacer las necesidades humanas básicas, en lugar de priorizar el beneficio económico.

Desde esta perspectiva crítica y basada en las teorías de Marx, se hace evidente que la problemática habitacional debe ser abordada desde múltiples dimensiones, tal como se ilustra en la Figura 1.

Figura 1, Dimensiones de las problemáticas habitacionales, según Barreto (2008)



Elaboración propia, basado en Barreto (2008)

Por su parte, Koch-Nielsen (2015), en su libro *Conclusions and Policy Implications*, amplía esta discusión, centrando su análisis en la relación entre las políticas públicas y el desarrollo urbano. Al igual que Marx, Koch-Nielsen subraya la necesidad de la intervención estatal para garantizar un acceso equitativo a la vivienda y promover la cohesión social. Marx sostenía que la propiedad privada concentra poder y recursos en manos de unos pocos,

generando una distribución desigual del espacio urbano que margina a las clases trabajadoras. Esta concentración de la propiedad es responsable, en gran medida, de la exclusión de las comunidades vulnerables del acceso a servicios esenciales como la vivienda.

Koch-Nielsen también aborda la sostenibilidad como un eje central del desarrollo urbano. Los enfoques sostenibles consideran los aspectos ambientales, sociales y económicos, promoviendo un desarrollo que no solo sea eficiente desde el punto de vista ecológico, sino que también fomente la equidad en el acceso a recursos como la vivienda. Marx contribuiría a esta discusión subrayando que el desarrollo debe estar al servicio de la comunidad y no de intereses privados que perpetúan la explotación.

En cuanto a la vivienda como servicio, Koch-Nielsen relaciona las políticas de redistribución urbana inspiradas en las críticas marxistas a la propiedad privada. Estas políticas buscan redistribuir recursos y servicios para garantizar un acceso más equitativo a la vivienda, eliminando barreras estructurales que perpetúan la desigualdad. En este sentido, la noción de la vivienda como un derecho, y no como una mercancía, es una idea central que conecta con los ideales marxistas de eliminar la explotación a través de la propiedad colectiva o el acceso universal a servicios esenciales como la vivienda.

Finalmente, Koch-Nielsen enfatiza la importancia de una planificación inclusiva y de la justicia social en las políticas contemporáneas de vivienda, alineándose con la idea marxista de que el conocimiento y la investigación deben estar al servicio de la revolución social y la eliminación de las desigualdades. Las políticas públicas deben ser críticas y orientadas hacia la equidad, promoviendo el acceso inclusivo y justo a la vivienda, asegurando que las comunidades marginadas tengan voz en la planificación urbana para evitar la enajenación y fomentar un desarrollo más equitativo y sostenible.

La Figura 2 presenta una comparación entre tres propuestas de soluciones de vivienda con un enfoque marxista y las cuales son propuestas de Koch-Nielsen, donde se priorizan la equidad y el control comunitario:

Figura 2, Propuestas de Soluciones de Techo con Enfoque Marxista, Koch-Nielsen (2015)

Propuestas de Alternativas Soluciones de Techo			
Mayor Equidad y Control Comunitario			
Propuestas de Soluciones de Techo con Enfoque Marxista			
	Cooperativas de Vivienda	Propiedad Comunal	Arrendamiento Social
DEFINICIÓN	Los residentes crean cooperativas para gestionar y poseer colectivamente las propiedades. Los derechos y responsabilidades se comparten entre los miembros.	La propiedad de la tierra y las viviendas es administrada colectivamente por la comunidad o el estado, en lugar de individuos.	El estado o las organizaciones sin fines de lucro proveen viviendas a bajo costo a través de arrendamientos a largo plazo.
BENEFICIOS	Promueve la equidad, la participación comunitaria y reduce los riesgos de especulación inmobiliaria	Asegura que los recursos se utilicen para el beneficio común, puede evitar desalojos y garantizar acceso a la vivienda para todos.	Asegura la accesibilidad y asequibilidad de la vivienda, y el control de precios de alquiler.
DESAFIOS	Requiere organización comunitaria fuerte y puede enfrentar barreras legales y administrativas.	Necesita una estructura de gobernanza robusta y puede enfrentarse a la resistencia de aquellos que valoran la propiedad privada.	Requiere financiamiento sostenido y puede ser limitado por la disponibilidad de recursos.

Elaboración propia, basado en Koch-Nielsen (2015)

1. **Cooperativas de Vivienda:** Koch-Nielsen (2015) destaca que las cooperativas de vivienda promueven la equidad y la participación comunitaria, fundamentales para un desarrollo urbano sostenible. La administración colectiva de los recursos reduce el riesgo de especulación inmobiliaria y fortalece la cohesión social, aunque enfrenta desafíos organizativos y barreras legales.
2. **Propiedad Comunal:** El autor también aboga por la propiedad comunal, sugiriendo que los recursos deben gestionarse colectivamente para evitar desalojos y garantizar el acceso a la vivienda. No obstante, para que este modelo sea viable, es necesaria una estructura de gobernanza sólida.
3. **Arrendamiento Social:** Koch-Nielsen (2015) resalta el arrendamiento social como estrategia clave para garantizar la asequibilidad de la vivienda, señalando que requiere un fuerte apoyo gubernamental para su financiamiento sostenido.

Los enfoques de propiedad privada y las alternativas marxistas para solucionar los problemas habitacionales ofrecen ventajas y desventajas. La Figura 3 presenta una comparación entre el

enfoque tradicional de propiedad privada en la vivienda y las tres alternativas propuestas desde una perspectiva marxista (cooperativas de vivienda, propiedad comunal y arrendamiento social):

Figura 3, Comparación y Contraste de Alternativas con Enfoque Propiedad Privada vs Marxista

Comparación y Contraste de Alternativas con Enfoque Propiedad Privada vs Marxista				
 SEGURIDAD JURÍDICA ACCESO A RECURSOS FINANCIEROS BUROCRACIA Y COSTOS	Enfoque de Propiedad Privada	Propuestas de Soluciones de Techo con Enfoque Marxista		
	Formalización de la Propiedad	Cooperativas de Vivienda	Propiedad Comunal	Arrendamiento Social
SEGURIDAD JURÍDICA	Alta, basada en la propiedad privada	Alta, basada en la tenencia colectiva	Alta, basada en la administración comunitaria	Alta, basada en contratos a largo plazo
ACCESO A RECURSOS FINANCIEROS	Mejorado	Limitado pero posible con apoyo comunitario	Variable, dependiendo de la estructura comunitaria y apoyo estatal	No aplicable directamente, pero asegura asequibilidad
BUROCRACIA Y COSTOS	Altos	Inicialmente altos, pero pueden reducirse con apoyo comunitario	Potencialmente más bajos, pero requiere buena gobernanza	Altos costos iniciales y sostenidos, pero con menor burocracia para los residentes

Elaboración propia

Mientras que el enfoque de propiedad privada se caracteriza por altos costos y burocracia, las propuestas marxistas como las cooperativas y el arrendamiento social promueven modelos más inclusivos, aunque pueden enfrentar dificultades en su implementación debido a barreras legales y de financiamiento.

Cada modelo presenta ventajas y desafíos en términos de seguridad jurídica, acceso a recursos financieros y costos. La propiedad privada, aunque ofrece mayor seguridad jurídica y acceso a financiamiento, implica altos costos y puede generar desigualdades. Las alternativas marxistas, por su parte, buscan promover la equidad y el control comunitario, pero enfrentan desafíos en términos de acceso a financiamiento y gestión administrativa.

Adicional, la información presentada en la tabla puede ser útil para diseñar políticas públicas que promuevan el acceso a la vivienda y la equidad, considerando las ventajas y

desafíos de cada modelo. Es importante fomentar el debate y la participación ciudadana en la toma de decisiones sobre políticas habitacionales. Pero, en resumen, la tabla muestra que no existe un modelo de vivienda perfecto y que la elección dependerá de diversos factores, como las prioridades sociales, económicas y culturales de cada comunidad.

Los enfoques de vivienda inspirados en el marxismo ofrecen una perspectiva crítica sobre las desigualdades espaciales y promueven una mayor equidad en el acceso a la vivienda. A pesar de sus potenciales beneficios, estos modelos se enfrentan a desafíos complejos en su implementación. Esta investigación busca identificar los obstáculos y oportunidades clave para la formulación de políticas públicas que promuevan modelos de vivienda más justos y equitativos. La Figura 4 representa de manera visual los desafíos multifacéticos que enfrentan las políticas públicas de vivienda y desarrollo urbano.

Figura 4, Desafíos en la Implementación de Políticas de Vivienda y Desarrollo Urbano



Elaboración propia

Estos desafíos, que incluyen la resistencia al cambio, la falta de recursos, la coordinación interinstitucional, las barreras legales y regulatorias, y la falta de participación comunitaria, obstaculizan la implementación efectiva de iniciativas destinadas a mejorar el acceso a la vivienda, fomentar el desarrollo sostenible y reducir las desigualdades urbanas:

Resistencia al Cambio: La aversión al cambio y la preferencia por el status quo son barreras comunes en la implementación de nuevas políticas. Los ciudadanos y las organizaciones pueden oponerse a iniciativas que perciban como una amenaza a su calidad de vida o a sus intereses establecidos.

Falta de Recursos: La escasez de recursos financieros, humanos y técnicos limita la capacidad de los gobiernos para implementar políticas ambiciosas. Los presupuestos ajustados y la falta de personal capacitado pueden retrasar o incluso impedir la ejecución de proyectos.

Coordinación Interinstitucional: La falta de coordinación entre diferentes niveles de gobierno y agencias gubernamentales fragmenta los esfuerzos y reduce la eficiencia. La duplicación de tareas, la falta de comunicación y la competencia institucional pueden generar retrasos y resultados subóptimos.

Marco Legal y Regulatorias: Las leyes y regulaciones existentes a menudo son obsoletas o inadecuadas para abordar los desafíos actuales. La rigidez del marco legal puede limitar la innovación y dificultar la adopción de nuevas soluciones.

Participación Comunitaria: La falta de participación significativa de la comunidad en el proceso de toma de decisiones puede generar resentimiento y resistencia. La imposición de soluciones desde arriba sin considerar las necesidades y opiniones de los ciudadanos puede llevar al fracaso de los proyectos.

Al comprender estos desafíos, podemos trabajar de manera más efectiva para encontrar soluciones innovadoras y sostenibles. La Figura 5 sugiere que superar estos desafíos requiere un enfoque multidimensional, en el cual los desafíos coexisten con un conjunto de oportunidades emergentes que pueden impulsar un cambio positivo y sostenible en nuestras ciudades.

Figura 5, Oportunidades Emergentes en la Implementación de Políticas de Vivienda y Desarrollo Urbano



Elaboración propia

La imagen nos revela la necesidad de adoptar un enfoque integral para abordar los desafíos del desarrollo urbano. Al identificar los múltiples factores que influyen en la implementación de políticas de vivienda, podemos comprender la importancia de coordinar esfuerzos a diferentes niveles y desde diversas disciplinas:

Innovación tecnológica: Las nuevas tecnologías ofrecen herramientas para mejorar la planificación urbana, la gestión de datos y la toma de decisiones.

Colaboración interdisciplinaria: La combinación de conocimientos de diferentes disciplinas puede generar soluciones más holísticas y sostenibles.

Financiamiento innovador: Mecanismos como las PPP y los bonos verdes pueden movilizar recursos adicionales para proyectos de vivienda y desarrollo urbano.

Movimientos de base y participación ciudadana: La participación activa de la comunidad puede impulsar cambios positivos y asegurar que las políticas reflejen las necesidades locales.

Enfoques sostenibles: La creciente conciencia sobre la sostenibilidad ofrece una oportunidad para desarrollar ciudades más resilientes y ecológicas.

Desde una perspectiva interdisciplinaria, los mapas conceptuales complementan los argumentos de Koch-Nielsen (2015) respecto a la importancia de integrar conocimientos de diversas disciplinas en la formulación de políticas públicas. Estos diagramas facilitan la visualización de las interrelaciones entre variables sociales, económicas y ambientales, contribuyendo a una comprensión más integral de los problemas urbanos y permitiendo identificar soluciones holísticas y coherentes.

Koch-Nielsen (2015) enfatiza que la investigación es fundamental para diseñar políticas bien fundamentadas que promuevan un desarrollo sostenible. Por consiguiente, esta investigación no solo se enfoca en los problemas habitacionales actuales, sino que también proyecta soluciones a largo plazo, con el objetivo de equilibrar las dimensiones social, económica y ambiental del desarrollo urbano. En línea con este enfoque basado en evidencia, se sugiere a los responsables de políticas públicas diseñar estrategias que respondan mejor a las realidades y necesidades de la población.

Finalmente, Koch-Nielsen (2015) destaca que, a pesar de los desafíos, es crucial aprovechar las oportunidades emergentes, como la creciente conciencia global sobre la sostenibilidad y las tecnologías emergentes. En resumen, la innovación, la colaboración y un enfoque comunitario son esenciales para promover un desarrollo urbano más inclusivo y sostenible.

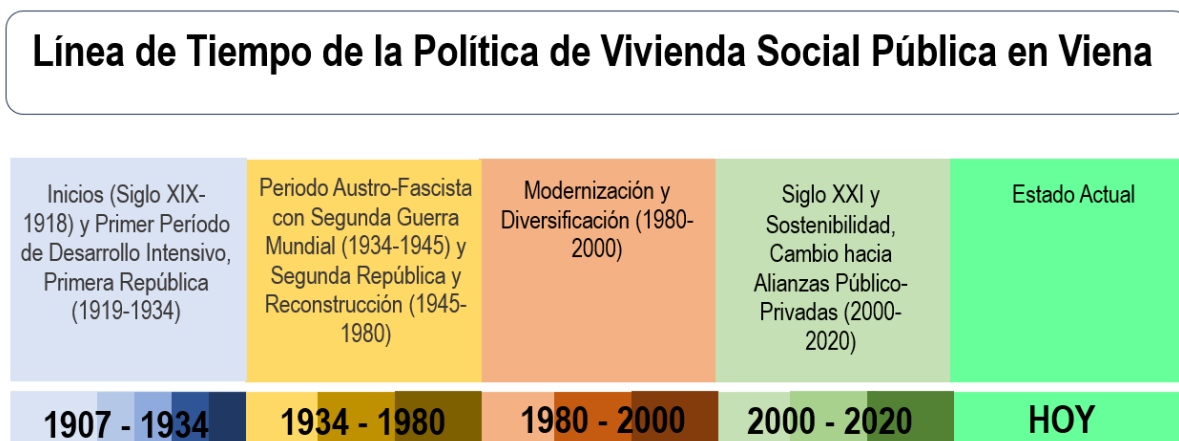
5.1.2. Estudio de caso: La política de vivienda en Viena:

Al analizar los desafíos actuales en el ámbito de la vivienda, es fundamental examinar experiencias exitosas en políticas públicas que ofrecen soluciones habitacionales accesibles y de calidad, como el modelo vienés. Este sistema, que ha estado en implementación durante casi un siglo, se basa en principios de vivienda social y se ha consolidado como uno de los más exitosos a nivel mundial. Viena se destaca por proporcionar vivienda asequible a una amplia proporción de su población, lo cual se traduce en una alta calidad de vida y en el reconocimiento de la ciudad como una de las más habitables del mundo. En este contexto, aproximadamente el 80%

de los habitantes de Viena vive en alquiler, y más de la mitad de estos hogares se ubican en viviendas sociales, que son significativamente más económicas que las alternativas del mercado privado

5.1.2.1 Línea de Tiempo de la Política de Vivienda Social Pública en Viena: El siglo XIX marcó el inicio de la vivienda social en Viena, donde cooperativas de trabajadores respondieron a la crisis habitacional, construyendo hogares más accesibles. Para el análisis de la vivienda en Viena fue necesario construir la línea de tiempo para comprender los periodos de implementación, dividiéndola en periodos tal como muestra la Figura 6:

Figura 6, Línea de tiempo de la política de vivienda social pública en Viena



Elaboración propia

- **Inicios (Siglo XIX - 1918) y Primer Período de Desarrollo Intensivo, Primera República (1919-1934):** La Figura 7 presenta la línea de tiempo que resume los hitos más importantes en el desarrollo de la política de vivienda social pública en Viena, desde finales del siglo XIX hasta mediados de la década de 1930, período crucial para entender cómo se gestó y consolidó uno de los sistemas de vivienda social más exitosos y admirados del mundo.

