

El mercado de vivienda informal en arriendo para la población venezolana asentada en Bogotá

The informal rental housing market for the Venezuelan population living in Bogota

Jenny Marisol Ávila Martínez¹ 

RESUMEN

La vivienda en propiedad es una garantía simbólica y material de movilidad social para los hogares latinoamericanos, al punto que otras modalidades de tenencia de vivienda como el arrendamiento es relegada del mercado y las políticas públicas. Para países como Colombia, el segmento de vivienda en arriendo representa la solución habitacional para la mitad de la población, una condición que se ha fortalecido en el último lustro con la inmigración masiva de venezolanos hacia los principales centros urbanos del país. En Bogotá la alta demanda de vivienda en arriendo en los barrios informales ha estimulado el precio de los alquileres al alza, favoreciendo a los propietarios e indirectamente al mercado de vivienda de interés social.

En el presente artículo se busca exponer las dificultades que experimentan las familias inmigrantes venezolanas en su búsqueda por acceder a la vivienda en alquiler en los barrios informales de la ciudad donde el costo de vida puede ser más accesible, pero deben enfrentarse a la falta de regulación de precios, también a la segregación y discriminación por su país de origen, viviendo no solo la violencia y señalamiento de las instituciones Estatales, también la estigmatización de los habitantes de los barrios igualmente segregados.

Palabras clave: Migración venezolana, vivienda, arriendo, Bogotá.

ABSTRACT

Home ownership is a symbolic and material guarantee of social mobility for Latin American households, to the point that other housing tenure modalities such as renting are relegated from the market and public policies. For countries such as Colombia, the rental housing segment represents the housing solution for half of the population, a condition that has been strengthened in the last five years with the massive immigration of Venezuelans to the country's main urban centers. In Bogota, the high demand for rental housing in informal neighborhoods has stimulated the price of rents to rise, favoring landlords and, indirectly, the low-income housing market.

This article seeks to expose the difficulties experienced by Venezuelan immigrant families in their search for rental housing in the city's informal neighborhoods where the cost of living may be more affordable, but they must face the lack of price regulation, as well as segregation and discrimination based on their country of origin, experiencing not only violence and discrimination by State institutions, but also the stigmatization of the inhabitants of equally segregated neighborhoods.

Keywords: Venezuelan migration, housing, rent, Bogotá.

¹ Doctorado en Ciencias Sociales y Humanidades de la Universidad Autónoma Metropolitana, México.
Correo electrónico: jmarivilam@pedagogica.edu.co

Sandro Mezzadra (2005) señala que la mayor contradicción del Estado moderno fue cimentarse sobre el derecho a la libre movilidad de las personas, este sin duda es el derecho que más se niega en las zonas fronterizas de los países, sobre todo de los más desarrollados. En tiempos contemporáneos la humanidad asiste a la violencia sistemática en contra de quienes deciden de manera voluntaria o involuntaria abandonar sus territorios de origen. Las zonas fronterizas se convierten en espacios de castigo, persecución y condena para las personas que huyen de las hambrunas, las guerras, los bloqueos económicos y el fundamentalismo religioso. El mundo contemporáneo ejerce condenas máximas a quienes deciden ejercer su *derecho de fuga*².

El drama de las personas que emigran de sus territorios de origen no se limita a los pasos fronterizos, la búsqueda de un nuevo espacio de asentamiento para vincularse al mercado de trabajo y acceder a una vivienda implica una disputa con las naciones receptoras, sus instituciones y la ciudadanía que ve en cada inmigrante una amenaza a la escasez de garantías sociales que deberían proveer los gobiernos. En América Latina, el caso del éxodo venezolano es paradigmático, pues desde el año 2014 la nación que en la década del setenta era el epicentro de los proyectos de modernización urbana producto de la bonanza petrolera (Pineda, 2019), se convirtió progresivamente en la nación latinoamericana con mayor cantidad de emigraciones involuntarias dirigidas hacia distintos puntos de la región. La presión originada por estos movimientos poblacionales no ha sido soslayada por la investigación académica, desde los ámbitos de las relaciones internacionales, las políticas públicas en salud y el derecho, el tema comienza a ser parte central de las discusiones (Jaramillo y Niño, 2019).

Aun con la emergencia humanitaria que pesa sobre la población emigrante de Venezuela, en el área de las ciencias sociales, particularmente en lo referente a los estudios sobre el espacio urbano y sus vínculos con el fenómeno migratorio, hay una deuda que debe empezar a saldarse. Los vacíos analíticos pueden comprenderse porque tras el primer lustro que está pasando desde que explotó la crisis migratoria en el vecino país, se están empezando a identificar claramente las principales transformaciones socioespaciales que están ocurriendo como respuesta al asentamiento de población venezolana en ciudades de América Latina.

La revisión de las relaciones entre las dinámicas urbanas y las migraciones ha sido prolíficamente estudiada en Chile y Argentina, dos países con una larga experiencia en la recepción de inmigrantes peruanos, bolivianos y paraguayos (Mattosian, 2015; Vaccotti, 2017). Las investigaciones realizadas giran en torno a las modalidades de inserción socioespacial de la población extranjera desde una perspectiva espacial, étnica y cultural, de estas experiencias derivan otras investigaciones en las que se cuestionan las estructuras urbanas segregacionistas que promueven la construcción de ciudades desiguales, alimentadas por la fragmentación y diferenciación de espacios que separan a quienes de reconocen como ciudadanos y a quienes se les relega en su condición de extranjeros pobres.

Reconociendo las deudas con los espacios de indagación acerca de las articulaciones entre las transformaciones del espacio urbano y las migraciones, esta investigación tiene como objeti-

² En el tercer capítulo del libro "Derecho de fuga, migraciones, ciudadanía y globalización", Sandro Mezzadra propone politizar las condiciones de los migrantes contemporáneos, eliminar la victimización que recae sobre esta población y por el contrario exaltar su búsqueda de libertad. (Mezzadra, 2005).

vo principal exponer e interpretar las dificultades que deben experimentar los inmigrantes venezolanos para acceder al mercado de vivienda en arriendo en los barrios informales consolidados de la ciudad de Bogotá. Si bien esta apuesta no abarca un abanico más amplio en torno a los problemas urbanos, los informes sobre evolución de los mercados de finca raíz señalan fuertes transformaciones y dinámicas habitacionales que se enraízan en la llegada de estos nuevos agentes espaciales.

