



EL SUEÑO DE LO PROPIO

El Codito, de la Autoconstrucción al Mercado de Alquiler, una Trasformación que Acoge a la Población Migrante Venezolana

Carlos Daniel Carpintero Urrego

Trabajo de grado para obtener el título de Licenciado en Ciencias Sociales

Tutora:

Jenny Marisol Ávila Martínez

Universidad Pedagógica

Nacional Facultad de

Humanidades

Departamento de Ciencias

Sociales Bogotá

2026

Con toda la rebeldía, el calor y el amor de mi corazón, dedico este trabajo de grado a Juan Gabriel Carpintero Donoso, quien, con paciencia, amor y compromiso, construyó su Edén, el Edén de Gabriel.

Agradecimientos

Dedico las primeras líneas de estos agradecimientos a mi familia, quienes con su apoyo incondicional, sostuvieron mis pasos y guiaron mi camino a lo largo de este proceso académico. A mi madre, Nancy Urrego Jiménez, quien me regalo mis primeros libros y desde el comienzo de mi escolarización me acompaño, para ella que me inspira a seguir mi formación académica. A mi padre Carlos Enrique Carpintero Murcia, quien me heredo mi pasión por el Club Independiente Santa Fe, me enseño el verdadero valor del trabajo y el amor a la familia. A mis hermanos Johan David y Sara, quienes han sido mis compañeros de vida y piezas claves en mi camino. A mi novia Sara Méndez, quien de su mano me acompaño en estos años, por su apoyo constante, sus palabras de aliento en los momentos más difíciles y ser luz en mi vida.

A la gloriosa Universidad Pedagógica Nacional por brindarme sus puertas y abrirme la puerta a la educación pública superior. A la profesora Marisol, quien confío en mí y me oriento en el camino de la investigación desde su apoyo como persona, académica e investigadora, por generar espacios de reflexión e incentivar el pensamiento crítico.

También agradezco a mis amigos y vecinos Leonardo Basallo y Roger Bohorquez, quienes en innumerables noches entre tintos y charlas escucharon mi experiencia investigativa y siempre estuvieron para brindarme su apoyo. A ellos y a todos los habitantes de El Codito que amablemente me acompañaron o ayudaron en el trabajo de campo.

A mis amigos y compañeros Jhon Arías, David Buitrago, Daniel Castiblando y Steven Capera, por su cariño, los grandes momentos vividos y recuerdos construidos, gracias por hablar desde el amor y confiar en mi proceso formativo. A todas y cada una de las personas que se cruzaron en mi camino y me permitieron aprender junto a ellos.

Agradezco profundamente a todas y cada una de las personas que han migrado, a aquellos que han dejado atrás su tierra y que, a pesar de las adversidades, han marchado en búsqueda de nuevas oportunidades. Este trabajo es por ellos y por cada uno de los hombres, mujeres y niños que soñamos en un mundo sin fronteras, en el que las personas no sean discriminadas por su lugar de origen.

Por último, me agradezco a mí, por considerar la educación como medio de transformación. Sin duda alguna, estos años en la universidad me han permitido comprender la importancia del apoyo mutuo, el cooperativismo y las redes de apoyo; por creer que un mundo nuevo vive en cada uno de nuestros corazones y que la fuerza más grande se encuentra en cada alma que sueña con un mundo en paz, aquella que nace del mutuo respeto, esa paz fundada en la igualdad.

Tabla de contenido

Introducción 9

Planteamiento del Problema 11

Pregunta Problema 16

Preguntas Específicas.....16

Categorías de Análisis.....16

Objetivo General 17

Objetivos Específicos.....17

1. Capítulo. Discusiones Teóricas sobre la Vivienda Autoconstruida, el Mercado de Alquiler en la Población Migrante y la Redensificación Urbana Popular 17

1.1 Revisión de las Categorías de Análisis 17

1.1.1 Categoría Vivienda Autoconstruida 19

1.1.2 Categoría Mercado de Vivienda de Alquiler.....30

1.1.3 Redensificación Urbana Popular-Influencias del Mercado de Alquiler.....35

1.2 Discusión Teórica.....42

1.2.1Dinámicas de Acceso a la Vivienda 46

1.2.2 La Vivienda Autoconstruida y su Transformación 50

1.2.3 Mercado de Alquiler.....55

1.2.4 Redensificación, Transformaciones Sociales y Urbanas Vinculadas 58

1.2.5 Conclusión de la Discusión 59

2. Capítulo, Metodología ……60

2.1 Barrio: Características del Barrio, Historia y Cómo se Puede Definir según las Tipologías de Vivienda 65

2.2 Normativa: Análisis de la Normativa en Países de Latinoamérica, Colombia y el Caso Puntual de Bogotá 78

2.2.1 Ámbito Internacional 83

2.3 Condición de los Migrantes Venezolanos en el Territorio de Estudio 91

3.Capítulo: Análisis de la Habitabilidad en El Codito (Usaquén) 96

3.1Analisis y Discusión de Resultados del Trabajo de Campo 98

3.2 Barreras de acceso y exclusión hacia la población migrante venezolana 104

3.3 Conclusiones finales, el sueño de lo propio y la necesidad de vivienda 106

Referencias **112**

Lista de figuras

Figura 1

División de Barrios Sector El Codito……13

Figura 2

Paisaje desde El Codito..... 66

Figura 3

Sector de El Codito 68

Figura 4

Muestra vivienda de El Codito, estructura prefabricada……69

Figura 5

Proceso de auto construcción de vivienda……71

Figura 6

Continuación proceso de auto construcción de vivienda……72

Figura 7

Distribución de Migrantes Venezolanos en Colombia……92

Figura 8

Plano realizado como parte del taller "Mi Casa" ……99

Figura 9

Segundo Plano realizado como parte del taller "Mi Casa" ……100

Lista de tablas

Tabla 1

Metodología de Investigación ***64***

Tabla 2

Análisis de los Marcos Legales en Colombia, México, Chile y Argentina **87**

Tabla 3

Comparativa de Normativa del Mercado de Alquiler **89**

Tabla 4

Distribución de Migrantes Venezolanos en Colombia **94**

Introducción

La producción de vivienda en América Latina ha estado marcada por la coexistencia de distintas formas de acceso al suelo urbano, entre las cuales la autoconstrucción ha constituido una de las principales respuestas frente a las limitaciones del mercado inmobiliario formal y a la insuficiencia de las políticas estatales para atender la demanda habitacional. En ciudades como Bogotá, este proceso ha dado lugar a la consolidación de barrios de origen informal que, lejos de permanecer estancados, han experimentado transformaciones derivadas de cambios económicos, sociales y demográficos. Estas modificaciones han incidido tanto en la configuración física de las viviendas como en las formas de habitar y de acceder al espacio urbano.

El sector de El Codito representa un escenario donde estas dinámicas pueden observarse con claridad. Su proceso histórico de conformación mediante vivienda autoconstruida ha evolucionado hacia un mercado de alquiler que responde a nuevas condiciones de la ciudad y a la creciente demanda de espacios habitacionales. En los últimos años, la llegada de población migrante venezolana ha incrementado dicha demanda, favoreciendo la adecuación de viviendas originalmente destinadas al uso familiar para la oferta de habitaciones, apartamentos y otros espacios en arrendamiento. Como consecuencia, la producción residencial ha adquirido nuevas funciones económicas y ha contribuido a procesos de redensificación urbana que modifican la organización del territorio y las condiciones de habitabilidad.

El desplazamiento de población venezolana hacia Colombia desde 2014 constituye un elemento que permite comprender estas transformaciones. La magnitud del flujo migratorio, junto con las dificultades de acceso al mercado formal de vivienda, ha llevado a una parte importante de esta población a incorporarse al mercado informal de alquiler. En Bogotá, esta situación se manifiesta con especial intensidad en sectores de origen popular, donde las viviendas

autoconstruidas han ampliado su capacidad de alojamiento mediante modificaciones físicas orientadas al alquiler. En este contexto, El Codito se configura como un espacio de acogida cuya evolución permite analizar la relación entre migración, vivienda y transformación urbana.

La investigación se justifica por la necesidad de comprender cómo estos procesos han incidido en la transformación del mercado de vivienda de alquiler en un barrio popular de Bogotá. Si bien existen estudios sobre autoconstrucción, informalidad urbana, migración y mercado inmobiliario, el análisis de la articulación entre estos fenómenos en el caso de El Codito permite aportar elementos para explicar las formas contemporáneas de producción de vivienda, las estrategias de acceso residencial de la población migrante y los efectos territoriales asociados a la expansión del mercado de alquiler. De esta manera, el trabajo busca contribuir a la comprensión de las transformaciones que experimentan los barrios de origen informal frente a las nuevas dinámicas urbanas y demográficas.

A partir de este escenario, la investigación plantea como problema central comprender cómo se ha transformado el mercado de vivienda de alquiler en el sector de El Codito durante el periodo comprendido entre 2014 y 2024 a partir de la llegada de la población migrante venezolana. Este interrogante orienta el análisis de las modificaciones en la estructura del mercado de alquiler, las condiciones de acceso residencial de la población migrante y los procesos de redensificación urbana que acompañan dichas transformaciones.

En correspondencia con este propósito, el objetivo general consiste en analizar la transformación del mercado de vivienda de alquiler en el sector de El Codito entre 2014 y 2024, derivada de la inserción de la población migrante venezolana. Para ello se examinan las características del mercado de alquiler informal, las trayectorias de acceso a la vivienda de esta

población y los cambios producidos en la vivienda como consecuencia de la creciente demanda habitacional.

El trabajo se organiza en tres capítulos. El primero desarrolla la discusión teórica a partir de las categorías de vivienda autoconstruida, mercado de vivienda de alquiler y redensificación urbana popular, estableciendo el marco conceptual que orienta la investigación. El segundo presenta la estrategia metodológica, caracteriza el sector de El Codito, analiza el marco normativo relacionado con la vivienda y el alquiler, comparando la situación en Bogotá con varios países de América Latina, llega así a contextualizar la situación de la población migrante venezolana en el territorio de estudio. El tercer capítulo expone los resultados del trabajo de campo mediante el análisis de la habitabilidad en El Codito, examina las barreras de acceso al mercado de alquiler para la población migrante y presenta las conclusiones derivadas de la investigación.

Planteamiento del Problema

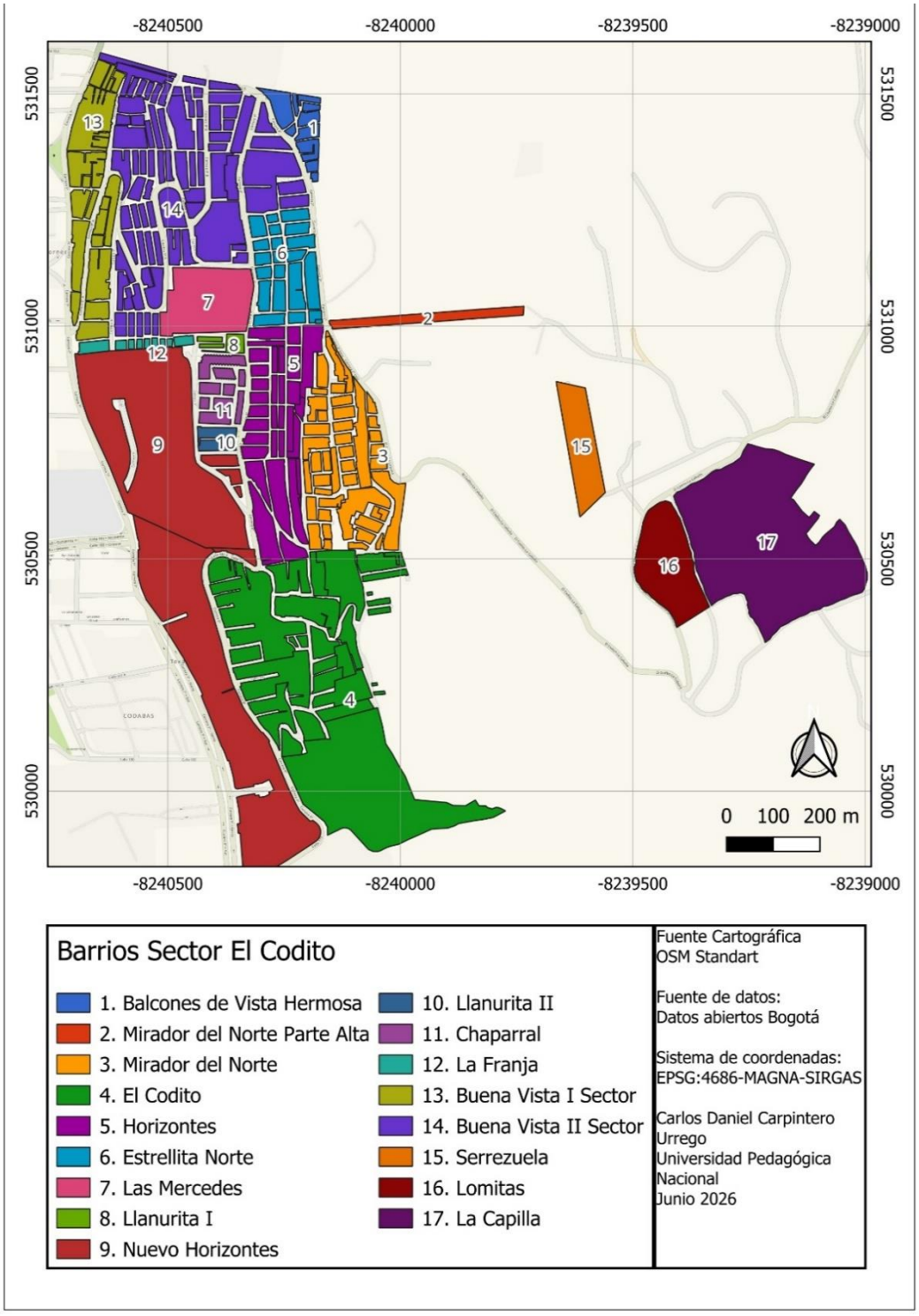
La vivienda es una necesidad básica del ser humano, y surge del deseo de proporcionar un espacio propio para el descanso y la vida cotidiana. En este contexto, resulta pertinente cuestionar los diversos mecanismos de producción de la vivienda y considerar cómo estas se configuran a partir de las necesidades y los recursos disponibles para las personas. La vivienda autoconstruida, en particular, representa una forma de creación que se distancia de las lógicas del mercado inmobiliario actual, el cual prioriza la maximización de la explotación del suelo urbano. En Colombia al igual que muchos otros países de la región, se evidencia un constante diálogo entre los distintos tipos de producción residencial, incluida la autoconstrucción, más adelante se aborda esta importante relación que permite comprenden las similitudes en América Latina y

como estas se pueden observar en la conformación de barrios o urbanizaciones en las ciudades. Al romper con el imaginario que divide tajantemente a un sector económicamente favorecido de otro empobrecido, emerge el caso particular del sector de El Codito. Esta urbanización, ubicada en la periferia de la localidad de Usaquén, se localiza en medio del erróneamente denominado "Norte rico" de la capital colombiana. El contraste de este sector de carácter popular demuestra que la segregación socioespacial no se puede relegar exclusivamente a un "Sur empobrecido"; por el contrario, este discurso debe superarse, ya que Bogotá funciona como una ciudad difusa que no presenta una división social estrictamente sectorizada.

El Codito es un sector el cual agrupa diversos barrios como: Buenavista sectores I y II, Balcones de Vista Hermosa, Estrellita del Norte, Las Mercedes, La Franja, Llanurita I y II, Mirador del Norte-parte alta, Mirador del Norte, Horizontes, Chaparral, Nuevo Horizontes y El Codito. (Guevara, Hernández y Mendoza, 2013). Estos barrios, ubicados en una montaña de los Cerros Orientales al norte de Bogotá, desmienten el estereotipo que asocia el norte de la ciudad con las clases altas y el sur con las clases más bajas. Así, El Codito se destaca como un barrio popular, con orígenes informales y variados procesos de producción de vivienda. Quienes llegaron a esta parte de la ciudad en el siglo XX construyeron sus viviendas en respuesta a sus necesidades, enfrentando múltiples desafíos históricos como la falta de servicios públicos, la ausencia de vías pavimentadas y, en algunos casos, la inexistencia de estas. Además, la ausencia del Estado colombiano fue un factor determinante en la transformación del barrio a lo largo de los años, actualmente para el 2026, año de publicación del presente trabajo de investigación, muchas de las viviendas no tienen una verdadera regulación y son carentes de títulos de propiedad formales como las escrituras.

Figura 1

División de Barrios Sector El Codito



Nota. Elaboración propia a partir de (Datos abiertos Bogotá 2025).

Este sector ha evidenciado múltiples transformaciones a lo largo del tiempo. Las antiguas viviendas autoconstruidas se han modificado en función del mercado del arrendamiento para consolidar una nueva fuente de ingresos que propicie una mejoría en las condiciones de vida de sus propietarios. Para adaptarse a la creciente demanda habitacional, ha surgido una progresiva oferta de alquiler que acoge a distintos sujetos que buscan acceso al suelo urbano; de manera específica, esta investigación analiza el acceso a este tipo de vivienda por parte de la población migrante.

Un punto de inflexión en la salida masiva de ciudadanos venezolanos ocurrió en el año 2014, debido al inicio de las protestas civiles motivadas por el deterioro de la calidad de vida. Este descontento social fue impulsado por la inflación, la cual alcanzó el 56,2 % en 2013, la escasez de bienes básicos y la inseguridad. El detonante final fue una marcha estudiantil en el estado Táchira en febrero de ese año, la cual fue duramente reprimida y desencadenó movilizaciones masivas en todo el país (BBC, 2014). Esta ola de manifestaciones antigubernamentales estalló formalmente el 12 de febrero, coincidiendo con la celebración del Día de la Juventud. Entre los factores principales que encendieron el conflicto destacaron la crisis económica, la violencia urbana y la persecución política contra la oposición. De acuerdo con el Programa Venezolano de Educación-Acción en Derechos Humanos (Provea, 2024), se estima que 43 personas perdieron la vida entre febrero y mayo de 2014 en el contexto de las protestas. Esta cifra representó un aumento del 323 % en comparación con el año 2013, periodo en el cual fallecieron 13 personas a consecuencia de la actuación de los cuerpos de seguridad y de agentes no estatales. Dicho incremento alarmante de la letalidad se concentró en los primeros cuatro meses de las manifestaciones.

Como consecuencia, la ola migratoria venezolana posterior a 2014 obligó a millones de personas a buscar alternativas de subsistencia. Cerca de 7,9 millones de individuos han salido de Venezuela en busca de protección y mejores condiciones de vida, de los cuales 6,7 millones han sido acogidos por países latinoamericanos y caribeños (ACNUR, 2026). Dentro de esta dinámica, Colombia destaca como el principal receptor de esta población, al albergar aproximadamente al 28,5 % del total regional. La condición de vulnerabilidad de esta población los compele a satisfacer su necesidad residencial mediante las opciones disponibles en el mercado informal, donde predomina la modalidad del arrendamiento.

Según datos oficiales revisados para el año 2024, el Gobierno de Colombia confirmó la presencia de 2’808.968 refugiados y migrantes venezolanos en el territorio nacional. Al respecto, el Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Refugiados (ACNUR, 2026) resalta en su última actualización la cifra de 1.313 refugiados formalmente reconocidos en el país, de los cuales el 81,5 % son de nacionalidad venezolana. Asimismo, se reporta un acumulado de 29.305 solicitudes de asilo pendientes, donde la población venezolana representa el 96,6 %.

El retorno de los migrantes a su país de origen está influenciado por factores determinantes que condicionan su elección. ACNUR (2026), mediante una serie de entrevistas estructuradas, señala que los participantes identifican el acceso a bienes, servicios y seguridad ciudadana como las variables clave para permanecer en Colombia; en contraste, la reunificación familiar emerge como el motivo principal para el retorno. En este sentido, se infiere que, mientras no mejoren las condiciones macroeconómicas y de seguridad en Venezuela, es poco probable que se produzcan flujos de retorno significativos.

Por su parte, García-García y Mayorga (2023) afirman que, en la aglomeración urbana de Bogotá, el 63 % de los migrantes censados se localizan en zonas de origen informal, una cifra

que supera ampliamente el 42 % registrado en la población nativa (p. 101). Lo anterior evidencia que la población migrante se concentra en sectores como El Codito, los cuales presentan una génesis informal, pero se han transformado estructuralmente para dinamizar el mercado de alquiler. Estas modificaciones alteran el espacio residencial para dar cabida a nuevos inquilinos, lo que resulta en procesos de redensificación urbana. En consecuencia, este trabajo se enfoca en comprender cómo se modifica la producción de vivienda en función del mercado del arrendamiento en este territorio y cuáles son sus implicaciones como nodo de acogida para los migrantes venezolanos que se insertan en la ciudad a través de estos entornos.

Pregunta Problema

¿Cómo se ha transformado el mercado de vivienda de alquiler a partir de la llegada de la población migrante venezolana al sector de El Codito durante el periodo 2014-2024?

Preguntas Específicas

1. ¿Cuál es la estructura de la vivienda y del mercado de alquiler en el sector del Codito?

2. ¿Cuáles son las características del proceso de configuración del acceso al mercado de alquiler en la población venezolana en el sector del Codito?

3. ¿Cómo los procesos de redensificación urbana popular modifican la producción de la vivienda en arrendamiento y configuran el acceso residencial en el sector de El Codito?

Categorías de Análisis

- Vivienda autoconstruida.
- Mercado de vivienda en alquiler y población migrante.
- Redensificación urbana popular.

Objetivo General

Analizar la transformación del mercado de vivienda de alquiler en el sector de El Codito entre 2014 y 2024, derivada de la inserción de la población migrante venezolana.

Objetivos Específicos

1. Caracterizar la estructura del mercado de arrendamiento informal en el sector de El Codito dentro del contexto urbano distrital.
2. Comprender las dinámicas de habitabilidad y las trayectorias de acceso residencial de la población migrante venezolana en El Codito.
3. Explicar el impacto de los procesos de redensificación urbana popular en la modificación de la producción de la vivienda y en la configuración del acceso al mercado de alquiler en el sector de El Codito.

1. Capítulo. Discusiones Teóricas sobre la Vivienda Autoconstruida, el Mercado de Alquiler en la Población Migrante y la Redensificación Urbana Popular

1.1 Revisión de las Categorías de Análisis

El mercado de alquiler constituye un elemento fundamental de la economía urbana, pues afecta de modo notorio la calidad de vida de millones de personas. En los últimos años, el mercado residencial experimentó transformaciones profundas debido a variables de tipo económico, social y tecnológico. El presente trabajo de grado se centró en analizar el mercado del alquiler en el sector de El Codito, mediante el estudio de las tendencias existentes y los factores que influyeron en la oferta y la demanda habitacional, específicamente en la población migrante venezolana. Por consiguiente, surgió la necesidad de examinar la configuración de las

viviendas autoconstruidas en función del mercado inmobiliario informal del sector. Para ello, se realizó un rastreo general de los precios del arrendamiento, las condiciones de acceso a la vivienda por parte de la población migrante y los factores socioeconómicos que afectaron dicho mercado. Entre estos últimos destacaron las condiciones de vulnerabilidad económica, los cambios en los modos de vida y los efectos derivados del flujo migratorio masivo durante el periodo 2014-2024.

La vivienda de autoconstrucción ha emergido como una práctica vital en múltiples contextos urbanos de América Latina, desafiando las nociones tradicionales sobre la producción habitacional y el derecho a la ciudad. En ciudades como Bogotá, este fenómeno se ve influenciado por un mercado inmobiliario que, lejos de abordar las necesidades de las comunidades, prioriza la maximización de beneficios económicos a expensas de la calidad de vida de sus habitantes.

Además, el proceso de transformación de las viviendas, en particular hacia modelos de desarrollo vertical donde se comparten áreas comunes, generó nuevas formas de convivencia comunitaria; sin embargo, también evidenció la falta de control real sobre dichos espacios por parte de sus ocupantes. Esta situación invitó a reflexionar sobre la homogeneización y la exclusión que caracterizaron el modelo urbano en expansión en Bogotá y en otras capitales latinoamericanas. En estos entornos, la producción de vivienda se configuró como un fenómeno que segmentó la experiencia urbana y desconoció la diversidad social de los territorios.

Este apartado se propuso analizar las realidades de la vivienda autoconstruida en distintos contextos latinoamericanos, con el fin de resaltar tanto sus potencialidades como los desafíos que enfrentaron las comunidades en la búsqueda de espacios habitables y dignos. A través de un estado del arte que examinó los antecedentes investigativos de las categorías de análisis —

vivienda autoconstruida, mercado de vivienda en alquiler en la población migrante y redensificación urbana popular—, se buscó develar las interrelaciones y diferencias que caracterizaron la producción residencial en los barrios de origen informal. De este modo, se logró comprender las dinámicas de cooperación y resistencia que emergieron en estos espacios. La autoconstrucción no solo representó una respuesta ante la necesidad, sino también una afirmación del derecho colectivo a habitar la ciudad, donde las comunidades desafiaron las limitaciones impuestas por un urbanismo excluyente.

1.1.1 Categoría Vivienda Autoconstruida

La expansión urbana de Bogotá se orientó históricamente hacia las periferias de la ciudad, lo cual permitió la generación de nuevos escenarios habitacionales en los que las comunidades proyectaron dinámicas informales de uso del suelo. Fue así como la capital colombiana se extendió hacia sus bordes actuales. Estos nuevos espacios residenciales se construyeron a partir de la necesidad apremiante de un lugar para habitar. De este modo, los pobladores se desplazaron hacia las zonas altas, como es el caso de El Codito, con el fin de encontrar terrenos, ocuparlos o adquirirlos para edificar viviendas familiares. El acceso a estos predios se gestionó, en múltiples casos, a través de los denominados "urbanizadores ilegales" o "loteros piratas", quienes comercializaban el suelo mediante promesas falsas de titulación formal de la propiedad, mejoras de infraestructura por parte del Estado y construcción de vías. Al respecto, Smolka y Biderman (2011) realizaron una crítica a los procesos de titulación de la propiedad, debido a que estos programas favorecieron indirectamente a los vendedores informales de lotes; estos actores garantizaban mejoras futuras a cargo de la inversión pública, transfiriendo dicho gasto al Estado y logrando obtener una mayor rentabilidad en la venta del suelo urbano.