Figura 7, Inicios (Siglo XIX - 1918) y Primer Período de Desarrollo Intensivo, Primera República (1919-1934), Línea de Tiempo de la Política de Vivienda en Viena.



Elaboración propia, basada en información de Holzner, M., & Huberman, M. (2021)

La ciudad de Viena ha emergido como un referente mundial en materia de vivienda social, gracias a una política pública ambiciosa y a la participación activa de sus ciudadanos en el diseño y desarrollo de estas iniciativas. En este contexto, los partidos socialdemócratas desempeñaron un papel fundamental al promover de manera significativa el impulso y la consolidación de políticas de vivienda social en la ciudad.

Asimismo, un elemento central que facilitó el éxito de estas políticas fue la creación de nuevos mecanismos de financiación. La implementación de impuestos adicionales permitió financiar la construcción de viviendas a gran escala, garantizando así su accesibilidad para los sectores de la población con menores ingresos.

Por otro lado, los cambios en el panorama político tuvieron un impacto considerable en la política de vivienda de Viena, lo que resalta la importancia de la estabilidad institucional como factor crítico para asegurar la continuidad y eficacia de las políticas públicas a largo plazo

- **Periodo Austro-Fascista con Segunda Guerra Mundial (1934-1945) y Segunda República y Reconstrucción (1945-1980):** La Figura 8 representa una línea de tiempo que abarca el inicio y el desarrollo intensivo de la política de vivienda social pública en Viena, enfocándose en los años entre 1907 y 1934, desde la fundación de la Asociación Austriaca de Construcción de Viviendas hasta el período de auge conocido como la "Viena Roja" bajo el liderazgo del Partido Obrero Socialdemócrata de Austria (SDAP).

Figura 8, Periodo Austro-Fascista con Segunda Guerra Mundial (1934-1945) y Segunda República y Reconstrucción (1945-1980), Línea de Tiempo de la Política de Vivienda en Viena.



Elaboración propia

El desarrollo de vivienda pública en Viena se originó a raíz de la urgente necesidad de abordar la crisis de vivienda que surgió tras la Primera Guerra Mundial. Durante este período crítico, el liderazgo socialista implementó innovadoras políticas sociales que priorizaban la construcción de viviendas accesibles y de calidad. Estas políticas no solo buscaron satisfacer la demanda habitacional, sino que también resaltaron

la importancia de los impuestos progresivos como herramienta fundamental para financiar programas sociales que beneficiaran a los sectores más vulnerables de la población.

Sin embargo, los cambios sociales y políticos, junto con la inestabilidad económica, afectaron el avance de estas políticas. Esta serie de transformaciones culminó en conflictos significativos que marcaron el fin de la era conocida como "Viena Roja", un periodo que fue crucial en la historia de la vivienda social bajo la dirección del Partido Socialdemócrata de los Trabajadores (SDAP). A pesar de este cierre de capítulo, es importante señalar que no significó el fin total de las políticas de vivienda en Viena, ya que se continuaron desarrollando estrategias para abordar las necesidades habitacionales de la población.

- **Modernización y Diversificación (1980-2000):** La Figura 9 muestra la línea de tiempo de la política de vivienda social pública en Viena durante el período de modernización y diversificación entre 1980 y 2000. Este tramo está marcado por la adaptación a nuevas demandas sociales y tecnológicas, enfocándose en la mejora de estándares y la inclusión de conceptos de sostenibilidad.

Figura 9, Modernización y Diversificación (1980-2000), Línea de Tiempo de la Política de Vivienda en Viena.



Elaboración propia

Este período se caracterizó por una notable modernización tanto en infraestructura como en las políticas de vivienda, adaptando los edificios a los estándares energéticos más avanzados. En este contexto, la creación del Wohnfonds Wien emergió como un hito clave, al consolidar un mecanismo financiero dedicado exclusivamente a la vivienda social, lo que garantizó su continuidad y expansión a lo largo del tiempo.

El Wohnfonds Wien ha desempeñado un papel fundamental en mantener a Viena como una de las ciudades con las mejores políticas de vivienda social a nivel mundial. Gracias a este mecanismo, se ha asegurado que una amplia parte de la población tenga acceso a viviendas de calidad a precios justos, al mismo tiempo que se promueve un desarrollo sostenible y una planificación urbana avanzada. Este enfoque integral ha hecho que el sistema de vivienda de Viena se convierta en una referencia global, con el Wohnfonds Wien como piedra angular de su éxito.

Además, la incorporación de sostenibilidad y eficiencia energética en las políticas de vivienda señala un cambio hacia un enfoque más responsable con el medio ambiente, que continúa siendo relevante en la formulación de políticas habitacionales actuales. Esta evolución no solo buscó satisfacer las necesidades habitacionales, sino también fomentar un desarrollo urbano que respete y proteja el entorno natural.

- **Siglo XXI y Sostenibilidad, Cambio hacia Alianzas Público-Privadas (2000-2020):**

La Figura 10 presenta una línea de tiempo sobre la evolución de la política de vivienda social pública en Viena durante el periodo de 2000 a 2020, destacando el enfoque en la sostenibilidad y la eficiencia energética, así como la integración de alianzas público-privadas.

Figura 10, Siglo XXI y Sostenibilidad, Cambio hacia Alianzas Público-Privadas (2000-2020), Línea de Tiempo de la Política de Vivienda en Viena.



Elaboración propia

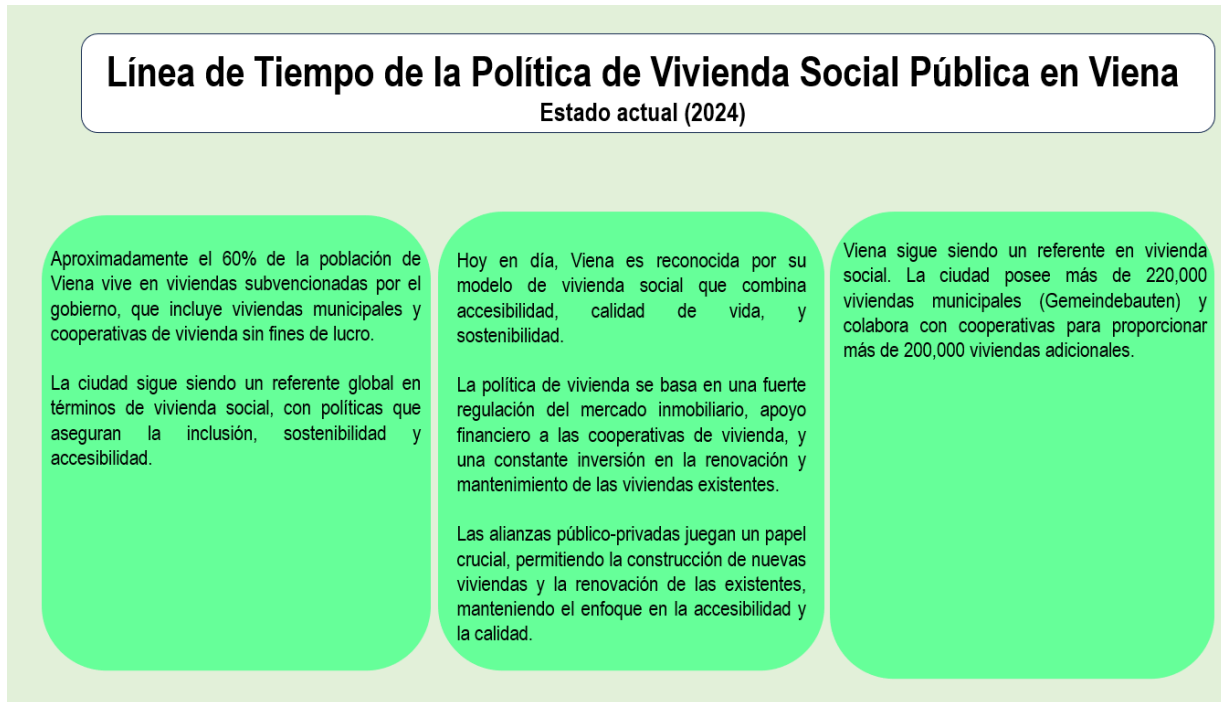
La política de vivienda en Viena ha evolucionado para incorporar criterios de sostenibilidad y eficiencia energética desde el inicio del siglo XXI, reflejando un compromiso con el medio ambiente y la calidad de vida de sus habitantes. En este contexto, desde 2004, se adoptó un enfoque de colaboración entre el sector público y privado, facilitando un mayor financiamiento y desarrollo de proyectos de vivienda.

Una de las innovaciones más destacadas en este ámbito es la creación de la Vivienda Social 2.0, que refuerza la convivencia intergeneracional y comunitaria, promoviendo la cohesión social en los complejos habitacionales. Este modelo nació como parte de la evolución de las políticas de vivienda social y responde a los desafíos contemporáneos, enfatizando la inclusión social, la sostenibilidad y la participación activa de los residentes. La Vivienda Social 2.0 no solo representa un nuevo tipo de vivienda, sino que también reformula la relación entre el espacio habitacional y las dinámicas sociales. Su objetivo es integrar a los residentes, respetar el medio ambiente y fomentar la convivencia en un entorno seguro y accesible para todos, lo que se logra mediante la colaboración con el sector privado para financiar y desarrollar más viviendas asequibles.

Además, la integración de tecnologías para la reducción de la huella de carbono y la participación activa de los residentes marca una nueva era de proyectos más sostenibles y colaborativos. Este enfoque no solo mejora la calidad de la vivienda, sino que también empodera a la comunidad, asegurando que los ciudadanos jueguen un papel activo en la construcción de un futuro más sostenible y equitativo.

- **Estado Actual:** La siguiente línea de tiempo (Figura 11) presenta una evolución histórica de la política de vivienda social en Viena, a través de esta visual, se resume cómo Viena ha logrado construir un sistema de vivienda social sólido y sostenible a lo largo de décadas, convirtiéndose en un referente para otras ciudades del mundo. Desde sus inicios hasta la actualidad, la política de vivienda vienesa ha evolucionado en respuesta a las necesidades cambiantes de la población y los desafíos urbanos, consolidándose como un pilar fundamental para garantizar el bienestar y la calidad de vida de sus habitantes.

Figura 11, Estado Actual (2024), Línea de Tiempo de la Política de Vivienda en Viena.



Elaboración propia

Viena se ha consolidado como un referente internacional en vivienda social al desarrollar un modelo que combina accesibilidad, calidad de vida y sostenibilidad. Este éxito a largo plazo es el resultado de décadas de esfuerzo y compromiso, que demuestran que es posible construir un sistema de vivienda sostenible y equitativo a lo largo del tiempo.

La colaboración entre múltiples actores, como el gobierno, las cooperativas de vivienda y el sector privado, ha sido fundamental para el éxito de este modelo. Esta colaboración ha permitido una mayor eficiencia y diversidad en la oferta de vivienda, asegurando que se atiendan las diversas necesidades de la población. Asimismo, la política de vivienda de Viena ha demostrado ser flexible y capaz de adaptarse a los cambios sociales y económicos, lo que ha permitido mantener su relevancia a lo largo de los años.

El caso de Viena ofrece valiosas lecciones para otras ciudades que buscan implementar políticas de vivienda social efectivas. Elementos clave para el éxito de estas iniciativas incluyen la planificación a largo plazo, la participación ciudadana y la inversión en infraestructura. Además, Viena ha demostrado que una regulación efectiva del mercado inmobiliario es fundamental para controlar los precios de la vivienda y garantizar el acceso a opciones asequibles.

Las cooperativas de vivienda han sido actores clave en la provisión de vivienda social en Viena, ofreciendo alternativas a la vivienda privada y promoviendo la participación activa de los ciudadanos. En este sentido, la sostenibilidad, tanto ambiental como social, se erige como un pilar fundamental de la política de vivienda vienesa, garantizando que las viviendas sean energéticamente eficientes y accesibles para las futuras generaciones.

No obstante, a pesar de sus logros, Viena enfrenta nuevos desafíos, como la creciente demanda de vivienda, el envejecimiento de la población y los efectos del cambio climático. Por lo tanto, será necesario adaptar continuamente la política de vivienda para seguir siendo relevante y efectiva en la búsqueda de soluciones habitacionales que respondan a las necesidades actuales y futuras de sus habitantes.

5.1.2.2 Relación del Modelo de Vivienda Social Pública de Viena con los Principios

Marxistas: Los principios marxistas son fundamentales para comprender la relación entre la teoría y la práctica de la vivienda social. Estos principios incluyen:

- **Propiedad Colectiva:** El marxismo aboga por la abolición de la propiedad privada de los medios de producción y promueve la propiedad colectiva como un medio para alcanzar la justicia social.
- **Igualdad y Equidad:** Busca reducir las desigualdades económicas y sociales, asegurando que todos los individuos tengan acceso a recursos y oportunidades equitativas.

- **Control Comunitario:** Fomenta la participación y el control comunitario sobre los recursos y la toma de decisiones, promoviendo un sentido de pertenencia y responsabilidad colectiva.

El modelo de vivienda social de Viena refleja muchos de estos principios marxistas a través de sus características clave:

- **Propiedad Pública:** Este modelo encarna la idea de propiedad pública en lugar de la propiedad privada individual, alineándose con el principio marxista de propiedad colectiva, lo que permite un acceso más equitativo a la vivienda.
- **Equidad:** Al ofrecer viviendas asequibles a una amplia gama de ingresos, el modelo de Viena promueve la igualdad y reduce la segregación económica, cumpliendo con el objetivo marxista de disminuir las desigualdades.
- **Participación Comunitaria:** Aunque el modelo no es completamente autogestionado por los residentes, fomenta un entorno comunitario inclusivo y equitativo, lo que se aproxima al control comunitario propuesto por el marxismo.

Un elemento clave que resalta Koch-Nielsen (2015) para diseñar políticas incluyentes, es la importancia de la innovación, la colaboración y un enfoque centrado en la comunidad para superar los obstáculos en la implementación de políticas públicas. A pesar de las barreras comunes, como la falta de recursos financieros y la resistencia al cambio, la innovación ofrece nuevas soluciones. Por ejemplo, tecnologías más eficientes y modelos de financiamiento alternativos facilitan el acceso a la vivienda. Asimismo, la colaboración entre gobiernos, el sector privado y las organizaciones comunitarias es fundamental para generar sinergias que impulsen proyectos urbanos más inclusivos. En este sentido, el enfoque centrado en la comunidad que promueve Koch-Nielsen (2015) aboga por que las políticas de desarrollo urbano sean co-creadas con las comunidades locales.

El modelo de vivienda social pública de Viena se alinea bien con los principios marxistas de propiedad colectiva, equidad y control comunitario, aunque su enfoque principal es la gestión pública en lugar de la autogestión comunitaria. Aunque el libro *Conclusions and Policy*

Implications de Koch-Nielsen (2015) no menciona explícitamente el modelo de Viena, los principios y beneficios observados en este modelo ofrecen un ejemplo valioso de cómo las teorías marxistas pueden aplicarse efectivamente en la práctica de políticas de vivienda:

- **Comparación con Cooperativas de Vivienda:** Tanto el modelo de Viena como las cooperativas de vivienda buscan la propiedad colectiva y la equidad, aunque las cooperativas suelen ofrecer un mayor grado de autogestión comunitaria.
- **Propiedad Comunal vs. Pública:** La vivienda social de Viena es propiedad pública y gestionada por el estado, en contraste con la propiedad comunal, que implica un mayor control directo de la comunidad.
- **Arrendamiento Social:** El modelo de Viena se alinea estrechamente con el arrendamiento social marxista, proporcionando viviendas asequibles y reguladas por el estado, lo que garantiza la accesibilidad.

