

# Financiarización de la vivienda para alquiler y la precarización de las familias de bajos ingresos en Medellín (Colombia)

Financialization of rental housing and the precariousness  
of low-income families in Medellín (Colombia)

**Elkin Muñoz** 

[elkin.munoz2015@gmail.com](mailto:elkin.munoz2015@gmail.com)

*Facultad de Ciencias Económicas, Administrativas y Contables  
Universidad del Quindío (Colombia)*

**Alexandra López Martínez** 

[alexanlm87@gmail.com](mailto:alexanlm87@gmail.com)

*Facultad de Ciencias Administrativas y Económicas  
Tecnológico de Antioquía (Colombia)*

**Miriam Ruíz Arias** 

[miriam.ruiz@usal.es](mailto:miriam.ruiz@usal.es)

*Facultad de Derecho  
Universidad de Salamanca (España)*

## Resumen

La financiarización es una de las características actuales de la globalización y se ha manifestado fuertemente en la vivienda, haciendo que no sea un derecho fundamental sino un servicio por el que las familias de menores ingresos se deben endeudar. El objetivo de este artículo es analizar

la financiarización de la vivienda en Medellín a través del alquiler y sus consecuencias para las familias de bajos ingresos. Utilizamos una metodología cualitativa basada en el análisis de información secundaria sobre arriendos, ingresos y pobreza, junto con su espacialización en la ciudad; además, hicimos una comparación con Cali (Colombia). Concluimos que mientras en países desarrollados esta financiarización se da a través de los Fondos de Inversión Inmobiliarios, en Colombia, particularmente en Medellín, la financiarización de la vivienda a través del alquiler se manifiesta cuando familias con excedentes de capital compran Viviendas de Interés Social, impulsadas por el Estado, y las arriendan a familias de menores ingresos: las destinatarias originales de estas políticas.

**Palabras clave:** mercado inmobiliario; política pública; desigualdad socioeconómica.

## **Abstract**

Financialization is one of the current characteristics of globalization and has had a strong impact on housing, so it is no longer a fundamental right but a service for which lower-income families must go into debt. The objective of this article is to analyze the financialization of housing through renting in Medellin and its consequences among low-income families. We used a qualitative methodology based on the analysis of secondary information on rents, income, poverty, and other socioeconomic variables, together with their spatialization in the city. We concluded that, while in developed countries this financialization occurs through Real Estate Investment Funds, in Colombia (especially in Medellin) the financialization of housing through renting is evidenced by the purchase of Social Interest Housing, promoted by the State, by families with surplus capital who rent it to lower income families: the original recipients of these benefits.

**Keywords:** real estate market; public policy; socioeconomic inequality.

## **1 Introducción**

La vivienda es una necesidad fundamental que se debe satisfacer para que las personas y hogares disfruten de una calidad de vida adecuada. Así lo estipula la Declaración Universal de los Derechos Humanos, convirtiéndola en un imperativo de modo que el Estado vele por su cumplimiento. Durante las décadas del siglo XX en las que se implementó el Estado de Bienestar en varias naciones occidentales, la vivienda era uno de los productos que el Estado ofrecía a los ciudadanos, no necesariamente como único productor, pero permitía el acceso a esta de una manera más directa que en la actualidad (Rolnik, 2017). En las circunstancias actuales guiadas

por las políticas neoliberales –o como algunos autores mencionan, en la ciudad neoliberal (García-Hernández & Ginés-De la Nuez, 2020)– la vivienda se ha convertido en un bien para acumular riqueza, una inversión a largo plazo, con bajo riesgo y de alta rentabilidad, en otras palabras:

En la nueva economía política centrada [...] en la habitación como un medio de acceso a la riqueza, la casa se transforma, deja de ser bien de uso y se convierte en capital fijo –cuyo valor es la expectativa de generar más valor en el futuro, lo que depende del ritmo al que aumente el precio de los inmuebles en el mercado (Rolnik, 2017, p. 29).