Las dinámicas de producción del espacio no solo se manifestaron de carácter formal, sino que, por el contrario, los pobladores lograron articularse para construir mediante lógicas alternativas. En este proceso, el suministro de la materia prima resultó fundamental, permitiendo que el modelo capitalista se adaptara y encontrara diversos nichos para la acumulación de capital. Con relación a esto, González-Ávila (2022) afirmó:

> No han importado los cambios políticos o económicos, tampoco la preponderancia de la autoconstrucción o de la producción de vivienda formal; el capital y las rentas mineras se han beneficiado siempre, se han adaptado a todos los escenarios y han sido el hilo conductor la necesidad, siempre insatisfecha, de vivienda por parte de las clases trabajadores que viven en los bordes de la ciudad. (p. 163)

Estas periferias, en el caso particular de Bogotá, convergieron constantemente entre distintas dinámicas de producción del espacio que coincidieron, a su vez, con prácticas de carácter informal subordinadas a la disponibilidad de recursos de quienes producían el territorio. Un ejemplo de ello se evidenció en el escenario del barrio Valles de Cafam, en la localidad de Usme, ubicada al sur de la ciudad. Este sector se estructuró a partir de dos tipologías de producción residencial diferenciadas: la vivienda planificada institucional (destinada originalmente para policías y servidores públicos) y la vivienda autoconstruida de origen popular. La consolidación de esta última dependió de factores como el ahorro en mano de obra y la facilidad para adquirir materiales de construcción en el entorno inmediato. Las zonas periféricas de la ciudad funcionaron como espacios de explotación de recursos que facilitaron la materia prima para la edificación; en el caso de Usme, las canteras de agregados pétreos desempeñaron un papel fundamental al proveer insumos a los asentamientos urbanos que se creaban alrededor por parte de los mismos trabajadores de la industria extractiva.

Según las cifras oficiales de la AMB Misión Siglo XXI de 1993, la década de los años noventa resultó ser la más dinámica en cuanto al desarrollo de asentamientos informales con una participación del 32,5 % respecto del total (Torres y Rincón, 2011, p. 159). Lo anterior permitió inferir que la vivienda informal tuvo una participación importante en la creación de viviendas para la década del 90, elemento que resultó fundamental para muchas familias en esa búsqueda de lo propio.

En el caso colombiano, como se abordó más adelante, una de las formas de acceder a la vivienda fue por medio de la Vivienda de Interés Social, denominada por sus siglas VIS, y la Vivienda de Interés Prioritario, denominada por sus siglas VIP. Estas surgieron como una respuesta estatal respecto a suplir la demanda habitacional en el territorio nacional. El Ministerio de Vivienda (2023) definió la VIS como aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción sostenible, y cuyo valor no exceda los 135 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV); y la VIP como aquella vivienda de interés social cuyo valor máximo es de 90 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV).

Este tipo de políticas públicas encaminadas a suplir la necesidad de vivienda se pudieron observar en diversos países; más adelante se abordó la normativa en algunos países de la región. Ejemplo de ello fue Chile, país en el cual existió un modelo parecido denominado Vivienda social. Según Muñoz-Ojeda (2004), el artículo 6.1.2 del Título 6 de la Ordenanza de Urbanismo y Construcciones definió a la vivienda social como: “la vivienda económica, de carácter definitivo destinada a resolver problemas de marginalidad habitacional cuya tasación no supera a las 400 UF, salvo que se trate de condominios de viviendas sociales ya que en cuyo caso su valor se incrementará en un 30%”. La Unidad de Fomento es definida por el Banco de Chile (s.f.)

como un índice de reajustabilidad, calculado y autorizado por el Banco Central de Chile para las operaciones de crédito de dinero en moneda nacional que efectúen las empresas bancarias y las cooperativas de ahorro y crédito. Para comienzos del 2026, esta unidad de cuenta representaba aproximadamente $40.000 pesos chilenos.

La vivienda social se asoció no solo con una materialidad deficiente, sino también con un deterioro en la calidad de vida. Esto significó que los habitantes buscaran otras alternativas de vivienda a modo de evitar la vivienda social (Ossul-Vermehren, 2018, p. 17). En su estudio realizado en Viña del Mar-Valparaíso, Chile, se buscó la noción teórica de hogar, partiendo desde las geografías feministas. En su trabajo, la autora pudo colaborar con diversas mujeres del sector que, por medio de talleres y conversaciones, construyeron memoria a partir de la fotografía participativa y las historias de vida, creando una conciencia colectiva en torno a la noción de los procesos políticos que se trabajan en la construcción de vivienda y sus luchas.

> Para muchas de ellas, su hogar es uno de los logros más importantes en sus vidas. Representa una lucha diaria de construcción y mantención; contra la topografía del cerro, sus parejas, familiares y/o las autoridades. El sacrificio diario de hacer un hogar en estas condiciones es extremadamente significativo. (p. 41).

Retomando sus ideas expuestas, el hogar se presenta como un lugar desde donde desafiar posiciones dominantes del sistema político, económico y social. Una nueva conceptualización de hogar, desde sus dimensiones emocionales, subjetivas y políticas, puede ayudar a pensar en la vivienda más allá de su rol material (Ossul-Vermehren, 2018, p. 27).

Al trasladar esta discusión al escenario brasileño, se observó cómo la necesidad de una vivienda obliga a los sujetos a operar fuera de los márgenes institucionales. A pesar de los

marcos de las políticas públicas, la ausencia de garantías estatales para consolidar un hábitat digno perpetúa el acceso a la vivienda mediante la vía de la autoconstrucción. Para comprender cómo la acción comunitaria responde a estas deficiencias del Estado, resultó pertinente analizar el caso del reasentamiento forzado en el conjunto de viviendas Altos da Bela Vista. Este fue un caso en el cual el gobierno buscó reubicar a las personas sacándolas de su favela y obligándolas a intentar seguir unas normas preestablecidas gubernamentalmente, lo que desencadenó el abandono por parte del Estado, debido al incumplimiento de las promesas sobre las nuevas viviendas. Ante esto, los residentes comenzaron a infringir las normas por la falta de intervención estatal luego de entregadas las soluciones habitacionales; fue así como se comenzaron a producir mejoras en las viviendas buscando un progreso en la calidad de vida de quienes las habitan. Independientemente de sus recursos y medios para llevar a cabo mejoras a la vivienda, todas las familias tenían planes y sueños de cómo expandir, mejorar y restaurar sus hogares. Construir una vida en términos sociales estuvo íntimamente relacionado con el proceso material de construir su hogar (Kolling, 2021, p. 103).

El vecindario del reasentamiento, Alto da Bela Vista, tiene más servicios, zonas comerciales, pequeños bares y restaurantes de dueños locales, pero se asemeja al vecindario donde Rua das Fontes se encontraba, el cual principalmente consiste en viviendas informales autoconstruidas y es notoriamente afectado por el tráfico de drogas y la inseguridad (Kolling, 2021, p. 100). La reubicación de las personas y la falta de presencia del Estado terminó en que los pobladores comenzaron a denominar ese espacio como favela, haciendo alusión al término brasileño para barrios populares en los que las relaciones sociales se tejen en torno a esta particular forma de habitar y producir vivienda.

Las transformaciones estructurales que demanda la plena vigencia del derecho a la vivienda evidentemente exceden la capacidad del ámbito judicial. Sin embargo, la lucha de un conjunto de barrios ha instalado la idea de que la vivienda es un derecho exigible (Vaccotti, 2017, p. 63). No solo el derecho a la ciudad o habitar un espacio se limita a las paredes de la vivienda, sino que existen otros escenarios como el entorno que influencian directamente a las personas. En el caso estudiado por Mora-Pedraza (2024), los barrios Patio Bonito y Riveras de Occidente llevaron procesos de recuperación del espacio por medio de jardines comunales que permitieron integrar a la comunidad con el cuidado de su entorno, haciéndole contraparte al neoliberalismo con sus nuevas formas de habitar individualistas en las que la colectividad y organización no tienen lugar. Fue así como, retomando prácticas comunes en los primeros escenarios de urbanización informal, a lo cual el autor mencionó, los habitantes de los barrios bogotanos han visto cómo gradualmente han perdido participación en la toma de decisiones sobre sus barrios, que en otros tiempos se construían mediante la autogestión espacial y la colaboración. El geógrafo británico David Harvey describió esto como una parte del fenómeno de la "alienación de la sociedad" (citado en Mora-Pedraza, 2024, p. 64).

Precisamente, el fenómeno de alienación de la sociedad descrito anteriormente abrió la interrogante en búsqueda de la comprensión de estos modos de participación por parte de los sujetos. Teniendo en cuenta que para Harvey (2014), una sociedad alienada está compuesta por una fragmentación social en la que las personas se sienten aisladas y no son capaces de formar una solidaridad genuina que les permita relacionarse colectivamente, esto debido a la imperante necesidad de individualizarse promovida por el capitalismo; lo cual contribuye a la desintegración de las redes de solidaridad y asistencia mutua, de la cohesión familiar y social de nuestro sentido de pertenencia (p. 268). Esto generó consigo la falta de relacionamiento entre

personas, rompiendo cualquier interacción en comunidad, en cuanto a que esta no responda a lógicas meramente económicas y, peor aún, si no se consideran individuales sino de bien colectivo. Es por eso por lo que la alienación se puede percibir socialmente en casos de intervención en el espacio público como el desarrollado en la periferia urbana en el parque Caracolí en Ciudad Bolívar, Bogotá. Esta colectividad buscó empoderar a los habitantes de los barrios populares para intervenir de manera efectiva en la transformación de su realidad, por medio de la intervención con un enfoque tanto académico como social desde la Investigación-Acción Participativa (IAP). Al respecto, Caquimbo-Salazar, Ceballos-Ramos y López-Pérez (2017) afirmaron:

> Todas estas acciones en torno al parque muestran cómo a partir de una pequeña experiencia que involucró a la comunidad, se puede impulsar una presencia más activa de los habitantes en la transformación del territorio, devolviendo la confianza en sus capacidades colectivas y fortaleciendo procesos de arraigo que seguramente contribuirán a alcanzar condiciones de bienestar en los espacios habitacionales de estos barrios. (p. 140)

De acuerdo con Roch-Peña y Sáez-Giráldez (2010, p. 112), la ciudad informal es una ciudad en proceso y todos sus parámetros arquitectónicos, urbanísticos y sociales son variables que cambian constantemente y están interrelacionadas. El planteamiento de los autores en el texto Ciudad, vivienda y hábitat en los barrios informales de Latinoamérica resultó limitante en tanto buscaron explicar la vivienda y el hábitat en los barrios informales de Latinoamérica, pero las imágenes mostradas son únicamente de Lima y la mayor parte de su análisis se centró en esa ciudad de Perú. Claramente es una forma para entender aquellos aspectos, pero resultó limitado en cuanto hablaron solamente de dicho territorio y no realizaron una comparación con otros

escenarios geográficos. Por medio de este estado del arte se analizaron las relaciones y diferencias entre los distintos autores para entender cómo es que en varios países de la región la producción de vivienda tiene muchas similitudes.

Por lo anterior, considero necesario resaltar diversos aspectos del trabajo de Roch-Peña debido a su propuesta analítica, en la que se consideran los asentamientos informales como desarrolladores de sus propios espacios a través de la respuesta de las necesidades que evidencian con la formación de dichos barrios o viviendas. En muchos casos, y dadas las limitadas condiciones materiales, los asentamientos populares presentan deficiencias que requerirán intervenciones costosas para proporcionarles condiciones óptimas de seguridad y calidad de vida (2010, p. 117).

Estas transformaciones, en las que se entienden los asentamientos informales como desarrolladores de espacios a través de respuestas a sus necesidades, deben ser analizadas a través de un fenómeno presentado en el siglo XX, como lo fue el tránsito del campo a las ciudades en Latinoamérica. Al respecto, Castañeda-Pérez y Hernández-Ramírez (2021, p. 142) describieron cómo el acelerado crecimiento de las ciudades latinoamericanas en los años cincuenta, debido a los importantes desplazamientos poblacionales, significó que millones de nuevos habitantes urbanos pobres autoprodujeran su vivienda, los servicios, el equipamiento comunitario, su hábitat y su espacio; es decir, “construyeron” ciudad. Por otra parte, López-Estrada y Leal-Iga (2013), en un estudio de caso en la colonia Fernando Amilpa en Monterrey, México, entrevistaron a 12 jefes de familia quienes se pronunciaron en torno a su percepción de la vivienda autoconstruida y la relación que tiene esta con su habitabilidad junto con su entorno. Los autores elaboraron una contextualización de la vivienda autoconstruida en América Latina y México, presentando cómo en el siglo pasado, a partir de la década de los años setenta, se

presentó una fuerte migración a las ciudades que eran pobladas por personas en condiciones de pobreza que buscaban mejores condiciones de vida. Esto, en muchos casos, no terminó como esperaban, pero existió una fuerte preferencia por lo propio y la colectividad que promueve la vivienda autoconstruida en comparación con la vivienda formal o la vivienda de tipo apartamento que aleja a los sujetos entre sí.

La vivienda de autoconstrucción dio la creación de colonias, barrios, o comunas irregulares que por la falta de planeación mosteaban esa particularidad de la irregularidad, en el caso de México López-Estrada y Leal-Iga (2013) afirmaron:

> En esta investigación se encontró que a pesar de que la interacción que tiene con sus semejantes de vivir en un lugar inseguro y con carencias, el individuo conserva el significado del bienestar de su vivienda que, al ser propia, significa también su patrimonio. (…), La cooperación entre vecinos es importante en los análisis sobre la autoconstrucción de vivienda y en relación a cómo se modifica el entorno. (p.12)

Para Miranda-Manrique (2021, p. 5), la colectividad resulta en una forma consiente en la que los sujetos intervienen en su espacio. Dichas acciones colectivas son expresión de la articulación por la conquista, en términos de Lefebvre, del “derecho a la ciudad”. En San Juan de Miraflores (Lima-Perú), para el año 1962 el proceso de autoconstrucción significó la única oportunidad por tener un espacio el cual habitar; por medio de la cooperación se construyeron las viviendas. En este caso particular de autoconstrucción, las decisiones con respecto al proceso de construcción no fueron tomadas arbitrariamente, sino que respondieron a un alto nivel organizativo, con una división del trabajo marcada y que requirió de conocimientos para adecuar el diseño de la vivienda a las condiciones del terreno.

Alcalá (2012) aborda el fenómeno de la autoconstrucción de viviendas por familias de escasos recursos, quienes, debido a carencias habitacionales, invaden o adquieren terrenos a bajo costo. Este proceso, caracterizado por construcciones realizadas en "tiempo residual" o "tiempo libre", se desarrolla a lo largo de diferentes fases que pueden extenderse por más de 20 años, iniciando con la edificación de cuartos básicos. El trabajo es realizado principalmente por los miembros de la familia, apoyados por amigos y programas gubernamentales, desencadenando en dificultades como mayor tiempo de construcción, una falta de tecnificación de la construcción y la sobrecarga que significa utilizar el tiempo libre para este asunto y no para el descanso o el ocio.

Los espacios de autoconstrucción como sitios de resistencia y no de dominación en lo que significa la producción de vivienda por medio de la colectivización entre las personas, como el caso de las colonias Los limones y Luis Donaldo Colosio en San Luis de Potosí-México en donde: La autoconstrucción es también una forma de contra conducta que permite a las comunidades que no tienen cabida en los modelos de producción públicos de vivienda, reclamar la autoproducción de su espacio habitable, (López-Rivera, López-Mares, Molina-Ayala y Ortiz-Brizuela, 2022, p. 66).

La falta de tecnificación o de formalidad en esta forma de construcción recaen en un error común dentro de la clasificación de lo que se puede determinar cómo informalidad, al pensar que directamente se asocia a atraso o retraso de las formas de edificación. De acuerdo a eso, Portes, (1989, p. 371) afirmó que continuar asociando lo informal con maneras de producir atrasadas nos cierra conceptualmente la posibilidad de comprender el alcance que las actividades irregulares pueden llegar a tener en economías relativamente avanzadas y por tanto las modalidades, actuales y futuras, que pueden adoptar en América Latina. Por ejemplo, en Bogotá, (González-

Ávila, 2022) escribe sobre la vivienda autoconstruida a partir del caso de *"Usmeando" el derecho a la ciudad*, logra ser una apuesta colaborativa de Investigación-Acción-Participación entre academia y sociedad para aportar a la construcción colectiva de ciudad, lo cotidiano en el territorio abordado denunció la victimización, la exclusión y la segregación que se reproducen hoy en Bogotá a través del mercado inmobiliario y la acción de agentes estatales que conciben el territorio y la vivienda como una mercancía. (Carreño-Novoa et al., 2020, p. 183). Es entonces, así como el mercado inmobiliario resulta siendo abusivo en tanto busca generar la mayor ganancia por m² construido, llegando a reducirse cada vez más los espacios de habitabilidad, las familias se ven obligadas a ocupar menor espacio, apartamentos más pequeños y rentables para quien los produce, pero afectando a quienes los habitan.

El proyecto abordado anteriormente, también nos muestra una denuncia frente a las transformaciones que han tenido las familias al modificar las casas por espacios de vivienda tipo apartamento, compartiendo áreas comunes y teniendo derecho a ellas, pero no, total poder sobre estas; las familias se ven obligadas a compartir sus denominadas "zonas comunes" con otros vecinos. La apuesta metodológica del proyecto logró como resultado comprender que el modelo urbano de mercado que ha tenido una expansión en los últimos años en Bogotá ha sido homogeneizador y excluyente (Carreño-Novoa et al., 2020, p. 187). El modelo urbano de mercado produce vivienda sin ciudad y este homogeniza la experiencia en el espacio, desconociendo la diversidad social que allí se encuentra.

La oportunidad de acceder a nuevos ingresos económicos debido a el mercado de alquiler, proporciono un interés por parte de las familias que inicialmente construyeron para habitar estos espacios, y posteriormente, transforman estos para ofrecer alquiler a la llegada de nuevas personas en la zona, quienes encuentran una opción más económica en comparación al

acceder a aquello construido por el actual mercado formal inmobiliario de apartamentos. Lo que nos permite considerar como la transformación de los espacios se ve permeada a partir de esta manera en la que el propietario busca reproducir sus ganancias al ofrecer su inmueble o parte de este en el mercado de alquiler, o lo que es lo mismo, busca una ganancia a partir de brindar una oferta para la creciente demanda habitacional. Por consecuencia, se da una mayor relevancia a un valor de cambio y no a un valor de uso; retomando las ideas de Harvey (2014), se entiende este valor de cambio (la capacidad de venta), como aquel que se presenta con fines económicos en busca de generar esa plusvalía, llegando a primar sobre el valor de uso (la utilidad real), la cual representa esa satisfacción de la necesidad de vivienda.

1.1.2 Categoría Mercado de Vivienda de Alquiler

El mercado de vivienda, como se ha mencionado anteriormente, presenta distintos tipos dentro del mismo, en este apartado se hablara del mercado de vivienda de alquiler, específicamente por la necesidad de evidenciar, las particularidades que presenta este tipo de mercado y como la construcción de este, corresponde a una influencia por parte de factores económicos, políticos y sociales que lo moldean de acuerdo al eje fundamental de la habitabilidad de los sujetos en un espacio determinado. Ahora bien, se destaca el mercado inmobiliario en Bogotá, puesto a que este, enfrenta desafíos significativos relacionados con la metropolización y la segregación residencial. El crecimiento de hogares independientes debido a cambios en las relaciones familiares, junto con políticas económicas y urbanísticas, ha generado un aumento en el stock de vivienda. Sin embargo, este crecimiento no aborda adecuadamente la densificación urbana ni promueve un orden residencial más inclusivo. Retomando ideas de las autoras, Camargo-Sierra y Hurtado-Tarazona (2012), Colombia es un país con un gran porcentaje de pobreza, lo que denota en una necesidad de políticas sociales que demuestren una

atención a los sectores más vulnerables. La habitabilidad de las personas en territorios como los colombianos, supone una problemática en tanto el mercado de suelo y vivienda con sus políticas formales no logran suplir la necesidad de toda la población y es así como la informalidad llega a ser un medio para conseguir un espacio de vivienda.

Las viviendas para familias de bajos ingresos concentradas en áreas periféricas, incrementa los costos de transporte. El sistema está marcado por la intervención limitada del Estado y el predominio de estructuras oligopólicas en mercados esenciales como el suelo y los materiales de construcción. Estas dinámicas favorecen la especulación y la segregación, mientras que los subsidios estatales y el crédito hipotecario han sido insuficientes para garantizar el acceso a una vivienda digna, según Alfonso (2012), esto se puede ejemplificar de la siguiente manera:

> "En el caso de la zona metropolitana de Bogotá, la reproducción del esquema general de segregación residencial y el incremento en el déficit residencial concentrado en las familias de bajos ingresos, en contraste con la sobreproducción de activos residenciales para hogares de elevados ingresos, son las señales más evidentes de la ceguera de la “mano invisible metropolitana”." (p. 122).

Este tipo de ciudad se puede considerar de carácter informal, y está presenta particularidades que diferentes autores como Cravino (2009), Abramo, P., (2008) y Alexander, E. R. (1987), abordan desde lo Económico, político y social, planteando una metamorfosis de la ciudad informal, respecto a las transformaciones que se presentan es esta forma de ciudad, los asentamientos informales a través del tiempo se modifican de acuerdo a las necesidades de sus habitantes y las notorias implicaciones que pueden tener la influencia del Estado junto a las lógicas del mercado inmobiliario. Por lo anterior Abramo, (p. 71), considera que: los pobres, aun en condiciones de pobreza, toman decisiones que de alguna manera revelan criterios de

racionalidad económica. Pinto, (1970, p. 90). En lo que se refiere a América Latina, lo primero que habría que tener en cuenta es que después de tantos decenios de crecimiento "*hacia afuera"* y *"hacia adentro*", entre un 40 y un 50 % de la población latinoamericana continua marginada de los beneficios del desarrollo y tiene ingresos medios similares a los de los países de Asia y África.

> "El mercado de suelo urbano fue accesible a los sectores populares desde la década de 1940 hasta mediados de la década del 70 (cuando se produce un punto de inflexión estructural). Las viviendas fueron, por lo general, resueltas por mecanismos de autoconstrucción o, en ciertos períodos, gracias al acceso al crédito subsidiado por parte del Estado." (Cravino, p. 34).

Para Abramo, (p. 64), el mercado de informal de suelos se puede clasificar en dos grandes submercados, el primero de los submercados –loteamientos– está en gran medida definido por una estructura oligopólica de mercado, mientras que el segundo –áreas consolidadas– presenta una estructura competitiva racionada. Retomando a Cravino (p. 51). se presenta lo que es denominado submercados dentro del mercado inmobiliario, por una parte el mercado de compra y venta de vivienda, y por otra, el de alquiler, junto con la venta del suelo urbano como submercado lo cual considera una “estafa” por la situación marginal de este en la Ciudad de Buenos Aires. En el mercado formal, según Lomnitz, (1978, p. 150). Los miembros del sector informal están conectados con el sistema mayor a través de distintos roles: mercado, productores, fuentes de fuerza laboral barata, y fuentes de poder político. Mientras los miembros del sector sigan como en la actualidad sin incorporarse en instituciones al nivel local o nacional, él rol de intermediario es esencial para interconectar ambos sistemas.

El acceso al suelo por parte de los pobres según Abramo (2003, p.573). Se puede definir en tres lógicas de acción social: La Lógica de Estado, La Lógica del mercado, y la lógica de la necesidad. La primera de estas lo lógica del Estado en la cual el estado busca garantizar el mayor grado de bienestar social por medio de la selección que somete a la sociedad y a los individuos, la segunda la lógica del mercado que busca la unión entre los que ofrecen el suelo y quienes desean consumirlo; por último la lógica de la necesidad está condicionada por la pobreza y la incapacidad de suplir la necesidad básica por medio de los recursos monetarios, a esto se le suma la carencia institucional de suplir la demanda de suelo. “En las grandes ciudades de América Latina una parte significativa del suelo urbano se ocupó según la lógica de la necesidad y como uso de relaciones del mercado informal”. (p. 274).

Uno de los principales motivos para permanecer en un lugar de vivienda, son lo que Abramo (2003), denomina como lazos primarios, por los cuales el sentido de identificarse como perteneciente a una “comunidad”, tiene una gran importancia para decidir quedarse por ejemplo en la favela. La movilidad residencial tiene ciertas características que Abramo (2008), denomina como las trayectorias domiciliares inter favelas, intra favelas y los movimientos formal-informal para cada una de las favelas y sus regularidades. Lo que son relacionales, debido a la favela y su relación con las variables económicas que tienen incidencia en la movilidad de los habitantes de ellas. "Los pobres, aun en condiciones de pobreza, toman decisiones que de alguna manera revelan criterios de racionalidad económica." (p. 71). Esta racionalidad se evidencia en las relaciones de los sujetos con lo económico y con su entorno.

La vivienda de alquiler representa un gran porcentaje de vivienda en las poblaciones de bajos recursos, estas poblaciones encuentran en esta forma de vivienda una solución al problema de habitabilidad por el que atraviesa el sur global en donde la oferta de vivienda de bajo costo

resulta siendo ineficiente respecto a la demanda para las familias de bajos recursos. Los autores logran reconstruir a través de la investigación de datos, cifras y entrevistas como este tipo de vivienda resulta ser una opción como ellos denominan imprescindible para hogares de bajos ingresos. La vivienda informal de alquiler afecta en gran medida quienes alquilan debido a que son sometidos a condiciones precarias en muchos casos por el bajo costo que resulta habitar en ese tipo de lugares en comparación a mejores alquileres en sectores formales. Vergara-Perucich et al, (2022), afirman que: Para estos grupos, es difícil acceder a créditos hipotecarios a la vez que los valores de arriendo les resultan inalcanzables y muchas veces no tienen otra opción más que esperar que las políticas habitacionales lideradas por los estados les entreguen alguna solución, lo que puede tardar años sino décadas. (p. 5).

> Los asentamientos informales suelen desarrollarse mediante procesos de construcción de autoayuda, que es una vía común para la propiedad de la vivienda. Sin embargo, los procesos mediante los cuales se desarrolla la vivienda de alquiler en los asentamientos informales son menos comprendidos, y esto tiene consecuencias para los enfoques de política, que a menudo ignoran este submercado o lo subsumen a la respuesta de "talla única" de la formalización. (Lombard et al., 2021).

En las áreas urbanas el 40% de los habitantes alquilan, para el caso colombiano el 44% de la población total vive en alquiler en donde los hogares de bajos recursos tienen una representación significante debido a la falta de políticas públicas y la economía actual de la región, los cuales hacen que, resulte ser un sueño lejano o algo imposible el llegar a adquirir una vivienda propia. "La prevalencia de la inestabilidad laboral está fuertemente vinculada a la vivienda informa" (p. 268). Un limitante que claramente afecta en la adquisición de subsidios o prestamos que faciliten la adquisición de vivienda propia. Dentro de este tipo de asentamientos

informales, las mejoras de la vivienda en algunos casos se realizan en la búsqueda de un nuevo ingreso económico representado por el alquiler, ya sean pisos completos o habitaciones con baños y cocinas compartidas. Lo que causa, una nueva figura dentro del barrio denominada inquilino. Esta ideología barrial se desarrolla atribuyéndole ciertas características a los inquilinos debido a que no están integrados, no pertenecen al barrio y se consideran de paso. Cravino (2009), Cree que esto no corresponde a la realidad ya que el alquiler es la puerta de entrada del barrio y la mayoría de los inquilinos aspiran a modificar su condición a la de propietarios. Lo que permite evidenciar como las presiones del mercado inmobiliario afectan el sueño de muchas personas de adquirir vivienda propia y ven en el mercado de alquiler una solución inmediata al problema habitacional.