5.1.2.3 Administración de la Vivienda Social en Viena: La vivienda social en Viena es un pilar fundamental de la política urbana de la ciudad, y su gestión está a cargo de Wiener Wohnen, una empresa municipal que trabaja en colaboración con cooperativas de vivienda y desarrolladores privados. Este enfoque permite la creación de un sistema habitacional accesible y sostenible. La siguiente estructura conforma el proceso de administración:

Planificación y Desarrollo: La planificación comienza con la identificación de necesidades habitacionales a través de estudios realizados por Wiener Wohnen y el gobierno de la ciudad. Esto se traduce en proyectos de desarrollo que se diseñan en cooperación con cooperativas y constructores privados, integrando requisitos de sostenibilidad y calidad de vida. La búsqueda de soluciones habitacionales se enfoca en no solo construir viviendas, sino también en crear comunidades cohesivas.

Financiación: La financiación de los proyectos de vivienda social proviene de una combinación de fondos públicos y privados. Los fondos públicos se generan a partir de impuestos y subvenciones, mientras que los privados son aportados por cooperativas y desarrolladores. Este enfoque mixto asegura que las viviendas sean asequibles para quienes más las necesitan.

Construcción: El proceso de construcción sigue un enfoque transparente, donde los contratistas son seleccionados mediante licitaciones. Wiener Wohnen supervisa la construcción para garantizar que se cumplan los estándares de calidad y sostenibilidad establecidos.

Acceso a la Vivienda Social: El acceso a la vivienda social en Viena requiere cumplir con ciertos requisitos establecidos por las autoridades locales. Estos incluyen:

1. **Residencia y Nacionalidad:** Es necesario ser residente de Viena, con una estancia mínima de dos años. Tanto ciudadanos austriacos como de la Unión Europea pueden aplicar.
2. **Ingresos:** Se establece un límite de ingresos que los solicitantes no deben superar. Estos límites se ajustan periódicamente para asegurar que la vivienda social esté destinada a quienes realmente la necesitan.

El proceso de solicitud implica registrarse en el "Wohnberatung Wien" (Centro de Asesoramiento de Vivienda de Viena) y presentar la documentación necesaria, como comprobantes de ingresos y residencia. La asignación de viviendas se basa en un sistema de puntos que prioriza a familias, personas mayores y grupos vulnerables, asegurando que las necesidades más urgentes sean atendidas primero.

Tipos de Viviendas y Contratos: Las viviendas sociales en Viena se dividen en diferentes categorías:

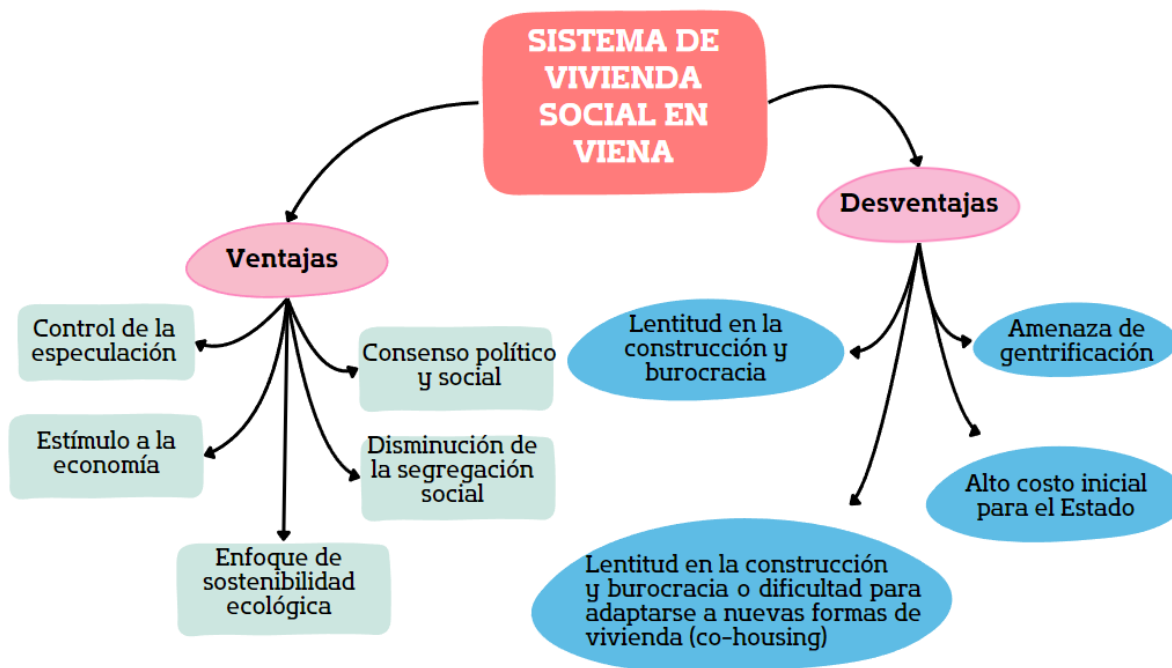
- **Gemeindebauten:** Viviendas municipales gestionadas directamente por el gobierno.
- **Cooperativas de Vivienda:** Viviendas administradas por cooperativas con el apoyo del gobierno.
- **Alianzas Público-Privadas:** Proyectos desarrollados en colaboración entre el gobierno y desarrolladores privados.

La renta de estas viviendas está subvencionada, lo que la hace significativamente más baja que en el mercado privado, y se basa en los ingresos del hogar. Los contratos de alquiler son generalmente a largo plazo, brindando estabilidad a los inquilinos.

Renovación y Apoyo: Los complejos de vivienda social en Viena son objeto de constantes renovaciones y modernizaciones para mantener altos estándares de calidad y eficiencia energética. Además, los residentes tienen acceso a servicios comunitarios y espacios recreativos. Wiener Wohnen también ofrece asesoramiento integral a través de Wohnberatung Wien, donde se proporciona apoyo a quienes enfrentan dificultades económicas o personales. Esto contribuye a crear un ambiente comunitario solidario.

5.1.2.4 Ventajas vs Desventajas del Modelo de Vivienda Social Pública de Viena: El siguiente mapa conceptual (Figura 12) presenta un análisis de las ventajas y desventajas del sistema de vivienda social en Viena, un modelo que ha sido reconocido a nivel internacional por su capacidad para garantizar el acceso a una vivienda digna para sus ciudadanos.

Figura 12, Ventajas y Desventajas del Sistema de Vivienda Social en Viena



Elaboración propia

A través de este mapa, se sintetizó los aspectos positivos y negativos de este sistema, considerando tanto sus impactos sociales, económicos como ambientales. Además, se analizó cómo el consenso político, el control de la especulación y el enfoque en la sostenibilidad han contribuido al éxito de este modelo, así como los desafíos que enfrenta, como la lentitud en la construcción y la amenaza de la gentrificación.

5.2 Resultados de Objetivo Específico 2

En esta sección se presentan los hallazgos relacionados con el análisis de las problemáticas habitacionales en zonas urbanas de Colombia, evaluando las alternativas de acceso a vivienda y su impacto en el desarrollo social inclusivo. Los resultados se presentan en varios apartados, el primero, basado en el análisis documental, que abarca el contexto actual del problema habitacional en Colombia, la oferta de alternativas de solución al acceso a vivienda, construcción de una línea base de referentes y criterios, complejos desafíos del hábitat y la vivienda en el siglo XXI, para finalizar con las percepciones y experiencias sobre el acceso a vivienda en zonas urbanas de Colombia a partir de los resultados de entrevistas y encuestas con actores clave.

5.2.1. Actual del Problema Habitacional en Colombia

Para abordar el análisis de los problemas habitacionales en Colombia en las zonas urbanas, desde una perspectiva actual y bajo el marco del gobierno en curso (2022-2026), es necesario considerar las políticas recientes, las nuevas directrices y los desafíos persistentes en términos de acceso a vivienda. El enfoque debe estar alineado con los cambios en las prioridades gubernamentales, especialmente respecto a la promoción de justicia social y equidad territorial. Así, se rediseñan las soluciones habitacionales, atendiendo al déficit de vivienda y buscando alternativas que beneficien a todas las clases sociales.

El déficit habitacional en Colombia, según cifras del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (2023), sigue siendo uno de los retos más significativos en la agenda pública.

Alrededor del 30% de los hogares urbanos enfrentan algún tipo de déficit, ya sea cualitativo o cuantitativo. Además, la creciente urbanización ha generado una alta demanda de viviendas en las principales ciudades como Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla, donde los precios del suelo y la vivienda son más elevados.

Bajo la administración actual, liderada por el presidente Gustavo Petro, se ha puesto un énfasis particular en promover la justicia social y la equidad territorial, con políticas que buscan no solo resolver el déficit habitacional, sino también garantizar que las soluciones de vivienda sean inclusivas y sostenibles. Esto se enmarca dentro del Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026, que establece objetivos para mejorar la calidad de vida de las poblaciones más vulnerables, reducir la segregación espacial y promover un acceso más equitativo a la vivienda.

5.2.2. Oferta de Alternativas de Solución al Acceso a Vivienda

El gobierno de Petro ha propuesto una serie de medidas innovadoras para atender el acceso a vivienda en las zonas urbanas. Algunas de las estrategias y programas más relevantes incluyen:

- **Vivienda Social y Prioritaria (VIS y VIP):** El actual gobierno busca reforzar estos programas, pero con un enfoque en **la dignificación del hábitat, incorporando** elementos de sostenibilidad ambiental y acceso a servicios públicos básicos de calidad. Las viviendas no solo deben construirse en cantidad, sino también con estándares que aseguren condiciones de vida digna (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2023).
- **Fomento de Alquiler Social:** Una de las innovaciones del actual gobierno es el **fomento de arriendo social** para poblaciones que no tienen la capacidad de adquirir una vivienda. Este modelo permite a los hogares acceder a viviendas en arriendo subsidiado, especialmente en zonas urbanas densamente pobladas, donde los costos de compra son inalcanzables para las familias de bajos ingresos.
- **Renovación Urbana e Inclusión Social:** El gobierno de Petro ha priorizado los proyectos de **renovación urbana** en barrios marginales y áreas vulnerables, con el objetivo de reducir la segregación socio-espacial y mejorar las condiciones de vida en

áreas urbanas deterioradas. Se pretende evitar los procesos de gentrificación y desplazamiento, garantizando que los habitantes originales de estas zonas puedan beneficiarse de las mejoras en infraestructura y acceso a servicios (DNP, 2023).

- **Sostenibilidad y Vivienda Verde:** Se ha lanzado una política que incentiva la construcción de **vivienda verde**, incorporando prácticas de eficiencia energética, ahorro de agua y materiales sostenibles. El objetivo es no solo reducir el impacto ambiental de las nuevas construcciones, sino también disminuir los costos de operación de los hogares, lo cual es crucial para familias de bajos ingresos.

5.2.3. Construcción de una Línea Base de Referentes y Criterios

Para construir una línea base sólida en torno al análisis del acceso a vivienda y su contribución al desarrollo social, es importante utilizar referentes recientes de estudios nacionales e internacionales. Algunos puntos clave a considerar incluyen:

- **Impacto del acceso a vivienda en la movilidad social:** Las investigaciones actuales muestran que el acceso a una vivienda adecuada puede tener efectos positivos en la educación, la salud y el empleo, contribuyendo al desarrollo social de los hogares (Cepeda et al., 2022). En Colombia, el gobierno ha reconocido que las políticas de acceso a vivienda deben integrarse con otras políticas sociales, como la educación y el empleo, para maximizar su impacto en la movilidad social.
- **Equidad territorial:** La estrategia del gobierno se enfoca en reducir la desigualdad entre las zonas rurales y urbanas, así como en las áreas urbanas marginadas. Esto es crucial para abordar las disparidades que han perpetuado la exclusión social de ciertos grupos, especialmente en los cinturones de pobreza alrededor de las grandes ciudades (DNP, 2023).
- **Innovación en financiamiento habitacional:** Las políticas actuales también promueven la diversificación de los mecanismos de financiamiento para adquirir vivienda, buscando

alternativas que sean más inclusivas y que permitan a los sectores informales o de bajos ingresos acceder al crédito hipotecario (Ministerio de Hacienda, 2023).

5.2.4. Complejos Desafíos del Hábitat y la Vivienda en el Siglo XXI:

Estos desafíos del hábitat y la vivienda en el siglo XXI son múltiples y complejos, abarcando diversas dimensiones que afectan la calidad de vida de millones de personas a nivel global. Entre estos desafíos se destacan:

- **Urbanización Rápida:** La urbanización acelerada ha llevado a un crecimiento descontrolado de las ciudades, incrementando la demanda de vivienda y servicios urbanos. En Colombia, ciudades como Bogotá, Medellín y Cali han experimentado un crecimiento urbano significativo, resultando en la expansión de barrios informales y la saturación de la infraestructura existente.
- **Déficit de Vivienda Asequible:** La falta de vivienda asequible es un problema global que impacta especialmente a las poblaciones de bajos ingresos. A pesar de que existen programas de vivienda social en Colombia, aún se observa un déficit significativo, particularmente en las grandes ciudades, donde los costos de vivienda superan los ingresos de muchas familias.
- **Infraestructura Inadecuada:** La infraestructura urbana a menudo no puede seguir el ritmo del crecimiento poblacional, afectando así la calidad de vida. En Colombia, muchas áreas urbanas carecen de servicios básicos como agua potable, saneamiento y transporte público adecuado, siendo especialmente graves las condiciones en los barrios informales.
- **Desigualdad Espacial:** La distribución desigual de recursos y servicios urbanos genera disparidades significativas entre diferentes áreas de una ciudad. En el contexto colombiano, las disparidades son pronunciadas tanto entre áreas urbanas y rurales como dentro de las propias ciudades, con zonas marginadas que carecen de acceso a servicios básicos y oportunidades económicas.

- **Sostenibilidad Ambiental:** La expansión urbana y el consumo de recursos están ejerciendo una presión considerable sobre el medio ambiente, contribuyendo al cambio climático. En Colombia, problemas críticos como la deforestación, la contaminación del aire y del agua, y la gestión de residuos requieren soluciones integradas en la planificación urbana.
- **Vulnerabilidad a Desastres:** Muchas ciudades se encuentran ubicadas en áreas propensas a desastres naturales, como terremotos, inundaciones y deslizamientos de tierra. Colombia, siendo un país vulnerable a diversos desastres naturales, presenta un desafío adicional, ya que muchas viviendas, especialmente en zonas informales, están situadas en áreas de alto riesgo sin la infraestructura adecuada para mitigarlos.
- **Inseguridad y Tenencia de la Tierra:** La falta de seguridad en la tenencia de la tierra puede llevar a desplazamientos forzados y desalojos. El conflicto armado y la violencia en Colombia han causado desplazamientos masivos, y muchos de los desplazados internos viven en condiciones precarias sin seguridad en la tenencia de la tierra.

En Colombia, los desafíos del hábitat y la vivienda se manifiestan de diversas maneras, reflejando tanto las características urbanas globales como los problemas específicos del país. La urbanización rápida, el déficit de vivienda asequible y la infraestructura inadecuada exacerban las desigualdades espaciales. Asimismo, la sostenibilidad ambiental y la vulnerabilidad a desastres son problemas críticos que requieren soluciones integradas en la planificación urbana. La inseguridad en la tenencia de la tierra y los desplazamientos forzados añaden complejidad a la situación, subrayando la necesidad de políticas integradas y basadas en evidencia para abordar estos desafíos.