Dadas las experiencias estigmatización y señalamiento que padecen los inmigrantes venezolanos, es necesario llamar la atención no solo a la violación del derecho de fuga propuesto por Mezzadra, sino también a la violación al derecho a un techo en el que incurren muchos propietarios de vivienda que niegan el arriendo de su inmueble a esta población. Los argumentos para ejercer dicha negación son diversos y en gran parte apoyados por instituciones Estatales y medios de comunicación,

A partir de una metodología cualitativa en la que se vinculan instrumentos de investigación pertinentes en cada momento del estudio, se establecen distintas etapas: en primera medida se acudió a las fuentes estadísticas y documentos institucionales para caracterizar la inmigración venezolana en Colombia. En un segundo momento se implementaron instrumentos propios como las entrevistas no estructuradas dirigidas a propietarios de bienes inmuebles de distintos barrios populares de la ciudad y a inmigrantes de decidieron contar parte de su trayectoria en Bogotá. Para profundizar en la caracterización de la población en cuestión, se implementaron encuestas que más adelante permitieron definir los principales impedimentos que dejan a miles de hogares venezolanos amparados en la incertidumbre de un techo para vivir.

La crisis habitacional persiste mientras los actores cambian

Con el hecho evidente de que no todas las familias latinoamericanas pueden integrarse al circuito del mercado de vivienda planificada y formal, la posibilidad de acudir a otras alternativas para hacerse a un techo siempre ha estado latente. Esta condición crítica y constante lleva a Teresa Caldeira (2010) a señalar que América Latina tiene formas específicas de urbanizarse, y formas de urbanismo caracterizadas por la creación de relaciones transversales con lo institucional. Por un lado, el crecimiento de las ciudades se debe en gran parte a los procesos de autoconstrucción de vivienda que han adelantado los mismos pobladores. Por otro lado, los procesos organizativos implícitos, hacen que las personas carentes de un techo se conviertan en individuos extremadamente politizados que han hecho de su disputa por el derecho a la vivienda icónicos movimientos entre los que cabe destacar el movimiento vivierendista que vivió Colombia entre las décadas del 50 y el 90, cuando distintas organizaciones populares entre las que se encuentra CENAPROV³, combinaron el trabajo de formación política sobre el derecho a la vivienda junto con acciones de hecho como la toma y ocupación de terrenos baldíos para levantar muchos de los barrios informales y consolidados que hoy pululan en ciudades como Bogotá, Cali, Ibagué y Villavicencio (Torres,

³ Central Nacional Provienda, fundada en la ciudad de Cali, encabezada por dirigentes barriales que promovieron en distintas ciudades de Colombia, la toma de tierras para solucionar la crisis habitacional que vivían los desplazados del campo.

2009). Por otro lado, se puede resaltar la experiencia de países como México, Venezuela y Panamá con el robusto movimiento inquilinario que siendo liderado por mujeres cabeza de hogar y carentes de techo, se manifestaron y organizaron en contra de la especulación y falta de regulación de los precios de los arriendos en los inquilinatos o conventillos en los que confluían la población migrante más pobre que habitaba en los centros de las crecientes metrópolis (Behrens, 2012).

Adriana Parias (2008) menciona que esta reivindicación encabezada por los movimientos sociales urbanos que, ante la falta de soluciones y propuestas de alivio por parte del Estado, decidieron autoconstruir sus propias viviendas, también promocionaron el ideal de la propiedad privada como la solución habitacional que pondría punto final a la crisis, dejando de lado o en un segundo renglón otras posibilidades como la vivienda en arriendo. Si bien las experiencias de lucha por el derecho a la vivir en la ciudad de manera íntegra tuvieron un carácter estrictamente popular, sus metas se centran en lograr acceder a la propiedad privada, la cual se presenta como un rasgo de vinculación al sistema urbano, una manifestación de movilidad social y una forma de asegurar el futuro habitacional de las siguientes generaciones de la familia. No fue común en estas experiencias apostar por un proyecto de vivienda en propiedad comunal en el que legalismos como los títulos de propiedad fueran colectivos, el arriendo por su parte se consolidó como una solución temporal por la que un propietario en potencia debe pasar antes de obtener casa propia.

Llama la atención que, pese a ser la vivienda en arriendo una de las primeras opciones que tienen los migrantes que recién llegan a la ciudad, esta parece ser concebida como un lugar de hábitat transitorio del que las familias esperan salir el día que cuenten con los ahorros para el pago de las cuotas del lote, las llaves y la posterior escritura de su casa propia. De acuerdo con el Instituto de Estudios Urbanos Adriana Marín, investigadora del IEU (2020), esto puede explicarse porque a diferencia de los países Europeos y Norteamericanos, donde este mercado nació de una intervención estatal sostenida en lo público por medio de programas de vivienda destinados al arriendo y una fuerte regulación en los precios de los mercados privados de alquiler (Fields y Uffer, 2014), en América Latina la normativa para controlar este nicho de mercado si no es nula, es débil y fácilmente remplazada por los acuerdos tácitos entre arrendador y arrendatario. A esto se le debe sumar el hecho reiterado de que, ante el silencio de los gobiernos y su falta de intervención en el problema de la vivienda, la autoconstrucción creció continuamente por al menos tres décadas, siendo la opción más accesible para la clase trabajadora que se había trasladado del campo a la ciudad,

Aun con la fuerza que la autoconstrucción sostuvo al menos hasta inicios de la década del noventa, muchas familias no han logrado contar con los ahorros ni con las redes de apoyo necesarias para hacerse a un lote donde poder levantar los cimientos de su casa propia. La entrada de las políticas neoliberales de vivienda con las que este mercado es administrado y controlado por el sector financiero hace que el porcentaje de familias que no pueden acceder a la vivienda aumente (Parias, 2008). Las dificultades endurecidas con el fortalecimiento del aparato financiero y los riesgos del endeudamiento dan como resultado que aunque la modalidad de arriendo no sea la opción preferida para las familias latinoamericanas, sí sea por mucho tiempo la solución habitacional inmediata. Es por ello por lo que en América Latina y el Caribe, el promedio de vivienda en arriendo hasta el 2020 fue de 21,2%, separando casos particulares con un porcentaje muy elevado, como Colombia cuyo promedio fue del 46% (Torres, 2020:11).

Una de las explicaciones que se intenta formular al alto índice de vivienda en arriendo en Colombia es que los programas de vivienda de interés social promovidos por la alianza entre el Estado, inmobiliarias y el sector financiero se ubica en los sectores periféricos de las ciudades, donde el equipamiento asociado a rutas de transporte público, espacios de recreación y corredores comerciales es escaso o no se ha logrado consolidar. Con esta condición, en áreas urbanas como Bogotá las personas prefieren poner su casa propia en alquiler y tomar en arriendo otra que esté ubicada en áreas centrales y cercanas a los puestos de trabajo. Por otro lado, los elevados costos de las viviendas y los requisitos que exige el aparato burocrático para acceder a un programa de vivienda social son inaccesibles para casi la mitad de los colombianos (Marín, 2020).

Según el Departamento Nacional de Estadística DANE (2018), en Bogotá, el 43,4% de las casas y apartamentos están destinados al mercado del arriendo. Lo cual pone a la capital colombiana en el incómodo lugar de ser una ciudad donde sectores sociales con alto poder adquisitivo acaparan la propiedad de la vivienda para ofertarla en el mercado de arriendo con precios no regulados, con los que se busca sacar provecho de la alta demanda por parte de usuarios sin techo. Esta situación se observa tanto en el mercado formal como en el informal, señalando que los usuarios del mercado formal de vivienda en arriendo son las personas de clase media alta, mientras que el mercado informal atrae a los estratos 1, 2 y 3, es decir, la clase baja y en mínimas proporciones a la media baja.