1.1.3 Redensificación Urbana Popular-Influencias del Mercado de Alquiler

La vivienda social en América Latina como se indicó anteriormente enfrenta un déficit significativo, exacerbado por la migración masiva hacia áreas urbanas y la insuficiencia de viviendas formales. Inicialmente, se intentó abordar esta crisis mediante la provisión de viviendas sociales de alquiler, pero estas resultaron inasequibles para la mayoría de los pobres. La vivienda informal ha emergido como una solución más viable, destacando la necesidad de legalizar la tenencia de la tierra y fomentar la autoconstrucción a través de financiamiento comunitario.

A pesar de que los regímenes de bienestar en la región son rudimentarios, se han implementado subsidios a la demanda para facilitar el acceso a la vivienda. Pradilla, (2014) considera que, el desarrollo capitalista presenta una evolución desigual tanto en el tiempo como en el espacio, lo que otorga a las ciudades latinoamericanas características únicas que no se pueden entender a través de los mismos conceptos aplicables a las ciudades del mundo

desarrollado. El alto desempleo y la caída de salarios reales han limitado la efectividad de estas políticas. La intervención gubernamental ha sido a menudo ineficaz, y se ha reconocido que las iniciativas comunitarias son más efectivas para satisfacer las necesidades habitacionales.

El desarrollo impulsado por la comunidad ha ganado terreno, permitiendo a los residentes participar activamente en la toma de decisiones sobre sus viviendas; Ejemplos en México y Colombia muestran cómo la formalización de la tenencia y el apoyo a la autoconstrucción pueden mejorar las condiciones de vida. A pesar de los esfuerzos, la falta de recursos y la corrupción siguen siendo obstáculos significativos. Para Balchin, PN y Stewart, J. (2001) es necesaria una política que priorice la mejora de la vivienda informal y la autoconstrucción podría ser más eficaz y sostenible que los subsidios tradicionales, especialmente en un contexto de restricciones fiscales y creciente desempleo.

> Es evidente que las políticas de vivienda social en América Latina representan una plétora de iniciativas destinadas a aliviar algunas de las dificultades de los pobres en relación con sus necesidades de vivienda. Sin embargo, con recursos limitados en comparación con los disponibles en el mundo capitalista avanzado los gobiernos latinoamericanos no han podido financiar y gestionar un sector de vivienda social considerable. Balchin, PN y Stewart, J. (2001, p. 340).

La política de vivienda gratuita implementada por el gobierno colombiano en 2012, el cual busca proporcionar casas sin costo a 100,000 familias al año. Esta medida surge en un contexto de creciente déficit habitacional en Colombia, donde se estima que entre 42 y 51 millones de personas viven en condiciones inadecuadas. A pesar de los esfuerzos previos por parte de diferentes gobiernos para abordar el problema de la vivienda a través de subsidios y

créditos, estos programas han tenido un éxito limitado y no han logrado resolver la crisis habitacional.

Autores como Gilbert (2014), argumenta que la política de vivienda gratuita propuesta por el gobierno es un enfoque radical y sin precedentes, y se pregunta si realmente es la solución más efectiva para ayudar a los pobres. Aunque la iniciativa ha sido bien recibida por la población y los sectores de construcción y finanzas, señala que ofrecer viviendas sin costo no aborda el problema fundamental de los bajos ingresos de los beneficiarios. Además, destaca que la calidad de las viviendas y la ubicación de las nuevas construcciones son preocupaciones importantes, ya que muchas de estas casas podrían ubicarse en áreas periféricas sin acceso a servicios adecuados. El autor también menciona que, aunque la política busca ayudar a los desplazados por la violencia y desastres naturales, existe el riesgo de que estas viviendas se conviertan en barrios problemáticos si no se gestionan adecuadamente. Concluye que, aunque la política de vivienda gratuita representa un esfuerzo significativo para abordar la crisis habitacional, Gilbert sugiere que podría ser más efectivo invertir en otras áreas sociales, como educación y salud, que también son cruciales para mejorar la calidad de vida de los pobres en Colombia.

> El debate no es si el gobierno debe o no dedicar dinero a ayudar a los pobres en una región donde el gasto social es generalmente muy bajo. La cuestión es si el dinero podría gastarse mejor de otras maneras. El gasto social podría utilizarse para subsidiar el consumo de agua de las familias pobres o reducir el costo de su uso del sistema de transporte público, (Gilbert, 2014, p. 260).

La visión de Marx de la economía capitalista es la de una inmensa colección de intercambios, con circuitos individualmente coherentes, donde el valor se conserva, aumenta o disminuye, y donde las mercancías y el dinero saltan de un lado a otro hacia otros circuitos en el

curso de cada intercambio, transmitiendo impulsos en todas las direcciones." (Marx, citado en Caffentzis, p. 323). El problema de la teoría planteada por él era que sólo podía explicar la reproducción de la relación capitalista-trabajador asalariado. Lo que más adelante en la década del 60 entra en crisis debido a que surgen revoluciones sociales, demandantes de unos cambios estructurales según las demandas de los revolucionarios de la época, y es allí como, se replantea el capitalismo y surge en los 70 la transformación de este a un neoliberalismo.

Es así como autores como, Kurt Iveson (2013), analiza la creciente importancia de las prácticas urbanas de "hazlo tú mismo" (DIY) y su potencial para transformar la política urbana, promoviendo una ciudad más equitativa y democrática. Estas prácticas incluyen huertos comunitarios, cooperativas de vivienda, grafiti, flash mobs y ocupación de espacios vacíos, entre otras, que buscan reconfigurar los espacios urbanos en beneficio de sus habitantes. Iveson explora cómo estos movimientos, en su diversidad, pueden vincularse al concepto de "derecho a la ciudad" de Henri Lefebvre, que postula el derecho de los ciudadanos a apropiarse y remodelar el espacio urbano de manera democrática.

Para que estas iniciativas de bricolaje generen un cambio significativo, Iveson argumenta que deben no solo apropiarse del espacio urbano, sino también desafiar las estructuras tradicionales de autoridad que controlan dicho espacio. Utiliza el ejemplo del grupo activista BUGA UP en Sídney y las intervenciones publicitarias en Nueva York y Madrid, el autor ilustra cómo estas prácticas pueden ser herramientas efectivas de subversión y transformación urbana. Según Iveson, la creación de una "ciudad dentro de la ciudad" solo es posible cuando las prácticas DIY logran establecer conexiones políticas entre diversos actores urbanos, promoviendo la implementación de la auto construcción como respuesta al mercado mobiliario actual.

Ivenson (2013), retoma las ideas de Lefevre respecto a la condición de habitantes de la ciudad: La afirmación de la condición de habitantes como base de la autoridad inscribe un papel para aquellos que no tienen ningún papel en las ciudades donde la autoridad se basa en la riqueza, el nacimiento, la experiencia técnica, la ciudadanía nacional o alguna otra fuente de autoridad no democrática, (p.6).

En España en el año 2008 la renovación urbana llego a tener un aporte de financiamiento público de cerca de un 70% del costo total de la rehabilitación de las viviendas, posterior a esto con la llegada de la crisis económica, la financiación se detuvo y se crearon problemas para la redensificación en espacios vulnerables. La densificación puede ser un instrumento para mejorar la sostenibilidad de ciudades y estructuras urbanas de baja densidad es algo incorporado a la cultura urbanística. (González et al., 2019). Este instrumento debe estar delimitado por normas claras que regulen los procesos de regeneración urbana, para así garantizar lo que denominan una "sostenibilidad aceptable". Por otra parte se plantea el cooperativismo como instrumento para lograr coordinar entre vecinos la renovación urbana de sus barrios, fomentando la creación de cooperativas en las que se busque la obtención de un capital para las obras y no una ganancia, asegurando su vinculación al proceso de renovación. Los autores retoman una perspectiva arquitectónica de como la redensificación y el cooperativismo como instrumentos pueden aportar a la regeneración urbana, aplicado al caso del barrio del aeropuerto en el distrito de Barajas, Madrid.

En la redensificación se presenta un modelo para aplicar el desarrollo sustentable en áreas urbanas informales. El crecimiento desregulado de estas áreas, común en países en vías de desarrollo, ha generado deficiencias en infraestructura y servicios, afectando la calidad de vida de sus habitantes. El objetivo principal es formular un conjunto de principios y criterios que

guíen la redensificación en dichos territorios, mejorando la habitabilidad, equidad y eficiencia. Estos principios se basan en el desarrollo sustentable, buscando equilibrar las necesidades sociales, económicas y ambientales. Castiblanco-Prieto, J. J., Aguilera-Martínez, F. A., y Sarmiento-Valdés, F. A. (2019), proponen lineamientos estratégicos para proyectos de redensificación, abarcando aspectos técnicos, programáticos, espaciales y socioeconómicos, que permiten mejorar las condiciones de vida de los habitantes de áreas informales mediante un proceso inclusivo y sustentable.

Por ejemplo autores como Tello, C. A., y Lewis, P. (2013). analizan el fenómeno de la expansión urbana y la complejidad de la redensificación en las ciudades de Montreal y Ciudad de México. Tras una importante pérdida poblacional en los centros urbanos de ambas ciudades en los años 1970, el estudio evalúa las expectativas de recuperación demográfica para los años 2025 y 2026. Carlos Alberto Tello y Paul Lewis, examinan cómo estas ciudades han tratado de revitalizar sus centros históricos, basándose en tendencias urbanas y censos entre 1990 y 2000. Destacan que la expansión suburbana, impulsada principalmente por familias jóvenes que buscan mejores condiciones de vida, ha debilitado los centros urbanos. Aunque se han implementado políticas de "regreso a la ciudad", especialmente en Montreal, el impacto ha sido limitado. En aquella ciudad, se espera que la población recupere entre el 50% y el 90% de sus niveles originales de 1971 para 2026, mientras que en Ciudad de México, el centro histórico de la delegación Cuauhtémoc solo alcanzaría entre el 30% y el 80% de su población de 1970 para 2025.

El concepto de "free Will to stay" (voluntad libre de permanecer) es clave para entender las decisiones residenciales. Factores como la oferta de empleo, vivienda y servicios, especialmente para las familias, han influido en la dificultad de retener residentes en los viejos

distritos urbanos. En general, Montreal presenta un panorama más optimista, con políticas de vivienda y empleo más efectivas en comparación con Ciudad de México, donde el deterioro social y ambiental sigue siendo un desafío importante para la redensificación.

En las últimas décadas, la producción inmobiliaria ha crecido significativamente en América Latina, este fenómeno, impulsado por flujos de capitales financieros globales, ha transformado la producción del espacio urbano, priorizando la rentabilidad sobre las necesidades habitacionales locales. La expansión urbana ha llevado a la construcción de rascacielos y viviendas sociales en áreas periféricas, pero muchos de estos espacios permanecen deshabitados debido a precios inaccesibles para la mayoría de la población.

Respecto a esto Delgadillo, V. (2021), considera que, la financiarización del mercado inmobiliario ha suscitado un creciente interés académico, buscando entender sus causas y consecuencias. Este proceso no es homogéneo; varía según el contexto local y se manifiesta de diversas maneras, afectando tanto a la vivienda social como a la de estratos medios y altos. La lógica financiera detrás de la producción inmobiliaria ha llevado a la creación de espacios que, en lugar de satisfacer necesidades sociales, se construyen como activos financieros. Estos espacios son transformados para lograr acoger a un mayor número de personas como se ha mencionado anteriormente, sin la necesidad de suscitar una adquisición de nuevos espacios, sino por el contrario, aprovechar en mayor medida los terrenos presentes, llegando una redensificación urbana que como se estudia en este trabajo, va en aumento de la mano del mercado inmobiliario tanto de carácter formal como informal.

1.2 Discusión Teórica

La vivienda, como elemento central del hábitat urbano y derecho fundamental consagrado en múltiples marcos jurídicos internacionales y nacionales, continúa siendo una de las principales problemáticas sociales en América Latina. En un contexto regional marcado por altos niveles de desigualdad socioeconómica, urbanización acelerada, concentración de la tierra y debilidad institucional, el acceso a una vivienda adecuada se configura como un privilegio antes que como una garantía universal. En ciudades como Bogotá, Medellín, San Pablo o Buenos Aires, el derecho a habitar se encuentra profundamente mediado por las dinámicas del mercado inmobiliario, la precarización del trabajo, la informalidad urbana y la exclusión histórica de vastos sectores populares de los circuitos formales de producción de ciudad.

Frente a esta realidad, resulta indispensable repensar las formas en que se accede, produce y habita la vivienda en la región. Lejos de restringirse al marco de las políticas públicas o al análisis técnico de la planificación urbana, el problema de la vivienda exige ser abordado desde una perspectiva crítica, que permita identificar los mecanismos estructurales que producen desigualdad espacial y exclusión habitacional. En este sentido, este trabajo se inscribe dentro de una mirada teórica que, desde la geografía y la sociología crítica, retoma los aportes del marxismo urbano, particularmente los desarrollados por autores como David Harvey (2014), Neil Smith (1984/2020) y Manuel Castells (1971), para comprender la ciudad como una construcción social profundamente atravesada por las relaciones de clase, la lógica de acumulación de capital y las formas de apropiación del espacio.

Desde esta perspectiva, se considera que la producción y el acceso a la vivienda en las ciudades latinoamericanas no pueden analizarse de forma aislada de las dinámicas de valorización del suelo urbano, de los procesos de gentrificación y de la gestión político-

económica del territorio. Como lo señala Harvey (2008), el espacio urbano es un escenario clave para la acumulación por desposesión, en el que el capital encuentra nuevas formas de extraer valor a través de la mercantilización del suelo y de la vivienda. Así, el derecho a la ciudad y en particular el derecho a la vivienda se ve sistemáticamente subordinado al interés privado, generando procesos de exclusión territorial, fragmentación social y profundización de la desigualdad espacial.

A partir de este marco interpretativo, el presente trabajo tiene como objetivo analizar las dinámicas de acceso a la vivienda en contextos urbanos latinoamericanos, con especial énfasis en Colombia, abordando los fenómenos de informalidad, autoconstrucción y producción social del hábitat como estrategias emergentes frente a la exclusión estructural del mercado formal. Se parte del supuesto de que la informalidad habitacional no constituye un problema en sí mismo, sino una respuesta social ante la imposibilidad de acceder a una vivienda formal en condiciones dignas, revelando así las fallas estructurales del modelo de desarrollo urbano y de las políticas habitacionales estatales.

En particular, se exploran los procesos de autoconstrucción como una práctica extendida en muchas ciudades de la región, a través de la cual las familias populares construyen su vivienda sin asistencia estatal ni financiamiento bancario, mediante redes de solidaridad, saberes técnicos populares y organización comunitaria. Estos procesos, lejos de ser meramente informales, involucran formas de producción del hábitat con racionalidades propias, que ponen en cuestión las categorías tradicionales de lo legal/ilegal, lo técnico/empírico y lo planificado/espontáneo. En este punto, el trabajo dialoga con autores como Angélica Camargo, Adriana Hurtado y Fals Borda, quienes han destacado el papel de las comunidades en la

producción social del espacio urbano y han reivindicado las prácticas populares como formas legítimas de habitar y construir ciudad.

Asimismo, el análisis se complejiza al incorporar fenómenos recientes como el incremento del arriendo informal, especialmente en sectores vulnerables como las personas migrantes y desplazadas. En ciudades colombianas, la llegada masiva de población venezolana ha puesto presión sobre el mercado de vivienda, generando un aumento en los alquileres informales, la proliferación de formas precarias de alojamiento (como cambuches y subdivisiones sin condiciones mínimas de habitabilidad) y nuevas formas de explotación residencial. Esta situación revela no solo la incapacidad del Estado para garantizar el derecho a la vivienda en contextos de crisis, sino también la manera en que la vivienda puede ser usada como un mecanismo de reproducción de la desigualdad y de acumulación de capital por parte de actores privados.

En suma, este trabajo busca articular una reflexión crítica sobre el acceso a la vivienda en América Latina, reconociendo que dicha problemática no puede ser comprendida sin considerar los contextos históricos, políticos y económicos que la configuran. A través del estudio de casos, marcos teóricos y experiencias empíricas, se propuso visibilizar las formas en que los sectores populares acceden, construyen y transforman el espacio urbano, al tiempo que se plantea la necesidad de repensar las políticas públicas desde una lógica de derechos, justicia territorial y participación social.

Guerrero et al. (2023) afirmaron lo siguiente: “Es importante resaltar que este fenómeno migratorio sea analizado y atendido por el Estado colombiano, desde un enfoque instrumental, a través de prácticas de asistencia con mayor o menor alcance a razón de la dinámica intergubernamental, dado que la realidad ha superado toda capacidad de atención integral”

(p.83). La migración venezolana hacia Colombia, intensificada desde 2014, ha generado transformaciones significativas en las dinámicas urbanas, especialmente en ciudades como Bogotá. El arribo masivo de esta población ha reconfigurado la oferta y la demanda de vivienda, principalmente en el mercado de alquiler, que se presenta como la opción más accesible para los recién llegados. Sin embargo, el acceso a este mercado está mediado por factores como la informalidad, la estigmatización y la especulación inmobiliaria, lo que expone a los migrantes a condiciones de precariedad habitacional.

El caso del sector El Codito, al norte de Bogotá, permite observar cómo la presión migratoria ha derivado en un aumento de la oferta de viviendas en arriendo, muchas veces a través de la subdivisión de inmuebles existentes. Este fenómeno, impulsado por la necesidad de los propietarios de generar ingresos ante el encarecimiento del costo de vida, ha propiciado procesos de redensificación urbana y transformaciones sociales dentro del barrio. Las nuevas configuraciones habitacionales, caracterizadas por el arriendo de habitaciones o unidades mínimas, responden tanto a la demanda de vivienda económica por parte de los migrantes como a una lógica de mercado que reproduce desigualdades.

Autores como Cravino (2009) han señalado cómo el inquilinato en contextos populares es percibido como una figura transitoria o marginal, pese a que en la práctica representa una etapa clave en la inserción urbana. A esto se suman las tensiones que emergen entre residentes antiguos y nuevos inquilinos, así como las dificultades estructurales en el acceso a servicios y equipamientos urbanos. Por su parte, Rolnik y Dapena (2014) y Delgadillo (2021) advierten que el crecimiento del mercado de vivienda, tanto formal como informal, no ha sido acompañado por políticas públicas integrales, lo que agudiza las condiciones de exclusión.

La redensificación urbana, en este contexto, no solo implica un uso intensivo del suelo, sino también una reconfiguración del espacio social y de las relaciones comunitarias. El aumento de habitantes por vivienda, la fragmentación de los inmuebles y la saturación de servicios son algunos de los impactos más visibles. No obstante, estos procesos también abren espacio para nuevas formas de organización y resistencia que deben ser analizadas desde una perspectiva crítica y multidisciplinaria.

Este estudio busca comprender cómo las dinámicas del mercado de alquiler y la redensificación en sectores como El Codito reflejan y profundizan las desigualdades urbanas, pero también cómo podrían transformarse en el tiempo, conforme la población migrante consolide su arraigo en la ciudad.

1.2.1Dinámicas de Acceso a la Vivienda

La comprensión contemporánea del urbanismo y la planificación urbana ha sido enriquecida por diversas perspectivas que abogan por una ciudadanía activa, inclusiva y participativa. En este marco, la teoría marxista del desarrollo geográfico aporta como una contestación a las estructuras económicas y sociales del capitalismo. Se basa en estas para analizar como la influencia de este modelo en la construcción y configuración del espacio, determinan y limitan la forma en la que se desarrolla y se organiza este. Recuerda como destaca por la acumulación del capital de grandes poderes atribuida en gran parte por la explotación de la fuerza de trabajo de otros sujetos, es así como esto produce desigualdades y contradicciones en la distribución geográfica de la riqueza y el poder.

En relación a lo que concierne la teoría marxista, David Harvey (2014) y Neil Smith (1984;2020), centran su análisis en cómo el capitalismo genera una distribución desigual de la

riqueza, la producción y el poder en diferentes regiones y zonas del mundo. De allí que sea posible sostener que el desarrollo económico no es homogéneo, en cambio, hay una concentración de capital, industrias y recursos en ciertos lugares, mientras otras permanecen en pobreza.

La teoría geográfica critica debe ir encaminada, a complementar y enriquecer la perspectiva social y de exclusión, en la cual se examina como la vivienda ha sido un elemento clave en la segregación social y espacial, enfocada a profundizar las desigualdades existentes, lo que genera una exclusión a sectores vulnerables del acceso a condiciones dignas. No solamente desde un enfoque oficial, en la que se busque regular y promover el acceso a la vivienda, la discusión debe ser nutrida a partir de diferentes enfoques, que permitan una mejor comprensión de cómo se ha configurado la vivienda en américa latina en la última década.

Por otro lado, desde una perspectiva más local, autoras colombianas han nutrido su apuesta a partir de un enfoque más orientado a la gestión y gobernanza territorial, las autoras Angélica Camargo y Adriana Hurtado (2011) proponen una visión participativa donde las comunidades, las instituciones y los actores locales deben colaborar en procesos de planificación que sean sostenibles y equitativos. Camargo resalta la importancia del desarrollo regional y la gestión urbana, mientras que Hurtado enfatiza en la gobernanza y la participación ciudadana como mecanismos esenciales para fortalecer la planificación participativa y el desarrollo territorial justo.

Este enfoque integral, que combina aspectos sociales, demográficos y de gestión participativa, permite entender que el derecho a la ciudad no es solo un concepto teórico, sino una práctica que requiere acciones concretas para reducir desigualdades, promover la inclusión y

fortalecer la participación de los actores en la configuración de entornos urbanos más justos y sostenibles.

El acceso a la vivienda actualmente está delimitado por el mercado y la manera en la que este, ejerce control en cuanto a la facilidad o las limitaciones que se presentan para acceder a ella. Es así como surge a partir de este cuestionamiento la interrogante de cómo la tecnificación en la construcción se ha perfeccionado en las últimas décadas, pero esto no ha significado un menor costo de la vivienda para el consumidor final, sino por el contrario, se ha encaminado a aumentar la rentabilidad de quienes producen residencias.

No podemos hablar de entornos más justos y sostenibles, sin antes problematizar las practicas desiguales en las que el interés económico prima por sobre todo, esta problemática inmobiliaria, se relaciona directamente con lo mencionado anterior mente, respecto a las dificultades del acceso a la vivienda. Pero esto tiene sus raíces en lo que se puede entender como una problemática a el acceso del suelo, denominado así en lo urbano, o tierra respecto a lo ruta, el sociólogo Fals Borda (1957), abordo desde la problemática de la tierra en lo rural, es importante tener presente que esta cuestión analizada, no es un caso aislado en lo que respecta lo urbano sino que más allá, respecta a las dificultades de acceso de las personas en diferentes lugares.

> El concepto de tenencia -la idea de saberse dueño de algo tangible-es tan antiguo como la misma civilización. Ya que la forma de usufructuar de la tierra, que es la más real e inamovible de las propiedades, está relacionada íntimamente con la supervivencia física de la población, con frecuencia esa forma llega a ser fuente de dinámicos procesos vitales en la sociedad. (p.65)

En Colombia, el acceso al suelo se ha dificultado durante décadas e incluso siglos, autores como Fals Borda ha resaltado que esta problemática tiene antecedentes incluso desde la llegada de los españoles a este territorio y posteriormente con la colonia, más adelante en el periodo republicano hubo una creciente preocupación por la reglamentación de la tierra, la posesión y el acceso a está. Este panorama empeoro con las nuevas políticas reglamentarias instauradas por la nación y mayormente con la implementación de políticas públicas con la instauración del neoliberalismo a partir de las últimas tres décadas del siglo XX.

Con relación a esto, Jaramillo y Cuervo (2009) definen la dificultad del acceso a la vivienda como una consecuencia de las políticas públicas, y la gestión del suelo en Latinoamérica, especialmente en lo que refiere lo urbano. Por mucho tiempo estas han dificultado que las personas tengas un verdadero acceso a algo propio en cuanto a esto concierne. La presión inmobiliaria se presenta según el, como una realidad innegable en la que las personas se ven afectadas y buscan realizar una resistencia ante este tipo de presiones, que obstaculizan obtener algo verdaderamente propio.

> Las grandes firmas han afinado sus métodos de construcción y la mayoría de las viviendas que ofrecen consisten en apartamentos en inmuebles en altura con un tamaño que se ha ido reduciendo de manera persistente y oscila entre 35 y 42 metros cuadrados. Esto permite generar más “soluciones habitacionales” con el mismo esfuerzo fiscal. (p.11)

Por lo tanto la presión inmobiliaria se debe considerar como otro factor que encarece el acceder a la vivienda. Los grandes capitales interfieren en el suelo, en cuanta a que estos buscan desarrollar espacios residenciales bajo las lógicas del mercado que prioriza la ganancia económica, quienes pueden sobrellevar con facilidad estas dificultades son aquellos que cuentan

con el capital económico para permitirse comprar ya sea un apartamento, un terreno o una casa. No obstante quienes sobrellevan con mayor dificultad esto, son los que no cuentan con un capital amplio, y resisten a estas lógicas por medio de las ofertas más económicas.

En definitiva las dinámicas de acceso a la vivienda actúan como limitantes que afectan indiscutiblemente a las personas, las cuales en la exploración por conseguir un habitar comparan las opciones más económicas en la oferta. Dentro de esta exploración, el acceso al suelo puede llegar a no cumplir con toda la reglamentación, puesto que en muchos casos su compra se realiza dentro de un mercado informal por el abaratamiento que esto significa.

Por consiguiente al obtener el suelo, una de las maneras de ahorrar en costos, es el autoconstruir la vivienda, significando así, una forma de producción de vivienda que permite obtener según algunas percepciones un menor precio al construirla ellos mismo. Percepciones que más adelante se discutirán en el siguiente apartado referente a todo lo que respecta este proceso de construcción.

1.2.2 La Vivienda Autoconstruida y su Transformación

Esta es una solución que el Estado no perdona y más el capital, cuestionan que el obrero logre producir algo para sí mismo y les molesta que el obrero utilice su fuerza de trabajo para producir su propia casa. Actualmente en Latinoamérica los estudios entorno a la vivienda autoconstruida son diversos como los aportador por Alexander (1987), Alcalá (2012), Jaramillo y Cuervo (2009) y Vaccotti (2017). Por lo anterior, se considera necesario una valiosa apuesta por la irrupción de viejos supuestos que definen la vivienda autoconstruida. Si bien, esta forma de construcción se desarrolla con múltiples particularidades, es común encontrar que la definición

de ella se reduce en las representaciones respecto a la informalidad que esta conlleva; en consecuencia se limita el carácter político y social que carga consigo.