5.2.5. Percepciones y Experiencias sobre el Acceso a Vivienda en Zonas Urbanas de Colombia: Resultados de Entrevistas y Encuestas con Actores Clave

Para comprender de manera integral los problemas habitacionales en las zonas urbanas de Colombia y evaluar si el modelo de acceso a vivienda contribuye al desarrollo social de todas las

clases, se realizaron entrevistas semiestructuradas y encuesta. La evidencia obtenida proporciona una base sólida para identificar las barreras más relevantes en términos de acceso, calidad y sostenibilidad de las soluciones habitacionales. Además, ofrece una perspectiva valiosa sobre las posibles alternativas para mejorar el modelo actual, integrando enfoques inclusivos que favorezcan la equidad social y económica en el ámbito de la vivienda urbana.

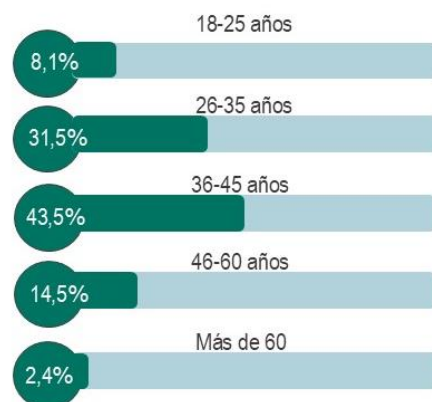
5.2.5.1 Resultados de Encuesta:

En este apartado se presentan los resultados obtenidos a partir de la encuesta sobre vivienda social comunitaria. Estos resultados han sido complementados con datos del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) y comparados con estadísticas nacionales para corroborar la representatividad de la muestra. En el Anexo 1 se incluye la estructura de la encuesta, la cual fue desarrollada mediante Google Forms.

Sección 1: Datos demográficos

En la Figura 13 se presentan los resultados correspondientes a la distribución etaria de los encuestados. La mayoría de los participantes se encuentran en una etapa de madurez laboral y familiar, lo que puede estar asociado con una mayor preocupación por temas relacionados con la vivienda y la necesidad de estabilidad habitacional.

Figura 13, Resultados de la encuesta tipo sondeo: Edad



Elaboración propia

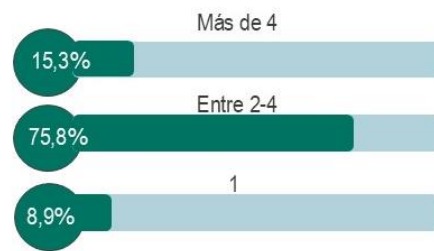
El grupo mayoritario corresponde a personas entre los 36 y 45 años, lo cual sugiere que esta población está altamente involucrada en la búsqueda de soluciones habitacionales, probablemente debido a que muchos se encuentran en una fase de consolidación económica y familiar. Esto se refleja en la importancia que asignan a la estabilidad en términos de vivienda, un factor esencial en esta etapa de la vida.

Al comparar estos datos con las estadísticas del DANE (2021), se observa que los adultos jóvenes entre 18 y 35 años representan aproximadamente el 35% de la población en Colombia. Sin embargo, los resultados de la encuesta muestran que el 39,6% de los encuestados pertenece a este grupo etario, lo que indica una ligera sobre representación de los adultos jóvenes en la muestra. Este grupo demográfico probablemente está explorando opciones de vivienda como parte de su transición hacia la independencia económica y la formación de nuevos hogares.

En contraste, el grupo de encuestados entre 36 y 45 años está sobrerrepresentado en relación con los datos poblacionales, lo cual puede estar relacionado con una mayor predisposición de este segmento a buscar consolidar su situación habitacional. Esto podría interpretarse como un reflejo del interés que tienen en asegurar una vivienda estable y adecuada a largo plazo. Finalmente, las personas mayores de 60 años constituyen solo el 2,4% de los encuestados. Este hallazgo es coherente con estudios nacionales, donde se observa que las personas mayores suelen estar menos involucradas en la búsqueda activa de soluciones habitacionales, ya que en su mayoría han alcanzado una estabilidad en términos de vivienda (DANE, 2021).

En la Figura 14 se observan los resultados relacionados con el número de personas por hogar entre los encuestados. El 75,8% de los participantes reporta vivir en hogares de entre 2 y 4 personas, lo cual indica que la mayoría de los hogares están compuestos por familias pequeñas o medianas. Este dato es especialmente relevante para el diseño de propuestas de vivienda social comunitaria, ya que sugiere que la demanda se enfoca en soluciones habitacionales que ofrezcan espacios funcionales y adaptables para familias de este tamaño, evitando los altos costos asociados a viviendas de mayor tamaño.

Figura 14, Resultados de la encuesta tipo sondeo: Número de personas en el hogar



Elaboración propia

En contraste, los hogares unipersonales constituyen solo el 8,9% de la muestra, mientras que aquellos con más de 4 personas representan un 15,3%. Aunque estos grupos son minoritarios, sus necesidades específicas sugieren la importancia de diversificar las opciones habitacionales, abarcando tanto viviendas más pequeñas para individuos solteros o parejas, como unidades más grandes que puedan alojar a familias extensas.

De acuerdo con el DANE (2021), el tamaño promedio de los hogares en Colombia es de 3,1 personas por hogar, un dato que coincide con los resultados de esta encuesta, donde la mayoría de los encuestados habita en hogares de entre 2 y 4 personas. Esta concordancia refuerza la representatividad de la muestra y su alineación con los patrones nacionales en cuanto a la composición de los hogares.

El hecho de que los hogares con más de 4 personas constituyan una minoría también refleja la tendencia nacional de disminución en el tamaño promedio de las familias. De acuerdo con los datos del DANE, cada vez más familias optan por tener menos hijos, lo que se traduce en un menor tamaño de las unidades familiares en Colombia (DANE, 2021).

Sección 2: Condiciones de vivienda

La Figura 15 presenta los resultados relacionados con la situación de vivienda actual de los encuestados. La mayoría de los participantes, un 48,4%, vive en viviendas alquiladas, lo que evidencia que el arrendamiento es una solución prevalente para satisfacer la necesidad de un

hogar. Este hallazgo resalta una tendencia importante en contextos donde el acceso a la propiedad puede ser limitado: el alquiler se convierte en una opción clave para garantizar un techo adecuado y estable. Este dato refuerza la idea de que la satisfacción de la necesidad habitacional no siempre se traduce en la adquisición de una propiedad, sino que también puede ser cubierta mediante el acceso a un servicio de vivienda.

Figura 15, Resultados de la encuesta tipo sondeo: ¿Dónde vives actualmente?



Elaboración propia

Por otro lado, un 33,9% de los encuestados vive en casa propia, lo cual sigue siendo un porcentaje considerable, pero es superado por quienes optan por el alquiler. Esto refleja las dificultades económicas que muchas personas enfrentan para adquirir una vivienda, tales como la falta de ahorro suficiente o el acceso limitado a crédito hipotecario. Este escenario subraya la importancia de contar con alternativas flexibles que permitan satisfacer la necesidad de vivienda de manera efectiva. Asimismo, el 17,7% de los encuestados que vive en vivienda compartida muestra que una parte significativa de la población depende de compartir el espacio con familiares o amigos, una situación probablemente vinculada a dificultades económicas o laborales. Vivir en viviendas compartidas puede implicar precariedad, hacinamiento y falta de un espacio propio que garantice bienestar y seguridad, lo que evidencia la necesidad de ofrecer opciones habitacionales más accesibles y dignas.

En el contexto de la vivienda social comunitaria, es fundamental reconocer que la satisfacción de la necesidad habitacional no debe limitarse únicamente a la adquisición de una

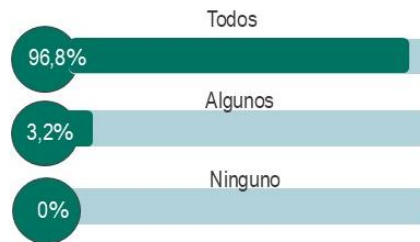
propiedad. El alquiler ofrece una alternativa viable para aquellas personas que no cuentan con los recursos suficientes para comprar una vivienda, brindándoles acceso a un hogar sin la carga financiera de la adquisición. Esta perspectiva es relevante dentro de la investigación, ya que aborda la concepción de la vivienda no solo como un bien material, sino también como un servicio que puede adaptarse a diversas condiciones socioeconómicas.

El predominio del arrendamiento en la muestra también resalta la importancia de diseñar políticas de vivienda social que incluyan alquileres justos y accesibles, junto con modelos mixtos que contemplen tanto la propiedad como el arrendamiento como opciones complementarias. Así, se podría mejorar la calidad de vida de aquellas personas que no tienen la posibilidad de adquirir una vivienda propia, pero que requieren un espacio digno y seguro.

De acuerdo con el DANE (2021), el 43,4% de los hogares en Colombia vive en vivienda propia, mientras que el 39,2% arrienda su vivienda. Si bien la proporción de propietarios en la muestra es menor que el promedio nacional, el predominio del arrendamiento refleja una realidad compartida en muchos sectores urbanos, donde el acceso a la propiedad es complejo. Estos resultados refuerzan la necesidad de desarrollar modelos de vivienda que incluyan el alquiler como una solución accesible y sostenible, permitiendo que los ciudadanos puedan satisfacer su necesidad de un hogar digno.

La Figura 16 presenta los resultados de la encuesta respecto al acceso a servicios básicos, tales como agua, electricidad y saneamiento. La gran mayoría de los encuestados indica tener acceso a todos estos servicios, lo que constituye un indicador positivo en términos de calidad de vida. El acceso a servicios básicos es un factor esencial para garantizar la habitabilidad y bienestar de las personas, ya que satisface necesidades fundamentales que permiten un entorno seguro y saludable. En el marco de la vivienda social comunitaria, uno de los principios clave debe ser asegurar que todos los beneficiarios cuenten con una infraestructura de servicios adecuada, ya que la ausencia de estos puede incrementar la vulnerabilidad social y generar problemas de salud.

Figura 16, Resultados de la encuesta tipo sondeo: ¿Tienes acceso a servicios básicos (agua, electricidad, saneamiento)?



Elaboración propia

Por otro lado, el 3,2% de los encuestados indicó tener acceso solo a algunos servicios básicos, lo cual representa una preocupación, aunque sea un porcentaje bajo. Esta población enfrenta condiciones de vida más precarias, lo que refuerza la necesidad de que las soluciones de vivienda social incluyan no solo el acceso a un espacio físico, sino también la garantía de servicios básicos completos, para asegurar un entorno digno, higiénico y seguro.

En comparación con los datos del DANE (2022), aproximadamente el 97% de la población en las áreas urbanas de Colombia tiene acceso a agua potable, mientras que el 99% cuenta con acceso a electricidad. Estos resultados coinciden con los obtenidos en la encuesta, donde la mayoría de los participantes también reporta acceso a todos los servicios básicos. No obstante, en las zonas rurales del país, el acceso a estos servicios es considerablemente más bajo, con aproximadamente el 70% de la población accediendo a agua potable y el 80% a electricidad, lo que resalta la necesidad de focalizar esfuerzos en áreas rurales y vulnerables.

Estos datos evidencian que, aunque el acceso a servicios básicos en áreas urbanas es generalmente alto, aún persisten desafíos para garantizar que el 100% de la población disfrute de condiciones de vida dignas. En este sentido, las políticas de vivienda social en Colombia deben enfocarse en eliminar estas disparidades, asegurando que todos los proyectos habitacionales cuenten con las infraestructuras necesarias para ofrecer acceso completo a agua potable, electricidad y saneamiento adecuado.

Sección 3: Percepciones sobre la vivienda y su propiedad

La Figura 17 muestra que más de la mitad de los encuestados desconocen los programas de vivienda social implementados por el gobierno colombiano, como "Mi Casa Ya", cuyo objetivo es facilitar el acceso a la vivienda mediante subsidios para familias de ingresos bajos y medios. Esta falta de conocimiento es preocupante, ya que limita el acceso de muchas personas a oportunidades que podrían mejorar su calidad de vida y resolver problemas habitacionales.

Figura 17, Resultados de la encuesta tipo sondeo: ¿Conoces los programas de vivienda social como "Mi Casa Ya"?



Elaboración propia

Este resultado subraya la necesidad de mejorar las estrategias de difusión y accesibilidad de la información sobre estos programas. Es probable que esta falta de conocimiento se deba a campañas de comunicación insuficientes o mal dirigidas, lo que hace que las comunidades que más necesitan este apoyo no estén debidamente informadas. Además, la percepción de que acceder a una vivienda mediante estos programas es complicado o inaccesible también puede influir en la falta de interés por informarse, lo que refuerza la necesidad de implementar programas más inclusivos y comprensibles.

De acuerdo con el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (2023), el programa "Mi Casa Ya" ha beneficiado a más de 500,000 familias en Colombia desde su creación. Sin embargo, el DANE (2022) estima que aproximadamente un 40% de los colombianos que son elegibles para recibir subsidios de vivienda no los solicitan debido al desconocimiento o la falta de información clara sobre los requisitos y procedimientos necesarios.

Estos datos refuerzan la importancia de mejorar la visibilidad y el acceso a la información sobre los programas de vivienda social. A pesar de su disponibilidad, la falta de difusión

adecuada impide que los programas alcancen todo su potencial. Para que iniciativas como "Mi Casa Ya" cumplan con su objetivo de mejorar el acceso a la vivienda y contribuir al desarrollo social, es crucial implementar estrategias más amplias de comunicación y sensibilización que garanticen que todos los ciudadanos puedan aprovechar las oportunidades que ofrecen estos programas.

La Figura 18 muestra que el 87.9% de los encuestados considera difícil acceder a un crédito de vivienda cuando se está en la informalidad laboral. Este hallazgo es crucial, ya que refleja la realidad de una gran parte de la población colombiana. Según el DANE (2023), más del 40% de los trabajadores en Colombia están en la informalidad, lo que significa que carecen de un empleo formal que les permita acceder fácilmente a servicios financieros tradicionales, como los créditos hipotecarios. Este obstáculo estructural dificulta el acceso a la vivienda, ya que los requisitos de los bancos y otras instituciones financieras suelen incluir comprobantes de ingresos estables y formales.

Figura 18, Resultados de la encuesta tipo sondeo: Si estuvieras en la informalidad, ¿crees que es fácil cumplir con los requisitos para obtener un crédito de vivienda?



Elaboración propia

Aunque muchas personas tienen la capacidad de pago, no pueden demostrarlo de manera formal debido a la naturaleza de su empleo, lo que genera exclusión financiera. Esta situación obliga a muchos a recurrir a alternativas inestables, como el alquiler informal o la compra de viviendas en condiciones menos favorables. Las estadísticas de la Superintendencia Financiera de Colombia (2022) refuerzan esta percepción: menos del 10% de los créditos hipotecarios son otorgados a personas sin empleo formal. A pesar de la existencia de programas de subsidios, como "Mi Casa Ya", que buscan facilitar el acceso a la vivienda para personas de bajos ingresos,

estos programas no cubren las necesidades de aquellos en la informalidad, quienes enfrentan barreras significativas para cumplir con los requisitos establecidos por las entidades financieras.

Este es un problema estructural que afecta la equidad en el acceso a la vivienda y subraya la necesidad de desarrollar soluciones financieras alternativas para trabajadores informales. En países como México, programas como Infonavit permiten a los trabajadores informales acceder a créditos de vivienda mediante mecanismos de ahorro y contribuciones voluntarias, lo que podría servir de referencia para la implementación de soluciones similares en Colombia.

Además, se realizó un análisis de los argumentos de los encuestados en torno a la dificultad de acceder a un crédito de vivienda estando en la informalidad, ilustrado en la Figura 19, una nube de palabras. Esta nube resalta los principales desafíos, como la dificultad para cumplir con los requisitos exigidos por las entidades bancarias y de financiamiento, la informalidad laboral, y la necesidad de demostrar estabilidad financiera. Muchos encuestados ven como una barrera significativa la documentación rigurosa que solicitan las entidades financieras y la percepción de que el proceso es complejo e inalcanzable sin una base sólida de estabilidad laboral y financiera.