Vivienda en arriendo y migración

Según la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz Fedelonjas (2021), desde los últimos cinco años Colombia viene experimentando un fenómeno habitacional relacionado con la migración venezolana. La masiva llegada de ciudadanos y ciudadanas que huyen de la escasez, la hiperinflación y el bloqueo económico que sufre el vecino país está marcando una nueva pauta en los precios de los arriendos de inmuebles en las principales ciudades colombianas. De acuerdo a las investigaciones de mercado, se viene registrando un aumento en los precios del arriendo en los barrios informales que aprovechando la alta demanda de los recién llegados y la falta de regulación estatal en este sector, deciden elevar significativamente el coste de este segmento de mercado. El fenómeno que se experimenta en los barrios de estratos bajos tiene una fuerte incidencia en el mercado de vivienda formal, pues muchas familias colombianas estrato socioeconómico 3 y 4 con ingresos medianamente estables, observando el alza de los precios en los arrendamientos, han optado por iniciar una postulación a la compra de vivienda de interés social en la que el pago de las cuotas está llegando a ser menor que el de un arriendo mensual (IEU, 2020).

A simple vista la dinámica de compra de vivienda VIS puede ser positiva para aumentar el porcentaje de población propietaria en Colombia y para robustecer el mercado formal de vivienda. Empero, estas ventajas no son accesibles para toda la población asentada en la urbe, los ciudadanos colombianos con ingresos estables y todas las demás personas que poseen un estatus de permanencia legal en el país pueden acceder eventualmente a algún programa de subsidio a la vivienda. Mientras que la población migrante de Venezuela que atraviesa por una situación migratoria irregular en la mayoría de los casos y por una vinculación al trabajo informal y la inestabilidad de sus ingresos, no puede ser aspirante a estos programas de vivienda, así como sus incipientes

ingresos no les permiten pagar el costo del arriendo en la vivienda de un barrio informal toda vez que estos son presionados al alza.

El mercado de arriendo en la vivienda informal es un derivado directo de los procesos de auto-construcción en los que el arquitecto popular diseña su vivienda no solo en función de resguardo para núcleo familiar, también para la proyección de su familia extendida y para aquellas personas que requieren pasar por la modalidad del arriendo mientras logran la propiedad de una vivienda. Los vínculos entre vivienda informal y mercado de arriendo han sido objetos de investigación de geógrafos y urbanistas como Rodrigo Hidalgo (2005), Patricia Olivera (2018), Brenda Matossian (2018) y en Colombia Adriana Parías (2008) y Carlos Alberto Torres (2009). El punto de confluencia entre estas investigaciones está en que los arrendadores de vivienda en barrios informales pertenecen al mismo estrato social de sus arrendatarios, por lo que los ingresos producto del alquiler son en la mayoría de los casos, una de las fuentes principales de supervivencia de los arrendadores. Por muchas décadas la propiedad de una vivienda con facilidades para poner en arriendo representa socialmente un medio de ahorro y seguridad para las familias propietarias.

Hidalgo (2005) y Link *et al.* (2019) mencionan que, aunque en América Latina la vivienda en arriendo no ha estado sujeta a programas estatales, se deben destacar las iniciativas de Chile al ser el primer país de la región en adoptar un programa de arriendo enfocado al subsidio a la demanda que apoya sobre todo a las familias de ingresos bajos y medios. Este modelo de arriendo social también intentó ser implantado con éxito limitado en Brasil con el programa PAR dirigido a familias con ingresos mínimos. Este último programa no tuvo los efectos esperados porque las unidades habitacionales constituidas para tal fin no respondían a los modos de vida de los sectores populares, sumado a ello, la entrada del paradigmático programa de vivienda Estatal “Mi Casa, Mi Vida”, cooptó los intereses de las familias que ante los dos programas, eligieron el que les asegurara un título de propiedad (Abramo, 2012).

En retrospectiva, no es posible pensar en la producción de la vivienda informal y el mercado de arriendo sin asociarlo a los movimientos migratorios, se hace imperativo señalar que la bibliografía que vincula vivienda y arriendo en Bogotá y migración venezolana es escasa y dispersa. Esto sucede porque un fenómeno como la misma llegada masiva de venezolanos a territorio colombiano ha sido abordado con mayor frecuencia desde la ciencia política, las relaciones internacionales y el derecho. Cuando se busca obtener una caracterización sobre la migración del vecino país, proliferan los informes de la OIM (2021) y ACNUR (2019) a los que se hace necesaria la integración de investigaciones interdisciplinarias que presten mayor atención a los actores sociales, las interacciones, las prácticas y tensiones por el territorio.

¿Quiénes son los venezolanos que se asientan en Bogotá?

A diferencia de países como Brasil, Argentina o México, hasta las últimas décadas Colombia no había sido considerada como un destino de asentamiento o permanencia para los inmigrantes. Sin embargo, la crisis humanitaria que atraviesa Venezuela ha derivado en que a partir del año 2014 millones de familias venezolanas vean en Colombia una opción para estabilizar su situación laboral o en términos más contundentes –una posibilidad para salvaguardar su vida. Según Migra-

ción Colombia (2020), el año 2020 cerró con el ingreso de 1,72 millones de venezolanos, en estos movimientos poblacionales también se debe tener presente que al menos el 20% de quienes pasan la frontera son retornados que viajaron a Venezuela durante la década del 70, aprovechando el boom petrolero y que hoy, en muchos casos contra su voluntad deben regresar a su país de origen. Teniendo en cuenta que los retornados poseen con redes de apoyo que diferencian sus dinámicas de reasentamiento en Colombia, esta investigación solo se concentró en la población de origen venezolano.

La migración venezolana ha crecido de una manera tan desmedida, que en el 2018, ACNUR le dio a esta población el estatus de refugiados, lo que implica que las naciones del mundo deben tener un plan de apoyo e integración a los territorios internacionales pues las familias salientes del territorio venezolano lo están haciendo bajo la presión que ha traído la hiperinflación sostenida de su país, la escasez de condiciones mínimas para la reproducción de la vida como el abastecimiento de alimentos, las fuentes de trabajo y la misma seguridad.

Ante la ingente cantidad de población venezolana que ha tenido que escoger la defensa de su vida a costa del abandono de su país, Colombia se ha convertido en el mayor receptor de esta población en la región y ahora detenta el segundo lugar en el listado de países con mayor capacidad de albergue para refugiados después de Turquía, territorio que le ha abierto sus puertas a millones de refugiados del norte de África y de países del medio oriente como Afganistán (ACNUR, 2020). Esta nueva condición hace de Colombia uno de los escenarios con mayores problemáticas poblacionales pues no es solo receptor de refugiados, también ocupa el primer lugar entre los países con mayores tasas de desplazamiento forzado interno, lo que nos recuerda que sobre todas las transformaciones que experimente este país, hay una constante que siempre hace más complejos los alcances analíticos sobre cualquier problemática –El conflicto armado que permanece durante décadas, al que se integran nuevos actores y nuevos repertorios de criminalidad y violencia que exponen a la experiencia del despojo al campesinado.