En el mercado de vivienda, se puede encontrar la autoconstrucción como forma de producción, la cual se presenta como respuesta a la necesidad básica de habitabilidad. Esta búsqueda por un lugar que logre resolver aquella insuficiencia se ve reflejado en la decisión de algunos sujetos que optan por ella. Se puede inferir cómo, no solamente concierne a una elección vaga, sino, por lo contrario, esta corresponde a una cuestión política por como muestra la postura de las personas sobre la vivienda, al llegar a la autoconstrucción como posicionamiento clave dentro de las lógicas del mercado que hace contraparte a esas dinámicas económicas del máximo aprovechamiento de tierra en la que se agrupan personas en apartamentos, los cuales actualmente representan la mayor participación en la construcción en el mercado formal actual.

En relación con lo anterior, es preciso resaltar el carácter social de este tipo de residencia, la cual según autores latinoamericanos como Abramo (2008), Salazar (2012), López-Estrada y Leal-Iga (2013), Rolnik y Dapena (2014), Camargo-Sierra y Hurtado-Tarazona (2012), han surgido en distintos territorios, y carga consigo unas dinámicas de relación moldeadas por un objetivo común: “Levantar sus viviendas a partir de este tipo de construcción”. Para fomentar la cooperatividad y los lazos relacionales en muchos casos, de esta manera crea una serie de normas morales y éticas no establecidas formalmente, pero que tienen valides por el poder que se da en la comunicad; un ejemplo claro de ello es la construcción de andenes o escaleras, en las que se da por hecho la participación de toda la comunidad o algún representante por vivienda, y se castiga o margina a quienes no participen de este proceso.

Respecto a esto la cooperación y los lazos relacionales, se pueden evidenciar no solo en la construcción de espacios comunitarios, sino también, con la construcción de los espacios

individuales. La enseñanza de técnicas de acuerdo a la construcción puede ser compartida entre vecinos o familiares, y así aportar nuevos conocimientos para que los sujetos puedan acceder a una mejora de sus condiciones materiales a futuro.

Asimismo perspectivas críticas en América Latina especialmente en las últimas décadas como Iveson (2013), López-Estrada y Leal-Iga (2013), Kolling (2021), han definido la vivienda autoconstruida como una forma de construcción que no carece de tecnicidad en cuanto a que, esta se elabora a partir de conocimientos previos, o aprendidos y/o enseñados por su círculo cercano en el proceso de su realización, los cuales denotan una técnica, pero en consecuencia se aclara como esta presencia de técnica. Carece de elementos modernos en algunos casos, lo que facilitaría la realización en menor tiempo o con mayor calidad en términos de durabilidad; pero demuestra un manejo técnico del proceso mismo de la construcción del cual se puede obtener excelentes resultados. Pero también es debido mencionar que en otras circunstancias la falta de tecnicidad especializada y actualizada, causan la realización de errores y fallas que más adelante, deben corregirse y genera un mayor costo no perceptible en un comienzo pero si en el transcurso de la obra.

En muchos casos, y dadas las limitadas condiciones materiales, los asentamientos populares presentan deficiencias que requerirán intervenciones costosas para proporcionarles condiciones óptimas de seguridad y calidad de vida (Peña y Giraldez, 2010). Las modificaciones en los ingresos, el tamaño familiar y los costos de la vivienda influyen en el tiempo disponible para la autoconstrucción. Como señala Alcalá (2012), “el tiempo residual es la variable dependiente en cada una de las etapas del proceso de autoconstrucción de vivienda de personas de escasos recursos” (p.77). En ese sentido, no basta con preguntarse por la situación económica

del individuo sino comprender el entorno social en el que vive y en el cual, ha adquirido su conocimiento o ha encontrado un apoyo para la realización de estas tareas.

Por consiguiente se puede establecer al retomar ideas de Jaramillo (2009), cómo esta elección no solamente se ve permeada meramente por los sujetos, sino por la presión del mercado inmobiliario de las últimas décadas, que ha agudizado la problemática del acceso a la vivienda después de la implementación del neoliberalismo en la década del 70, al fomentar un mercado de producción desigual que prioriza los intereses económicos privados sobre las necesidades básicas de los seres humanos.

En este contexto, las contribuciones de Rolnik (2014;2020 y 2021) permiten profundizar en la crítica a los modelos de vivienda y urbanización que perpetúan la desigualdad social, fortalecida por los intereses del neoliberalismo. Es así como la perspectiva de esta autora emerge como un pilar fundamental para entender la necesidad de garantizar el acceso equitativo a los recursos urbanos y promover una participación social efectiva en la gestión del entorno urbano. Ella define claramente cómo el mercado actual de vivienda junto a las políticas públicas genera una menor posibilidad a un acceso a ella, debido a la forma en la que se estructuran las decisiones para sacar el mayor provecho económico, que afecta a las personas en distintos grupos socioeconómicos, y son los más pobres los más afectados.

> En la nueva economía política, que se centra en la vivienda como un medio para alcanzar la riqueza, es posible crear aún más valor según la velocidad y el número de transacciones que generen mayor apreciación. (…), Mientras es verdad que los más pobres y que los más vulnerables han sido desposeídos, la crisis actual también ha empeorado los problemas de asequibilidad a la vivienda y al suelo, no solamente para los

> más pobres sino que también para los grupos de bajos ingresos y los crecientes grupos de medianos ingresos. (Rolnik, 2014, pp.99-103)

Por tal manera, desde la perspectiva demográfica, Salazar (2012) complementa esta visión al analizar cómo las dinámicas poblacionales como: la migración, el envejecimiento y las coyunturas socioeconómicas. Configuran la demanda y la distribución de recursos urbanos. La comprensión de las tasas de crecimiento, cambios en la estructura de edades y las migraciones internas e internacionales permite contextualizar las políticas públicas dirigidas a garantizar derechos sociales en contextos específicos, para fortalecer así la perspectiva de inclusión social en la planificación urbana.

Las dinámicas de poblaciones, sin duda alguna se enlazan con la vivienda, en tanto a que son los sujetos quienes necesitan un lugar donde residir o descansar, como se mencionó anteriormente la demanda y la distribución de recursos urbanos se ven configuradas por estas. La situación es aún más problemática cuando los sujetos llegan a otro país y se encuentran con una dificultad de acceso a la oferta para ellos en cuanto a habitabilidad. Claramente el ahorrar costos, hace que estas personas encuentren solución a esta necesidad en ofertas de carácter informal, que al presentar esa situación de informalidad se rigen por otras regulaciones fuera de las lógicas del mercado formal.

Esta problemática de acceso a la vivienda para las personas que migran se refleja también en el mercado de alquiler. La búsqueda de opciones económicas y la informalidad en las soluciones habitacionales generan un mercado de arrendamiento que opera al margen de las regulaciones oficiales, y por ello se dificulta su control y regulación. A continuación, en el siguiente apartado hablaremos de como esto influye en la configuración del mercado de alquiler resaltando el impacto de la población migrante venezolana en este.

1.2.3 Mercado de Alquiler

El mercado de vivienda en alquiler en la población migrante venezolana representa una problemática social y económica de gran relevancia en el contexto actual de migración en Colombia. La llegada masiva de migrantes ha condicionado la oferta y demanda de viviendas, genera retos tanto para los migrantes como para las políticas públicas y el mercado inmobiliario.

Según Jaramillo y Niño (2021), desde 2014, se han registrado aproximadamente 1.4 millones de venezolanos en Colombia, de un total de 2.3 millones que han salido del país. La falta de un enfoque integral ha llevado a una desconexión y fragmentación en la atención de la migración en Colombia. Esto resalta la creciente problemática entorno a la falta de políticas públicas que conlleven a una mejora de la condición de habitabilidad de los migrantes acogidos en el territorio nacional, especialmente en Bogotá, ha sido el territorio que ha acogido en mayor medida a esta población.

Los migrantes venezolanos, han llegado al país debido a la crisis económica y diversos factores políticos y sociales, los cuales se agudizaron para el año 2014; la búsqueda de nuevos espacios de habitabilidad, en los que presumen una mejoría en comparación a quedarse en su país natal, incentivan a que los sujetos se movilicen hacia ciudades como Bogotá, que los acoge con una oferta de vivienda que transita entre lo formal y lo informal.

Por lo anterior, es preciso destacar que la oferta de vivienda de alquiler, es la respuesta inmediata que los nuevos habitantes del territorio encuentran, ya que suple una necesidad al llegar a un nuevo espacio; El mercado de alquiler al que buscan acceso es amplio, pero a su vez contradictoriamente limitante, su condición de migrante causa que en algunos casos se les prohíba acceder a esta, por representaciones prestablecidas en la conciencia colectiva de los

arrendadores que consideran un riesgo el poner a disposición sus inmuebles en manos de no nacionales.

En el caso del sector El Codito, la oferta de vivienda de alquiler se ha aumentado en los últimos años, en búsqueda de nuevos ingresos económicos por parte de los dueños de los inmuebles. Ha sido esta una forma de aumentar la economía del hogar, en respuesta a el encarecimiento del costo de vida en la ciudad. Es así como, se destina una parte de la vivienda para el alquiler, aumenta la oferta, en relación a la creciente demanda. Samuel Jaramillo (2012), utiliza el termino de *Capitalismo periférico* para referirse a los rasgos estructurales y lógicos que se desarrollan en este tipo de ciudades a partir del dialogo constante entre el mercado inmobiliario formal y el mercado inmobiliario informal. El *capitalismo periférico,* evidencia un crecimiento económico muy mínimo y no es comparable a los grandes capitalistas, al final, el propietario solo encuentra una manera mínima de reproducir sus ganancias.

Dentro de los asentamientos informales, las mejoras de la vivienda en algunos casos se realizan en la búsqueda de un nuevo ingreso económico representado por el alquiler, ya sean pisos completos o habitaciones con baños y cocinas compartidas. Lo que da lugar a, una nueva figura dentro del barrio denominada inquilino. Según Cravino (2009):

> Se construyó una ideología barrial en relación a los inquilinos, se considera que no tienen relaciones de vecindad, que no están integrados, que están de paso, cuando esto no corresponde a la realidad, ya que el alquiler es la puerta de entrada del barrio y prácticamente todos los inquilinos aspiran (si sus ingresos lo permiten) cambiar a la condición de “propietarios” (ocupantes de hecho con tenencia segura). (p. 44)

Aquellos inmuebles, divididos o fragmentados, responden no solamente a la cuestión de oferta y demanda, expresada anteriormente, sino que también, responden a las lógicas del mercado de vivienda de alquiler, el cual define unos costos respeto a la influencia del mercado formal de alquiler en zonas aledañas o semejantes. Los arrendatarios se basan no solamente en la especulación del mercado, tienen en cuenta la comparativa de costos de otros arrendamientos de carácter formal e informal. Factores como accesibilidad, el estrado, el acceso a servicios públicos, entre otros, son tenidos en cuenta para la definición del costo por mes del canon de arrendamiento.

Es así como el acceso al mercado de vivienda en alquiler en la población migrante venezolana se ve permeado por las lógicas del mercado, lo cual dificulta mayormente el acceso por su condición de migrante. La relevancia del estudio, en búsqueda de resaltar los impactos sociales y económicos que puedan tener a partir del año 2014.

Es preciso encaminar la discusión en búsqueda de ampliar el análisis, hacia la transformación en el tiempo, como por ejemplo, el replantear en 10 años, cómo la población migrante tendrá menos dificultades para acceder al mercado de alquiler, teniendo en cuenta que posiblemente algunos de ellos, llevaran para el 2034, aproximadamente 20 años en Bogotá. Como tal esto permite replantear una transformación en las relaciones sociales, económicas y culturales que permean el acceso a la vivienda de alquiler por parte de estos sujetos.

Es importante destacar el papel que cumple el alquiler, como herramienta para acceder a la vivienda de por parte de múltiples sujetos, como mencionan Rolnik y Dapena (2014)

> En Colombia, el gerente del Banco Emisor ha declarado recientemente que los precios de la vivienda en este país se encuentran en su punto más alto en las series

> históricas registradas y que la cartera hipotecaria está creciendo por encima de la economía, pero descarta de plano que esto implique una burbuja inmobiliaria. (p.96)

Asimismo, el encarecimiento de la vivienda permite que los costos del alquiler también aumenten, debido a que como se mencionó anteriormente, los arrendatarios se basan en la especulación, en el mercado y en el costo de alquiler de zonas aledañas. Fenómeno que no solo se ha estudiado en Colombia, sino en gran parte del cono sur.

Una característica del mercado de alquiler en el sector del Codito es la tendencia a la subdivisión de viviendas para alquiler a familias migrantes, muchas veces en condiciones de precariedad. Como señala López-Estrada y Leal-Iga (2013) estos procesos responden a la necesidad de los migrantes de acceder a una vivienda económica, pero también contribuyen a la especulación y a la fragmentación urbana que reflejan desigualdades sociales y económicas.

1.2.4 Redensificación, Transformaciones Sociales y Urbanas Vinculadas

En primer lugar, respecto a la redensificación, Tello y Lewis (2013) abordan el estudio de la vivienda en América Latina desde perspectivas críticas relacionadas con las desigualdades sociales y las dinámicas urbanas, aunque tienen enfoques ligeramente diferentes. Desde una perspectiva crítica social y urbana, analizan cómo las desigualdades estructurales, la pobreza y la exclusión social se reflejan en el acceso y la calidad de la vivienda en Latino América. Por otra parte, Delgadillo (2021) maneja una perspectiva multidisciplinaria, combina enfoques geográficos y sociales para analizar la vivienda, con atención en las estructuras sociales y políticas que generan desigualdades en el acceso a esta. Enfatiza el papel de los procesos socioeconómicos, políticos y culturales en la configuración de la vivienda y el espacio urbano, pone en valor las dinámicas de exclusión y resistencia social.

Estos autores analizan los impactos sociales y culturales de la redensificación en contextos populares, este tipo de análisis nos permite abordar el estudio de manera más amplia, ya que es importante el resaltar como a afectado un territorio en específico. La redensificación urbana popular es una estrategia clave en la planificación urbana que busca maximizar el uso del suelo en contextos sociales y económicos vulnerables. En entornos donde la desigualdad y el crecimiento poblacional generan presiones sobre la infraestructura y servicios, esta categoría permite entender cómo las comunidades y las autoridades enfrentan el reto de mejorar la calidad de vida sin perder la identidad social del barrio.

1.2.5 Conclusión de la Discusión

Desde esta perspectiva del sur, de un sur geográfico, teórico, y epistemológico, la lectura de la transformación de la autoconstrucción en vivienda de alquiler refleja una economía urbana en expansión, impulsada por la migración y las dinámicas de mercado, que a la vez reproduce y agrava desigualdades estructurales, como lo indican autores como Salazar (2012). Esto evidencia la necesidad de políticas públicas que regulen la especulación y protejan a las comunidades vulnerables.

Este tipo de implicaciones teóricas, requieren no solo el fortalecimiento de políticas públicas que regulen la especulación, sino también la configuración de distintos mecanismos de análisis que permitan avanzar en el estudio de las implicaciones de la vivienda, la cual es permeada, regulada y limitada por el mercado de vivienda; Es así como este resulta en moldear los parámetros dentro de los cuales las personas pueden acceder a ella. La postura teórica de los referentes expuestos anteriormente permite entender que es evidente una serie de presiones hacia las comunidades vulnerables. Promueve una visión amplia de las implicaciones del neoliberalismo entorno a lo habitacional.

La autoconstrucción en contextos latinoamericanos según Abramo (2008), responde a la insuficiencia de políticas públicas de vivienda. En el Codito, muchas viviendas se originaron como autoconstrucciones en terrenos informales, y ahora, tras procesos de reurbanización, estas estructuras son renovadas, ampliadas o reconfiguradas para su alquiler, en un proceso que evidencia la lógica de acumulación del capital en pequeñas propiedades.

El actual problema habitacional, responde a los diversos factores mencionados anteriormente en los apartados de este capítulo, por lo tanto, es pertinente destacar que este problema presenta un encarecimiento de los costos por el acceso a la vivienda como primera medida, lo que en consecuencia ha impulsado una transformación en las formas de acceder a esta. Muestra claro de ello es, la demanda actual, la cual va en aumento, de personas que acceden a el mercado de alquiler, como primera e incluso única forma de acceder a un hábitat. Esta correspondencia la vivienda autoconstruida que surge en concordancia como una forma de acceder a la vivienda.

2. Capítulo, Metodología

El problema de investigación se enfoca en analizar cómo se ha transformado del sector de El Codito en relación al mercado de alquiler y cómo los procesos de producción autoconstruida fortalecieron o facilitaron la creación de vivienda en este, logrando evidenciar de qué manera a lo largo del tiempo reciente la redensificación ha dado lugar a un barrio con diversas problemáticas y formas de habitar el espacio, y como esto ha influenciado en el acceso del mercado de alquiler de la población migrante venezolana.

Esta investigación, se presenta como una herramienta colaborativa entre la academia y la sociedad para visibilizar y responder a los efectos de la segregación, exclusión y victimización

en el ámbito urbano, donde las dinámicas del mercado reducen los espacios de habitabilidad y muchas familias se ven forzadas a vivir en condiciones precarias. Por lo anterior, se pretende encaminar la discusión en torno a el acceso a la vivienda por parte de la comunidad migrante venezolana, quienes encuentran una opción de vivienda en el mercado de alquiler desarrollado en El Codito, debido a los beneficios que en este territorio encuentran, pero a su vez, por su condición de migrante, se dificulta en algunos momentos acceder a esta, puesto que los arrendatarios, en algunos casos se niegan a arrendarles por su nacionalidad. Una contradicción, teniendo en cuenta como los procesos de urbanización del barrio se desarrollaron por medio de migraciones internas, desde otros territorios de Colombia, hacia esta zona del norte de la ciudad.

Finalmente podemos definir como la transformación de la vivienda, estudiada en este apartado, debe ser analizada desde una perspectiva teórica critica, en la que lo geográfico retoma la vivienda como pilar fundamental en la vida de las personas, y está se manifiesta en el presente trabajo de grado como punto de partida en lo que compone la investigación en pro de lograr, analizar la estructura de las dinámicas de accesos de la población migrante venezolana al mercado de alquiler en el sector El Codito en Bogotá durante la última década, con el fin de identificar los factores que influyen en este proceso y sus implicaciones sociales. La población objetivo corresponde a migrantes venezolanos que arribaron entre 2014 y 2024.

Para lograr este objetivo se empleó una serie de técnicas investigativas con un enfoque cualitativo. Entre las técnicas destacan el análisis visual y el análisis documental, la observación de campo, las entrevistas y la cartografía, complementadas por la fotografía como apoyo visual. En paralelo, se utilizaron herramientas de georreferenciación y SIG para caracterizar la ubicación y el estado de las viviendas, así como para registrar la evolución espacial del sector.

Los instrumentos de recolección de datos incluyeron un diario de campo, una ficha de observación, una guía de entrevistas y, según el caso, herramientas tecnológicas como QGIS, una cámara fotográfica o un teléfono móvil. Durante las visitas al terreno se registró el estado de las fachadas y la división de las viviendas, con el fin de observar la trasformación de la vivienda autoconstruida hacia el mercado de alquiler. Asimismo, se realizó una revisión del Decreto 555 de 2021, el cual establece las directrices de revitalización urbana, legalización de títulos y mejoramiento integral de barrios.

Inicialmente la investigación se encaminó a esclarecer si la vivienda autoconstruida es el tipo de vivienda predominante en el sector, señalando que no es la única forma de producción existente y converge con otras como lo son la vivienda por encargo o vivienda tipo apartamento multifamiliar, esclareciendo como este fenómeno esta sectorizado y en que partes se encuentra. Por lo que, se utilizaron herramientas anteriormente mencionadas como un diario de campo, una guía de entrevistas y herramientas tecnológicas para cargar una base de datos con toda la información recolectada en campo.

Se buscó describir cual es la estructura de la vivienda y del mercado de alquiler en el Codito, por lo tanto, se determina como necesaria, la revisión de las viviendas del sector. Esto se llevó a cabo a partir de una observación en un primer momento, que busque una recolección de información a partir de un ejercicio de examinar las casas desde la composición de sus fachadas e interiores en busca de definir cuál es la estructura que predomina en la vivienda del sector, llevando un registro claro en un formato preparado en el que se registre: pisos de vivienda, técnicas de construcción utilizadas como pueden ser la placa maciza, placa aligerada como la placa fácil y las de steelDeck (Lamina colaborante), placas de madera o metálicas, o prefabricadas.

Como resultado se presente elaborar una base de datos con estructura de vivienda, que se complementara con información fotográfica de autoría propia, suministrada por los dueños de las viviendas o de distinta fuente que pueda ayudar a contrastar la trasformación en el tiempo. La caracterización del sector se apoyó en la verificación de la transformación de la vivienda autoconstruida para el mercado de alquiler. Se emplearon GPS y aplicaciones móviles para evidenciar las viviendas que se transformaron en viviendas de alquiler, y se llevaron a cabo entrevistas a los actores clave: arrendadores, inquilinos y población migrante venezolana.

Finalmente, se sistematizó y analizó la información recogida, relacionándola con las categorías de análisis: vivienda autoconstruida, mercado de vivienda en alquiler para población migrante venezolana y redensificación urbana popular. El resultado esperado es la identificación de los factores que influyen en el acceso a la vivienda de alquiler por parte de esta población y las implicaciones sociales en el sector.

Tabla 1

Metodología de Investigación

Criterio	Tipología	Descripción concreta para El Codito
Tipo de vivienda	Apartamento	Viviendas en torres o bloques pequeños en El Codito, con 1-3 habitaciones.
	Habitación/Piezas	Arrendamiento de una habitación o pieza, la cual cuenta con uso de zonas comunes como baño, cocina o patio de ropa.
	Casa unifamiliar	Casas individuales o bifamiliares.
	Vivienda informal / subdividida	Viviendas construidas de manera no formal, carente de escrituras, posibles subdivisiones de casa original para arriendo., autoconstruida, por encargo o mixta. Cuantos pisos tiene la vivienda.
	Vivienda formal/Subdividida	Viviendas con escrituras, posibles subdivisiones de la casa original para arriendo, autoconstruida, por encargo o mixta. Cuantos pisos tiene la vivienda.
Arrendador	Persona natural (dueño o dueños particulares)	Propietarios que no son inmobiliarias, arrendan sus viviendas para generar ingresos, tienen contratos de arrendamiento.
	Inmobiliaria / empresa	Empresas que gestionan varios apartamentos para arriendo en El Codito.
	Arrendamiento informal	Contratos verbales o sin formalidad legal, no cuentan con vigilancia regulatoria.
Estrato socioeconómico	Estrato bajo-medio	Partes del Codito con vivienda de bajo costo, están compuestas por estratos 1 y 2.
	Estrato medio	Viviendas formalizadas, con mejores condiciones, están compuestas por estratos 3 y 4.
Contrato / duración	Arriendo formal de largo plazo	Contratos típicos de 1 año o más entre arrendador y arrendatario.
	Arriendo mensual sin formalidad	Contratos más flexibles, posiblemente sin contrato escrito.

Criterio	Tipología	Descripción concreta para El Codito
Perfil del inquilino	Nacionales	Personas las cuales tienen como lugar de nacimiento el territorio colombiano.
	Migrantes	Personas las cuales tienen como lugar de nacimiento el territorio venezolano.
Equipamiento de la vivienda	Espacios	Con cuantas habitaciones, baños, cocinas y cupos de parqueadero cuenta el inmueble.
	Contadores	Con cuantos contadores de servicios cuenta la vivienda, de qué manera son divididos los gastos generados por servicios públicos.

Nota. Elaboración propia

La implementación de entrevistas de carácter semiestructuradas ha permitido evidenciar los rasgos morfológicos de las viviendas del sector y como estas se encuentran inmersas en el mercado de alquiler o piensan estarlo a futuro. El trabajo de campo realizado se compone de un análisis tanto del interior, cómo la fachada de las viviendas, buscando comprender como los espacios han sido transformados para acoger inquilinos o se planifican para hacerlo en un corto, mediano o largo plazo.

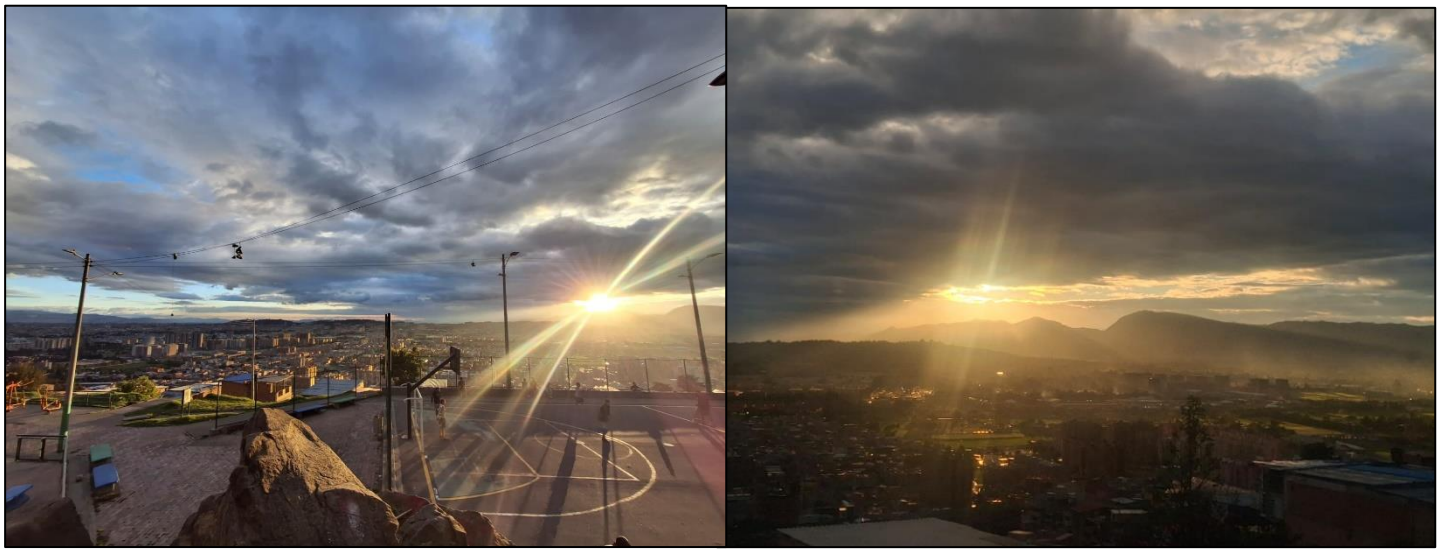
2.1 Barrio: Características del Barrio, Historia y Cómo se Puede Definir según las Tipologías de Vivienda

La morfología que compone El Codito presenta particularidades propias de este sector que lo destaca de otros aledaños o incluso de la ciudad misma en la que se ubica. En este apartado, se abordara las características de este, debido a la relevancia de este en el presente trabajo de investigación. Por medio de un abordaje investigativo propio del trabajo de campo en estos años, se abordara la historia y como se ha transformado la vivienda según las topologías de

vivienda para definirse lo que es actualmente según el autor, de mano con las perspectivas geográficas que han marcado el camino en el análisis acá expuesto.