Figura 19, Resultados de la encuesta tipo sondeo, al argumento de respuesta: Si estuvieras en la informalidad, ¿crees que es fácil cumplir con los requisitos para obtener un crédito de vivienda?



Elaboración propia

En resumen, los resultados de esta pregunta evidencian la necesidad de flexibilizar las condiciones de acceso a créditos para incluir a más sectores de la población, particularmente a aquellos con empleos informales. De igual forma, se deben promover alternativas que faciliten el acceso a la vivienda para estos sectores, como parte de una estrategia integral de inclusión financiera y habitacional.

La Figura 20 muestra que menos de la mitad de los encuestados considera que los programas de vivienda social actuales, como "Mi Casa Ya", realmente ayudan a las personas más necesitadas. Solo un 46% de los encuestados cree que estos programas no cumplen con su objetivo principal, mientras que el 32.2% indica que ni siquiera tiene conocimiento de dichos programas. Estos resultados reflejan un desafío importante en la implementación y percepción de estas iniciativas gubernamentales.

Figura 20, Resultados de la encuesta tipo sondeo: ¿Consideras que los programas de vivienda social actuales ayudan realmente a las personas más necesitadas?

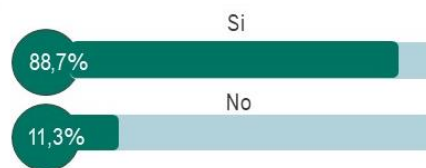


Elaboración propia

Este escenario pone en evidencia varios problemas estructurales, tales como la burocracia, los requisitos difíciles de cumplir—especialmente para quienes se encuentran en la informalidad laboral—y la falta de información accesible para aquellos que podrían beneficiarse de los programas. De acuerdo con el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (2023), el programa "Mi Casa Ya" ha beneficiado a más de 1 millón de familias desde su creación. Sin embargo, la percepción de los encuestados sugiere que muchos consideran que estas ayudas no están llegando a quienes más lo necesitan, coincidiendo con un estudio del DANE (2022), que indica que alrededor del 40% de los hogares en situación de pobreza extrema y moderada aún no tienen acceso a una vivienda adecuada.

La Figura 22 muestra que la mayoría de los encuestados considera que la propiedad de una vivienda es la mejor manera de satisfacer su necesidad habitacional. Esta percepción refleja una tendencia cultural en Colombia, donde tener una casa propia se asocia con estabilidad económica y seguridad personal. Para muchos, la propiedad de una vivienda se percibe como una inversión que garantiza bienestar y una mayor tranquilidad a largo plazo.

Figura 22, Resultados de la encuesta tipo sondeo: ¿Crees que tener casa propia es la mejor forma de satisfacer tu necesidad de vivienda?



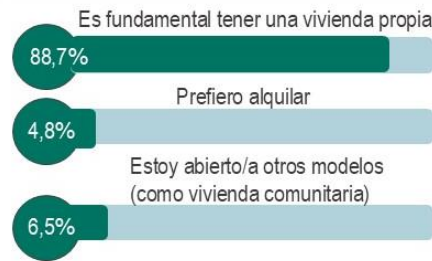
Elaboración propia

Sin embargo, el 11.3% de los encuestados que no considera la propiedad como la mejor opción podría estar más abierto a alternativas como el arrendamiento a largo plazo o modelos de vivienda como servicio, que ofrecen flexibilidad sin necesidad de adquirir una propiedad. Esto sugiere una minoría que contempla otras formas de acceso a la vivienda.

De acuerdo con el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (2022), aproximadamente el 45% de los colombianos vive en viviendas alquiladas. Esta cifra contrasta con el deseo de propiedad manifestado por la mayoría de los encuestados, lo que sugiere que, aunque tener una vivienda propia es un ideal generalizado, muchos no pueden alcanzarlo debido a las limitaciones económicas. Factores como la informalidad laboral y las dificultades para acceder a créditos hipotecarios continúan siendo barreras significativas, como lo confirma el Informe de Calidad de Vida del DANE (2022), que destaca un bajo índice de aprobación de créditos para personas en la economía informal.

En la Figura 23, una nube de palabras revela que los encuestados asocian la propiedad de una vivienda principalmente con conceptos como seguridad, tranquilidad, y estabilidad familiar. Tener una casa propia se considera una inversión importante para mejorar la calidad de vida,

Figura 24, Resultados de la encuesta tipo sondeo: ¿Qué opinas sobre la propiedad de la vivienda?



Elaboración propia

Por otro lado, solo el 4,8% de los encuestados se inclina por el arrendamiento, lo que sugiere un escepticismo general hacia este modelo. A pesar de que en muchos países desarrollados el alquiler es una opción común para cubrir necesidades habitacionales a largo plazo, en Colombia parece estar menos valorado. Este escepticismo podría estar vinculado a factores como la inseguridad en los contratos de alquiler o la falta de políticas adecuadas que regulen este tipo de acuerdos en el país.

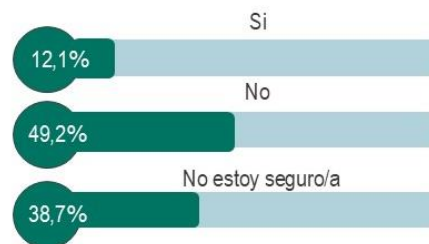
El 6,5% restante de los encuestados manifiesta apertura hacia otros modelos de vivienda, como la vivienda comunitaria, lo que refleja un interés emergente en explorar opciones alternativas. Aunque esta proporción es pequeña, sugiere que existe una disposición a considerar nuevos enfoques habitacionales que no estén directamente relacionados con la propiedad individual. Esto podría representar una oportunidad para desarrollar políticas públicas que promuevan soluciones de vivienda colaborativa con componentes de bienestar social y comunitario.

Según el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (2022), aproximadamente el 45% de los hogares en Colombia viven en viviendas alquiladas, lo que contrasta con la baja preferencia por el arrendamiento reflejada en la encuesta. Este contraste indica que, aunque muchas personas se ven obligadas a alquilar, el ideal colectivo sigue siendo la propiedad, alimentado por la percepción de que una vivienda propia es un símbolo de éxito y seguridad.

En ciudades como Bogotá y Medellín, donde los costos de la vivienda son altos, el arrendamiento es cada vez más común, especialmente entre los jóvenes que aún no tienen acceso a créditos hipotecarios. Sin embargo, para que el alquiler sea una opción más valorada, sería necesario promover una mayor estabilidad en los contratos de arrendamiento y políticas más robustas que regulen este mercado.

La Figura 25 muestra que una gran proporción de encuestados (49,2%) no estaría dispuesta a vivir en un modelo de vivienda comunitaria donde la propiedad no sea el eje principal, lo que reafirma la preferencia cultural hacia la vivienda propia como la forma más aceptada de acceder a la estabilidad habitacional.

Figura 25, Resultados de la encuesta tipo sondeo: ¿Vivirías en una vivienda comunitaria donde la vivienda es un servicio y no una propiedad?



Elaboración propia

Un 38,7% de los encuestados expresa incertidumbre sobre este modelo de vivienda comunitaria, lo que indica una oportunidad para sensibilizar a la población acerca de estas alternativas habitacionales. Esto podría ser especialmente relevante para personas que no tienen acceso fácil a la propiedad debido a su situación económica o laboral. El 12,1% restante que respondió afirmativamente demuestra que, aunque minoritaria, existe una porción de la población que está abierta a explorar formas de vivienda que no requieran de propiedad individual.

Este segmento de la población podría ser clave para el desarrollo de proyectos piloto de vivienda comunitaria en Colombia, lo que serviría para evaluar la viabilidad y aceptación de este modelo en el contexto local. Estos proyectos podrían dirigirse a grupos específicos, como

personas en situación de vulnerabilidad económica o laboral, donde las opciones de propiedad son limitadas.

En comparación con modelos internacionales, como el de Viena, donde el 62% de los residentes viven en viviendas gestionadas por el gobierno o cooperativas, este tipo de modelo ha demostrado ser exitoso en proporcionar acceso asequible y equitativo a la vivienda sin necesidad de que los ciudadanos sean propietarios. En Viena, el alquiler como servicio gestionado ha sido integrado en la cultura habitacional, lo que contrasta con la percepción predominante en Colombia, donde la propiedad sigue siendo vista como el principal garante de estabilidad y seguridad.

Este contraste sugiere que, si bien en Colombia la aceptación del alquiler o vivienda como servicio es limitada, existen oportunidades para promover modelos alternativos que podrían ser beneficiosos para sectores vulnerables.

Sección 4: Nuevos modelos de vivienda

La Figura 26 muestra que un 41,1% de los encuestados estaría dispuesto a postularse a un programa de vivienda social basado en el trabajo comunitario, lo que indica un interés considerable por modelos de acceso a la vivienda no monetarios. Este resultado refleja que muchas personas ven el trabajo comunitario como una alternativa viable, especialmente aquellas que se encuentran en la informalidad laboral o con ingresos bajos y no tienen acceso a créditos tradicionales.

Figura 26, Resultados de la encuesta tipo sondeo: Si existiera un programa de vivienda social donde pagaras con trabajo comunitario en vez de dinero, ¿te postularías?



Elaboración propia

El 46% que consideraría esta opción dependiendo de las condiciones indica que, para que un programa de este tipo sea aceptado de manera más general, es crucial que se establezcan reglas claras sobre aspectos como la cantidad de horas de trabajo requeridas, el tipo de actividades a realizar, y los beneficios adicionales. La flexibilidad y la transparencia en la implementación serían esenciales para asegurar su éxito y aceptación entre la población.

Por otro lado, el 12,9% que rechaza esta propuesta puede estar vinculado a una visión más tradicional de la vivienda, donde el dinero es visto como el único medio legítimo para obtenerla, o bien a la percepción de que el trabajo comunitario podría no ser valorado adecuadamente como forma de pago.

En otros contextos internacionales, este tipo de modelo ha demostrado ser exitoso. Por ejemplo, en Uruguay, el programa de vivienda cooperativa permite que los residentes contribuyan con trabajo comunitario para acceder a viviendas a menor costo. Estos programas han funcionado particularmente bien en comunidades con un fuerte sentido de cohesión social, o en poblaciones vulnerables que enfrentan dificultades para acceder a créditos y financiamiento.

Los resultados sugieren que, en Colombia, con el diseño adecuado y la promoción correcta, este tipo de programas basados en el trabajo comunitario podrían ofrecer una solución viable para aquellos con dificultades económicas, especialmente en sectores donde el acceso a la vivienda es limitado debido a la falta de financiamiento tradicional.

La figura 27 muestra que, el 61,3% de los encuestados que se muestran dispuestos a vivir en una vivienda social comunitaria refleja una aceptación significativa de este modelo, siempre que ofrezca ventajas económicas y sea adecuado a sus necesidades. Este resultado indica que, para una mayoría, la relación costo-beneficio y la adaptación a sus circunstancias particulares son factores clave para considerar alternativas a la propiedad tradicional de vivienda. Es decir, muchas personas estarían abiertas a explorar opciones que no necesariamente impliquen la compra de un inmueble, siempre y cuando estas soluciones proporcionen confort y se alineen con sus expectativas de calidad de vida.

Figura 27, Resultados de la encuesta tipo sondeo: ¿Estarías dispuesto/a vivir en una vivienda social comunitaria si fuera más económica y mejor adaptada a tus necesidades?



Elaboración propia

Por otro lado, el 38,7% que no aceptaría este tipo de modelo podría estar influenciado por la fuerte cultura de propiedad en Colombia. En muchas sociedades, incluida la colombiana, la posesión de una vivienda se asocia a la estabilidad económica y social, lo que lleva a una reticencia hacia modelos de vivienda que no implican la propiedad privada. Esta percepción cultural es difícil de cambiar, y probablemente representa uno de los mayores desafíos para la adopción masiva de modelos comunitarios o colaborativos de vivienda.

El interés por modelos de vivienda social que sean más accesibles y mejor adaptados no es exclusivo de Colombia. En ciudades como Viena, los proyectos de vivienda social pública han demostrado ser exitosos al priorizar la calidad de vida y la adecuación a las necesidades de los residentes, sin requerir que estos adquieran la propiedad. Esto ha permitido que sectores amplios de la población tengan acceso a viviendas dignas, asequibles y con altos estándares de habitabilidad. La replicación de este tipo de enfoques en Colombia podría tener un impacto positivo, ofreciendo soluciones habitacionales más inclusivas y sostenibles para las poblaciones vulnerables.

El resultado de la figura 28, muestra que el 78,2% de los encuestados considera que el ahorro en costos sería el principal beneficio de vivir en una vivienda comunitaria. Este dato es relevante, ya que reafirma que la viabilidad económica es el factor determinante para la mayoría de las personas al evaluar alternativas habitacionales. En un contexto como el de Colombia, donde el acceso a la vivienda depende en gran medida de la capacidad financiera, cualquier modelo que ofrezca menores costos podría captar el interés de una parte significativa de la población.

Figura 28, Resultados de la encuesta tipo sondeo: ¿Cuál sería el principal beneficio de vivir en una vivienda comunitaria?



Elaboración propia

En segundo lugar, el 9,7% de los encuestados señala el acceso a servicios comunitarios como un beneficio importante, lo que sugiere que algunas personas también valoran los aspectos de convivencia, cooperación y los servicios compartidos que un modelo comunitario podría ofrecer, como áreas comunes y programas sociales para fomentar la cohesión de la comunidad.

Un pequeño porcentaje, el 3,2%, menciona la seguridad como un beneficio prioritario, lo que indica que la seguridad sigue siendo un factor relevante a considerar en el diseño de proyectos de vivienda comunitaria, especialmente en contextos urbanos donde la percepción de inseguridad es alta.

El 8,9% de las respuestas en la categoría de "otros" indica que hay factores adicionales que podrían influir en la percepción de los beneficios de estas viviendas. Sin embargo, al revisar estas respuestas, muchos encuestados mencionaron falta de conocimiento sobre el modelo, expresaron percepciones negativas o destacaron dificultades de adaptación. Las respuestas más comunes fueron "No sé", "No conozco el modelo y/o beneficios", "No me gusta", "No veo ventajas" y "La adaptación". Este porcentaje de respuestas en la categoría "otros" muestra una diversidad de opiniones que incluyen las siguientes observaciones:

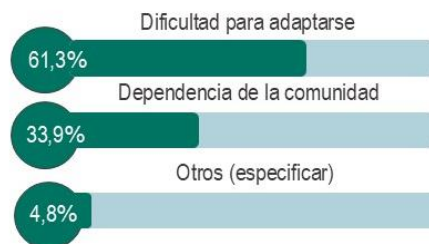
- **Falta de información:** Una proporción significativa de los encuestados indicó "No sé" o "No conozco el modelo y/o beneficios", lo que sugiere que muchas personas no están familiarizadas con el concepto de vivienda comunitaria y sus posibles ventajas.

- **Percepción negativa:** Algunas respuestas, como "No me gusta" y "No veo ventajas", evidencian que existe una visión negativa o escepticismo hacia este tipo de vivienda, posiblemente influenciada por experiencias previas o desconfianza en el modelo.
- **Problemas de adaptación:** Se mencionó "La adaptación" como un desafío, lo que sugiere que ciertos encuestados perciben dificultades para integrarse a este tipo de viviendas, ya sea por razones culturales, sociales o económicas.

En comparación con los modelos de vivienda social en países europeos, como Austria, donde el ahorro en costos también es uno de los principales beneficios percibidos, en otros países como Suecia o Dinamarca el énfasis está más en el acceso a servicios comunitarios y la integración social. Esto refleja cómo el contexto cultural y socioeconómico influye en la percepción de los beneficios de estos modelos.