Ciudades como Bogotá se enfrentan al reto de crear políticas integrales para el acceso a la educación, vivienda y la salud para migrantes venezolanos quienes en este momento pueden amparar bajo los Decretos 057⁴ y 216 de 2021⁵ que han sido sancionadas por el congreso con el fin de garantizar los derechos de permanencia e integración de la comunidad. Actualmente, Bogotá se concentra una de las mayores proporciones de población venezolana, hasta el 2020 se reportan 337.594 personas provenientes del vecino país. Estas familias están concentradas mayoritariamente en localidades como Usme, Ciudad Bolívar, Bosa y Usaquén, particularmente en barrios periféricos donde el precio del suelo dedicado a vivienda y la oferta de servicios comerciales, educativos y de salud suelen ser más accesibles respecto a otros barrios más centrales o mejor ubicados de Bogotá. La llegada de la población venezolana a estas áreas periféricas de la ciudad ha derivado en transformaciones que están asociadas a la llegada de nuevas dinámicas en aspectos como el mercado laboral para mano de obra poco calificada y el aumento progresivo de los precios en el mercado de vivienda en alquiler, tema central en este artículo.

⁴ Señala que en atención al artículo 100 de la Constitución Política de Colombia, los inmigrantes asentados en territorio colombiano gozarán de los mismos derechos civiles que le son concedidos a los colombianos.

⁵ Se declara la adopción del Estatuto Temporal de Protección para Migrantes Venezolanos Bajo Régimen de Protección Temporal y se dictan otras disposiciones en materia migratoria.

De acuerdo con Pineda (2019) la migración venezolana a Colombia podría definirse a partir de dos etapas; la primera ocurrida entre 1998 y 2015, la segunda a partir del mismo 2015 y que continúa hasta hoy. Aunque existe una continuidad temporal, es importante señalar que esta definición se da porque la primera parte estuvo compuesta por medianos empresarios y profesionales cuyo asentamiento en Colombia fue temporal hasta formalizar su partida hacia países como España y Estados Unidos. Por otra parte, la segunda fase que aún no se consolida está compuesta mayoritariamente por las familias de menores ingresos, muchos de ellos con títulos técnicos que ante el aumento de la deuda pública y la caída internacional de los precios del petróleo sienten los ajustes económicos del gobierno cada vez más violentos y acuciantes contra las necesidades básicas como el techo y la alimentación.

Dadas las características socioeconómicas de este segundo flujo migratorio, En esta investigación se hace énfasis en ellos, pues son quienes han tenido que asentarse en ciudades como Bogotá para reconstruir una nueva vida laboral que no suele coincidir con sus experiencias laborales ni con su formación profesional en algunos casos. El reto que enfrentan los protagonistas de estas olas migratorias debe enfrentarse a un nuevo inicio fuera de su territorio y lejos de sus redes de pertenencia. De acuerdo con migración Colombia (2020), entre 2017 y 2018 se ha registrado el mayor número de ingreso de migrantes venezolanos a territorio colombiano, para el año 2020 el total de migrantes venezolanos en el país alcanzó los 2, 26 millones de personas, el 50,2% de esta población son mujeres, mientras que el 49,8% son hombres.

Si se clasifica la población migrante por grupos etarios encontramos que para el año 2020 2,6% tenía más de 55 años, el 41,1 tenía entre 25 y 54 años, el 32,5% entre 10 y 24 y el 23,8 se encontraban entre los 0 y 9 años (DANE, 2021). Al respecto llama la atención el porcentaje tan significativo de personas en edad infantil, así mismo la baja presencia de personas cercanas a la tercera edad. Estas cifras hacen evidente que en las familias venezolanas se requiere que los integrantes más jóvenes sean quienes se encarguen de la búsqueda laboral para enviar remesas a quienes se quedan en su país, mientras que las personas mayores, se quedan en su país ocupándose de las labores de cuidado o como se recoge en algunos testimonios, protegiendo la vivienda con la que aun cuentan.

En Caracas vivíamos mis abuelos, mi mamá, mi tío y yo, allá contamos con casa propia en San Isidro, es grande, buen patio, espacio para tener animalitos y para vivir todos bien. En la familia decidimos que no podíamos morirnos de hambre, pero tampoco arriesgarnos a dejar la casa sola, no sabemos si esto va a mejorar, lo que tenemos es para cuidar, por eso se quedan mis abuelos, yo me vine con mi tío, estoy hace dos años aquí, mando plata, hablo con ellos por video llamada, será por mucho tiempo la forma de comunicarnos (RM, 12 de marzo de 2021, 27 años).

A propósito de las decisiones sobre quien debe migrar dentro de cada núcleo familiar, se encuentra que los dos principales motivos para ingresar a territorio colombiano es por motivos laborales que según informes de OIM (2021) el mercado de trabajo para esta población se concentra en el ámbito de la informalidad, desempeñando labores asociadas a las ventas ambulantes, servicios en el sector de ocio y recreación, comercio popular y reciclaje. Otro motivo importante que ha llevado a que cada vez más venezolanos lleguen a Bogotá, es la aspiración de volver a unir a toda la familia en el país, la aspiración por formalizar su permanencia y la capacidad de

garantizar vivienda digna para la familia hace parte de sus mayores convicciones, cuando uno o dos integrantes del hogar, logran adaptarse a las dinámicas de las ciudades colombianas, el paso a seguir es atraer progresivamente al resto de familia para garantizar sus redes de pertenencia y apoyo emocional.

Muchas de las personas que no cuentan con permanencia regular en el país poseen títulos profesionales que para poder ser ejercidos requieren de una homologación que suele convertirse en un trámite costoso, excesivamente burocrático cuyos tiempos de respuesta pueden ser superiores a un semestre (Gámez, 2021). Las dificultades para legalizar títulos se convierten en otro problema para estabilizar la condición inmigrante en la ciudad, a lo que debe sumarse una necesaria crítica a las empresas que han adoptado una práctica de rechazo sistemático y generalizado de la población venezolana, aun cuando en algunos casos cuentan con toda la documentación exigida por la normativa. Esta condición se recrudece cuando interviene la variable de género, puesto que dicho rechazo recae con más fuerza sobre las mujeres, altamente estigmatizadas por los colombianos.