Figura 2

Paisaje desde El Codito.



Nota. Fotografías archivo propio. Al fondo se observa el Occidente de Bogotá.

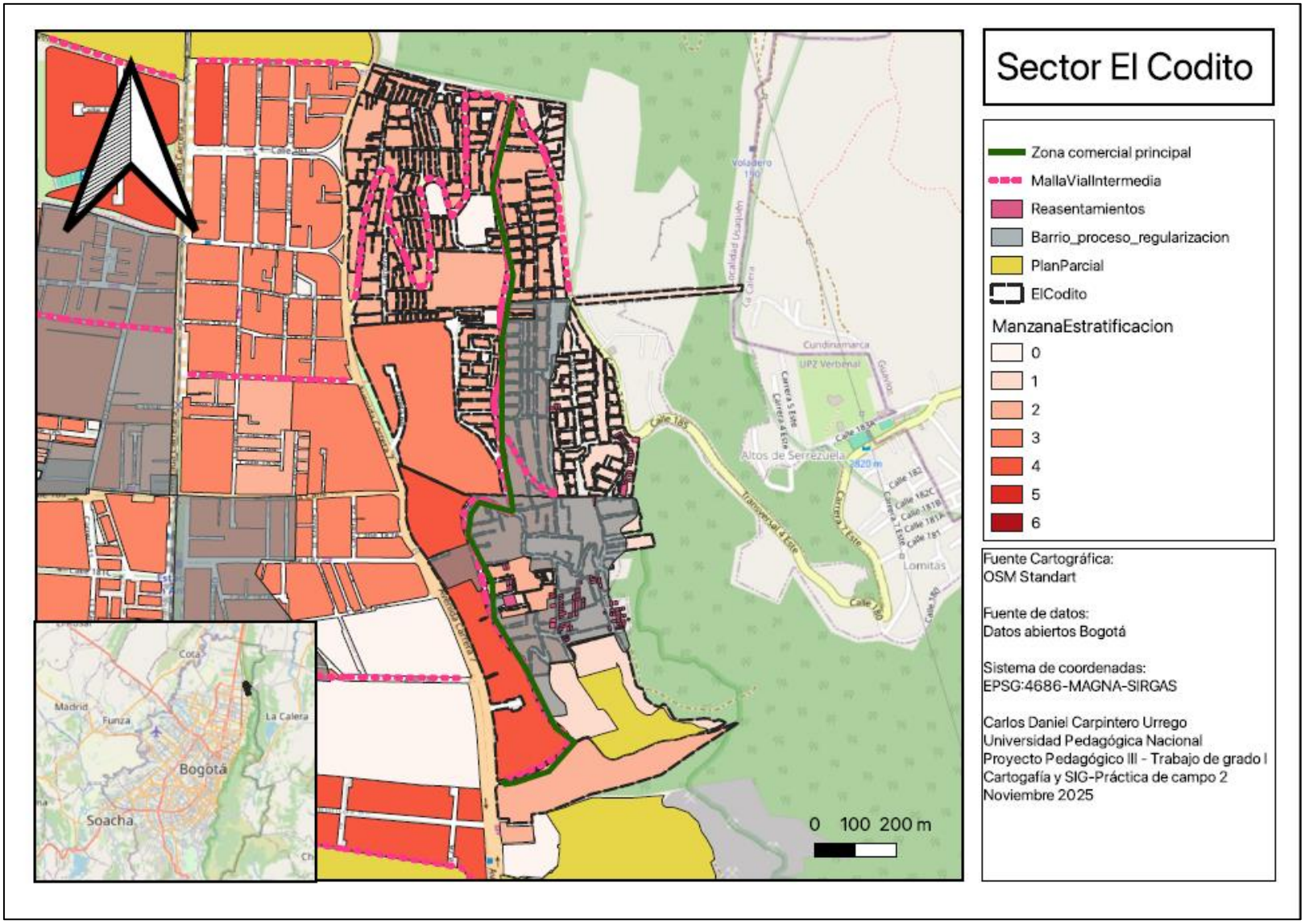
Inicialmente es pertinente establecer las delimitaciones de lo que se puede establecer como El Codito, Sector ubicado al nororiente de la capital colombiana, el cual limita al norte con el municipio de La Calera, específicamente con su vereda La Aurora; al norte su delimitación va hasta la calle 195 y al sur va hasta la calle 175; al occidente la franja central que lo divide de otros sectores y barrios, es la Avenida Carrera Séptima, como se puede observar en la siguiente cartografía realizada, esta zona de la ciudad se encuentra ubicada en los cerros orientales y cuenta con una vía vital, la Carrera Cuarta.

Denominada por sus habitantes como "*La principal",* En la Carrera Cuarta se ubica en mayor medida la zona comercial de estos barrios, destacando casas de 3-4 pisos

mayoritariamente, en segunda medida casas de 2-3 pisos y en menor medida, casas de 5 o hasta 6 pisos de altura. En esta vía se observa predominantemente una mayor cantidad de edificaciones con numerosos pisos construidos, en los cuales el primer o los dos primeros pisos se destinan para uso comercial y los demás son utilizados para uso habitacional. En este lugar se evidencia una gran oferta de alquiler, debido a que, las viviendas son subdivididas y cuentan con 1, 2 o hasta 4 apartamentos por piso, según la disponibilidad del tamaño del inmueble, hay un mayor aprovechamiento destinado a tener mayor cantidad de apartamentos que en muchos casos son destinados al mercado de alquiler. Ahora bien, esta parte de El Codito destaca por su gran cantidad de pisos y lotes que se pueden considerar como grandes, puesto a que cuentan con medidas predominantemente de 144 m2, en contraste a lotes de 72m2 o menos que se observan en las demás zonas, en los 17 barrios mencionados anteriormente, podemos encontrar viviendas construidas de 1 hasta 3 pisos según el trabajo de campo de estos años.

Figura 3

Sector El Codito



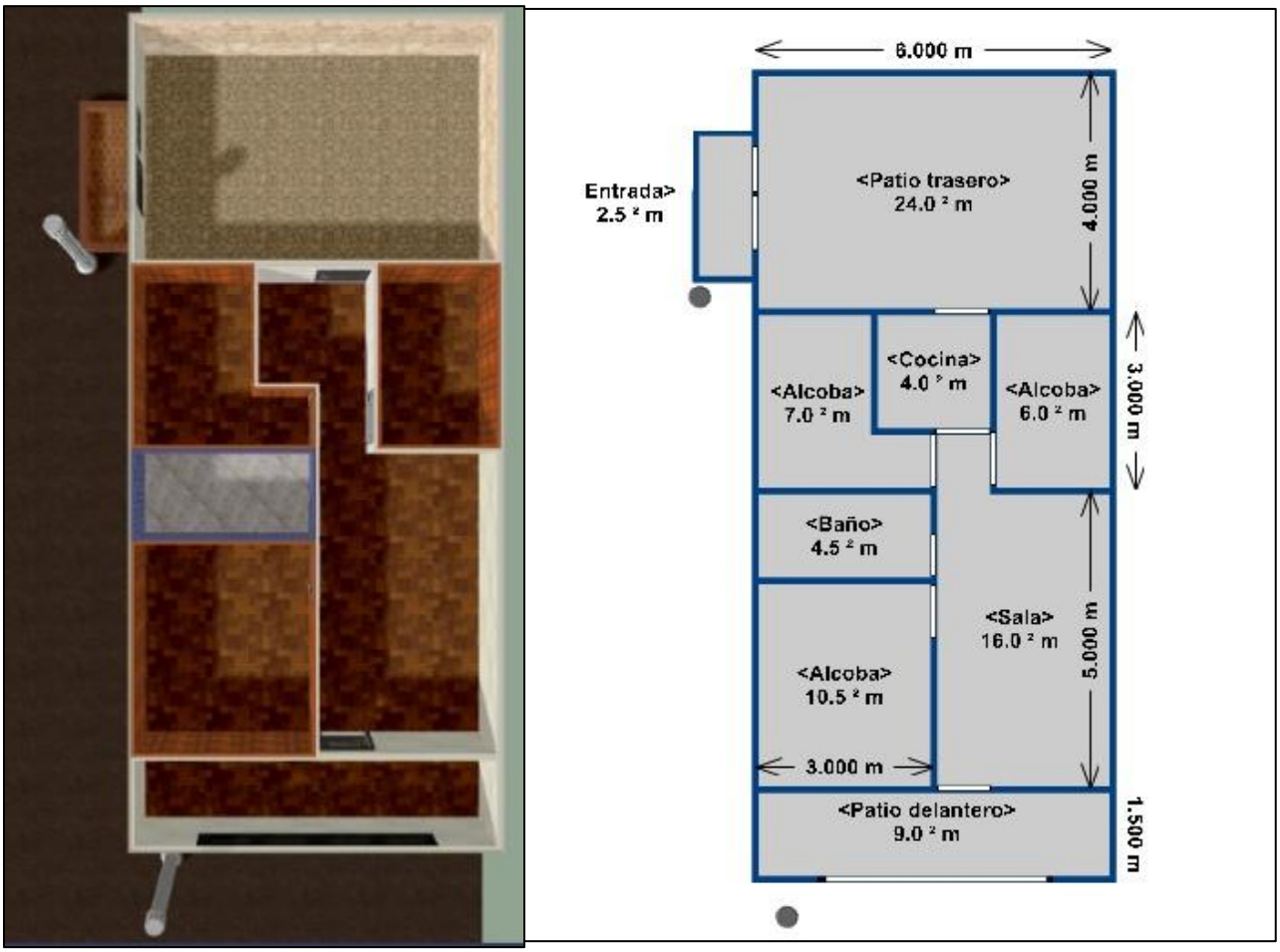
Nota. Elaboración propia a partir de (Datos abiertos Bogotá 2025).

Como se puede evidenciar en la cartografía anterior, este sector de la ciudad evidencia la presencia de estratos que van desde el 1 hasta el 4, esto se puede jerarquizar de la siguiente manera: Estrato 2, nayaritamente presente, seguido por el Estrato 1, después el Estrato 3 y en

menor medida hay poca presencia del estrato 4. De esta caracterización podemos concluir en un primer momento que hay una predominancia del Estrato 2 y que se puede considerar El Codito como un sector de estratificación baja, en cuanto a que este representa un valor se suelo comercial menor a lo que se pude encontrar en otras zonas de la Localidad de Usaquén en la cual se encuentra.

Figura 4

Muestra vivienda de El Codito, estructura prefabricada.



Nota. Elaboración propia, en el futuro se planea demoler para construir vivienda de 3 pisos en bloque y concreto, 1 piso destinado para alquiler.

Finalmente, se destaca que aún al año 2025, una gran parte de este sector se encuentra en proceso de regularización, esto significa que un barrio, el Distrito está reconociendo oficialmente un asentamiento de origen informal. Este trámite integra el sector a la estructura formal de la ciudad, permitiendo que sus habitantes accedan a inversión pública, servicios públicos domiciliarios e igualdad de oportunidades sociales. Secretaria de Hábitat (2024). Con ellos, se establece un proceso de aprobación de planos urbanísticos y se incluiría totalmente en el plan de ordenamiento territorial (POT), aunque como se evidencia en la imagen anterior, al sur oriente del sector, se encuentra una zona ya aprobada dentro del último plan parcial, lo que significa que ese sector específico ha sido seleccionado para ser transformado, organizado o desarrollado bajo reglas urbanísticas especiales. Secretaria Distrital de Planeación (2026).

Las tipologías observadas en el sector, se destaca en mayor media la Vivienda informal subdividida, las cuales son viviendas construidas de manera no formal, carente de escrituras, con posibles subdivisiones de casa original para arriendo; autoconstruida, por encargo o mixta. Seguida de la de la Vivienda formal subdividida, las cuales son viviendas con escrituras, posibles subdivisiones de la casa original para arriendo, autoconstruida, por encargo o mixta. Por último en menor medida, las Casa unifamiliar que son definidas como casas individuales o bifamiliares.

Figura 5

Proceso de auto construcción de vivienda.



Nota. Fotografías archivo propio, (2025). Proceso de remodelación de la vivienda, Primer momento demolición, Segundo momento fundición de Placa aligerada.

Figura 6

Continuación proceso de auto construcción de vivienda.



Nota. Fotografías archivo propio. (2025). Proceso de remodelación de la vivienda, Tercer construcción nuevos muros, Cuarto momento construcción interna.

De esta manera, se pude comprender el sector conformado principalmente por viviendas de carácter subdividido que según el trabajo investigativo realizado, se denota la predominancia de viviendas tipo apartamento y en menor medidas viviendas de tipo apartamento con servicios compartidos y habitaciones, existentes en la oferta de alquiler. Más adelante se abordaran los resultados del trabajo de campo, el cual apoya estas afirmaciones que caracterizan el lugar de estudio del presente trabajo de grado.

"Este lote se compró primeramente, ya después la casa se construyó y es un patrimonio familiar, el lote lo compraron entre todos aquí, mi cuñada, mi esposa, mi suegro, pero hace 45 años estamos hablando, eso fue como en 1980. Y entonces ya, como no existe mi suegro, está mi

cuñada y mi esposa […] Es un predio familiar. Nosotros mismos hemos construido. Aquí esto todo es legal, las escrituras la sacaron mi esposa y mi cuñada en Catastro, es mejor porque es que es verdad, sí hay harta gente que... Desgraciadamente abogados se aprovecharon de eso y tumbaron muchas personas". (Gabriel. Conversación propia, 11 de noviembre de 2025)

Ahora bien, la configuración de este sector ha presentado múltiples transformaciones desde los primeros asentamientos a lo que es en la actualidad. Inicialmente el imaginario común, puede definir este sector como de carácter informal por medio de invasión pero esta mera percepción resulta limitante y es necesario tener consideraciones conceptuales claras para entender que se puede considerar como invasión.

De acuerdo con Alexander (1987) las invasiones se clasifican en tres tipos: a. Invasión municipal, b. Invasión organizada y c. Desarrollo clandestino. Estos tres tipos de invasión tienen ciertas particularidades, la primera es orquestada por un grupo que se asienta de manera "espontanea" sobre un terreno y comienza a organizarse entorno a unos lideres que deciden invadir con sus familias por vínculos de parentesco u origen, la segunda es la invasión organizada que presenta un estímulo por parte de agentes externos a la comunidad, un ejemplo de esto son las invasiones promovidas por la iglesia. Por último se encuentra la invasión por desarrollo clandestino que no se puede denominar como invasión propiamente según el autor porque es orquestada por el dueño del terreno que no tiene permisos para la parcelación de este y con promesas de venta y otras técnicas, logra vender terreno no formal a familias que buscan un bajo costo en la compra de la tierra, estos terrenos carecen de escrituras, servicios e incluso en algunos casos, vías andenes o servicios de transporte.

A partir de esta definición, lo que aconteció no fue una urbanización propiamente de carácter denominado como invasión. Históricamente se puede denominar El Codito como un

sector con origen propio en el desarrollo clandestino; inicialmente estos suelos no estaban previstos para urbanización, y los vendedores de estos, hacían uso del vacío legal generado por la *Promesa de venta,* para parcelas y vender estos terrenos carentes de escrituras a las personas que iban llegando de distintos territorios a la creciente Bogotá de los años 80.

"Bueno, pongámosle que en el 87 el tema de la adquisición del lote fue por medio de... La promesa de venta que le llaman, pero no era una escritura. Quien nos dijo que acá estaban vendiendo lotes fue Chucho, mi cuñado, el hermano de mi esposo, la cuota inicial en ese tiempo fueron 50 mil pesos que eso era plata, luego pagábamos cada mes hasta pagar los 300 mil pesos […] Más adelante para 2018 sacamos las escrituras por una abogada recomendada, ya habíamos pagado dos abogados que nos robaron la plata, pero como ella ayudo a sacar las escrituras de otros vecinos, lo hicimos con esa persona que nos cobró 8 millones, ella se encargó de todo y nosotros hicimos la vaca entre mis hijos, mi esposo y yo. Escrituramos para por fin poderlo tener, para poderlo heredar... Poderlo vivir, vender más adelante. Para evitar de pronto después inconvenientes con la tierra. Eso... Eso nos motivó" (Herminda. Conversación propia, 18 de noviembre de 2025)

Autores como Smolka, M., y Biderman, C. (2011), denuncian como estos loteros piratas venden los terreros a partir de promesas de la adquisición de escrituras, servicios y vías, argumentando un menor costo del valor de la tierra a partir de la carencia es estos equipamientos. Como se puede evidenciar, esto carece de sustento verídico alguno, debido a que pude demorar años e incluso décadas en desarrollarse estas promesas, generando consigo unos costos no contemplados primeramente en la adquisición del lote, sino por el contrario, estos inconvenientes son sorteados a lo largo del tiempo por los nuevos propietarios de la tierra.

"Cuando llegamos acá no había servicios, nada, ni transporte. Ni siquiera en la séptima había transporte. Tocaba bajarse uno en la séptima porque existía el Lijaca, el bus que iba para: Lijaca, Verbenal, esos barrios debajo de la séptima. Entonces, a los que les tocaba ir que uno llegara a hacer vueltas en otro lado de la ciudad le tocaba caminar de allá hasta acá. Y no había ni siquiera luz en el momento. Nada, nada, nada en el momento. Solo había las escaleras en tierra hasta allá abajito esas escaleras" (Rosio. Conversación propia, 11 de noviembre de 2025)

La falta de vías, transporte y servicios, eran sorteados por los habitantes del sector, por medio de la ayuda comunitaria y la resistencia que ejercían entre vecinos y familiares. A lo largo de todo el trabajo de campo, se reconocieron distintos factores como la recomendación de un conocido, familiar o amigo, el cual les presentaba la opción de adquirir lotes a bajo costo en esta nueva zona de desarrollo urbano que para los años 80 comenzaría a recibir cientos de personas provenientes de múltiples lugares del vasto territorio colombiano, incluyendo una migración interna de otros sectores de la capital. Con la ilusión de adquirir un terreno propio y poder construir en este una vivienda para su núcleo familiar, muchas personas fueron llegando.

"Nosotros pagábamos arriendo en La Perla, por allá en San Cristóbal Norte, y cuando nos vivimos, nosotros íbamos a construir un rancho. Pero visto a las cosas poquitas que teníamos igual, no nos daba. Entonces compramos una casa prefabricada. Sin piso ni nada porque no habíamos echado el piso, se aplano y compramos la casa a una empresa que se llamaba Ser Vivienda, algo así, pues más o menos en el 87 que llegamos acá. Elegimos la casa prefabricada para nosotros, para vivir, nos parecía mucho mejor en vez de un rancho que era lo que había acá, todo el mundo se venía era a armar su rancho" (Herminda. Conversación propia, 18 de noviembre de 2025)

La llegada de los nuevos habitantes se vio marcada por la adquisición de los terrenos por medio de promesa de venta, esta carecía de ser una escritura formal que brindaba un título de propiedad. Pero inicialmente con el sueño de construir su hogar, las personas y sus familias arribaron a ocupar estos lotes, en muchos casos la construcción inicial era básica, el objetivo era poder habitar los espacios por medio de la construcción de viviendas con materiales de bajo costo que pudieran proporcionar una barrera con el exterior y un refugio para el frio y el inclemente clima propio de los cerros orientales de Bogotá. Si bien esta era la forma más común de construcción en los nuevos espacios adquiridos, algunas personas vieron en el mercado una solución económica al comprar casas prefabricadas, esto en comparación a los costos que podía representar construir una vivienda con cimientos, columnas, vigas en cemento y paredes de ladrillo.

Durante este periodo, a pesar de la construcción de sus nuevas viviendas, los habitantes del sector comenzaron a articularse de manera comunitaria para construir las primeras escaleras que conectaran esa zona montañosa en la que se ubica El Codito, estas eran socavadas a partir de técnicas básicas con los materiales existentes en los alrededores, la tierra fue asentada o pisada, con ayuda de palas y otras herramientas disponibles, se fueron trazando esas conexiones que les proporcionaba una mejor movilidad entre los lugares.

En la actualidad, se destaca la notoria presencia de bastantes escaleras en el sector, se considera necesario un análisis de la ciudad a partir de la idea de morfología de Horacio Capel (2002), en la cual el análisis de esta se debe realizar a partir de ciertos elementos denominados como rasgos morfológicos que componen el uso del suelo, 1. Vías-Calles, 2. Manzanas, 3. Parcelas-Lotes, 4. Edificaciones. Estos cuatro elementos se estructuran a partir de unas relaciones socioespaciales en las que podemos analizar lo político, cultural y ambiental. Por lo

que, la morfología urbana propuesta por Capel nos ayuda a entender la transformación a lo largo del tiempo.

Recorriendo las diferentes vías y calles, se denota como las escaleras son un elemento que permite evidenciar diferentes momentos de construcción. Algunas más anchas logran llegar a los 4 metros según la calle, pero en otros casos son de tan solo 80 centímetros. Estas escaleras funcionan como vías por las cuales las personas no solo transitan sino que realizan distintas actividades como conversar entre vecinos, disfrutar de un café en cualquier momento del día o incluso en épocas de festividades como la navidad, estos espacios llegan a ser escenarios de baile. Es entonces como, al dialogar con distintos habitantes del sector, destacan la precepción de las escaleras no solo como parte del espacio sino como lugares de relaciones entre la comunidad.

Este tipo de espacio público presenta evidencia de diferentes técnicas en la construcción. Al igual que el trasado irregular del barrio, en ellas se evidencia una falta de planeación estructurada y se denota las irregularidades. Por ejemplo, según testimonios y por la forma visible, algunas de estas fueron autoconstruidas de manera comunitaria por los primeros residentes en jornadas dominicales o en los tiempos residuales ente las jornadas laborales de ellos, el siguiente testimonio da muestra de esto:

"Las escaleras se hacían los fines de semana. Porque pues igual se trabajaba entre semana. La familia trabajaba. Pero la gente era muy, mejor dicho, en ese tiempo la gente sí era muy colaboradora. Entonces uno si necesitaba barrer la cuadra, estaba todo el día, entonces había un equipo de trabajo y ese equipo de trabajo se reunía. La gente era muy cumplida y salía a trabajar el día que decían. Eso no era como ahora que la gente va y hace reguero, en cambio, nos poníamos a recoger la basura. En ese tiempo … no y eso que no había carro (Carro de basuras). Antes había un sentido más de comunidad y que todos se ayudaban. La gente tenía

más sentido de pertenencia frente a las cosas. Sí, sí, a su cuadra, a su barrio." (Rosio. Conversación propia, 11 de noviembre de 2025)

Finalmente, podemos concluir teniendo en cuenta las características de la morfología propuesta por Capel (2002) que, 1. Las vías y calles del Codito son de tipo irregular y en ellas se evidencian distintos momentos históricos de la conformación del sector; 2. Las manzanas son compuestas por estrato tipo 2 principalmente; 3. Las parcelas-lotes inicialmente fueron adquiridas en muchos casos por medio de promesa de venta, aunque se ha avanzado en la titulación formal por medio de escrituras, aún representa una meta la obtención de estos títulos de propiedad para muchas viviendas; 4.Finalmente las edificaciones representan una arquitectura que pude ir desde la vivienda autoconstruida, hasta la vivienda por encargo, denotando distintos tipos de técnicas a la hora de construirlas.

2.2 Normativa: Análisis de la Normativa en Países de Latinoamérica, Colombia y el Caso Puntual de Bogotá

Esta caracterización morfológica del sector de El Codito, marcada por la traza irregular, la autoconstrucción y la deuda histórica en la titulación formal, no constituye un fenómeno aislado, sino el reflejo físico y socioespacial de las tensiones habitacionales que el marco legal e institucional intenta regular. El modelo actual de urbanización conlleva a una deuda hacia sus habitantes, en términos estructurales se puede entender la existencia de formas hostiles en las que prima el interés económico, Esta deuda de las ciudades contraída con los pobladores, sin importar su condición de origen, es lo que para Lefebvre se llama el derecho a la ciudad (como se citó en Delgado, 2017).

Existe una desconexión crítica entre la rigidez de las leyes urbanas y la flexibilidad de la producción social del hábitat en la periferia. Por ello, es indispensable confrontar esta realidad barrial con los instrumentos de planeación vigentes, específicamente el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá (POT), establecidos en el Decreto 555 de 2021. Este decreto establece las directrices de revitalización urbana, legalización de títulos y mejoramiento integral de barrios. Sin embargo, a menudo choca con las dinámicas de un territorio consolidado por fuera de la norma tradicional.

"Para las sacar las escrituras de las casas en este barrio varias personas le pagamos a tres abogados, y a todos nos robaron. Ellos llegaban diciendo que lo iban a hacer, o sea, eran abogados y montaban una película y que no sé qué, que eso se hacía así. Lo pintaban fácil … eso es demorado, pero lo agilizamos, necesitamos tanta plata. Nos decían, dura dos años, les firmamos el poder y todo para que hicieran los tramites, Llevamos las promesas de venta, las escrituras, todo lo que nos pedían y llevábamos allá. A nadie le dieron escrituras" (Rosa. Conversación propia, 01 de noviembre de 2025)

Esta brecha normativa se agudiza al analizar la oferta y el acceso a la Vivienda de Interés Social (VIS) y la Vivienda de Interés Prioritario (VIP). Los subsidios y los estándares mínimos de construcción estatales están diseñados bajo parámetros homogéneos que ignoran la lógica de la edificación por encargo o la progresividad de la autoconstrucción evidenciada en El Codito. Como consecuencia, las familias de estrato 2 quedan rezagadas de los circuitos formales de financiación y titulación. Adicionalmente, el desafío normativo actual no solo implica regularizar el espacio físico, sino adaptar la política pública a las transformaciones demográficas de la capital. La transición hacia un modelo de ciudad densa y eficiente debe responder a la creciente atomización del hogar bogotano, donde las estructuras unifamiliares de uno a tres miembros

exigen soluciones habitacionales más compactas, flexibles y asequibles. De este modo, el análisis de las configuraciones estadísticas y los lineamientos legales que condicionan el hábitat en la capital cobra relevancia, iniciando con una radiografía de su composición residencial y demográfica actual.