En este nuevo contexto económico, el valor financiero de la vivienda es un elemento fundamental para las relaciones económicas y sociales que se dan a su alrededor. Así, ese precio creciente incentiva a los inversionistas, pero al mismo tiempo, es una restricción para que las clases bajas puedan acceder a vivienda propia. De igual forma, ese precio es cambiante, hace parte de la especulación del mercado financiero y lleva a que “el suelo y la vivienda [se transformen en] mercancías sujetas a los vaivenes de los ciclos económicos” (García-Hernández & Ginés-De la Nuez, 2020, p. 230). Debido a esto, las familias de clases medias y bajas tienen acceso a la compra de vivienda solamente a través del sistema financiero, puesto que no disponen de los recursos suficientes para acceder de manera directa. Peor aún, dichas familias no logran cumplir con los requisitos de los bancos para acceder a un crédito hipotecario porque no alcanzan los niveles de ahorro exigidos y se ven obligadas a vivir bajo la modalidad de arriendo, la cual es una nueva manifestación de la financiarización de la vivienda (Rolnik et al., 2021).

En países periféricos del Norte Global, como Colombia, se mantuvo un modelo de autoconstrucción de la vivienda entre las familias más pobres durante el periodo fordista (Rolnik, 2017). Este proceso propició el crecimiento de barrios marginalizados, pobres y por fuera de la planificación urbana esperada (Cobos, 2014). Comparando esa situación de los años 60 y 80, con los 90 y las primeras décadas del siglo XXI, se puede afirmar que se pasó de un modelo de autoconstrucción a uno de alto endeudamiento para alcanzar el derecho de la vivienda; o al otro extremo, que es la restricción de la propiedad por medio de mecanismos financieros, por tanto, las familias de menores ingresos se ven obligadas a vivir en arriendo.

La administración municipal (Alcaldía de Medellín) empezó a intervenir zonas de alta informalidad a través de los programas de mejoramiento integral de los barrios, flexibilizando el

control de la construcción informal (Aquilué, 2020). Los proyectos de transformación urbana fomentados por la Alcaldía desde 2013 desconocieron los procesos históricos de poblamiento de las periferias y generaron nuevas formas de expulsión a los habitantes (Pérez, 2018). Esto fue así en la medida en que la apuesta por “la planeación estratégica” buscaba erradicar la construcción informal y fomentaba un urbanismo social caracterizado por la construcción de obras nuevas, ordenando espacios y modificando el uso del suelo, mientras los actores privados se convertían en protagonistas que fijaban los pilares del crecimiento socioeconómico (Martínez, 2022). Lo que demuestra que hay un modelo económico, político y urbanístico que prioriza la organización, planificación y construcción de las ciudades, pero que enmascara la creciente financiarización de la vivienda con un discurso de higienización y estetización.

El Estado debe ser un facilitador en los procesos actuales de acceso a vivienda para las clases medias y bajas a través de la entrega de subsidios, bien sea sobre las tasas de interés, la cuota inicial, las cuotas mensuales del crédito, entre otras. En países de América Latina como Chile, Perú y Argentina se ha optado por la vivienda progresiva, una herramienta para sanear el déficit habitacional permitiendo el acceso a una vivienda básica que puede ser ampliada y modificada de acuerdo con las necesidades del consumidor. La vivienda progresiva supone recoger a la vivienda como proceso, como espacio y como hábitat, por ejemplo, las viviendas incrementales del grupo chileno Elemental, el Centro Experimental de la Vivienda Económica en Argentina o las viviendas sociales de Ivoti en Brasil. Este crecimiento habitacional es motivado por el desarrollo familiar, el nivel económico y educativo (Michaux et al., 2021). En Chile también se planteó la alternativa de vivienda progresiva en los años 70, que supuso la flexibilización del plan de gobierno original de entregar viviendas estatales (Rivas, 2021). En Colombia, en el municipio de Barrancabermeja, se han realizado propuestas de vivienda progresiva como opción de alta calidad urbana y habitacional a través del acceso a una vivienda básica que puede ser ampliada (Larios, 2018).