En su informe sobre caracterización sociodemográfica, el DANE documenta que las mujeres migrantes se ocupan en el sector de alojamiento, servicios y comida (33,4%), en entretenimiento y recreación (23,4%) y comercio (22,9%). Los hombres migrantes por su parte se dedican al comercio y la mecánica (25,4%), agricultura y ganadería (16,8%) y construcción (15,7%). Dentro del grupo de migrantes venezolanos que han podido acceder a un empleo, se encuentra también que el 89,7% de los hombres y el 88,9% de las mujeres no cuentan con un servicio a salud. Aunque las dinámicas del comercio ambulante y del sector de servicios ofrezcan la ilusión de que gran parte de los empleos informales o formales poco calificados están siendo desempeñados por venezolanos, la verdad es que las tasas de desempleo en esta población son significativamente altas, el 54,9% de las mujeres y el 27% de los hombres, se encuentran desempleados.

La penuria de la vivienda en arriendo para inmigrantes venezolanos

Teniendo en cuenta que la ciudad con que se encuentra la población migrante ya presenta graves problemas de exclusión y segregación socioespacial, es importante identificar a qué tipo de vivienda están acudiendo estas familias, cuáles son los servicios que ofrecen los arrendatarios, el precio promedio de los inmuebles, ubicación y acceso a servicios.

En términos metodológicos, fue importante partir de la revisión documental acerca de la situación de la vivienda en arriendo en Bogotá, distinguiendo las características de este mercado para los estratos altos y el que está orientado para los estratos bajos. En una segunda etapa se exponen los resultados de una serie de encuestas y entrevistas realizadas a población venezolana y a población arrendataria implementadas para exponer los retos a los que se enfrenta la población venezolana en su búsqueda.

A los altos porcentajes de hogares viviendo en arriendo es importante sumar un hecho que llama la atención en este análisis, esta modalidad de vivienda es la solución inmediata para las

familias más empobrecidas toda vez que el 40% de los hogares de estratos 1 y 2 viven en arriendo, mientras que en los estratos 5 y 6, esta solo es del 20%. Vale la pena profundizar en que para las familias de mayores ingresos, la vivienda en arriendo no solventa el problema de acceso, pues muchos arrendatarios ya cuentan con vivienda propia, pero con el objetivo de vivir más cerca a sus sitios de trabajo o de sus sitios de socialización deciden poner el arriendo su vivienda propia y tomar en arriendo otra. Este caso no se replica para los estratos bajos, donde las familias acuden al arrendamiento en los suelos más económicos porque realmente no cuentan con ahorros para una cuota inicial en algún proyecto VIS, tampoco con ingresos estables para asegurar el pago de una cuota que no ponga en riesgo las demás obligaciones, en los estratos bajos, la opción de elegir se sustituye por la encrucijada alquilar un predio o no tener un techo. Otra diferencia que existe entre los arrendamientos de estratos altos y los arrendamientos de estratos bajos es que en los primeros viven personas solas con proyectos orientados a la independización de la casa familiar personas que deciden compartir apartamento con algún compañero o familiar, mientras tanto, en los sectores de bajos ingresos, la vivienda en alquiler es tomada por núcleos familiares consolidados que suelen componerse hasta por cuatro hijos.

Uno de los problemas que enmarcan la falta de regulación en la vivienda en arriendo del país es que el mercado de vivienda en Colombia se ha concentrado en la vivienda nueva y no en la que se oferta desde los barrios informales consolidados donde predomina la vivienda autoconstruida. Lo que suele ofertarse para alquiler suele ser uno de los pisos de la vivienda o algún cuarto que incluya acceso a cocina y baño compartido con otros arrendatarios. Es así como la política pública dedicada a este segmento no ofrece un marco normativo que no solo ponga atención a la determinación de cánones de arriendo accesibles para todos los hogares, tampoco impulsa la vivienda en alquiler como otra forma de acceder a la vivienda.

En Colombia la única ley que existe para regular los arrendamientos en Colombia es la Ley 820 de 2003 que básicamente expone los derechos y las obligaciones tanto de los arrendadores como de los arrendatarios. Los acuerdos se basan en tiempos de pago, entrega en buen estado del inmueble, existencia o no de codeudores y servicios que incluye el inmueble en arriendo. Sobre el canon de arrendamiento no existen lineamientos propuestos por el ministerio de vivienda, de tal manera que la determinación de este se encuentra sujeta a la capacidad de extracción de renta del propietario sobre su inmueble. Cuando un arrendador propone un precio de arriendo para su propiedad, suele tener en cuenta los siguientes aspectos: a. Capacidad de pago de los hogares arrendatarios, b. ubicación de la vivienda, c. bondades del entorno (acceso al transporte público y zonas de recreación), d. externalidades negativas (zonas inseguras y problemáticas ambientales).

Para los clientes del mercado de vivienda en arriendo de altos estratos, los anteriores factores son determinantes en la decisión contractual, sin embargo, para las familias de estratos más bajos lo que finalmente importa al momento de tomar un inmueble en arriendo es el precio, seguido de la cercanía a una estación de Transmilenio, dejando de lado aspectos como la legalidad del terreno o el acceso a zonas verdes. Este tipo de condicionamientos es preexistente a la llegada de familias venezolanas a Bogotá, pues los asentamientos populares en barrios informales no se limitan a este sector de la población, es realmente el espacio donde las clases populares pueden lograr acceso a un espacio dentro de la ciudad que les garantice la participación en el mercado laboral y en la posibilidad de permanecer en la ciudad. En las áreas periféricas se tiende a desdibujar la barrera cultural y geográfica entre colombianos y venezolanos, pues las condiciones

materiales de acceso limitado a la vivienda son compartidas y los repertorios desarrollados para tener un techo son los mismos.

Según los informes del 2021 de la lonja de finca raíz, actualmente el canon de arrendamiento en Bogotá pasó de 345 USD a 385 USD según la misma fuente este aumento se da por una disminución en la compra de vivienda usada y un aumento en la oferta de vivienda en arriendo para los estratos 3 y 4. Estos precios se aplican a los apartamentos en conjuntos cerrados. Para las casas en arriendo, el precio pasó de 640 USD a 890 USD. Actualmente, el 75,2% de los hogares en Colombia están buscando vivienda en arriendo, de este porcentaje Bogotá participa con un 32,34% donde la vivienda más solicitada es en apartamentos, mientras que el de las casas es mucho más bajo. Aunque la información de otorga este boletín permite reconocer una creciente demanda de vivienda en arriendo en el país, no tiene en cuenta la información sobre cánones de arriendo en las viviendas de los barrios informales ya consolidados donde las cifras pasaron de 170 USD hasta 195 USD, un precio que está presionando a los usuarios tradicionales de este mercado a buscar otro tipo de ofertas que aseguren un techo para vivir a largo plazo; la vivienda de interés social.

Qué dicen arrendadores y arrendatarios

Para la ejecución de las encuestas se contó con una muestra de 150 personas de origen venezolano cuyas edades oscilan entre los 20 y los 35 años con unas condiciones laborales específicas. En un primer bloque se encuestó a 75 hombres, 68 de ellos cuentan con un empleo, los otros 7 se encuentran desempleados.