El Decreto 555 de 2021 (POT) impacta el tejido de El Codito a través de su Tratamiento de Mejoramiento Integral, una herramienta jurídica orientada a regularizar la morfología irregular del sector. Esta normativa prioriza el reconocimiento simplificado de edificaciones y agiliza la titulación predial en un barrio donde la promesa de venta aún prevalece sobre la escritura pública formal. Asimismo, la obligatoriedad de suelo para proyectos de Vivienda de Interés Social (VIS) y la introducción de nuevas tipologías habitacionales compactas desafían la tradición de la autoconstrucción. Estas medidas buscan canalizar la subdivisión interna de los predios hacia un modelo residencial seguro que atienda la actual proliferación de hogares pequeños en el estrato 2. Finalmente, la inclusión del territorio en el esquema de Unidades de Planeamiento Local (UPL) busca mitigar la segregación socioespacial de la periferia mediante la inyección de equipamientos públicos y servicios esenciales en el propio vecindario.

La población de Bogotá según el último informe del DANE 2024, ronda en 7.929.539 personas con un total de 3.072.358 hogares. En promedio los hogares en la ciudad se conforman por 2.58 personas, con los siguientes datos porcentuales; hogares de 1 miembro 23,2%, 2 miembros 28,1%, 3 miembros 22%, 4 miembros 17,5%, 5 o más miembros 9,1%. Lo que muestra una predominancia en los hogares de 2, 1 y 3 miembros respectivamente en este orden. Secretaría del Hábitat (2024).

La aplicación de estas directrices del POT en El Codito, intentan adquirir pleno sentido a la luz de las realidades demográficas de la capital. La flexibilización normativa orientada a

regularizar subdivisiones prediales responde de forma directa a la estructura residencial actual del Distrito, donde la población ronda los 7.929.539 habitantes distribuidos en 3.072.358 hogares. Esta masa poblacional, sujeta a las dinámicas de estrato 2, ya no se compone mayoritariamente de familias extensas. Por el contrario, los datos de la Secretaría del Hábitat y el último informe del DANE (2024) revelan una clara predominancia de hogares pequeños de uno a tres miembros, los cuales representan más del 73% del total de núcleos familiares en la ciudad. Así, el mandato legal busca promover soluciones habitacionales más compactas, asequibles y seguras encuentra su justificación en esta atomización del hogar bogotano, puesto que las viviendas autoconstruidas o modificadas en la periferia albergan hoy en día a un promedio de apenas 2.58 personas por unidad residencial.

En el caso de la Localidad 1 Usaquén, en la cual se ubica el Sector de El Codito, la población es de 594.611 personas con un total de 247.149 hogares. En promedio los hogares en esta Localidad se conforman por 2,41 personas y los datos de conformación por miembros son muy parecidos a los anteriormente mencionados en la ciudad. En Bogotá el 40,6% de los hogares obtienen un ingreso mensual <= (menor) a 2 SMMLV; 28,9% entre (2,4) SMMLV y 30,5% > (mayor) a 4 SMMLV. Cifras que se contrastan con un 23,7% de la población la cual, se encuentran en la pobreza monetaria, definida según el DANE (2024), como, el porcentaje de la población total cuyos ingresos per cápita en el hogar son insuficientes para adquirir una canasta básica de alimentos, servicios y bienes esenciales. Se determina comparando el ingreso mensual por persona con la línea de pobreza establecida. Adicional a esto, 5.5% se encuentra en la situación de pobreza extrema. Esto ocurre cuando el ingreso per cápita mensual de un hogar es insuficiente para adquirir una canasta básica de alimentos que cubra las necesidades calóricas mínimas para la supervivencia.

En Usaquén, el 35,6% de los hogares obtienen un ingreso mensual > (mayor) a 8 SMLV, 25,0% de 4 a 8 SMMLV, 18,7% de 2 a 4 SMMLV, 11,2 de 1 a 2 SMMLV y 9,6% Hasta 1 SMMLV. Lo que denota una mayor desigualdad en términos comparativos a lo que respecta los ingresos porcentuales de la población en toda Bogotá, se refleja un mayor ingreso por hogares. Estas cifras también se contrastan con un 15,9% de la población la cual, se encuentra en la pobreza monetaria y 5,5% se encuentra en la situación de pobreza extrema.

Lo que respecta a la vivienda, para el último informe de la Secretaría de Hábitat (2024), Bogotá para el año 2023, presento un total de 49.817 nuevas viviendas iniciadas, con los siguientes porcentajes por tipo de vivienda: VIP 2.258, VIS 27.086 y NO VIS 20.473. Sumado a esto se regularizaron desarrollos informales que son unas 109 ha, y componen un 0,5 % respecto al área urbana. Usaquén por su parte, presento un total de 5.705 nuevas viviendas iniciadas, con los siguientes porcentajes por tipo de vivienda: VIP 151, VIS 2.300 y NO VIS 3.254. Sumado a esto se regularizaron 11 desarrollos informales que son unas 16 ha las cuales aportar a el 0,5 % respecto al área urbana anteriormente mencionada.

El último boletín publicado por el Observatorio de Desarrollo Económico de Bogotá con cifras del año 2025 determina que: Respecto al empleo, al comparar el promedio del año corrido de 2025 frente a 2024, el empleo en el sector de la construcción presentó un incremento del 9,1 %, lo que refleja un aumento promedio de 221 mil a 241 mil personas ocupadas. Es así como, este sector representa una gran oferta laboral en la ciudad y genera importantes puestos de trabajo que buscan suplir la creciente demanda habitacional.

2.2.1 Ámbito Internacional

En el ámbito internacional, podemos encontrar que, en Latinoamérica se puede evidenciar a Colombia (51%) con la mayor participación de hogares en arriendo privado, seguido por Chile (22%), es de destacar que en Latinoamérica no se reportó información de arriendo público de acuerdo con la publicación de la OCDE para el año 2020. Según datos expuestos por la Secretaría de medio ambiente (2022).

La predominancia de este tipo de participación alta en el mercado de alquiler destaca en el caso colombiano, puesto a que por ejemplo en contraste; el mercado de arriendo en México representa el 15% de los hogares (OCDE, 2020), participación baja respecto al promedio de los países latinoamericanos, debido a que el mercado inmobiliario cuenta con una gran participación de autoproducción de vivienda, en las zonas rurales representan el 40% de las viviendas y en la zona urbana el 28% que se encuentra estrechamente relacionado con la condición de pobreza de los hogares.

En México la normativa respecto al mercado de vivienda de alquiler presenta una particularidad; El *Código Civil Federal* regula a nivel general bajo los artículos del 2398 al 2490 estableciendo las bases generales aplicables en todo el país, pero este se regula a su vez, de manera local por el *Código Civil* de cada uno de los 32 estados que componen la República, por consiguiente, cada estado define los plazos mínimos, reglas de depósito y topes de aumento.

La regulación fragmentada ha ocasionado la posibilidad de implementar reformas focalizadas según el caso, ejemplo claro de ello es la Ciudad de México. La capital mexicana, ha presentado reformas en materia del mercado de alquiler, la obligación por parte de los

arrendadores de inscribirse en el Registro Digital de Contratos, en un plazo no mayor a 30 días posteriores a la celebración del contrato, lo cual se puede interpretar como un esfuerzo para formalizar el alquiler y regular sus precios. El creciente encarecimiento de la ciudad y su área metropolitana ha generado una preocupación entorno a el costo de los arrendamientos, los nuevos debates se direccionan hacia una política proteccionista hacía los arrendadores y principalmente hacía los arrendatarios, estos últimos los más afectados por el encarecimiento de la vivienda y la creciente demanda de ella.

La reciente Ley de arrendamiento en la CDMX publicada el 28 de agosto de 2024, decretó que modifica los artículos 2448 D y 2448 F del Código Civil local. Estas modificaciones introdujeron, la anteriormente mencionada obligación de registrar los contratos de arrendamiento en un registro digital perteneciente al Gobierno de la Ciudad de México, junto a la creación de un tope anual al incremento del alquiler de propiedades residenciales, que no podrá exceder la tasa de inflación del año anterior, lo que implica que no se podrá aplicar aumentos del 10% como anteriormente a la reforma se venía realizando.

Esta tendencia hacia la regulación estricta y la contención de los precios del alquiler en urbes como la Ciudad de México contrasta de manera profunda con los marcos legales de otras latitudes de la región. Mientras la capital mexicana apuesta por reformas recientes orientadas al control de rentas y la digitalización estatal de los contratos, el panorama austral suramericano exhibe un modelo estructuralmente distinto. Este es el caso de Chile, cuya legislación habitacional de carácter centralizado ha permanecido con pocas variaciones desde su origen, bajo una lógica de libre mercado que se apoya en el derecho civil tradicional. Este contraste evidencia las dos grandes vertientes normativas en Latinoamérica: por un lado, las intervenciones locales de emergencia frente a las crisis de vivienda contemporáneas y, por el

otro, los marcos jurídicos nacionales consolidados con un enfoque que busca una estabilidad transaccional.

La normativa que rige el mercado de alquiler en Chile es la histórica Ley N° 18.101, aprobada por el gobierno del Dictador militar Augusto Pinochet el 07 de enero de 1982, con el fin de fijar las normas especiales sobre el arrendamiento en previos urbanos, en ella se establecen los derechos irrenunciables de ambas partes del arriendo, los procedimientos judiciales, lo que constituye una norma de carácter central. Esta ley se apoya de forma supletoria bajo el Código civil, el cual regula aquello que no está contemplado en la ley como los principios generales de los contratos.

A esto se suma, la reciente Ley 21.461 denominada como, Ley "Devuélveme mi Casa", esta introdujo el procedimiento monitorio, que permite el desalojo rápido en un plazo de aproximadamente 10 días tras la notificación si el arrendatario no paga o no tiene pruebas de pago. Siendo esto, una medida con enfoque a la restitución rápida por medio de lo que se podrían considerar desalojos exprés, debido a la introducción de un procedimiento monitorio que permite la considerada “restitución de la vivienda” junto al cobro de rentas impagas.

Respecto a los ajustes en el precio de la renda, este se realiza a partir de El IPC (Índice de Precios al Consumidor) en Chile el cual mide la inflación mensual, reflejando el aumento de costos de bienes básicos y La UF (Unidad de Fomento) que es un índice reajustable según el IPC, utilizado como valor referencial para contratos de arriendos, créditos y sueldos para mantener el poder adquisitivo. Este último es autorizado y calculado por el Banco Central de Chile, en búsqueda de fomentar la protección del poder adquisitivo de las personas respecto a la inflación. Siendo así como, el precio de la renta se fija en consideración de estos dos índices.

La rigidez de este modelo chileno, fundamentado en la indexación oficial y predecible a través de variables macroeconómicas estatales, difiere drásticamente de los giros políticos y normativos que caracterizan a otras economías del Cono Sur. Mientras el sistema transandino busca la estabilidad de los contratos mediante herramientas financieras institucionales de larga trayectoria, el escenario residencial en el Atlántico Sur adoptó un rumbo opuesto debido a profundas transformaciones en su conducción estatal. Esta divergencia conceptual abre paso al análisis de la realidad argentina, un territorio donde la intervención del Estado en la fijación de precios sufrió un desmantelamiento absoluto en favor de una desregulación sin precedentes en la historia reciente de la región.

En Argentina, el mercado de alquiler ha experimentado este cambio radical tras la derogación de la Ley de Alquileres (Ley 27.551) mediante el DNU 70/2023 a finales de 2023. Actualmente para 2026 la normativa se rige bajo el principio de libertad contractual, otorga a las partes la autonomía para pactar casi todas las condiciones del contrato según el Código Civil y Comercial de la Nación.

El país enfrenta una creciente crisis económica que se ha recrudecido por la política aplicada en los últimos años por el presidente Javier Milei quien inicio su mandato el 10 de diciembre del 2023, y para el 20 de diciembre de ese mismo año, impulso el denominado Decreto de Necesidad de Urgencia (DNU 70, 2023), bajo la primicia de buscar la reconstrucción de la economía argentina. Esta normativa afecta tanto arrendadores como arrendatarios, es importante destacar que con el principio de libertad contractual, el ajuste del valor del alquiler varia cada 3 o 4 meses respecto a la inflación mes a mes, a continuación se muestra la transformación normativa en argentina a partir de una gráfica que ayuda a comprender de mejor manera el impacto.

Tabla 2

Análisis de los Marcos Legales en Colombia, México, Chile y Argentina

Aspecto	Ley 27.551 (2020-2023)	Situación Actual (2024+)
Plazo mínimo	3 años	2 años
Ajuste	Anual por ICL	Libre (IPC común)
Frecuencia ajuste	Anual obligatorio	Libre
Depósito	Máximo 1 mes	Sin límite
Moneda	Solo pesos	Pesos o dólares
Registro AFIP	Obligatorio	No obligatorio

Fuente: Bloog Roomix (2026).

El análisis de los marcos legales en Colombia, México, Chile y Argentina expone enfoques drásticamente opuestos frente a la gestión y equilibrio del mercado de arrendamientos urbanos. Estas diferencias se estructuran a partir de dos grandes variables: el nivel de intervención estatal en los precios de las rentas y el grado de centralización de sus normativas. Mientras algunas naciones apuestan por la protección del inquilino frente a la inflación, otras delegan la totalidad de las condiciones al libre mercado y a la autonomía de las partes.

Por un lado, Colombia y México muestran un panorama con alta demanda, pero con estructuras de fiscalización muy distintas. El caso colombiano sobresale a nivel regional por registrar la mayor tasa de hogares en situación de arriendo privado (51%), bajo directrices que conviven con la regularización local de las periferias. En contraste, México posee un porcentaje de alquiler formal mucho menor (15%) debido al peso histórico de la autoproducción de vivienda. Sin embargo, la capital mexicana lidera hoy una tendencia de intervención estricta a

través de reformas locales recientes, las cuales imponen topes de incremento anual atados a la inflación y obligan al registro digital de los contratos para combatir el encarecimiento de la ciudad.

Por otro lado, el Cono Sur ejemplifica la distancia entre la previsibilidad institucional y la desregulación absoluta. Chile opera bajo una normativa centralizada de larga data que combina la protección de derechos civiles con mecanismos financieros estables como la Unidad de Fomento (UF), la cual indexa el precio de los arriendos a la inflación oficial de forma técnica y predecible. No obstante, el sistema chileno incorporó herramientas de restitución exprés para proteger de forma drástica al propietario frente a los no pagos de la renta. Este esquema ordenado choca por completo con la realidad de Argentina, país que desmanteló su anterior Ley de Alquileres a través del Decreto de Necesidad de Urgencia (DNU 70, 2023). El modelo argentino actual elimina la mediación del Estado e impone la libertad contractual absoluta, lo que obliga a inquilinos y propietarios a negociar ajustes frecuentes en plazos de libre albedrío dentro de un contexto de alta inestabilidad económica.

Tabla 3

Comparativa de Normativa del Mercado de Alquiler

Característica	Argentina AR	Chile CL	México MX
Norma Principal	Código Civil y Comercial	Ley N° 18.101 + Ley 21.461	Códigos Civiles Estatales
Plazo Mínimo	Pactado libremente	Pactado libremente (suele ser anual)	Varía por Estado (Suele ser de 1 año)
Actualización	Libre entre partes	Generalmente asociada al IPC local	Limitada en algunos estados (ej. CDMX)
Juicio de Desalojo	Proceso estándar	Proceso Monitorio (Rápido)	Proceso estándar (Largo)

Nota. Elaboración propia a partir de la información recolectada

La revisión de estos escenarios internacionales demuestra que las tensiones habitacionales observadas en El Codito forman parte de un desafío estructural compartido a lo largo de América Latina. Las respuestas institucionales de la región oscilan entre la intervención rigurosa de los precios y la desregulación absoluta del mercado. Sin embargo, el caso de Bogotá adquiere una complejidad particular debido a que confluyen la alta dependencia del arriendo privado y un crecimiento periférico basado en la informalidad. De este modo, la experiencia de ciudades como México o Buenos Aires aporta lecciones valiosas sobre los riesgos de la rigidez normativa o de la ausencia total de control estatal. Esta perspectiva global permite evaluar con mayor rigor los alcances y limitaciones de los instrumentos locales de planeación. El análisis

comparativo sirve entonces como el fundamento definitivo para sintetizar el estado actual de la política habitacional en la capital de Colombia.

En conclusión, el análisis normativo y demográfico, evidencia una brecha crítica entre los instrumentos de planificación urbana y las realidades socioeconómicas de la población en estratos bajos. El POT de Bogotá, a través del Decreto 555 de 2021, plantea herramientas valiosas para el mejoramiento integral y la titulación en sectores como El Codito. No obstante, estos esfuerzos institucionales a menudo ignoran la velocidad de la autoconstrucción y la transformación de la estructura familiar. Las estadísticas del DANE (2024), confirman una tendencia irreversible hacia la atomización del hogar, con un predominio de núcleos de uno a tres miembros que demandan viviendas compactas y asequibles. Ante un panorama regional donde Colombia lidera la tasa de arrendamiento privado, la política pública local debe trascender el plano físico.

Guerrero et al. (2023), sugieren que “Las políticas públicas locales, nacionales y globales deben lograr ser eficiente superando la victimización, criminalización y/o estigmatización. Por ello parece ser fundamental una aproximación que sirva para al análisis espacial crítico” (p.78). El verdadero reto de la normativa actual radica en articular los subsidios VIS y VIP con la realidad del empleo informal y los ingresos familiares para garantizar el ingreso al mercado formal de vivienda y el derecho efectivo a una vivienda digna.

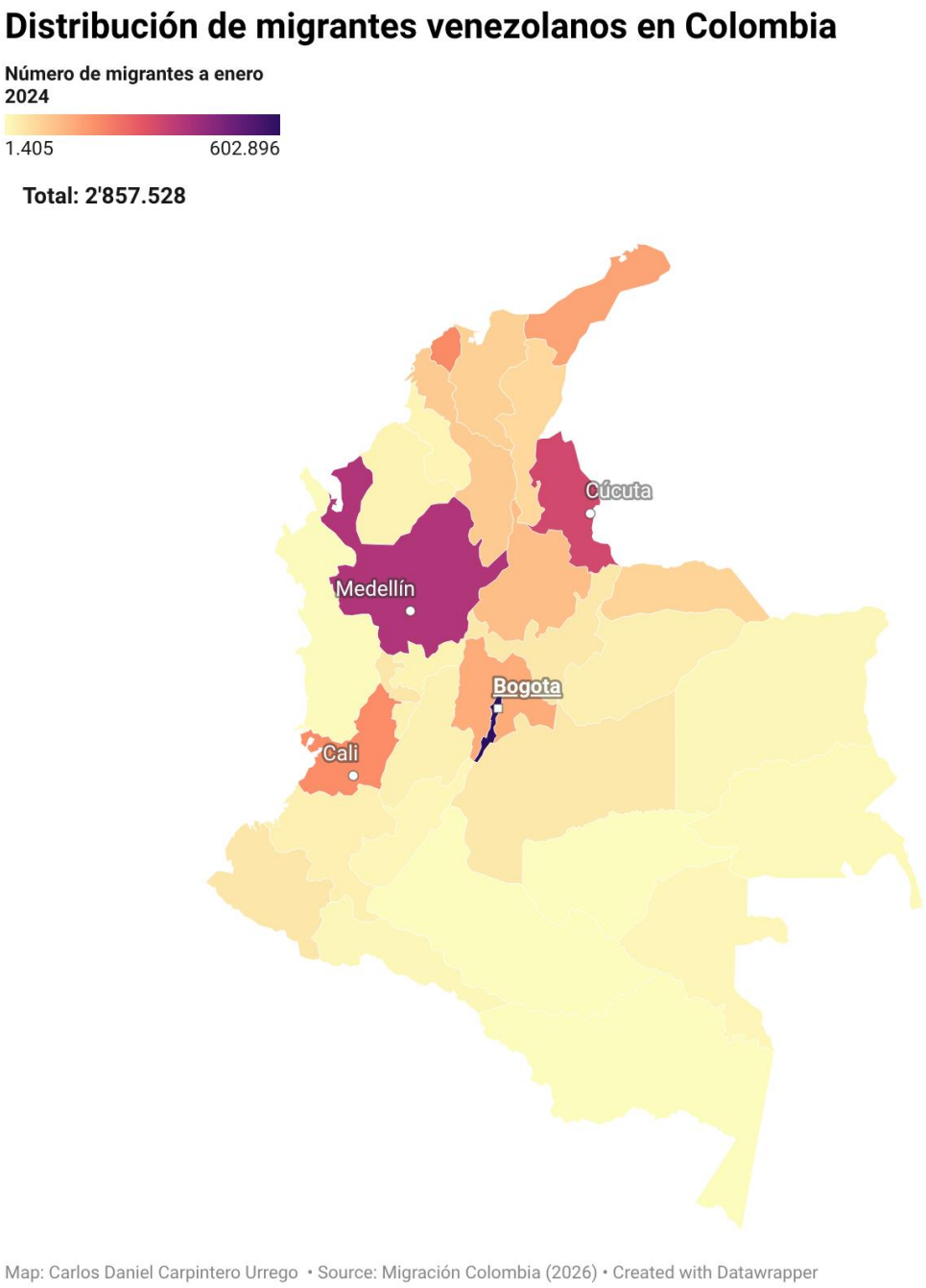
2.3 Condición de los Migrantes Venezolanos en el Territorio de Estudio

El estudio de las dinámicas habitacionales y normativas en la capital del país resulta incompleto si se pasa por alto el impacto de los flujos migratorios contemporáneos en la configuración del territorio. Durante la última década, Bogotá se consolidó como el principal epicentro de recepción de la población migrante procedente de Venezuela, un fenómeno de movilidad humana sin precedentes en la historia reciente de la región. Este flujo masivo no solo transformó la estructura demográfica de la ciudad, sino que impuso una presión inmediata sobre el mercado inmobiliario informal y los servicios públicos en las zonas periféricas de menor escala socioeconómica. Por consiguiente, este apartado examina la evolución histórica de dicho proceso migratorio y las condiciones de vida de esta población, con un enfoque particular en las barreras de acceso al hábitat digno que enfrentan dentro de las dinámicas de segregación y vulnerabilidad residencial.

El año 2013 marcó un quiebre estructural en el panorama venezolano debido a transformaciones políticas que aceleraron la crisis social y económica interna. Este escenario se agudizó por la pérdida de valor del crudo en los mercados internacionales y el desplome en los niveles de extracción de crudo en la nación suramericana. La combinación de estos factores desencadenó un ciclo de inestabilidad política y manifestaciones populares, acompañadas por una severa inflación y un encarecimiento generalizado de los servicios básicos que mermó el bienestar de la población (Obanda et al., 2021). A raíz de este colapso multifactorial, en el año 2014 inició un éxodo masivo de ciudadanos venezolanos hacia diversos destinos internacionales.

Figura 7

Distribución de Migrantes Venezolanos en Colombia



Nota. Elaboración propia a partir de los datos publicados por Migración Colombia 2026.

Las cifras respecto a la migración forzada son alarmantes, al menos 129,9 millones de personas según el Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Refugiados (ACNUR, 2026), han sido desplazadas por la fuerza de su hogar. A continuación podremos observar la tabla de distribución de migrantes venezolanos en Colombia, esta nos permitirá comprender una mayor presencia en Bogotá, cuenta con un 21,10% del total de migrantes según las últimas cifras publicadas por Migración Colombia (2026). El Distrito Capital cuenta con una destacada presencia de 602.896 de los 2’857.528 migrantes totales en el país.

En consideración a los datos expuestos por este ente estatal, se pude comprender que un territorio con menor extensión como Bogotá, cuenta con mayor presencia de migrantes venezolanos en comparación a departamentos completos que se pueden considerar como áreas de mayor extensión. Esta prevalencia en la elección de destino se ve influenciado por el acceso a un puesto de trabajo, oportunidades laborales formales e informales que puedan representar lo que se considera como una mejor disposición de oportunidades. Esto se suma a un marcado crecimiento demográfico de las ciudades en América Latina y el Caribe, pasando de un 50% en 1961 al 81% en el 2024, generando una disminución importante de la población en los campos de un 51% en 1960 al 19% en el 2024, evidenciando las migraciones internas de las últimas décadas (Banco mundial, 2026).

Tabla 4

Distribución de Migrantes Venezolanos en Colombia

Departamento de Colombia	Número de migrantes a enero 2024	Porcentaje del total
Bogotá D.C.	602.896	21,10%
Antioquia	393.392	13,77%
Norte de Santander	336.291	11,77%
Atlántico	205.084	7,18%
Valle del Cauca	200.082	7%
La Guajira	162.389	5,68%
Cundinamarca	149.740	5,24%
Santander	116.630	4,08%
Bolívar	94.076	3,29%
Magdalena	82.590	2,89%
Arauca	76.906	2,69%
Cesar	70.163	2,46%
Risaralda	43.940	1,54%
Nariño	42.481	1,49%
Meta	38.599	1,35%
Boyacá	38.559	1,35%
Casanare	26.224	0,92%
Cauca	24.528	0,86%
Tolima	23.242	0,81%
Quindío	21.700	0,76%
Córdoba	19.268	0,67%
Caldas	19.135	0,67%
Sucre	17.093	0,60%
Huila	12.743	0,45%
Putumayo	11.595	0,41%
Vichada	11.374	0,40%
Guainía	6.800	0,24%
Chocó	3.565	0,12%
Guaviare	1.888	0,07%
Amazonas	1.694	0,06%
San Andrés, Providencia y Santa Catalina	1.443	0,05%
Caquetá	1.405	0,05%
Vaupés	13	0,00%
Total	2.857.528	100%

Nota. Elaboración propia a partir de los datos publicados por Migración Colombia 2026

Las ciudades son el principal atractivo para el migrante, estableciéndose sobre las áreas metropolitanas, lo cual puede significar valor agregado para la sociedad o problematizar la dinámica territorial que a menudo está saturada por conflictos estructurales preexistentes; todo dependerá de cómo sea gestionado el desplazamiento y las vivencias. Vera et al., (2022), (como se citó en Guerrero et al, 2023). Siendo Bogotá el principal centro de destino para los migrantes provenientes de Venezuela, se entiende que al ser una ciudad con diversas problemáticas sociales, estas personas encuentran un entorno que puede resultar problemático en términos de convivencia, segregación, marginalización y xenofobia.

Con una longitud cercana a los 2.219 kilómetros, el límite con Venezuela constituye la frontera terrestre más larga de Colombia. Durante la década de 1970, la cotización al alza del petróleo internacional transformó la dinámica rentista de Venezuela y provocó un incremento del 250% en sus ingresos fiscales entre 1972 y 1974. Este escenario económico propició una fuerte ola migratoria desde Colombia. Los registros demográficos indican que la comunidad colombiana en Venezuela creció un 194% entre 1979 y 1990, atraída de forma primordial por las ofertas del mercado laboral (Carreño, 2014). Parece ser que, desgraciadamente una parte de la población colombiana no recuerda la migración histórica por parte de ellos hacia el vecino país en donde al igual que el flujo migratorio actual, las personas llegaban en búsqueda de unas mejores condiciones de vida.