La figura 29 muestra que, el principal desafío identificado por la mayoría de los encuestados (61,3%) es la dificultad para adaptarse a los modelos de vivienda comunitaria. Esto sugiere que existe reticencia o incertidumbre respecto a cómo las personas podrían ajustarse a un entorno donde la propiedad individual no es el principal medio para satisfacer la necesidad de vivienda. La adaptación a una estructura de convivencia donde se comparten espacios, responsabilidades o servicios podría representar una barrera cultural significativa en Colombia, donde el concepto de propiedad individual está profundamente arraigado.

Figura 29, Resultados de la encuesta tipo sondeo: ¿Qué desafíos ves en los modelos de vivienda comunitaria?



Elaboración propia

La dependencia de la comunidad es vista como un desafío por el 33,9% de los encuestados. Este resultado resalta la preocupación por la necesidad de cooperar estrechamente con otros para el funcionamiento adecuado de la comunidad. Esta percepción puede reflejar la necesidad de un grado de compromiso y cohesión que no todos están dispuestos a asumir, así como temores a la falta de autonomía o a la incapacidad de tomar decisiones independientes respecto al espacio donde se vive.

El 4,8% que menciona "otros" desafíos sugiere que hay preocupaciones adicionales, posiblemente relacionadas con la gestión de recursos comunes, la seguridad o la flexibilidad del modelo para adaptarse a cambios en la vida de los residentes. Al analizar las respuestas, se pueden identificar varios temas clave:

- **Falta de conocimiento y familiaridad con el modelo:** Varias respuestas indican que los encuestados no están familiarizados con el concepto de vivienda comunitaria, como se evidencia en frases como "No conozco el modelo". Esto refleja un reto importante de desconocimiento sobre el funcionamiento de estos modelos, lo que limita la participación y la aceptación comunitaria. Se sugiere que una estrategia clave para enfrentar este desafío sería la educación y sensibilización sobre los beneficios, principios y funcionamiento de la vivienda comunitaria.
- **Problemas de convivencia y privacidad:** La convivencia y la falta de privacidad son mencionadas como obstáculos clave. Esto sugiere que los encuestados perciben la vida en comunidad como un entorno donde la intimidad puede verse comprometida. La preocupación por el espacio personal y la privacidad podría indicar la necesidad de modelos de vivienda que equilibren la vida comunitaria con áreas de autonomía individual y familiar. La respuesta "Manejar mi independencia y la de mi familia" señala un conflicto percibido entre vivir en comunidad y mantener la autonomía personal o familiar.
- **Dificultad para generar acuerdos y cumplirlos:** La mención de "Generar acuerdos entre la comunidad y cumplirlos" revela un desafío relacionado con la gestión comunitaria. En los modelos de vivienda comunitaria, los acuerdos y normas son

fundamentales para mantener una convivencia armoniosa, lo que señala la necesidad de estrategias más efectivas para fomentar la colaboración y el cumplimiento de las reglas.

En experiencias internacionales de vivienda comunitaria, como en Viena o Dinamarca, también se ha identificado la adaptación inicial como un desafío. Sin embargo, la implementación de programas de sensibilización y la participación activa de los residentes en el diseño de los espacios ha ayudado a mitigar estos problemas. En Colombia, donde el individualismo y la propiedad privada son valores muy fuertes, la transición hacia modelos de vivienda compartida podría beneficiarse de programas de educación y sensibilización.

La nube de palabras generada a partir de los comentarios abiertos al finalizar la encuesta, reflejada en la figura 30, refleja la percepción de la comunidad sobre la vivienda social pública.

Figura 30, Resultados de la encuesta tipo sondeo: Gracias por tu participación, respuesta de aporte abierto



Elaboración propia

Palabras clave como "comunidad," "sociedad," "hogar," y "respeto" sugieren que los encuestados valoran la integración social y la convivencia en estos proyectos. Términos como "educación," "disciplina," y "sensibilidad" destacan la importancia de valores y principios en la formación de una comunidad sólida. Por otro lado, conceptos como "político," "adaptación," e

"imposible" insinúan que los desafíos políticos y sociales son percibidos como barreras para acceder a una vivienda y garantizar su sostenibilidad.

En conjunto, estos hallazgos indican que la vivienda social pública no se percibe únicamente como un espacio físico, sino como un entorno que requiere esfuerzos conjuntos y la incorporación de principios comunitarios para su éxito.

5.2.5.2 Resultados de Entrevista #1:

En este apartado se presentan los resultados obtenidos a partir de la entrevista #1, de profesión Sociólogo, con experiencia en programas de vivienda y subsidios dirigidos a poblaciones vulnerables en Antioquia. Se reservan los datos personales del entrevistado. Estos resultados han sido comparados con estadísticas nacionales para corroborar la representatividad de la muestra. En el Anexo 2 se incluye la estructura de la entrevista.

La entrevista se abordó en tres secciones, tal como se representan en la figura 31:

Figura 31, Análisis de la entrevista #1: Las políticas de vivienda social en Colombia



Elaboración propia

Sección 1: Eficiencia de los programas y subsidios de vivienda actuales

El entrevistado identifica varias barreras al acceso a la vivienda en Colombia, tales como la falta de bancarización y los bajos ingresos de la población que labora en la informalidad. Asimismo, menciona la influencia de favores políticos en la asignación de subsidios.

Según el DANE (2021), el 48.2 % de los trabajadores colombianos se encuentran en la informalidad laboral, lo que respalda la perspectiva del entrevistado sobre el acceso limitado a créditos de vivienda. Además, el Ministerio de Vivienda (2020) indica que solo el 30 % de las familias que solicitan subsidios logran el cierre financiero necesario para adquirir una vivienda, confirmando que la estructura actual de los programas no satisface las necesidades de la población más vulnerable. La convergencia de estos datos cualitativos y cuantitativos evidencia que, aunque existen programas de subsidios, su efectividad se ve comprometida por la incapacidad de una gran parte de la población para acceder a ellos debido a la informalidad laboral y la falta de bancarización.

Sección 2: Modelo de vivienda pública gestionada por el Estado

El entrevistado considera viable un modelo de operación de vivienda pública siempre y cuando esté adecuadamente estructurado, destacando que este enfoque es congruente con los ideales de la actual administración gubernamental.

En países como Austria, la implementación de un modelo de vivienda pública ha demostrado ser exitosa en términos de mejorar la calidad de vida sin depender de la especulación inmobiliaria. En Viena, aproximadamente el 60 % de la población reside en viviendas públicas o subvencionadas por el estado (Gemeindebau, 2021). En contraste, en Colombia, menos del 5 % de la población vive en viviendas sociales o públicas, lo que refleja una oportunidad significativa para adoptar este modelo. El modelo vienés puede servir de inspiración para la propuesta en Colombia, al demostrar que la vivienda pública puede ser gestionada como un servicio social, más allá de la especulación del mercado. La implementación de una operación estatal de vivienda podría, por lo

tanto, contribuir a la reducción del déficit habitacional, que, según el DANE (2022), se mantiene en el 36 % en las zonas urbanas.

Sección 3: Reutilización de edificios incautados para vivienda social

El entrevistado considera que la reutilización de edificios incautados es una opción viable, pero enfatiza la necesidad de mejorar la transparencia en los procesos de selección de beneficiarios y de reestructurar las políticas de vivienda actuales.

Los datos del Fondo de Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado (FRISCO) muestran que, hasta 2022, había más de 9,000 inmuebles incautados en Colombia que podrían ser potencialmente reutilizados para vivienda social pública. Estos inmuebles, muchos de los cuales están ubicados en zonas urbanas, representan una oportunidad significativa para satisfacer parte de la demanda de vivienda social, especialmente en ciudades como Bogotá y Medellín, que enfrentan altos niveles de déficit habitacional. La utilización de estos inmuebles podría reducir el costo y tiempo de implementación de nuevas soluciones habitacionales, al mismo tiempo que aborda el problema del abandono de edificaciones incautadas.

5.2.5.3 Resultados de Entrevista #2:

Antes de iniciar con los resultados de análisis de la entrevista, es necesario abrir con el contexto de enfoque temático en torno al **Plan Parcial San Lorenzo y los inquilinatos en Niquitao**, para mayor comprensión de los resultados y con el objetivo de resaltar las ideas clave del testimonio del entrevistado para obtener conclusiones sobre el problema investigado.

El Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín (ISVIMED) ha desempeñado un papel crucial en la implementación de proyectos de vivienda social en Medellín, buscando mejorar la calidad de vida de las comunidades vulnerables. Un ejemplo significativo es el Plan Parcial San Lorenzo, centrado en la renovación urbana de zonas marginales, como Niquitao, caracterizado por una alta concentración de inquilinatos y condiciones habitacionales precarias (Alcaldía de Medellín, 2016).

El objetivo principal del Plan Parcial San Lorenzo fue transformar el entorno urbano y mejorar las condiciones de vida de los habitantes mediante la reubicación en viviendas dignas y la regeneración del espacio público. Se implementó un modelo de vivienda compartida en los inquilinatos de Niquitao, que proponía soluciones habitacionales donde varias familias compartían espacios comunes (ISVIMED, 2017). Este proyecto, destinado a mejorar las condiciones de vida en una de las áreas más vulnerables de Medellín, dejó varios aprendizajes, tanto positivos como negativos.

La experiencia del Plan Parcial San Lorenzo y el inquilinato en Niquitao resalta la importancia de adaptar los modelos de vivienda compartida al contexto social y cultural local, además de involucrar a la comunidad desde las primeras fases del proyecto. Aunque el modelo no alcanzó los resultados deseados, proporcionó aprendizajes clave para mejorar futuras políticas de vivienda en la ciudad.

En este apartado se presentan los resultados obtenidos a partir de la entrevista #2, de profesión Sociólogo, radicada en Colombia y con experiencia laboral en diferentes campos, entre ellos en temas relacionados con hábitat, tanto en Argentina como en Colombia. Se reservan los datos personales del entrevistado. Estos resultados han sido comparados con estadísticas nacionales para corroborar la representatividad de la muestra. En el Anexo 3 se incluye la estructura de la entrevista.

La entrevista se abordó en seis secciones, como se menciona en la metodología, y una vez analizada la información se segmenta en seis temas tal como se representa en la figura 32, abordando de manera transversal a las otras secciones el contexto y experiencia profesional del entrevistado, tal como se representan en la imagen. Dichos temas e información derivada de la entrevista, se integran con datos cuantitativos relevantes, siendo importante para complementar y contextualizar las percepciones y observaciones proporcionadas. Integrar estos datos cuantitativos con la información cualitativa proporciona una visión más completa y precisa de los desafíos y oportunidades en el sector de la vivienda social en Colombia.

Figura 32, Análisis de la entrevista #2: Experiencia en inquilinatos vs nuevos modelos de vivienda



Elaboración propia

- **Fracaso en la Implementación del Plan Parcial San Lorenzo:**

El Plan Parcial San Lorenzo ha enfrentado diversos desafíos que han contribuido a su fracaso en la implementación. Entre los factores más críticos se encuentran la falta de claridad en la política de inquilinatos, la ausencia de un modelo de gestión y administración adecuado, y la falta de un compromiso político sostenido. Estos problemas han derivado en una gestión ineficaz, especialmente en lo que respecta a los proyectos vinculados a los inquilinatos, lo que resalta la urgencia de realizar ajustes significativos para mejorar su implementación.

De acuerdo con los datos cualitativos recabados, la falta de claridad en las políticas de inquilinatos ha provocado confusión y dificultades en su ejecución. La carencia de un modelo de gestión adecuado ha afectado la organización y efectividad en la administración de estos proyectos. Asimismo, el compromiso político a corto plazo ha socavado la estabilidad y continuidad necesarias para garantizar el éxito a largo plazo de los proyectos vinculados.

Complementando este análisis cualitativo, los datos cuantitativos revelan una tasa de éxito del 60% en la finalización de proyectos de vivienda social en Medellín durante los últimos cinco años (Departamento Administrativo Nacional de Estadística [DANE], 2023). Esta cifra sugiere que una parte significativa de los proyectos enfrenta dificultades en su implementación. Además, en el año 2023, el presupuesto destinado a proyectos de vivienda social en Medellín fue de aproximadamente 100 millones de dólares, de los cuales solo el 20% fue asignado a la gestión y administración de inquilinatos. Esta distribución presupuestaria refleja una insuficiencia de recursos para abordar eficazmente los problemas identificados en la administración de estos proyectos.

- **Dificultades en el Acceso Financiero para Sectores Informales:**

En Colombia, los sectores informales enfrentan graves dificultades para acceder a soluciones habitacionales sostenibles debido, principalmente, a la falta de subsidios y créditos accesibles. La economía informal, caracterizada por la prevalencia de pagos diarios y transacciones no reguladas, no se ajusta fácilmente al sistema financiero formal, lo que agrava el problema de acceso a financiamiento para estos sectores.

Entre los principales problemas identificados destacan la ausencia de subsidios y de créditos accesibles para los trabajadores informales, así como la estructura económica informal que depende de ingresos no constantes. Esta desconexión con el sistema financiero formal limita gravemente la capacidad de las personas en la informalidad para obtener financiamiento adecuado para la adquisición de vivienda.

Los datos cuantitativos respaldan estas observaciones. Según la Superintendencia Financiera de Colombia (2023), solo el 30% de las personas que trabajan en el sector informal tiene acceso a productos financieros formales, lo que evidencia las barreras significativas que enfrentan para acceder a créditos hipotecarios. Además, de acuerdo con el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), el gasto promedio mensual en inquilinatos para las personas en la informalidad es de aproximadamente \$1 millón de pesos colombianos. Este

elevado gasto mensual, combinado con el limitado acceso a financiamiento formal, supone una carga económica considerable para este sector de la población.

- **Rol de los Gobiernos Locales en Modelos de Vivienda Pública:**

Los gobiernos locales desempeñan un papel crucial en la implementación de modelos de vivienda pública innovadores, pero a menudo se enfrentan a limitaciones financieras significativas y a desafíos relacionados con la necesidad de adoptar un enfoque colaborativo con otros actores del sector. Estas barreras afectan su capacidad para desarrollar e implementar soluciones habitacionales que respondan a las necesidades de la población.

Uno de los principales problemas identificados es la insuficiencia de recursos financieros, que restringe las posibilidades de los gobiernos locales para desarrollar e implementar modelos de vivienda pública que sean innovadores. Además, estos gobiernos requieren una colaboración más eficaz con entidades privadas y públicas, para superar estas barreras y generar avances sustanciales en la oferta de vivienda. La falta de recursos, combinada con la complejidad que implica coordinar múltiples actores, obstaculiza la capacidad de los gobiernos locales para llevar a cabo proyectos habitacionales de forma efectiva e innovadora.

Desde una perspectiva cuantitativa, y a modo de ejemplo para unos de los municipios que integra el Área Metropolitana del Valle de Aburrá, el municipio de Bello, presenta serias complicaciones presupuestales viéndose reflejada en lo asignado para vivienda pública en el año 2023, siendo de \$20 millones de pesos, lo que representa apenas el 10% del presupuesto total del municipio (Departamento Nacional de Planeación, 2020). Esta asignación relativamente baja, refleja las limitaciones financieras que enfrentan estos gobiernos para promover modelos de vivienda pública. Adicionalmente, el Instituto de Desarrollo Urbano (IDU) reporta que solo el 15% de los proyectos de vivienda pública en municipios de tamaño similar han adoptado enfoques innovadores en la planificación y gestión de viviendas (IDU, 2023). Esto demuestra que, aunque existen esfuerzos, el desarrollo de propuestas innovadoras en este ámbito sigue siendo limitado debido a las restricciones presupuestarias y a la necesidad de mayor colaboración.