De los 68 hombres empleados, 45 trabajan en el sector informal como vendedores de ropa y calzado en distintas zonas de gran actividad comercial en Bogotá, tienen un salario base sin afiliación a seguridad ni pensión, pero cuentan con incentivos como las comisiones por ventas. También se desempeñan como auxiliares de mecánica y barberías. Los otros 23, se encuentran al mercado laboral formal, se desempeñan como vendedores, meseros, ayudantes de cocina y auxiliares de construcción, uno del sector de mayor actividad en la ciudad. Estos trabajadores cuentan con salario mínimo más comisiones de venta, afiliación a seguridad social, fondo de pensiones y auxilio de transporte. Promedio de ingresos: Empleados 1.800.000 cop arrendatarios.

Los 7 hombres desempleados aclaran que siempre que existen las posibilidades están vinculados a la actividad del rebusque, por lo tanto, este segmento de la población no solo engrosa los niveles de desempleo en el país, también están constantemente expuestos a hacer parte de los subempleados pues ante la premura de recibir algún ingreso, pueden ocuparse en labores con pago a destajo, por horas y solo algunos días de la semana, aunque esta forma de contratación no coincide con las necesidades laborales de muchos, puede ser una solución temporal pero que está al alcance.

En un segundo bloque se encuestó a 75 mujeres entre quienes 48 se encuentran trabajando y 27 están en situación de desempleo. De las 48 mujeres empleadas, 31 están vinculadas al mercado laboral informal desempeñándose en servicios de aseo y mantenimiento en casas de familia, asesoras de imagen en salones de belleza y peluquerías, venta de ropa y calzado y ventas por catálogo y talleres de confección de prendas para el sector industrial. En algunos casos reciben

salario a destajo, en otros, reciben salario mínimo sin acceso a seguridad social. Las 17 mujeres vinculadas al sector formal se desempeñan como auxiliares en educación preescolar, asesoría en ventas en locales comerciales o salas de ventas de inmuebles, ayudantes de cocina y meseras. En algunos casos, estas trabajadoras pueden llegar a recibir más del salario mínimo, también cuentan con auxilio de transporte y seguridad social.

Las 150 personas encuestadas llevan en territorio colombiano entre cuatro y dos años, como rasgo común, antes de lograr acceder a un empleo, permanecieron durante varios meses desempleadas y desempleados, lo que los obligó a regresar en más de una ocasión a su país sin esperanza alguna de recibir un ingreso. Aunque muchos de ellos cuentan con título profesional, solo 10 de los encuestados ha logrado homologarlo, aun así no se pueden desempeñar en su profesión porque las empresas en las que se han postulado no dan créditos a sus competencias.

En casi el 52% de los casos de migrantes que cuentan con un empleo, son ellos el único sostén del hogar pues tienen bajo su responsabilidad menores de edad que pueden ser hijos o hermanos menores, en otros casos sus cónyuges no cuentan con un empleo y se han dedicado a la labor de cuidado o al rebusque, es decir actividades en las que son contratados por algunos días, para atender servicios de demanda poco duradera, por lo que sus ingresos suelen ser inestables.

De acuerdo con la información recopilada, se logró establecer que para la población venezolana la consecución de un predio en arriendo es una labor compleja en la que convergen dificultades de índole cultural, simbólico, económico y de género. En los barrios populares se han normalizado anuncios de arriendo en lo que se solicita de manera anticipada que la población venezolana se abstenga de solicitar información, los argumentos de los propietarios de vivienda defienden su posición respaldándose en los reportes de prensa donde se alerta a la ciudadanía sobre la incursión de actividades delictivas por parte de los venezolanos.

Yo no arriendo a venezolanos porque ellos tienen la costumbre de llegar digamos tres personas, luego sin que uno se dé cuenta termina arrendando a diez y cuando son mayoría se adueñan de la casa y lo dejan a uno en la calle, así he escuchado en las noticias.

A mí me contaron que a una señora que le arrendó a una venezolana la dejaron sin marido y sin casa. El negocio de esas mujeres es llegar a la casa como inquilinas, enamorar a los hombres y obligarlos a que les cedan los títulos de propiedad, por eso es que uno vive tan desconfiado. (JE, 20 de febrero de 2021, 52 años).

Las relaciones entre ofertantes de vivienda en arriendo y aspirantes venezolanos se tejen a partir de estigmas y señalamientos difíciles de corroborar, todos ellos desembocan en las barreras que tienen los inmigrantes a la hora de buscar vivienda en alquiler por los siguientes motivos:

1. Aunque en los barrios de autoconstrucción ya consolidados, el flagelo del desempleo, la violencia y la inseguridad han afectado de manera histórica a la población, el discurso xenófobo en torno a la población venezolana ha hecho que los hogares migrantes sean sistemáticamente rechazados por su lugar de origen. La población venezolana suele asociarse al hampa, la prostitución y a la irresponsabilidad en el cumplimiento de los pagos de los arriendos.

Para mí como mujer ha sido muy difícil encontrar un lugar para vivir, nosotras somos dos mujeres y tres jovencitos de 14, 12 y 11 años. Como nos veían mujeres lo primero que piensan de uno es que trabaja en la prostitución y cuando las señoras de las casas nos ven piensan que llegamos a quitarles la familia y la casa, una tiene que sentir el dolor de ver cómo en los avisos ya piden que una no sea venezolana. Ya ni siquiera conocer el apartamento dejan.

Cuando no somos prostitutas entonces sencillamente es porque somos venezolanas y ser de mi país es sinónimo de vagancia ¿quieres que te diga que toda esa gente no tiene ni idea de mi trabajo y de las cosas que tenía en Venezuela? Hasta ahora no he podido vivir en un lugar tan bonito como lo era mi casa, y no es que sea desagradecida, solo que siento que aquí no nos quieren dejar vivir (YB, 13 de marzo de 2021, 29 de años).