En relación a la discriminación, el portal web de El Barómetro (2026), difunde información valiosa sobre las narrativas de integración y exclusión dirigidas hacia la población migrante venezolana en Colombia, Ecuador, Perú y Chile. Realizando un análisis de la red social X (antes Twitter) con su publicación Barómetro de Xenofobia, concluyeron que: Entre el 2020 al 2023, en Colombia solamente en X, se realizaron 142,790

publicaciones de carácter xenofóbico, contrastando con 35,142 en Ecuador y las 36,378 en Perú. Lo que evidencia un notable predominio del territorio colombiano en este tipo de publicaciones con el 66,63 % del total de datos analizados.

En conclusión, esta hostilidad digital y cultural identificada por el Barómetro de Xenofobia se materializa de forma directa en la cotidianidad de los asentamientos de la periferia urbana, donde El Codito resalta como un territorio de recepción crítica. En este sector de la localidad de Usaquén, las tensiones por el uso del espacio público, el acceso al mercado de alquiler y la disputa por oportunidades laborales precarizadas exacerban los prejuicios de la población nativa hacia la comunidad venezolana. La traza urbana irregular y la falta de planificación, lejos de promover un tejido social cohesionado, operan como un escenario de segregación donde los imaginarios de inseguridad y degradación social se atribuyen, de manera injusta, a la presencia del migrante. De este modo, la discriminación digital se transforma en barreras invisibles pero perceptibles en el sector, lo cual fractura los lazos de convivencia vecinal y condena a las familias extranjeras a una constante marginación en los espacios que habitan a diario.

3.Capítulo: Análisis de la Habitabilidad en El Codito (Usaquén)

En el siguiente apartado se procede a realizar un análisis propuesto a partir de la habitabilidad en El Codito, al igual que otras partes del documento, son utilizadas entrevistas y testimonios obtenidos en el proceso de recolección de datos realizado en el trabajo de campo, por consiguiente se permite aclarar que, los nombres de las personas quienes aparecen aquí escritos, no corresponde a el nombre oficial de los individuos y se utilizaron seudónimos en búsqueda de garantizar el anonimato, en algunos casos modificando edad o sexo.

El rechazo cultural y los discursos de exclusión ejercen una presión directa sobre las posibilidades de inserción residencial, particularmente en el mercado de alquiler, el cual representa la única alternativa de techo para esta población. Los migrantes venezolanos enfrentan un muro institucional y social cuando intentan acceder al circuito inmobiliario formal en Bogotá. La exigencia de requisitos desproporcionados como: codeudores con finca raíz, depósitos bancarios elevados e historiales crediticios locales funciona como un filtro de exclusión que camufla prejuicios xenofóbicos latentes. Los propietarios, influenciados por las narrativas estigmatizantes sobre la supuesta inestabilidad financiera de esta comunidad, prefieren negar de plano la opción del arriendo. Esta exclusión del mercado formal obliga a los núcleos familiares migrantes a volcarse hacia los circuitos de subarriendo en sectores de estrato 2, donde la ausencia de contratos escritos y la informalidad total del proceso los exponen a abusos, cobros excesivos y desalojos arbitrarios, el siguiente relato de un arrendador evidencia un discurso excluyente cargado de un claro aspecto xenofóbico al responder la pregunta si arrendaría a personas venezolanas.

> *"No. Preferiblemente no, así tuvieran papeles, así tuvieran documentos. La verdad, yo no trato con esa gente, pero he tenido como malas... referencias, y entonces, pues, no lo hago. Porque yo soy muy colombiana, soy muy bogotana, entonces no estoy de acuerdo con gente venezolana. Y también, pues, digamos, uno de los factores cuando uno arrienda, pues, es evitar problemas. Si, uno no arrienda para tener problemas. No me gustaría. Y yo, pues la verdad, ellos allá, yo aquí" (Anónima. Conversación propia, 10 septiembre 2025)*

El trabajo de campo realizado tuvo la implementación de diferentes elementos como entrevistas semiestructuradas, encuestas, análisis visual y análisis documental,

complementadas por fotografías de autoría propia. Esto no hubiera sido posible sin el apoyo y colaboración de habitantes del sector, amigos, familiares y conocidos. Su ayuda fue de vital importancia al construir redes de apoyo que permitieron la obtención de los datos utilizados para este trabajo investigativo.

En el siguiente apartado se presenta un análisis de los datos obtenidos por medio de los diferentes elementos utilizados. Es preciso definir en mayor medida esto como un resultado favorable que pretende aportar a las discusiones actuales respecto a la vivienda y la transformación de esta en el reciente mercado de alquiler que se ha ido configurando en los últimos años con la llegada de nuevos arrendadores, y en el caso puntual de este estudio, migrantes de otros territorios como el venezolano.

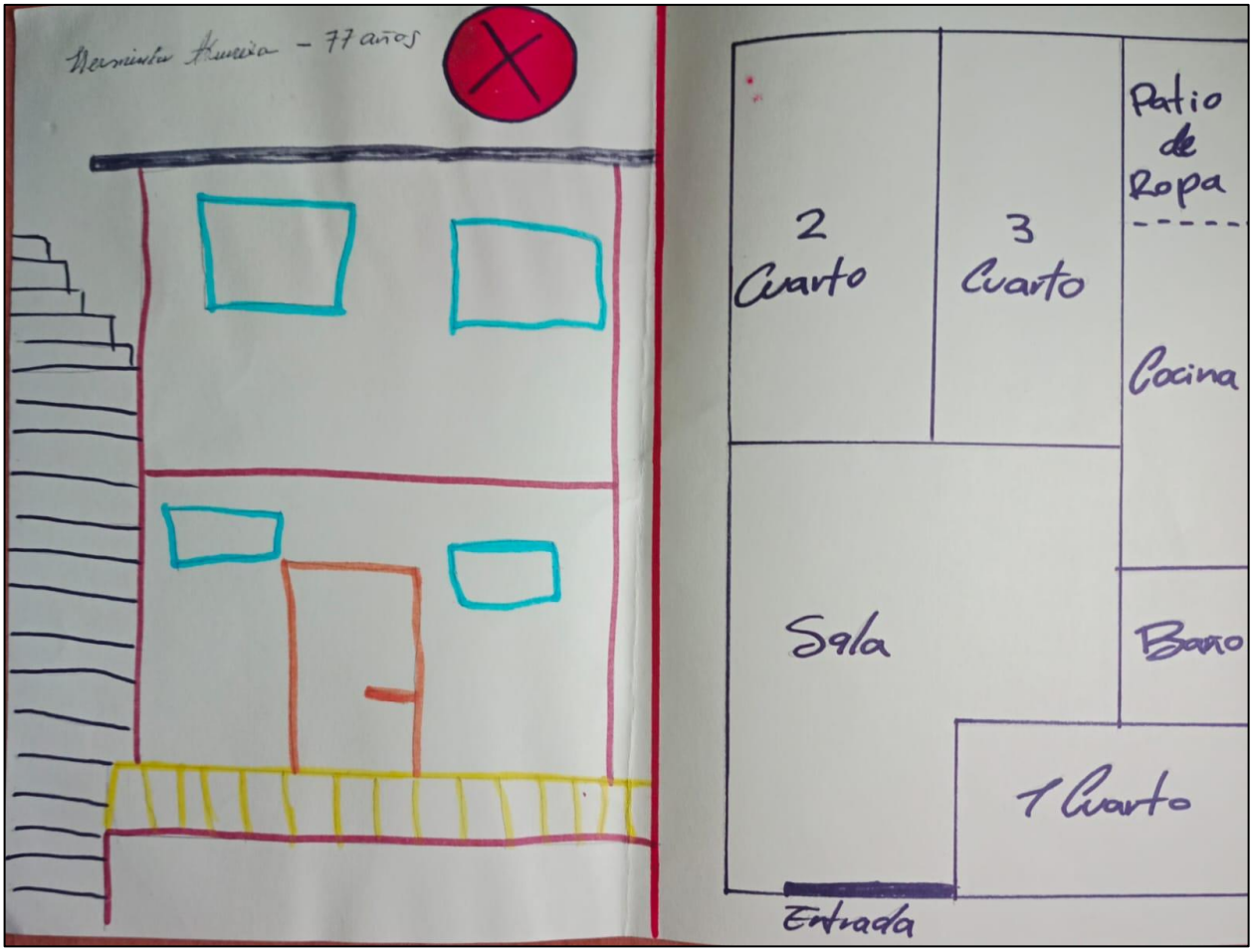
3.1Analisis y Discusión de Resultados del Trabajo de Campo

Ante la necesidad de recolectar información, inicialmente se utilizaron entrevistas de carácter semiestructurado con una serie de preguntas relevantes que permitieran escuchar de primera mano el testimonio de quienes habitaron este lugar al norte de la capital colombiana. Después de realizar las primeras 10 entrevistas entre arrendadores y arrendatarios, se evidenciaron las dificultades para acceder a los datos, puesto que muchos se negaron a responder por el carácter formal que consideraron que tenían este tipo de encuentros.

Por otra parte, la realización de encuentros de tipo taller no generó mayor respuesta entre los habitantes; su participación fue mínima y la propuesta metodológica de esta herramienta generó un rechazo por parte de las personas, ya que se planteó la construcción de imágenes tipo plano de las viviendas por parte de los propietarios y que fueran ellos quienes representaran de manera gráfica su vivienda.

Figura 8

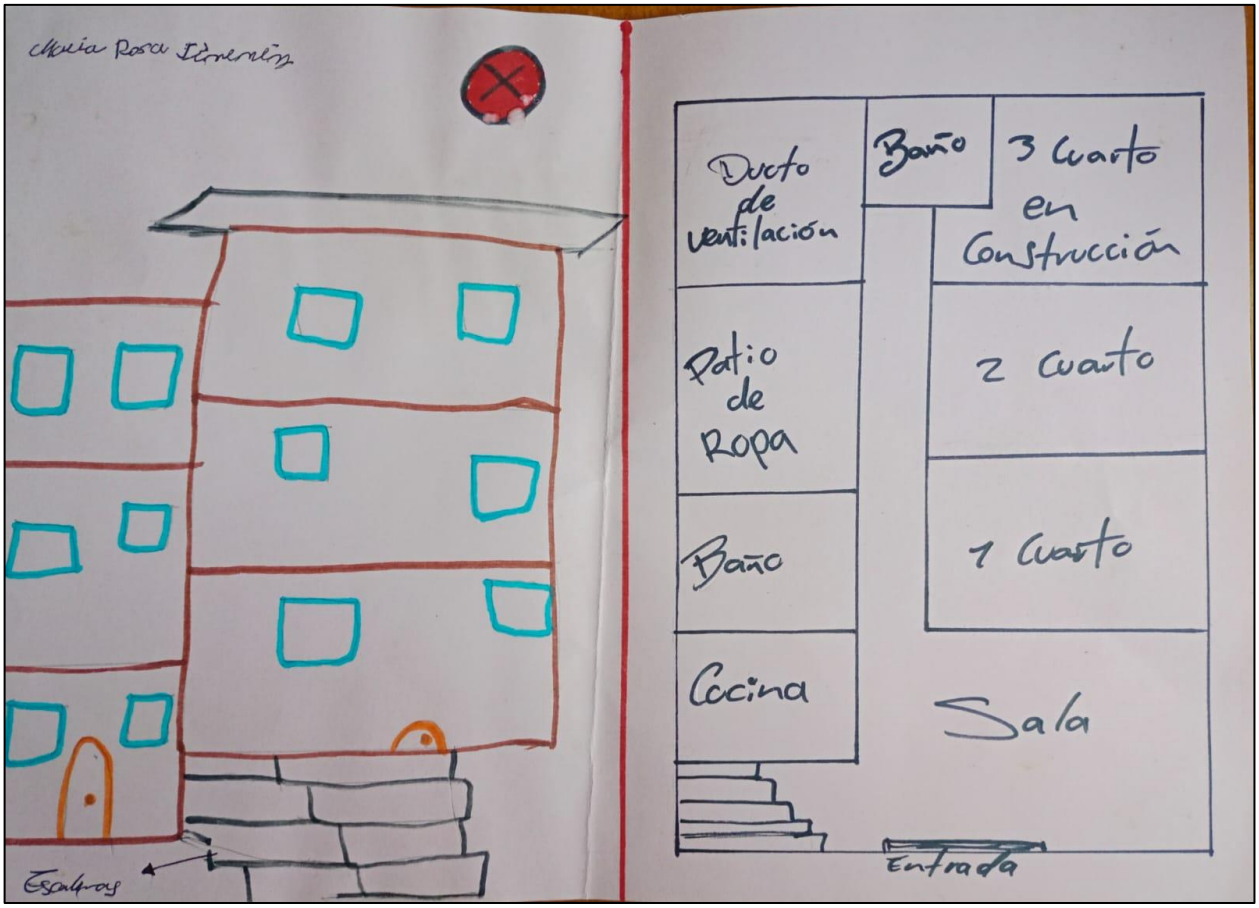
Plano realizado como parte del taller "Mi Casa".



Nota. Elaborado por Herminda, propietaria de 77 años.

Figura 9

Segundo Plano realizado como parte del taller "Mi Casa".



Nota. Elaborado por Rosa, propietaria de 74 años.

Finalmente, se optó por generar una serie de preguntas estructuradas a partir de un formulario tipo encuesta que generó una base de datos por medio de la utilización de la herramienta web de *Google Forms.* El carácter anónimo buscó incentivar una mayor cantidad de respuestas y se enfatizó en generar una encuesta que adaptó las preguntas según si eran arrendadores o arrendatarios.

Los resultados definitivos de la *Encuestas de Caracterización Residencial en El Codito* aplicada a los propietarios de inmuebles en los distintos barrios del sector, tales como Estrellita del Norte, Horizontes, Nuevo Horizonte, Chaparral, Mirador del Norte, Balcones de Vista Hermosa y los sectores I y II de Buena Vista, entre otros. Ofrecen una radiografía precisa sobre el mercado informal de arrendamiento. En primer lugar, los datos confirmaron la enorme dependencia económica del sector frente al alquiler. Para el 61.9% de los encuestados, el canon de arrendamiento constituye su principal fuente de ingresos, mientras que para el 38.1% restante funciona como un recurso financiero complementario. Esta realidad presiona la infraestructura física hacia un modelo de subdivisión interna, donde predomina ampliamente el alquiler de apartamentos con servicios compartidos (71.4%), seguido por un formato de apartamentos con algunos o todos los servicios independientes (19.1%) y, en menor medida, habitaciones con servicios compartidos (9.5%). El arraigo residencial en este mercado es notable, puesto que el 71.4% de los arrendadores mantiene contratos con una antigüedad superior a los cinco años, por lo tanto se debe recalcar que los arrendatarios prefieren una estabilidad prolongada de sus inquilinos en los inmuebles (Encuesta de Autoría Propia, 2026).

"Prácticamente uno cobra por el sector, no se cobra igual que por ejemplo, en Verbenal. Es más barato por lo que es un barrio, como le dijera yo, una casa construida. Así, piezas construidas. Entonces sí hay una diferencia de costos en lo que vale estar acá. Lógico porque si ya se va uno a un edificio de donde hay... un apartamento en la altura toca pagar la administración, pagar celaduría; O incluso en una casa, lo que es de la séptima para abajo. Lógico, eso es mucho más costoso. Acá abajo uno va, en los conjuntos, les vale un arriendo a ustedes un millón doscientos, un millón, fuera servicios. Y que los servicios

son más caros, eso ya es estrato tres, por eso es por lo que cobran así más costoso. Eso es diferente. Acá no se puede cobrar así por la vaina de que…no se justifica" (Rosa. Conversación propia, 01 de noviembre de 2025)

Esta encuesta tuvo una muestra de 50 arrendadores de vivienda y 40 arrendatarios de vivienda, estos últimos migrantes provenientes de Venezuela, obteniendo una serie de datos en distintos barrios, logrando un resultado en lo relativo a las condiciones económicas y los mecanismos de formalización del hábitat, el estudio cualitativo arroja los siguientes hallazgos definitivos:

1. Montos de los cánones: El valor de la renta mensual se concentra de forma mayoritaria en el rango de $500.000 a $1.000.000 de pesos (61.9%); existe un segmento de menor costo entre $200.000 y $500.000 de pesos (23.8%), un 9.5% que oscila entre $1.000.000 y $1.500.000 de pesos, y solo un 4.8% que supera los $1.500.000 o se sitúa por debajo de los $200.000 de pesos.

2. Exclusión de servicios públicos: El 95.2% de los propietarios cobra el arriendo de manera independiente a las facturas de servicios públicos, lo cual traslada la fluctuación total de los costos operativos mensuales a los inquilinos.

3. Prevalencia de la informalidad jurídica: Aunque un 42.9% de los propietarios afirma poseer un documento escrito, la informalidad es la norma a través de pactos meramente verbales (42.9%) o la ausencia total de un marco legal explícito (14.3%). Asimismo, el canal preferido por los arrendadores para encontrar un inquilino o arrendatario es la recomendación personal directa con 85.7%, lo que genera mayor confianza a la hora de

arrendar y termina relegando a márgenes mínimos otros tipos de acercamientos para acceder a la vivienda por parte de los arrendatarios.

Estos indicadores estadísticos se complementan con los datos del sector recolectados, donde las familias inquilinas señalan que el acceso a un techo residencial está mediado por redes invisibles de confianza vecinal. Los relatos exponen que la falta de contratos escritos, y en algunos casos el temor constante al desalojo arbitrario, configuran una cotidianidad de profunda inestabilidad socioespacial. El mercado informal saca provecho de la urgencia habitacional, lo cual fomenta la falta de garantías habitacionales para los arrendadores y el uso compartido de servicios esenciales en viviendas que operan fuera de los estándares de habitabilidad exigidos en el POT en el Decreto 555 de 2021.

La desconfianza manifiesta por parte de arrendadores y arrendatarios generó una barrera significativa durante el proceso de recolección de información. Por lo tanto, se consideró que el tamaño de la muestra final obtenida resultó inferior al diseño planteado originalmente en concertación con la directora del presente trabajo de investigación. Ante esta limitación, se destacó la implementación de encuestas como la estrategia más eficiente para recopilar los datos primarios, debido a su naturaleza anónima y a un diseño técnico que permitió su diligenciamiento de forma digital mediante un enlace web suministrado a los encuestados.

3.2 Barreras de Acceso y Exclusión hacia la Población Migrante Venezolana

Este flujo migratorio internacional de tipo ciudad-ciudad y desde el sur-sur se produce en un mundo el cual, en la medida que se urbaniza, sus sociedades y los territorios se segregan.

— Guzmán-Cisternas y Orellana-Vidal, 2023

A partir de los datos obtenidos en el trajo de campo, se comprende una dificultar en términos de acceso por parte de la población migrante venezolana, a continuación varios de estos datos serán expuestos; no sin antes realizar la aclaración pertinente respecto a la elección de este tipo de análisis. En correspondencia a una cuestión de carácter ético, se decide no colocar fragmentos o testimonios de entrevistas con contestaciones de parte de los migrantes, debido a la negativa por parte de ellos para autorizar total o parcialmente sus respuestas. Es importante resaltar en este apartado, mi respeto y compromiso con los migrantes y los datos que me fueron suministrados amablemente por ellos.

El análisis específico de la relación contractual entre los arrendadores locales y la población migrante de origen venezolano devela patrones estructurales de prevención cultural y exclusión. De acuerdo con los datos consolidados de la encuesta, el 71.4% de los propietarios locales manifiesta que nunca ha alquilado su propiedad a ciudadanos de origen venezolano. Al indagar sobre los motivos que sustentan la decisión general de rechazar a un potencial inquilino, el 57.1% de los propietarios señala la "desconfianza" general, seguida por un 33.3% que argumenta la "inestabilidad laboral" del solicitante.

Esta barrera invisible se agudiza de forma drástica cuando se consulta a los propietarios sobre las dificultades específicas para arrendar de manera particular a la población migrante venezolana, donde surgen las siguientes respuestas:

1. La Desconfianza generalizada puede sustentarse debido a que, el 61.9% de los encuestados identifica la desconfianza prejuiciosa como el principal obstáculo para concretar un negocio con esta población.

2. La Inestabilidad y falta de documentos, puesto que, el 14.3% apunta directamente a la inestabilidad laboral del migrante, un 9.5% señala la falta de documentos legales válidos de permanencia, y un 4.8% argumenta la falta de garantías financieras o el temor al impago.

3. Requisitos restrictivos de ingreso, al considerarse que, para otorgar el arriendo, el 71.4% de los propietarios exige la presentación conjunta del documento de identidad y la certificación laboral formal, en algunos casos (42.9%), suman a sus exigencias referencias personales o depósitos en efectivo (33.3%).

La exigencia simultánea de estos requisitos funciona como un filtro de exclusión que camufla prejuicios xenofóbicos latentes en el territorio. Los testimonios cualitativos recabados coinciden plenamente con este panorama estadístico; los migrantes relatan que las demandas de depósitos adicionales por su nacionalidad o la solicitud de fiadores institucionales actúan como mecanismos de rechazo inmediato. Aquellos núcleos familiares que logran sortear estas barreras acceden a soluciones habitacionales bajo condiciones de extrema precariedad o sobrecostos, lo cual convalida las alertas sobre discriminación residencial que se observan en las plataformas digitales y en el entorno físico de la periferia.

La confianza social en este territorio lastimosamente se vio afectada por patrones excluyentes que se reprodujeron mediante las narrativas negativas contra los otros; este importante aspecto social creó barreras claras en la construcción de comunidad, lo que favoreció un distanciamiento por parte de las personas y dificultó el apoyo mutuo entre pares. La nacionalidad de los individuos no pudo ser considerada como un elemento de rechazo o exclusión. Quienes vieron una oportunidad de habitabilidad y terminaron llegando a vivir en un escenario que históricamente fue construido por medio de las redes de apoyo para la conformación de comunidad, no deben encontrar tales barreras.

Así, la morfología de El Codito deja de ser una condición meramente geográfica; se consolida como el escenario material donde confluyen la precariedad económica local y la exclusión migratoria, transformando la vivienda informal en un nodo de vulnerabilidad residencial permanente en la capital.

3.3 Conclusiones Finales, el Sueño de lo Propio y la Necesidad de Vivienda

"La idea justamente es construir más pisos para dejarle a los cuatro herederos, que digamos tengan una zona, un pedazo, ¿cierto?, Si ellos deciden no vivir acá pues mejor que arrienden. Prefiero que hagan eso pero vender no. Si le arriendan, no tengo problema que sean venezolanos, esa ya es decisión de cada uno de ellos, […] ojalá que el día llegó mañana que yo vea que ya hayan construido ya quedo más tranquila porque cada uno ya tiene su parte, como para que no haya problemas Ya cada uno queda con su apartamento" (Amparo. Conversación propia, 11 de noviembre de 2025)

El presente capítulo expone los hallazgos obtenidos a partir del trabajo de campo realizado en el sector de El Codito durante el año 2025. Los datos primarios, recolectados mediante la *Encuesta de Caracterización Residencial* y una serie de entrevistas semiestructuradas, permitieron contrastar los postulados teóricos del hábitat popular con las dinámicas socioespaciales del territorio. Para garantizar la coherencia metodológica de la investigación, los resultados se estructuraron en tres ejes analíticos fundamentales: en primer lugar, se caracterizó la estructura física y económica del mercado de arrendamiento informal; en segundo lugar, se describieron las trayectorias de acceso y habitabilidad de la población migrante venezolana; y, finalmente, se explicó el impacto de los procesos de redensificación urbana en la producción del espacio residencial.

Es así como se concluye que la condición residencial de la población venezolana en la capital colombiana revela una profunda crisis de vulnerabilidad habitacional que se agudiza por la intersección de factores económicos, normativos y culturales. El flujo migratorio masivo halló en Bogotá un destino primordial, pero también un entorno territorial que asimiló su llegada a través de la segregación y la precarización del hábitat. Las alarmantes cifras de xenofobia en entornos digitales y su correlato en la vida barrial de periferias como El Codito demuestran que la integración social total, está lejos de ser una realidad.

Al quedar marginados de las garantías de las políticas públicas y de los mecanismos formales de arrendamiento, los migrantes experimentan una ciudadanía restringida donde el acceso a una vivienda propia permanece como una promesa inalcanzable. El desafío para las políticas públicas urbanas radica entonces en diseñar estrategias de inclusión habitacional que reconozcan esta realidad demográfica, con el fin de mitigar la exclusión y desactivar los discursos de odio que impiden la cohesión en los distintos territorios.

Por consiguiente, se pude comprender una relación estructural entre la vivienda informal y la migración venezolana, debido a que, esto corresponde directamente a la forma en la que se produce ciudad. Una producción que no garantiza un verdadero acceso a la vivienda para las personas. Encarece los costos y propicia una especulación del mercado y principalmente una especulación inmobiliaria, generando una serie de limitaciones que no permiten la obtención de una vivienda propia y se desplaza este derecho a la vivienda a un sueño el cual llega a ser considerado prácticamente imposible. Situación que se agudiza cuando estas personas se encuentran en situación de migrante.

La propuesta de este trabajo se encaminó en la búsqueda de realizar un aporte en la investigación de las dinámicas de vivienda en Latinoamérica a partir del caso colombiano, específicamente la ciudad de Bogotá en la comunidad del sector de El Codito. A lo largo de las múltiples páginas escritas se buscó una aproximación teórica, metodológica y practica de como el abordar este análisis que nos permite cuestionar los diversos mecanismos de vivienda y la transformación de ellos a lo largo del tiempo, específicamente en la última década.

El trabajo desarrollado en estas páginas contribuye a la comprensión de las transformaciones que experimentan los barrios de origen informal frente a las nuevas dinámicas urbanas y demográficas. Por lo que, a partir del caso de El Codito, se evidencia la particularidad de este territorio que permite comprender la transformación estructural a partir de las relaciones que se describieron y se sitúa de manera precisa la transformación de un sector. En un primer momento de origen informal autoconstruido, a un segundo momento en el que, esta forma de producción de vivienda en muchos casos se transformó en vivienda por encargo, y posteriormente, con la posibilidad de brindar una opción de alquiler y generar

ingresos, se vieron modificadas la producción y el uso de las viviendas para acoger a nuevos arrendatarios.

La vivienda se planteó inicialmente como una necesidad y se considera finalmente como una necesidad que carece de un verdadero mercado que la supla, debido a la falta de políticas públicas que fomenten un acceso verdadero al mercado de vivienda, la falta de regulación o implementación de estas. El estado colombiano a partir de su normativa debe encaminar un verdadero acceso al mercado inmobiliario en el que las personas vean una solución real y no simplemente una opción que en muchos casos genera una gran deuda que debe ser socavada a partir de grandes intereses y cuotas de endeudamiento que generan una carga demasiada alta pasa las personas.