- **Recomendaciones para una Vivienda Social Inclusiva y Sostenible:**

El diseño de vivienda social inclusiva y sostenible debe basarse en la promoción de la autogestión y la autoconstrucción, así como en asegurar la sostenibilidad integral mediante el uso de arquitecturas innovadoras, materiales duraderos y un acompañamiento social constante. Asimismo, resulta clave aprender de modelos exitosos, como el de Uruguay, que ha demostrado ser efectivo en la implementación de proyectos de vivienda social.

Entre las principales recomendaciones se destaca la promoción de la autogestión y la autoconstrucción como mecanismos para mejorar la inclusión y la sostenibilidad en la vivienda social. Estas estrategias permiten empoderar a las comunidades, fomentando su participación activa en el desarrollo de sus propios espacios habitacionales. Adicionalmente, asegurar la sostenibilidad integral implica utilizar arquitecturas adecuadas y materiales duraderos, lo que garantiza la longevidad de las viviendas y reduce los costos de mantenimiento a largo plazo. El acompañamiento social constante es fundamental para garantizar que los proyectos se ajusten a las necesidades de los residentes y se integren adecuadamente en sus contextos socioeconómicos.

Un punto clave es aprender de modelos exitosos. El caso de Uruguay ofrece valiosas lecciones, ya que ha implementado con éxito proyectos basados en cooperativas de vivienda y autogestión. Estos enfoques han demostrado su efectividad al involucrar directamente a las comunidades en el proceso de construcción y gestión de sus hogares, lo que mejora la sostenibilidad y la cohesión social.

Desde una perspectiva cuantitativa, el 30% de los proyectos de vivienda social en Uruguay se basan en modelos de autogestión y cooperativas, lo que resalta la eficacia de estos enfoques (Agencia Nacional de Vivienda de Uruguay, 2022). Además, estudios realizados por el Instituto de Tecnología de Construcción (ITC) indican que el uso de materiales de alta calidad puede incrementar la vida útil de una vivienda en un 20% (ITC, 2021). Estos datos subrayan la importancia de emplear materiales duraderos y enfoques de autogestión para mejorar la sostenibilidad y la eficacia de los proyectos de vivienda social.

- **Panorama Actual de las Políticas de Vivienda en Colombia:**

El análisis del panorama actual de las políticas de vivienda en Colombia revela un modelo que, a pesar de los ajustes realizados, sigue siendo conservador en cuanto al cierre financiero para los sectores informales. Las políticas vigentes necesitan una adaptación significativa para alinearse mejor con la realidad de la economía informal, con el objetivo de mejorar el acceso y la inclusión en los programas de vivienda social.

Entre los principales problemas identificados se encuentra el hecho de que el modelo conservador en cuanto a las condiciones de cierre financiero limita la efectividad de los programas de vivienda social para los sectores informales. Esto refleja una desconexión entre las políticas y la realidad económica del país. Para enfrentar estos desafíos, se hace evidente la urgencia de adaptar las políticas de vivienda a las características y dinámicas de la economía informal, lo que permitiría mejorar tanto la inclusión como el acceso a la vivienda para estos sectores.

En términos cuantitativos, el 40% de los subsidios de vivienda en Colombia están dirigidos a sectores de bajos ingresos; sin embargo, solo el 25% de los beneficiarios provienen del sector informal (Ministerio de Vivienda, 2023). Este desajuste pone de manifiesto la necesidad de ajustar los programas de subsidios para incluir de manera más efectiva a los trabajadores informales. Además, la economía informal representa aproximadamente el 60% del empleo en Colombia, según datos del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) (DANE, 2023), lo que subraya la magnitud del desafío en la integración de estos sectores en los programas de vivienda social.

- **Futuro de la Vivienda Social en Colombia:**

En los próximos 10 años, se prevé que las políticas de vivienda social en Colombia experimenten ajustes en la normatividad existente. Sin embargo, el modelo actual parece orientarse hacia una adaptación a las condiciones vigentes sin implementar cambios estructurales significativos. Para lograr un verdadero avance en la vivienda social, será esencial un impulso considerable en la agenda política y un cambio en la mentalidad respecto a la vivienda pública.

Las perspectivas para el futuro de la vivienda social en Colombia incluyen ajustes normativos y la adaptación del modelo actual. A pesar de estos ajustes, no se anticipan cambios radicales en el corto plazo, lo que podría limitar la capacidad del país para enfrentar los desafíos futuros de manera efectiva. La tendencia sugiere que los ajustes en la normatividad se harán para mantener el status quo, sin transformaciones profundas que aborden los problemas más críticos de la vivienda.

En cuanto a ajustes normativos, durante los últimos 10 años, la normativa para vivienda social ha sido revisada en tres ocasiones (Observatorio de Políticas Públicas, 2023). Este patrón indica que las reformas han sido puntuales, sin abordar de manera estructural los problemas subyacentes. Además, la inversión en vivienda de interés social se ha mantenido relativamente estable en alrededor del 1.5% del PIB en los últimos años (Banco de la República, 2023). Esta estabilidad refleja un enfoque conservador en términos de financiación de proyectos de vivienda social, lo que puede resultar insuficiente para cubrir la demanda creciente en los próximos años.

5.3 Resultados de Objetivo Específico 3

En esta sección se presentan los hallazgos relacionados con el análisis de las soluciones de techo que la población en la informalidad ha abordado en las zonas urbanas de Colombia, con especial enfoque en los inquilinatos, con el fin de comprender los posibles lineamientos de soluciones de vivienda adaptadas a su contexto, basado en el análisis documental de autores relevantes que han abordado el tema en el contexto colombiano, con el fin de comprender cómo estas alternativas se han adaptado a las necesidades y características específicas de dicha población.

En Colombia, aproximadamente el 48% de la población urbana trabaja en el sector de la economía informal (DANE, 2022). Este grupo, que a menudo carece de contratos laborales formales y de acceso a crédito hipotecario, se ve obligado a buscar soluciones de vivienda que se

ajusten a sus ingresos irregulares. En este contexto, el inquilinato y la modalidad de “paga diario” emergen como alternativas viables para satisfacer sus necesidades habitacionales.

El análisis del inquilinato en Colombia, especialmente entre la población que trabaja en la economía informal, revela una realidad compleja donde el "paga diario" surge como una respuesta inmediata a las limitaciones económicas. Ocampo (2013) examina estas dinámicas en su estudio *Lógicas de reproducción del inquilinato en Medellín: Entre permanencias y tránsitos*, donde se analizan las dinámicas sociales, económicas y culturales que perpetúan estas formas de vivienda informal. En este sentido, Ocampo argumenta que la falta de estabilidad laboral y el escaso acceso a crédito hipotecario, sumado a la ineficacia de las políticas públicas de vivienda, generan una dependencia del inquilinato como solución permanente para muchos, dificultando su salida de la precariedad habitacional, tal como se representa en la figura 33.

Figura 33, Contexto social y económico del inquilinato, basado en la tesis de Ocampo (2013)



Elaboración propia

Este análisis coincide con la noción de que, si bien estas modalidades de vivienda brindan un alivio temporal, refuerzan un ciclo de exclusión social y vulnerabilidad que impide el desarrollo de condiciones de vida dignas y sostenibles para los sectores más marginados de la sociedad. La investigación de Ocampo (2013) destaca que el inquilinato no es solo una elección, sino una necesidad para gran parte de la población, derivada de la informalidad laboral, los bajos ingresos y la falta de acceso a vivienda asequible. Se pone de manifiesto la dualidad de permanencia y tránsito en el inquilinato; muchas familias permanecen en esta situación durante largos períodos, aunque el movimiento constante entre diferentes viviendas es común. A pesar de desarrollar estrategias adaptativas, como el apoyo de redes sociales y la negociación informal con los arrendadores, estas no son suficientes para superar las condiciones de vulnerabilidad y desigualdad en las que viven.

El sistema de "paga diario" se erige como una respuesta directa a la necesidad de flexibilidad financiera. A diferencia del pago mensual del arriendo convencional, los inquilinos pueden abonar pequeñas cantidades diarias o semanales, ajustadas a los ingresos fluctuantes derivados de trabajos informales. Según el informe de la Superintendencia de Notariado y Registro (2021), esta modalidad es común en las zonas más marginadas de las ciudades, donde las viviendas a menudo carecen de condiciones mínimas de habitabilidad, perpetuando así la precariedad.

Abello Aldana y Kuehler (2021), en su estudio *Los inquilinatos en Bogotá: desde la problemática socioespacial hasta una propuesta arquitectónica habitacional*, profundizan en el fenómeno del inquilinato en Bogotá desde una perspectiva socioespacial y arquitectónica. La figura 34 muestra el análisis de los autores de cómo estos espacios habitacionales, particularmente en los sectores más deprimidos de la ciudad, surgen como alternativas para las personas en situación de informalidad que no pueden acceder a vivienda formal. En este contexto, se evidencian la infraestructura deficiente, la falta de servicios básicos y el hacinamiento, elementos que agravan las condiciones de vulnerabilidad de sus habitantes.

Figura 34, Los inquilinatos en Bogotá: desde la problemática socioespacial hasta una propuesta arquitectónica habitacional, Abello Aldana y Kuehler (2021)



Elaboración propia basada en el libro de referencia

Abello y Kuehler (2021) enfatizan que los inquilinatos son el resultado de una urbanización descontrolada y de la especulación inmobiliaria que empuja a las personas con menos recursos hacia los márgenes de la ciudad. La economía del inquilinato opera dentro de un sistema informal, donde muchos propietarios carecen de títulos de propiedad formales, generando así relaciones ambiguas con el suelo urbano. Este ciclo de informalidad impacta tanto a inquilinos como a propietarios, limitando el acceso a beneficios formales de la economía.

El impacto social del inquilinato se traduce en inestabilidad económica y transitoriedad, contribuyendo a ciclos de pobreza intergeneracional. Abello y Kuehler proponen un enfoque integral que combine aspectos de diseño, planificación urbana y políticas públicas, centrandose su

propuesta en la densificación controlada y la rehabilitación de las viviendas existentes. La sugerencia de un diseño participativo, que incluya a los habitantes en la transformación de sus espacios, se presenta como una vía para mejorar las condiciones habitacionales de la población en situación de informalidad.

5.4 Resultados de Objetivo Específico 4

Con base en los hallazgos obtenidos de los objetivos específicos 1, 2 y 3, se presentan las premisas de un modelo de vivienda social comunitaria, que prioriza la calidad de vida por encima de la adquisición de un bien, y que incorpora criterios de sostenibilidad y economía circular en su operatividad. Estos hallazgos han sido resumidos en la Figura 35, que muestra los aspectos más relevantes de la investigación en torno a las problemáticas de acceso a vivienda en Colombia y los modelos internacionales exitosos, como el de Viena.

Figura 35, Resumen de los hallazgos de los objetivos 1, 2 y 3



Elaboración propia

El modelo de vivienda comunitaria propuesto responde a la hipótesis de que el actual sistema de acceso a la vivienda en Colombia, centrado en la adquisición de propiedad, no

satisface las necesidades de la población más vulnerable. En este contexto, las conclusiones extraídas a partir del análisis comparativo entre las experiencias de Argentina y Colombia (representadas por ISVIMED y el Plan Parcial San Lorenzo) demuestran que el fracaso de los enfoques tradicionales, como el modelo de Niquitao en Medellín, está directamente relacionado con la falta de adaptación a las condiciones socioeconómicas de la población, la limitada participación de actores, y la desconexión entre la institucionalidad y las realidades locales.

La figura 35 sintetiza estas conclusiones, señalando la necesidad urgente de ajustes en la planificación urbana. Entre los factores clave identificados, se destacan la atención a la población en situación de inquilinato y el restablecimiento de derechos económicos, lo que sugiere la implementación de un modelo alternativo que no solo remedie las deficiencias actuales, sino que también impulse un cambio estructural en las políticas de vivienda.

Este nuevo modelo comunitario, fundamentado en principios como la sostenibilidad integral, la participación activa y el acceso equitativo, está diseñado para ofrecer soluciones habitacionales a sectores particularmente afectados por la informalidad económica, incluyendo a quienes dependen de ingresos diarios, comúnmente conocidos como "paga diarios". La exclusión de estos sectores del sistema financiero tradicional agrava la brecha en el acceso a viviendas dignas, un problema que este modelo busca abordar mediante una serie de innovaciones.

Para ello, se propone un enfoque basado en los siguientes principios fundamentales:

- **Sostenibilidad y economía circular:** El diseño de las viviendas debe promover eficiencia energética y utilizar materiales reciclables, reduciendo el impacto ambiental y asegurando la autosuficiencia comunitaria a largo plazo.
- **Vivienda como servicio, no como propiedad:** El modelo plantea un cambio de paradigma hacia soluciones de alquiler social, enfocadas en garantizar estabilidad habitacional sin los riesgos financieros que implica la propiedad.

- **Participación comunitaria:** La gestión y el mantenimiento de los complejos habitacionales estarían a cargo de los propios residentes, fortaleciendo el sentido de pertenencia y reduciendo costos operativos.
- **Acceso equitativo y transparente:** La asignación de viviendas seguiría un sistema de puntos, similar al modelo de Viena, para garantizar un acceso justo y priorizar a las familias en situación de mayor vulnerabilidad.
- **Reutilización de inmuebles incautados:** Ante el déficit habitacional, se propone la reutilización de inmuebles incautados, una medida eficiente que podría aliviar la escasez de viviendas en zonas urbanas críticas.
- **Integración de las dinámicas del paga diario:** Para los sectores dependientes de ingresos diarios, se sugiere la implementación de esquemas de microcréditos y pagos flexibles, adaptados a la realidad económica de estos trabajadores.

Estos principios, extraídos de lecciones exitosas en América Latina y Europa, resaltan la necesidad de un cambio estructural en las políticas de vivienda en Colombia. La implementación de un modelo de vivienda comunitaria, ajustado a las dinámicas de la economía informal y las particularidades del contexto colombiano, podría no solo mejorar el acceso a la vivienda para los sectores más vulnerables, sino también fortalecer la cohesión social y la sostenibilidad urbana en el largo plazo.

En conclusión, el modelo de vivienda social comunitaria propuesto no solo plantea una respuesta eficaz a las problemáticas de acceso a la vivienda en Colombia, sino que también se alinea con las mejores prácticas internacionales, adaptándolas a las realidades locales. Este enfoque innovador, sustentado en la sostenibilidad, la participación activa y la equidad, ofrece un camino viable para transformar la política de vivienda en Colombia, con un impacto positivo a nivel social, económico y ambiental. De esta manera, el estudio establece una base sólida para repensar el futuro de la vivienda, priorizando el bienestar y la inclusión de los más vulnerables, y marcando el cierre del presente trabajo de investigación.

CONCLUSIONES

A lo largo de esta investigación, se han analizado las problemáticas habitacionales tanto en el contexto global como en el colombiano, con el fin de identificar *modelos de vivienda social* que ofrezcan soluciones a la población en situación de *informalidad laboral* y bajos recursos. Los resultados confirman la hipótesis de que el modelo actual de acceso a la vivienda en Colombia, centrado en la *adquisición de propiedad*, no responde adecuadamente a las necesidades de las clases más vulnerables.

El primer objetivo exploró las problemáticas globales de acceso a la vivienda, destacando la relevancia de teorías como las de Karl Marx y *modelos exitosos* como el de Viena. El análisis mostró que un sistema de *vivienda pública gestionado por el Estado* puede ser efectivo y sostenible, siempre que se priorice la *equidad* y se garantice la *calidad de vida* de los residentes. Los principios marxistas aplicados en Viena evidenciaron que la vivienda puede gestionarse como un *servicio público*, evitando la especulación inmobiliaria y promoviendo la inclusión social.

El segundo objetivo evaluó la oferta de vivienda en Colombia, revelando que, aunque se han hecho avances hacia la inclusión, persisten *barreras estructurales*. La *segregación espacial* y el limitado acceso al crédito hipotecario para los *trabajadores informales* continúan siendo problemas críticos que impiden que el sistema de vivienda en Colombia sea equitativo. Los programas de subsidios, como "Mi Casa Ya", han tenido un alcance limitado debido a la falta de difusión y a la incapacidad de las familias más vulnerables para completar la compra de una vivienda.