2. Debido a la situación tan precaria por la que pasan sobre todos los venezolanos recién llegados al país, entre ellos suelen desarrollar una serie de prácticas que les permiten extender los menguados ingresos pero, ante todo, fortalecer los lazos de solidaridad entre los migrantes que no cuentan con un techo para vivir. Es a partir de esta consigna, que los migrantes suelen buscar arriendo para grupos que superan las cinco personas. Esta solicitud es generalmente rechazada por los propietarios de las viviendas su oferta suele estar orientada a grupos que no excedan las cuatro personas. Al respecto, los medios de comunicación han fungido como promotores del estigma hacia arrendatarios venezolanos, impidiendo que ellos continúen accediendo a este mercado.
3. Tras el estigma que pesa sobre la población migrante, el precio de los arriendos es otra gran dificultad. Como bien se señaló en apartados anteriores, en los apartamentos, los precios de los arriendos a partir del 2020 han llegado a estar por encima del millón y medio de pesos colombianos, una cifra que según las personas encuestadas es la totalidad de sus ingresos mensuales. Los arriendos representan la obligación más costosa por cubrir, pasando por encima de otras necesidades como la alimentación o la educación de los menores. Las afirmaciones más recurrentes, señalan que el arriendo impide la capacidad de ahorro, pues los propietarios de las viviendas al no tener una norma que ponga límites a los precios de los inmuebles pueden hacer ajustes con arreglo a las necesidades del arrendatario. Por ejemplo, si son más de 5 personas, se aumenta el precio o si alguno de ellos tiene jornadas de trabajo que implican llegadas a altas horas de la madrugada, también deben pagar ciertos excedentes bajo el argumento de salvaguardar la seguridad y la tranquilidad de los demás residentes.
4. La incertidumbre laboral a la que están expuestos los migrantes, hace que deban aceptar contratos por algunos meses, es el caso de quienes trabajan en el sector de la construcción quienes una vez terminen la obra quedan desempleados por un tiempo indefinido. Esta condición pone en peligro su permanencia en el inmueble arrendado pues tan pronto se atrasan en los pagos, están expuestos a desalojos. Cuando logran llegar a acuerdos con el arrendador, la acumulación de meses no pagados constituye una deuda difícil de solventar y a la que se orientan todos los ingresos que se logran recuperar.

Nosotros hemos tenido suerte, llevamos tres años viviendo en la misma casa porque los dueños nos han entendido y siempre nos dan espera para pagar porque hemos debido

hasta dos millones de pesos. A nosotros nos puede faltar plata para todo, menos para pagar los servicios y el arriendo, cuando llegó la cuarentena por la pandemia todos se quedaron sin trabajo, menos yo. Desde ese entonces tenemos que sentarnos a hacer cuentas con los dueños cada mes, ellos nos dicen que lo importante es que paguemos algo y que tan pronto podamos nos pongamos al día (NM, 26 de marzo de 2021, 33 años).

5. Dado que el acceso al arriendo de un apartamento supera la capacidad económica de los migrantes, deben buscar ofertas en viviendas autoconstruidas de barrios ya consolidados, donde los propietarios de la vivienda destinan uno o más pisos para el arriendo, diseñando hasta dos apartamentos por cada piso. Por lo general, cada uno de los apartamentos consta de dos habitaciones, baño y cocina independiente, en muy pocos casos el apartamento cuenta con sala o patio de ropas. Otra modalidad consiste en arrendar apartamentos que constan de dos habitaciones con baño, cocina y patio de ropa compartidos con otras familias arrendatarias. Esta segunda modalidad puede tornarse problemática por la convivencia y el consumo de los servicios, sobre todo del agua y la luz eléctrica pues no es posible establecer con claridad de quién puede ser la responsabilidad en las alzas de los precios de las facturas, lo que deriva en discusiones que constituyen otra razón para el desalojo.
6. En muchas ocasiones estos apartamentos se encuentran en un evidente deterioro que puede ser desencadenante de otras problemáticas como humedad y existencia de plagas y enfermedades. Desde el punto de vista de los propietarios de vivienda, las adecuaciones que deben hacerse a estos apartamentos deben ser mínimas pues existe la idea que al ser el arrendatario un habitante temporal, no va a cuidar los acabados de los predios. Por otro lado, desde la perspectiva del arrendatario migrante, estos predios deteriorados tienen los precios más accesibles, ante la necesidad de tener un techo deben ocuparlos so pena de sacrificar su salud pues condiciones como la humedad son desencadenantes de enfermedades respiratorias que afectan sobre todo a los menores de edad.
7. La falta de ingresos estables impide que tengan capacidad de ahorro para acceder a un eventual programa de vivienda de interés social. Para ser candidato a un apartamento VIS se requiere presentar ante la inmobiliaria un ahorro que pueda servir como aporte a la cuota inicial que representa el 45% del valor total del inmueble. Para pagar dicha cuota existen estímulos como los subsidios de vivienda para las familias cuyos ingresos no superan los tres salarios mínimos legales vigentes, sin embargo, para acceder a este subsidio, el aspirante debe estar afiliado a una caja de compensación familiar, un beneficio al que solo acceden los empleados con empleos formales. Así las cosas, los hogares migrantes no cuentan con los ingresos ni los contratos necesarios para ser candidatos de una vivienda en propiedad.

Ante la larga lista de dificultades para acceder al arriendo de un inmueble, las familias migrantes optan por otro tipo de ofertas que están más allá de los inaccesibles precios de los arriendos en apartamentos y de los conflictos en las viviendas autoconstruidas. La inestabilidad laboral y las altas tasas de desempleo sobre todo en las mujeres venezolanas, lleva a que estas familias sean las usuarias potenciales de otras modalidades de arriendo en los inquilinatos del centro de Bogotá. La mayoría de los inmuebles utilizados para estos fines se ubican en las zona de tolerancia, donde muchos edificios llevaban décadas en situación de abandono y hoy han sido reactivados

para poner en arriendo habitaciones que no cuentan con los requerimientos mínimos para habitar, muchos de estos no cuentan con servicio de electricidad ni acueducto.

Conclusiones

La vivienda en arriendo en la ciudad de Bogotá constituye una solución habitacional esencial para los hogares que no cuentan con ingresos estables o con capacidad de ahorro para postularse a los programas de Vivienda de Interés Social. Esta es una problemática que golpea a los sectores de bajos ingresos de la ciudad, pero que a partir de 2014 con la masificación de la inmigración venezolana también convierte a esta población en la depositaria de estas mismas problemáticas.

Para las familias inmigrantes las dificultades de acceso a la vivienda en arriendo son por muchos motivos las mismas que se presentan al postularse a un programa de vivienda de Interés Social, pues mientras la política pública de vivienda los segrega de estos proyectos por no cumplir con requerimientos como permanencia legal en el país, formalización del estatus de refugiado y vinculación al mercado de trabajo formal, en el ámbito de los barrios populares consolidados se encuentran con el estigma que representa a las personas del país vecino, asociando su identidad a actividades delictivas, incumplimiento de obligaciones laborales y financieras y falta de honestidad en las prácticas de convivencia cotidiana.

La segregación residencial como fenómeno emergente dentro de las perspectivas de análisis de esta investigación invitan a problematizar los mecanismos a partir de los cuales los propietarios y residentes de los barrios informales consolidados reproducen las prácticas de señalamiento y estigmatización hacia los venezolanos que buscan un lugar para vivir desconociendo que estas mismas estructuras estigmatizadoras y segregacionistas han pesado sobre ellos. La información recopilada en este análisis deja varias puertas abiertas en las que se pueden cuestionar otros mecanismos de acceso a la vivienda en arriendo como la reactivación de conventillos en el centro de la ciudad y la proliferación de loteos piratas en periferias.

Referencias

AGENCIA DE LA ONU PARA LOS REFUGIADOS ACNUR, 2020. Informe de tendencias globales. Desplazamiento forzado en 2020. En: *Agencia de la ONU para los Refugiados* [en línea]. Disponible en: <https://www.acnur.org/stats/globaltrends/60cbddfd4/tendencias-globales-de-desplazamiento-forzado-en-2020.html> [consulta: 23 de abril de 2020].