En conclusión, el mercado de vivienda resulta siendo excluyente, con un gran costo económico que deja por fuera a cientos de miles de familias y personas que buscan el acceso a lo propio. En general se determina que el mercado de alquiler es un medio por el cual las personas logran suplir su necesidad de vivienda a partir del acceso a este como la solución más viable. También se debe tener en consideración que muchos no ven fiable la obtención de una vivienda propia debido a un mercado inmobiliario que prima el interés económico y la ganancia, por encima de verdaderamente suplir el problema habitacional.

Por otro lado, la vivienda auto construida la cual en un inicio buscaba el acceso a lo propio para el dueño y sus familiares, se ha transformado en búsqueda de nuevas fuentes de ingresos económicos que en el caso de El Codito, sean su principal o complementaria fuente de ingresos. Se tiene una claridad al considerar los propietarios como sujetos de pequeños capitales que buscan una mejor rentabilidad de lo que poseen a partir de nuevas formas como el poner su inmueble en la oferta del mercado de alquiler.

El *Capitalismo periférico* propuesto por Samuel Jaramillo nos permite comprender como dentro de esa lógica del capital en donde la propiedad privada se considera como un modo de sacar ganancia para los propietarios, podemos encontrar prácticas que generan unas ganancias mínimas para los propietarios de los inmuebles pero que logra suplir una crisis de vivienda que se ha generado en los últimos tiempos por el aumento demográfico en ciudades como Bogotá. Y son precisamente este tipo de prácticas como la transformación de la vivienda las que generan una nueva oferta dentro del mercado de alquiler, acoplando menores costos, una facilidad de acceso y brindando una opción para muchas familias.

El sueño de lo propio sigue presente en miles de personas, en el caso del sector de El Codito, este sueño se ve atravesado por la verdadera obtención de un título de propiedad, como las escrituras, que garantice una plena tenencia de la tierra, es por ello por lo que se debe facilitar por medio de una verdadera política pública inclusiva, un acceso real a la formalización de esta tenencia de la tierra.

Mientras tanto, territorios como El Codito, siguen convergiendo entre lo formal y lo informal, brindando opciones de vivienda al alcance de las necesidades y las posibilidades de las personas. En las personas de distintas nacionalidades, encuentran un acceso real a los bienes y servicios, en el caso de los migrantes venezolanos específicamente, encuentran una mejor economía y seguridad que en su país natal, lo que les permite obtener a través de esos procesos de redensificación urbana popular anteriormente descritos, una acogida en primera medida.

Para la fecha de culminación del presente documento, se considera que, aún se deben desarrollar estrategias a partir de la colectividad, el cooperativismo y la solidaridad, para combatir problemas como la xenofobia, la exclusión, segregación o marginalización de las

personas. Así como la comunidad del sector de El Codito en algún tiempo se organizó para tejer redes comunales que les permitieran mejorar sus condiciones, se deben encaminar procesos que permitan acoger a los nuevos habitantes que deciden asentarse en esta zona de la ciudad para lograr una verdadera integración social que permita mejorar las condiciones sociales que en él se desarrollan.

Referencias

Abramo, P. (2003). La teoría económica de la favela: cuatro notas sobre la localización residencial de los pobres y el mercado inmobiliario informal. *Ciudad y Territorio: Estudios Territoriales*, *35*(136-137), 273-294.

Abramo, P. (2008). El mercado del suelo informal en favelas y la movilidad residencial de los pobres en las grandes metrópolis: un objeto de estudio para América Latina. *Territorios*, (18-19), 55-73. https://www.redalyc.org/pdf/357/35711626003.pdf

Alcalá, J. R. G. (2012). Etapas del proceso de autoconstrucción de vivienda en comunidades de escasos recursos. *Realidades: Revista de la Facultad de Trabajo Social y Desarrollo Humano*, *2*(1), 70-79. https://realidades.uanl.mx/index.php/realidades/article/view/12/9

Alcaldía Mayor de Bogotá D. C. (2021, 29 de diciembre). *Decreto 555 de 2021. Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.* Registro Distrital.

Alexander, E. R. (1987). La vivienda. La más avanzada tecnología en América latina: políticas para facilitar la construcción de alojamientos. *Informes de la Construcción*, *39*(390), 61–68. https://doi.org/10.3989/ic.1987.v39.i390.1640

Alfonso, Ó. A. (2012). Mercado inmobiliario y orden residencial metropolitano en Bogotá. *EURE (Santiago)*, *38*(114), 99-123. https://www.scielo.cl/pdf/eure/v38n114/art04.pdf

Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Refugiados. (2026). *Refugiados y migrantes de Venezuela en Colombia: Plataforma de Coordinación Interagencial para Refugiados y Migrantes (R4V)*. Portal de Datos Operacionales de ACNUR. https://data.unhcr.org/en/country/col

Asociación de Abogados de Chile. (s.f.). *Código Civil: Fija texto refundido, coordinado y sistematizado de los modelos de contratos y obligaciones (Ley de Arrendamiento)*. Biblioteca del Congreso Nacional de Chile. Recuperado el 15 de abril de 2026, de https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=29526

Astudillo, A. M. y García, D. L. (2021). The particular forms of domestic and residential organization in the informal habitat: cohabiting and support networks in two neighborhoods of Bogotá. *Revista Latinoamericana de Estudios de Familia*, *13*(1), 26-45. https://doi.org/10.17151/rlef.2021.13.1.3

Balchin, P. N. y Stewart, J. (2001). Vivienda social en América Latina: oportunidades de asequibilidad en una región con necesidades de vivienda. *Journal of Housing and the Built Environment*, *16*, 333–341. https://doi.org/10.1023/A:1012520013862

Banco Central de Chile. (s.f.). *Unidad de Fomento*. Bcentral.cl. Recuperado el 18 de mayo de 2026, de https://si3.bcentral.cl/estadisticas/Principal1/Metodologias/EMF/UF.pdf

Banco Mundial. (2026). *Población urbana (% del total)* [Base de datos]. Recuperado el 13 de junio de 2026, de https://datos.bancomundial.org/indicator/SP.URB.TOTL.IN.ZS

Barómetro de Xenofobia. (2026). *Portal de indicadores*. https://barometro-xenofobia.netlify.app/portal-de-indicadores/

Been, V., Ellen, I. G. y O'Regan, K. (2019). Escepticismo sobre la oferta: oferta y asequibilidad de la vivienda. *Housing Policy Debate*, *29*(1), 25–40. https://doi.org/10.1080%2F10511482.2018.1476899

Burgos, S., Koifman, R. J., Montaño-Espinoza, R. y Atria-Curi, J. (2011). Tipologías residenciales en comunidades chilenas en condiciones de precariedad habitacional. *Revista Panamericana de Salud Pública*, *29*(1), 32-40. https://www.scielosp.org/pdf/rpsp/v29n1/05.pdf

Caffentzis, G. (2020). Sobre la noción de una crisis de la reproducción social: una reseña teórica. En G. Caffentzis, *Entre letras de sangre y fuego* (pp. 317-359). Tinta Limón Ediciones.

Cámara de Comercio de Bogotá. (2022). *En Sabana Centro es mayor el número de personas que habitan en vivienda propia*. Observatorio de la Cámara de Comercio de Bogotá. https://www.ccb.org.co/informacion-especializada/observatorio/entorno-para-los-negocios/desarrollo-urbano-y-regional/en-sabana-centro-es-mayor-el-numero-de-personas-que-habitan-en-vivienda-propia

Camargo Sierra, A. P., y Hurtado Tarazona, A. (2011). Vivienda y pobreza: una relación compleja. Marco conceptual y caracterización de Bogotá. *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, *4*(8), 224-246. https://revistas.javeriana.edu.co/index.php/cvyu/article/view/5474

Camargo-Sierra, A. P. y Hurtado-Tarazona, A. (2012). Informalidad del siglo XXI. Características de la oferta informal de suelo y vivienda en Bogotá durante la primera década del siglo XXI. *Territorios*, (27), 71-103. https://www.redalyc.org/comocitar.oa?id=35725869005

Capel, H. (2002). *La morfología de las ciudades. Tomo I: Sociedad, cultura y paisaje urbano* (Vol. 37). Ediciones del Serbal.

Caquimbo-Salazar, S., Ceballos-Ramos, O. L. y López-Pérez, C. (2017). Espacio público, periferia urbana y derecho a la ciudad. Intervención Parque Caracolí, Ciudad Bolívar. *Revista INVI, 32*(89), 113–143. https://doi.org/10.4067/s0718-83582017000100113

Carmona-Rojas, M. Y., Botía-Cella, C., Gómez, J. A., Martínez-Muna, M., Ruiz-Rojas, E. G., González-Ávila, C. A., Valcárcel-Gómez, L. D., Díaz-Sanabria, M. A., Cubillos-Rodríguez, M. y Sánchez, J. K. (2022). *Del aula y el barrio. Reflexiones sobre la producción desigual del espacio urbano*. Universidad Pedagógica Nacional.

Carreño, Á. (2014). Refugiados colombianos en Venezuela: Quince años en búsqueda de protección. *Memorias: Revista Digital de Historia y Arqueología desde el Caribe*, *10*(24), 98–124. https://rcientificas.uninorte.edu.co/index.php/memorias/article/view/6414

Carreño-Novoa, M. C., Matta-García, W. X., Arias-Romero, C. O. y Torres-Tovar, C. A. (2020). Fortalecimiento del tejido social para construir paz urbana. "Usmeando" el derecho a la ciudad. *Bitácora Urbano Territorial*, *30*(3), 177–189.

Castañeda-Pérez, Y. y Hernández-Ramírez, A. C. (2021). Ciudad informal, territorialidades de producción social del espacio urbano en asentamientos humanos (Armenia-Quindío (Colombia). *Ciudad y Territorio: Estudios Territoriales*, *53*(207), 141-152. https://doi.org/10.37230/CyTET.2021.207.08

Castells, M. (1971). El mito de la sociedad urbana. *EURE: Revista de Estudios Urbano Regionales*, *1*(3), 1-19. https://doi.org/10.7764/825

Castiblanco-Prieto, J. J., Aguilera-Martínez, F. A. y Sarmiento-Valdés, F. A. (2019). Principios, criterios y propósitos de desarrollo sustentable para la redensificación en contextos urbanos

informales. *Revista de Arquitectura (Bogotá)*, *21*(1), 21-33. http://dx.doi.org/10.14718/RevArq.2019.21.1.1209

Chile Atiende. (2022, 1 de julio). *Devuélveme mi casa: Ley N.º 21.461 sobre medidas de protección al arrendador*. Ministerio Secretaría General de la Presidencia. https://www.chileatiende.gob.cl/fichas/107794-devuelveme-mi-casa-ley-n-21-461

Cobos, E. P. (2014). La ciudad capitalista en el patrón neoliberal de acumulación en América Latina. *Cadernos Métropole*, *16*(31), 37-60. https://www.scielo.br/j/cm/a/QTQMNtsB44JqxkMhP8RmDQt/?format=pdf⟨=es

Contreras-Gatica, Y. y Seguel-Calderón, B. (2022). Territorio informal: Una nueva lectura del acceso a la vivienda y al suelo informal en Chile. *Revista de Geografía Norte Grande*, (81), 113–136. https://revistadelaconstruccion.uc.cl/index.php/RGNG/article/view/40711

Cravino, M. C. (2009). La metamorfosis de la ciudad informal en el Área Metropolitana de Buenos Aires. *Revista Líder*, *11*(15), 31-55. https://revistaliderchile.ulagos.cl/index.php/liderchile/article/view/2310/3254

Delgadillo, V. (2021). Financiarización de la vivienda y de la (re)producción del espacio urbano. *Revista INVI*, *36*(103), 1-18. https://doi.org/10.4067/S0718-83582021000300001

Delgado, M. (2017). El urbanismo contra lo urbano. La ciudad y la vida urbana en Henri Lefebvre. *Revistarquis*, *7*(1), 66–71. https://doi.org/10.15517/ra.v7i1.31895

Departamento Administrativo Nacional de Estadística. (2024). *Geoportal DANE: Información estadística nacional*. https://www.dane.gov.co/

Du Preez, M. y Sale, M. (2013). El impacto de los desarrollos de vivienda social en los precios de las propiedades cercanas: un estudio de caso de la bahía Nelson Mandela. *South African Journal of Economics*, *81*(3), 451–466. https://doi.org/10.1111/j.1813-6982.2012.01337.x

Fals Borda, O. (1957). *El hombre y la tierra en Boyacá: Bases socio-históricas para una reforma agraria*. Ediciones Documentos Colombianos.

García-García, D. M. y Mayorga, J. M. (2023). Asentamiento y segregación residencial en la migración sur–sur: migrantes venezolanos en Bogotá-Colombia. *Bitácora Urbano Territorial*, *33*(2), 91-106.

Gilbert, A. (2014). Vivienda gratuita para los pobres: ¿una forma eficaz de abordar la pobreza? *Habitat International*, *41*, 253–261. https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2013.08.009

González-González, F. J., Moreno-Soriano, S. y Márquez-Martinón, J. M. (2020). Redensificación y cooperativismo como instrumentos para la regeneración urbana sostenible de barrios vulnerables en Madrid. En *III Congreso Internacional ISUF-H. Ciudad compacta vs. ciudad difusa* (pp. 385-396). Editorial Universidad Politécnica de Valencia. https://doi.org/10.4995/ISUFh2019.2019.9650

Guerrero, A., Visconti, G. y Clavijo, L. (2023). MIGRAGINACIÓN. Migración y marginación en la producción del espacio. *Módulo Arquitectura CUC*, *31*, 75–92. http://doi.org/10.17981/mod.arq.cuc.31.1.2023.03

Guevara-Salamanca, J. D., Hernández-García, M., y Mendoza-Molina, M. A. (2013). *Construcción y significación del territorio. Comunidad El Codito, 2011*. Editorial Universidad del Rosario. https://doi.org/10.7476/9789587842067

Guzmán-Cisternas, M., y Orellana-Vidal, C. (2023). MIGRAGINACIÓN. Migración y marginación en la producción del espacio urbano. *Módulo Arquitectura CUC*, *31*, 141-158. doi.org

Harvey, D. (2008). El derecho a la ciudad. *New Left Review*, (53), 23-39.

Harvey, D. (2014). *Diecisiete contradicciones y el fin del capitalismo*. Editorial IAEN.

Hernández, E. C. O. (2024). La formación y preservación de tejabanes en Monterrey: el caso de la colonia Terminal, 1950. *Sillares*, *3*(6), 26-55. https://doi.org/10.29105/sillares3.6-26

Inostroza, L. (2017). Desarrollo urbano informal en periferias urbanas latinoamericanas. Evaluación espacial en Bogotá, Lima y Santiago de Chile. *Landscape and Urban Planning*, *165*, 267-279. https://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2016.03.021

Iveson, K. (2013). Ciudades dentro de la ciudad: urbanismo del tipo "hazlo tú mismo" y el derecho a la ciudad. *International Journal of Urban and Regional Research*, *37*(3), 941–956. https://doi.org/10.1111/1468-2427.12053

Jaramillo, F., y Niño, C. (2021). Respuestas a la migración venezolana en Bogotá: una aproximación subnacional al fenómeno. *Revista de Estudios Socio-Jurídicos*, *23*(1), 403-429. https://doi.org/10.12804/revistas.urosario.edu.co/sociojuridicos/a.8449

Jaramillo, S. (2012). Una revisión del debate latinoamericano para pensar líneas de acción actuales. En C. E. Salazar (Coord.), *Irregular: suelo y mercado en América Latina* (pp. 33-84). El Colegio de México.

Jaramillo, S. y Cuervo, N. (2009). *Dos décadas de política de vivienda en Bogotá apostando por el mercado* (Documento CEDE No. 31). Universidad de los Andes.

Justia México. (s.f.). *Preguntas y respuestas sobre el contrato de arrendamiento en el derecho civil mexicano*. Recuperado el 15 de abril de 2026, de https://mexico.justia.com/derecho-civil/contratos-civiles/contrato-de-arrendamiento/preguntas-y-respuestas-sobre-contrato-de-arrendamiento/

Kolling, M. (2021). Estética del progreso en la periferia brasileña y respuestas al reasentamiento forzado y el desarrollo urbano. En A. M. E. Jeppesen, E. G. P. Rodríguez y G. Wink (Eds.), *Pensamiento social danés sobre América Latina* (pp. 97–112). CLACSO.

Lefebvre, H. (2020). *La producción del espacio*. Capitán Swing. (Obra original publicada en 1974).

Libertun de Duren, N. R. (2018). ¿Por qué allí? Razones de los desarrolladores para construir viviendas sociales en la periferia urbana de América Latina. *Cities*, *72*, 411–420. https://doi.org/10.1016/j.cities.2017.10.006

Lombard, M., Hernández-García, J. y Angulo, A. L. (2021). Vivienda informal de alquiler en Colombia: una opción imprescindible para hogares de bajos ingresos. *International Development Planning Review*, *43*(2), 257-277. http://www.liverpooluniversitypress.co.uk/doi/10.3828/idpr.2020.6

Lomnitz, L. (1978). Mecanismos de articulación entre el sector informal y el sector formal urbano. *Revista Mexicana de Sociología*, *40*(1), 131–153. https://doi.org/10.2307/3539837

López-Estrada, R. E. y Leal-Iga, J. (2013). Percepción de la vivienda autoconstruida de familias en pobreza: el caso de la colonia Fernando Amilpa, ZMM. *Revista Realidades UANL*, *3*(2), 33–51. http://eprints.uanl.mx/8097/

López-Rivera, L. D., López-Mares, L. M., Molina-Ayala, M. E. y Ortiz-Brizuela, M. A. (2022). Las mujeres en la producción del espacio autoconstruido: contraconducta e interseccionalidad. *Revista INVI*, *37*(104), 46–70. doi.org

Migración Colombia. (2026, febrero). *Informe de migrantes venezolanos en Colombia en febrero*. Ministerio de Relaciones Exteriores. https://www.migracioncolombia.gov.co/infografias-migracion-colombia/informe-de-migrantes-venezolanos-en-colombia-en-febrero

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (s.f.). *VIS y VIP*. Viceministerio de Vivienda. Recuperado el 1 de junio de 2026, de minvivienda.gov.co

Miranda-Manrique, A. (2021). *La vivienda autoconstruida desde una perspectiva de género: un testimonio vivencial, San Juan de Miraflores, 1962*. Repositorio Institucional de la Pontificia Universidad Católica del Perú. pucp.edu.pe

Molotch, H. (1976). The City as a Growth Machine: Toward a Political Economy of Place. *American Journal of Sociology*, *82*(2), 309–332. http://www.jstor.org/stable/2777096

Morada Uno. (2024, 29 de agosto). Ley de Arrendamiento en México: Todo lo que debes saber como propietario e inquilino. *Morada Uno Blog*. https://www.moradauno.com.mx/blog/ley-de-arrendamiento

Mora-Pedraza, J. O. (2024). Jardines rebeldes. Del derecho a la ciudad a la revolución verde. *Dearq*, (38), 53–63. doi.org

Muñoz-Ojeda, M. A. (2004). *Patologías en la edificación de viviendas sociales, especialmente con la humedad* [Tesis de pregrado, Universidad Austral de Chile]. Cybertesis UACh. uach.cl

Nguyen, M. T. (2005). ¿La vivienda asequible afecta negativamente los valores de las propiedades? Una revisión de la literatura. *Journal of Planning Literature*, *20*(1), 15–26. https://doi.org/10.1177/0885412205277069

Nieva, A. B., Pascual, F. C. y Oliet, F. E. (2015). Proyecto SYMBCITY del Solar Decathlon Europe 2014: redensificación sostenible como forma de intervención urbana en tiempos de crisis. *Informes de la Construcción*, *67*(Extra-1), nt004. http://dx.doi.org/10.3989/ic.14.066

Obanda, E., Rincón, A. y Rodríguez, V. (2021). Filosofía y migración: Debates sobre la protección de los derechos de los refugiados venezolanos en Perú. *Revista de Filosofía*, *38*(99), 276–291. https://doi.org/10.5281/zenodo.5646530

Obras Expansión. (2026, 12 de enero). Cambia la forma de rentar en CDMX en 2026: las nuevas reglas para inquilinos y arrendadores. *Expansión*. https://obras.expansion.mx/inmobiliario/2026/01/12/cambia-forma-rentar-cdmx-2026-nuevas-reglas

Ossul-Vermehren, I. (2018). Lo político de hacer hogar: una mirada de género a la vivienda autoconstruida. *Revista INVI*, *33*(93), 9–51. https://doi.org/10.4067/s0718-83582018000200009

Palma-Rojas, C. S. (2020). De madera y hormigón: hábitat residencial y habitar de migrantes latinoamericanos en la ciudad de Santiago. *CUHSO (Temuco)*, *24*(2), 1-22.

https://www.scielo.cl/pdf/cuhsotem/2020nahead/2452-610X-cuhsotem-2452-610x-cuhso-03-a07.pdf

Picarelli, N. (2019). No hay casa gratis. *Journal of Urban Economics*, *111*, 35–52. https://doi.org/10.1016/j.jue.2019.04.002

Pinto, A. (1970). Naturaleza e implicaciones de la "heterogeneidad estructural" de la América Latina. *El Trimestre Económico*, *37*(145), 83–100. http://www.jstor.org/stable/20856116

Portes, A. (1989). La informalidad como parte integral de la economía moderna y no como indicador de atraso: respuesta a Klein y Tokman. *Estudios Sociológicos*, *7*(20), 369–374. http://www.jstor.org/stable/40420023

Posada, H. M. (2018). Vivienda informal, estructura espacial y compacidad urbana. *Journal of Regional Science*, *58*(4), 720-742. doi.org

Rasse-Figueroa, A., Sarella-Robles, M., Sabatini-Downey, F., Cáceres-Quiero, G. y Trebilcock, M. P. (2021). Desde la segregación a la exclusión residencial. ¿Dónde están los nuevos hogares pobres (2000-2017) de la ciudad de Santiago, Chile? *Revista de Urbanismo*, (44), 39–59. https://doi.org/10.5354/0717-5051.2021.55948

Rincón-Castellanos, M. y Hernández-García, J. (2022). Urbanización informal en Bogotá, entre la teoría y la política urbana. *Urbe: Revista Brasileira de Gestão Urbana*, *14*, e20210276. https://doi.org/10.1590/2175-3369.014.e20210276

Roch-Peña, F. y Sáez-Giráldez, E. (2010). Ciudad, vivienda y hábitat en los barrios informales de Latinoamérica. En *Actas del Congreso Ciudad, Territorio y Paisaje: Una Mirada Multidisciplinar* (pp. 110-125). Universidad Politécnica de Madrid.

Rolnik, R., y Dapena, L. (2014). Neoliberalismo reciente: la financialización de la vivienda propia Y el derecho a la vivienda. *Revista Bitácora Urbano Territorial*, *24*(1), 1-21.

Rolnik, R., Guerreiro, I. D. A., y Marín-Toro, A. (2021). Rental housing-formal and informal-as a new frontier of housing financialization in Latin America. *Revista INVI*, *36*(103), 19-53.

Roomix. (2026, 21 de enero). Ley de Alquileres Argentina 2026: Contratos, aumentos y tus derechos post-DNU 70/2023. *Roomix Blog*. https://roomix.ai/blog/ley-de-alquileres-argentina-2026

Roy, A. (2005). Informalidad urbana: hacia una epistemología de la planificación. *Journal of the American Planning Association*, *71*(2), 147–158. https://doi.org/10.1080/01944360508976689

Roy, A. (2009). Por qué la India no puede planificar sus ciudades: informalidad, insurgencia y el lenguaje de la urbanización. *Planning Theory*, *8*(1), 76–87. https://doi.org/10.1177/1473095208099299

Roy, A. (2011). Retórica de los barrios marginales: repensando la pobreza urbana. *City*, *15*(6), 636–646. https://doi.org/10.1080/13604813.2011.609002

Salazar, C. (Coord.). (2012). *Irregular: Suelo y mercado en América Latina*. El Colegio de México.

Secretaría Distrital de Hábitat. (2019). *Cartilla de arrendamientos de vivienda urbana: Conozca sus derechos y deberes*. Alcaldía Mayor de Bogotá D. C. https://habitatbogota.gov.co/sites/default/files/Cartilla%20arrendamientos%20FINAL.pdf

Secretaría Distrital de Hábitat. (2024). *El hábitat en las localidades 2024: Indicadores y dinámicas del suelo urbano*. Observatorio del Hábitat. https://observatorio.habitatbogota.gov.co/habitatenlaslocalidades2024/

Serrano, J. S. (2002). Latinoamérica: hambre de vivienda. *Revista INVI*, *17*(45), 58-69. https://www.redalyc.org/pdf/258/25804503.pdf

Smith, N. (2020). *Desarrollo desigual. Naturaleza, capital y la producción del espacio* (L. F. Téllez Contreras, Trad.). Traficantes de Sueños. (Obra original publicada en 1984).

Smolka, M. y Biderman, C. (2011). *Vivienda informal: una perspectiva de economista sobre el planeamiento urbano*. Lincoln Institute of Land Policy.

Tello, C. A. y Lewis, P. (2013). Espacios urbanos y su difícil redensificación. *Interfaces Brasil/Canadá*, *13*(2), 223-257.

Torres Tovar, C. A., y Rincón García, J. J. (2011). Suelo urbano y vivienda social en Bogotá: la primacía del mercado y el sacrificio del interés general, 1990-2007. En C. A. Torres Tovar y M. Castillo de Herrera (Eds.), *Caracterización de la ciudad, el hábitat y la vivienda informal en la Colombia de los años 90* (pp. 133–182). Universidad Nacional de Colombia.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. (2025). *Resultados del Censo Inmobiliario de Bogotá 2025* [StoryMap de ArcGIS]. https://storymaps.arcgis.com/stories/005bffafb0994293b4d799150f7d0144

Vaccotti, L. (2017). La judicialización de la lucha por la vivienda en Buenos Aires. *Revista Europea de Estudios Latinoamericanos y del Caribe*, (103), 51-70. http://doi.org/10.18352/erlacs.10142

van Gelder, J. L. (2013). Paradojas de la informalidad de la vivienda urbana en el mundo en desarrollo. *Law y Society Review*, *47*(3), 493-522. https://doi.org/10.1111/lasr.12030

Vergara-Perucich, F., Fuster-Farfán, X., Rojas-Rubio, I., Hidalgo-Dattwyller, R., Rincón-Quiroz, S., Álvarez, J. C. y Lizana-Vásquez, F. (2022). Vivienda informal y las organizaciones territoriales en América Latina. *Revista de Geografía Norte Grande*, (81), 5-14. https://www.scielo.cl/pdf/rgeong/n81/0718-3402-rgeong-81-5.pdf