El tercer objetivo analizó las dinámicas de los *inquilinos* en Colombia, destacando que el *paga diario* y el alquiler informal son respuestas adaptativas, pero perpetúan la *precariedad habitacional*. Aunque accesibles a corto plazo, estas modalidades contribuyen a la *exclusión social* y limitan el desarrollo económico de las familias vulnerables.

Basado en estos hallazgos, el cuarto objetivo propone un *modelo de vivienda social comunitaria pública* que prioriza la *calidad de vida* sobre la adquisición de propiedad. Este modelo responde a la necesidad de un cambio en las *políticas de vivienda* en Colombia, apoyado en principios de *sostenibilidad, economía circular y accesibilidad financiera*. Demuestra que es posible mejorar el acceso a la vivienda para personas en la economía informal integrando prácticas de pago diario, *créditos blandos* y *moneda social* a través del trabajo comunitario. Al centrarse en la calidad de vida, este modelo propuesto ofrece una solución sostenible y replicable para las zonas urbanas más vulnerables, contribuyendo a reducir el *déficit habitacional* y a fortalecer las *comunidades locales*.

En conclusión, esta investigación aporta evidencia que apoya la necesidad de una transición hacia un sistema de vivienda más *inclusivo y sostenible*, donde la vivienda sea vista como un *derecho fundamental*, no como un producto de mercado. Para lograr esto, será crucial la colaboración *interdisciplinar*, el establecimiento de *alianzas público-privadas*, y el *seguimiento social* de las iniciativas. Esto permitirá la implementación de *modelos alternativos* que faciliten el acceso a una vivienda digna a través de esquemas de *alquiler social*, viviendas públicas o la reutilización de inmuebles existentes.

Este estudio abre nuevas líneas de investigación en el ámbito de la vivienda social en Colombia. La implementación de un *modelo de vivienda comunitaria* requerirá estudios adicionales para evaluar su viabilidad a largo plazo y su impacto en la *cohesión social* y la *calidad de vida* de los residentes. También es necesario explorar mecanismos innovadores de financiamiento para *trabajadores informales* y enfoques colaborativos como el *cohousing*, que han sido exitosos en otros países.

Finalmente, se sugiere realizar estudios sobre la aceptación social de modelos de vivienda como servicio en lugar de propiedad. Analizar las barreras culturales que dificultan la aceptación de estos modelos y proponer estrategias para superarlas será clave. Esto incluye el análisis de experiencias internacionales y la formulación de campañas de sensibilización que promuevan la vivienda como un *derecho fundamental*.

REFERENCIAS

Abello Aldana, V., & Kuehler, M. (2021). Los inquilinatos en Bogotá: desde la problemática socioespacial hasta una propuesta arquitectónica habitacional. *Dearq*, 60-73.

Amann, W. (2018). Vienna's Social Housing: Overview and Future Perspectives. *Journal of Housing and the Built Environment*, 33(4), 531-547.

Amann, W., & Mundt, A. (2005). The Austrian system of social housing finance. *IIBW*.
<https://iibw.at/index.php/de-de/component/sobipro/208-the-austrian-system-of-social-housing-finance?Itemid=0>

Arends Morales, L. (2012). *Vivienda Social en la Unión Europea*. Catalunya: Centre de Política de Sòl i Valoracions.

Barreto, M. Á. (2008). La comprensión del problema habitacional desde una perspectiva compleja para su abordaje integral. En *XIV Encuentro de la Red Universitaria Latinoamericana de Cátedras de Vivienda (ULACAV)*, Buenos Aires, Argentina.

Barrón de Olivares, V., & D'Aquino, M. (2020). *Proyectos y metodologías de la investigación* (2da ed.). Ituzaingó, Provincia de Buenos Aires, Argentina: Editorial Maipue. Recuperado de <https://elibro.net/es/ereader/uniminuto/160000?page=53>

Blau, E., & Platzer, M. (Eds.). (1999). *The Architecture of Red Vienna, 1919-1934*. Princeton University Press.

City of Vienna. (2023). Social Housing in Vienna. Recuperado de *Wien.gv.at*

Departamento Administrativo Nacional Estadístico, DANE. (2022). *Fuerza laboral y educación*. Obtenido de <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/mercado-laboral/fuerza-laboral-y-educacion>

Förster, W. (2013). Red Vienna: Social Housing in Vienna 1919-1934. En *Urban Planning and Cultural Inclusion: Lessons from Belfast and Vienna* (pp. 111-123). Palgrave Macmillan.

Förster, W., & Menking, W. (Eds.). (2016). *The Vienna Model: Housing for the Twenty-First-Century City*. Jovis.

Francia, M. (2023). Crisis de vivienda en las ciudades: causas, consecuencias y soluciones. *LinkedIn*. <https://www.linkedin.com/pulse/housing-crisis-cities-causes-consequences-solutions-monika-palani/>

Friesenecker, M., & Kazepov, Y. (2021). Social housing in Austria: Challenges and perspectives. *SSOAR*. <https://www.ssoar.info/ssoar/handle/document/71191>

G.A., Ö., & M., A. (2021). User participation in social housing practices in Turkey. *Turquía*.

Gómez, J. (2024). Vivienda social: ¿Siguiendo siendo Viena un modelo a seguir? *Euronews*. <https://es.euronews.com/2024/03/08/vivienda-social-sigue-siendo-viena-un-modelo-a-seguir>

Gruber, E., & Lang, R. (2018). Social housing in Austria: From past challenges to present policies. En P. Maier, *Housing policies in Europe* (pp. 45-67). Routledge. <https://www.taylorfrancis.com/chapters/edit/10.4324/9781315166686-4/social-housing-austria-past-challenges-present-policies-eva-gruber-ralph...>

Habitat para la Humanidad Colombia. (2024). *Perfil de Colombia*. Obtenido de <https://www.habitat.org>

Holzner, M., & Huberman, M. (2021). All politics is local: The social housing experiment of Red Vienna, 1923-1933. *The Vienna Institute for International Economic Studies*.

<https://pseweb.eu/ydepot/seance/51444...>

ISVIMED. (2020). Medellín ahora tiene una Política Pública de Inquilinatos. *Alcaldía de Medellín - Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación*.

<https://isvimed.gov.co/noticias/medellin-ahora-tiene-una-politica-publica-de-inquilinatos/>

Koch-Nielsen, I. (2015). Conclusions and Policy Implications.

Kuehler, M., & Abello Aldana, V. (2020). Los inquilinatos en Bogotá: desde la problemática socioespacial hasta una propuesta arquitectónica habitacional. *Dearq*, 31. Obtenido de <https://revistas.uniandes.edu.co/doi/pdf/10.18389/dearq31.2021.06>

Marx, K. (1978). *The Marx-Engels reader* (2nd ed.). W. W. Norton & Company.

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (2023, febrero 2). Colombia Potencia de la Vida. Obtenido de <https://minvivienda.gov.co/ministerio>

Morrison, R. (2023). The Housing Shortage: Contributing Factors and Challenges. *Unsustainable*.

Novy, A., & Redak, V. (2012). Social Housing and Urban Renewal: Vienna in a European Context. En *Urban Renewal in Vienna* (pp. 25-45). Springer.

Ocampo Ríos, S. C. (2013). *Lógicas de Reproducción del Inquilinato en Medellín: Entre Permanencias y Tránsitos*. Medellín - Antioquia: Universidad Nacional de Colombia, Sede Medellín.

San Juan, G. A. (2017). Políticas públicas / políticas sociales Desafíos, Estrategias y propuestas para la mejora del hábitat popular. *SEDICI*, 42-49.

San Juan, G., Viegas, G., Reynoso, L., & Esparza, J. (2023). Hábitat popular. Modelo sistémico para abordar una propuesta de solución habitacional y su inserción urbana. *Revista de Arquitectura (Bogotá)*, 25–39.

Vassilakou, M. (2021, noviembre 24). Cuando hablamos de innovación en vivienda social también hablamos de la calidad de vida. (A. Plaza, Entrevistador).

Wiener Wohnen. (2023). *Annual Report 2022*. Recuperado de *Wiener Wohnen Official Website*

Y., S. (2015). Why does the government fail to improve the living conditions of migrant workers in Shanghai? Reflections on the policies and the implementations of public rental housing under neoliberalism. Shanghai.

Z., W., T., C., R.L.H., C., & E.H.W., C. (2017). Policy transferability on public housing at the city level: Singapore to Guangzhou in China.

Anexo 1. Encuesta



Encuesta sobre Vivienda Social Comunitaria

Esta encuesta es parte de un proyecto de investigación de la Especialización en Gerencia de Proyectos de la Corporación Universitaria Minuto de Dios. **No se pedirán datos personales.**

Objetivo: Conocer la opinión de personas que trabajan en la informalidad sobre una propuesta de vivienda social comunitaria, basada en modelos de vivienda pública. Se entiende por informalidad cuando la labor no está registrada ni protegida por un marco legal.

Instrucciones: Por favor, responde pensando en el papel de una persona que trabaja en la informalidad y necesita satisfacer su necesidad de vivienda. Agradecemos tus respuestas.

Sección 1: Datos demográficos

Pregunta 1:

Edad

18-25

26-35

36-45

46-60

Más de 60

Pregunta 2:

Número de personas en tu hogar

1

2-4

Más de 4

Sección 2: Condiciones de vivienda

Pregunta 3

¿Dónde vives actualmente?

Casa propia

Casa alquilada

Vivienda compartida (familiar, amigos)

Otra

Pregunta 4

¿Tienes acceso a servicios básicos (agua, electricidad, saneamiento)?

Todos

Algunos

Ninguno

Sección 3: Percepciones sobre la vivienda y su propiedad

Pregunta 5

¿Conoces los programas de vivienda social como "Mi Casa Ya"?

Si

No

Pregunta 6

Si estuvieras en la informalidad, ¿crees que es fácil cumplir con los requisitos para obtener un crédito de vivienda?

Si

No

Argumenta tu respuesta anterior

Pregunta 7

¿Consideras que los programas de vivienda social actuales ayudan realmente a las personas más necesitadas?

Si

No

No conozco los programas

Argumenta tu respuesta anterior

Pregunta 8

¿Crees que tener casa propia es la mejor forma de satisfacer tu necesidad de vivienda?

Si

No

Argumenta tu respuesta anterior

Pregunta 9

¿Qué opinas sobre la propiedad de la vivienda?

Es fundamental tener una vivienda propia

Prefiero alquilar

Estoy abierto/a otros modelos (como vivienda comunitaria)

Pregunta 10

¿Vivirías en una vivienda comunitaria donde la vivienda es un servicio y no una propiedad?

Si

No

No estoy seguro/a

Sección 4: Nuevos modelos de vivienda

Pregunta 11

Si existiera un programa de vivienda social donde pagaras con trabajo comunitario en vez de dinero, ¿te postularías?

Si

No

Dependería de las condiciones

Pregunta 12

¿Estarías dispuesto/a vivir en una vivienda social comunitaria si fuera más económica y mejor adaptada a tus necesidades?

Si

No

Pregunta 13

¿Cuál sería el principal beneficio de vivir en una vivienda comunitaria?

Ahorro en costos

Acceso a servicios comunitarios

Mayor seguridad

Otra

Pregunta 14

¿Qué desafíos ves en los modelos de vivienda comunitaria?

Dificultad para adaptarse

Dependencia de la comunidad

Otra

Gracias por tu participación.

Anexo 2. Entrevista #1

Profesión Sociólogo. Experiencia como social. Ha laborado en diferentes campos, entre ellos en temas relacionados con programas de vivienda y subsidios a población vulnerable en el municipio de Bello departamento de Antioquia. Se reserva datos personales.

Sección 1: Eficiencia de los programas y subsidios de vivienda actuales

¿Cree que funciona adecuadamente los programas y subsidios de vivienda y la actual política?

Sección 2: Modelo de vivienda pública gestionada por el Estado

¿Qué opinas acerca de una operación de vivienda que sea pública? Donde el operador es el estado y no las urbes inmobiliarias, y no se da la especulación del precio de vivienda a favor de ganancias, ¿sino como un proyecto de inversión social para mejorar la calidad de vida?

Sección 3: Reutilización de edificios incautados para vivienda social

¿Qué opinas si en vez de construir se dé la reutilización de edificios incautados para que sean aprovechados como vivienda social pública?

Agradecimientos.

Despedida

Anexo 3. Entrevista #2

Sección 1: Contexto y Experiencia Profesional

1. ¿Podría contarnos brevemente sobre su experiencia en el sector de vivienda, tanto en ISVIMED (Plan parcial San Lorenzo, inquilinato queda en Niquitao, modelo de vivienda compartida) en Medellín como en Argentina?
2. En su opinión, ¿cuáles han sido los principales retos al implementar políticas de vivienda en Medellín y Argentina?

Sección 2: Modelos de Vivienda Pública y Propuesta Innovadora

El modelo de vivienda pública de Viena se caracteriza por su enfoque en la provisión de viviendas asequibles y de alta calidad como un servicio público esencial. En lugar de fomentar la propiedad privada, Viena ha desarrollado una robusta red de viviendas sociales que representan casi el 60% de su parque habitacional, promoviendo la inclusión social y la estabilidad a largo plazo (Andersson & Turner, 2014).

Por otro lado, Singapur ha adoptado un enfoque diferente, donde el Estado facilita el acceso a la propiedad a través de su Programa de Vivienda Pública (Housing and Development Board, HDB). Este modelo combina elementos de propiedad pública y privada, con el objetivo de asegurar que la mayoría de los ciudadanos puedan poseer una vivienda, lo que ha resultado en que más del 80% de la población viva en viviendas construidas por el HDB (Phang, 2018).

3. Hemos mencionado que la propuesta de nuestro proyecto se basa en modelos de vivienda pública como los de Viena o Singapur. Desde su perspectiva, ¿qué elementos clave de estos modelos podrían ser adaptados al contexto colombiano?
4. En Viena, la vivienda pública se gestiona como un servicio en lugar de un bien de propiedad. ¿Cree que este enfoque podría funcionar en Colombia, especialmente en el contexto de las personas que trabajan en la informalidad?

5. ¿Qué lecciones aprendidas en su experiencia en Medellín y Argentina podrían ser útiles para diseñar un modelo de vivienda pública en Colombia?

Sección 3: Experiencia en Medellín, Plan parcial San Lorenzo, inquilinato queda en Niquitao, modelo de vivienda compartida

6. Respecto a su experiencia con la formulación de inquilinatos en el Plan Parcial de San Lorenzo en Medellín, ¿qué factores cree que contribuyeron a que el proyecto no tuviera éxito?
7. ¿Considera que se podrían hacer ajustes a la propuesta original del Plan San Lorenzo para que tenga más éxito en el futuro? Si es así, ¿cuáles serían esos ajustes?

Sección 4: Opinión sobre Políticas de Vivienda en Colombia

8. ¿Cómo ve el panorama actual de las políticas de vivienda en Colombia, especialmente en lo que respecta a la inclusión de sectores informales en programas de vivienda social?
9. ¿Qué papel cree que deberían tener los gobiernos locales, como el de Bello, en la implementación de modelos de vivienda pública innovadores?
10. ¿Qué recomendaciones daría para el diseño de una propuesta de vivienda social que sea verdaderamente inclusiva y sostenible?

Sección 5: Futuro de la Vivienda Social en Colombia

11. ¿Cómo visualiza el futuro de la vivienda social en Colombia en los próximos 10 años, considerando las tendencias actuales?
12. Finalmente, ¿cree que es posible implementar un modelo de vivienda pública en Colombia que satisfaga las necesidades de las comunidades más vulnerables y, al mismo tiempo, sea financieramente sostenible?

Agradecimientos.

Despedida