ABRAMO, P. La ciudad com-fusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas. *Revista Eure*, 2012, Vol. 38. Nº 114, p.35- 69. doi.org/10.4067/S0250-71612012000200002

ÁLVAREZ, R. La dinámica migratoria colombo- venezolana: evolución y perspectiva actual. *Geoen- señanza*, 2004, Vol. 9. Nº 2, p.191- 202. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=36090205>

BEHRENS, B. El movimiento inquilinario de Veracruz, México, 1922- 1927: una rebelión de mujeres. *Journal of Iberian and Latin American research JILAR*, 2012, Vol. 6. Nº 1, p 57- 92. doi:10.1080/13260219.2000.10429579

CALDEIRA, T. Ciudad de muros. Barcelona: Gedisa BEG; 2000.

DANE. 2021. Población migrante venezolana en Colombia, un panorama con enfoque de género. En: *Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE* [en línea]. Disponible en: <https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/notas-estadisticas/jul-2021-nota-estadistica-poblacion-migrante-venezolana-panorama-con-enfoque-de-genero.pdf> [Consulta: 4 de junio de 2021].

Estatuto Temporal para la Protección de Migrantes (Decreto 216 de 2021) (1 de marzo de 2021).

FEDELONJAS. 2021. Arriendos en estratos 1,2 y 3, los que más suben. En: Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz FEDELONJAS [en línea]. Disponible en: https://www.fedelonjas.org.co/images/COMUNICADOS/14_Arriendos_estrato_12_y_3_los_que_mas_suben.pdf [Consulta: 4 de junio de 2021].

Fields, D., & UFFER, S. The financialization of rental housing: a comparative analysis of New York and Berlin. *Urban Studies Journal*, 2014, Vol. 53 Nº 7, p. 1486- 1502. doi.org/10.1177/0042098014543704

GAMEZ, D, 2021. Convalidación de títulos, el mayor obstáculo de los migrantes venezolanos. *Revista semana- Proyecto migración Venezuela* [en línea] 30 de septiembre. Disponible en: <https://migravenezuela.com/web/articulo/convalidacion-de-titulos-el-mayor-obstaculo-de-los-migrantes-venezolanos/2852>

HIDALGO, R. La vivienda social en Chile y la construcción del espacio urbano en Santiago del siglo XX. Santiago: Instituto de geografía. Universidad Católica de Chile; 2005.

MARÍN, A, 2020. Particularidades de América Latina Respecto a la Vivienda en Arriendo: Reflexiones a partir del caso chileno y brasileño. *IEU, Instituto de Estudios Urbanos, Universidad Nacional de Colombia* [en línea] 25 de mayo. Disponible en: <http://ieu.unal.edu.co/en/medios/noticias-del-ieu/item/particularidades-de-america-latina-respecto-a-la-vivienda-en-arriendo-reflexiones-a-partir-del-caso-chileno-y-brasileno>.

Jaramillo, F., & NIÑO, C. Respuestas a la migración venezolana en Bogotá: una aproximación subnacional al fenómeno. *Revista de Estudios Socio Jurídico*, 2019, Vol. 23. Nº 1, p.409- 429. doi.org/10.12804/revistas.urosario.edu.co/sociojuridicos/a.8449

Link, F., Valenzuela, F., & MARÍN-TORO, A. Tenencia de vivienda con interés social: propuestas para el mejoramiento de un sistema integral de arriendo en Chile. *Temas de la Agenda Pública - Centro de Políticas Públicas UC*, 2019, ISSN 0718-9745

MATTOSIAN, B. División social del espacio y migraciones. El caso de San Carlos de Bariloche, Argentina. *Eure*, 2015, Vol. 41. Nº 124, p. 163- 184. doi.org/10.4067/S0250-71612015000400008

MATOSSIAN, B. Migrantes, trayectorias residenciales y viviendas en la transformación de las periferias. Estudio de caso en la norpatagonia andina. En: SALINAS, L.; PARDO, A. (EDS.). *Vivienda y migración*. México: Universidad Nacional Autónoma de México, 2018, p. 167-194.

MEZZADRA, S. Ciudadanos de la frontera y confines de la ciudadanía. En: MEZZADRA, S, *Derecho de fuga, migraciones, ciudadanía y globalización*. Madrid: Traficantes de sueños, 2005, p. 93-118.

MIGRACIÓN COLOMBIA, 2020. Mas de un millón setecientos y un mil venezolanos están radicados en Colombia: *Migración Colombia*. En: *Migración Colombia* [en línea]. Disponible en: <https://www.migracioncolombia.gov.co/venezuela/estadisticas/tag/Cifras> [consulta: 14 de septiembre de 2021].

Ministerio de vivienda, Salud y Territorio (Decreto 057 de 2021) (19 de enero de 2021)

Ministerio de Relaciones Exteriores (Decreto 216 de 2021) (01 de marzo de 2021)

Organización Internacional para las Migraciones OIM, 2021. OIM y ACNUR celebran compromiso de la comunidad internacional de movilizar fondos para las personas refugiadas y migrantes de Venezuela. En: *UNHCR ACNUR La agencia de la ONU para los refugiados* [en línea]. Disponible en: <https://www.acnur.org/noticias/press/2021/6/60cbbc934/acnur-y-oim-celebran-el-compromiso-de-la-comunidad-internacional-de-movilizar.html> [consulta: 18 de agosto].

OLIVERA, P. Del problema de la ciudad a la lucha por la ciudad. En: SALINAS, L.; PARDO, A. (EDS.). *Vivienda y migración*. México: Universidad Nacional Autónoma de México, 2018, p. 131-161.

PARIAS, A. El mercado de arrendamiento en los barrios informales en Bogotá, un mercado estructural. *Revista Territorios*, 2018, Vol. 18. Nº 19, p.75- 101. <https://revistas.urosario.edu.co/index.php/territorios/article/view/828>

Pineda, E., & ÁVILA, K. Aproximaciones a la migración colombo-venezolana: Desigualdad, prejuicio y vulnerabilidad. *Revista Misión jurídica*, 2019, Vol. 12. Nº 16, p. 59- 79. doi: <https://doi.org/10.25058/1794600X.988>

Régimen de arrendamiento de vivienda urbana (Ley 820 de 2003) (10 de julio de 2003).

TORRES, C. *La ciudad informal en Colombia. Barrios construidos por la gente*. Bogotá: Universidad Nacional de Colombia; 2009.

TORRES, J. *Estudio sobre el mercado de arrendamiento en América Latina. Informe final Banco Interamericano de Desarrollo- BID*. 2012.

VACCOTI, L. Migraciones en informalidad urbana. Dinámicas contemporáneas de la exclusión y la inclusión en Buenos Aires. *Eure*, 2017, Vol. 43. Nº .129, p.49- 70. doi.org/10.4067/S0250-71612017000200003