Los subsidios se convierten en mecanismos para acercar a más familias al sistema financiero, ya que en nuestro país la bancarización aun no es universal; sin embargo, conllevan endeudamiento y dependencia de créditos para acceder a un derecho fundamental. Ahora bien, dado que las familias pueden decidir si aceptan o no los subsidios, o si desean o no comprar vivienda, se presenta esta modalidad como una opción y un ejemplo de la libertad de elección.

La legislación de vivienda social<sup>1</sup> incentiva la oferta pero limita los precios, lo que hace que las constructoras encuentren estrategias para reducir costos y como resultado las unidades de vivienda social sean estéticamente inferiores, estén ubicadas en lugares periféricos de las ciudades, se entreguen sin terminar, entre otros inconvenientes. Rolnik (2017) menciona que no es una libertad o una real alternativa, sino la única opción, y el Estado la incentiva y perpetúa con sus políticas al convertirla en una forma de ampliar la demanda del mercado inmobiliario y su financiarización. Las consecuencias de este modelo sobre las familias son amplias; en medio de una crisis, la eliminación del subsidio gubernamental, la pérdida de empleo u otras circunstancias, se pueden convertir en un no pago de los créditos y una posible pérdida de la vivienda.

También es importante analizar una de las principales modalidades de acceso a la vivienda por parte de familias de menores ingresos: el arriendo. En esta modalidad se separa definitivamente el uso de la tenencia y se abre la posibilidad a familias propietarias u organizaciones que cuenten con cierto excedente de capital de comprar otras viviendas y acceder a una renta adicional especulativa. Esta actividad se convierte en una inversión y una lógica financiarizada aprovechándose de la necesidad permanente de las familias no propietarias. Es decir, se observa una manera de mercantilizar este derecho, convertirlo en un servicio y, además, de que muchos de esos nuevos propietarios también accedan al activo por medio del sistema financiero, profundizando dichas lógicas.

El objetivo de este artículo es analizar la financiarización de la vivienda en Medellín a través del alquiler y sus consecuencias entre familias de bajos ingresos, teniendo en cuenta que Colombia es el país latinoamericano con el más alto porcentaje de hogares viviendo en arrendamiento (Rolnik et al., 2021) y que Medellín es una ciudad con precios de arrendamiento bastante altos y superiores al promedio general nacional (DANE, 2022b).

Aparte de esta introducción el artículo está compuesto por tres secciones. En la primera se discute teóricamente el proceso de financiarización de la vivienda y cómo este fenómeno ha ido mutando recientemente a través del alquiler. En la segunda se presenta el lugar de estudio, es

---

1 Entre las múltiples normas jurídicas que concretan el mandato constitucional recogido en la Constitución política de Colombia de 1991 sobre vivienda social encontramos: el Acto legislativo 1 de 1986; la Ley 9 DE 1989 (enero 11) por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones; la Ley 49 de 1990 por la cual se reglamenta la repatriación de capitales, se estimula el mercado accionario, se expiden normas en materia tributaria, aduanera y se dictan otras disposiciones; la Ley 388 de 1997 sobre el desarrollo territorial y las diferentes leyes que reglamentan los planes nacionales de desarrollo y la política de vivienda que se implante durante ese periodo de gobierno.

decir, Medellín y el Área Metropolitana del Valle de Aburrá, así como el proceso metodológico llevado a cabo en la investigación. La tercera se centra en los resultados de la investigación y en su discusión, y finaliza con las conclusiones generales.

## **2 La financiarización de la vivienda y sus consecuencias**

En esta investigación adoptamos la conceptualización de Lapavitsas (2016) sobre la financiarización, que se puede resumir en lo siguiente:

La financiarización es una transformación sistémica de las economías capitalistas avanzadas que se articula en torno a los cambios de conducta subyacentes a las empresas no financieras, los bancos y los hogares. En primer lugar, las empresas no financieras se han implicado en las finanzas, incluso a menudo han emprendido transacciones financieras de manera independiente. La financiarización representa un distanciamiento mayor entre las empresas no financieras y los bancos, lo que conlleva una disminución de la dependencia mutua. En segundo lugar, los bancos han enfocado sus actividades hacia el comercio en los mercados financieros abiertos y con los hogares. En tercer lugar, los individuos y los hogares se han implicado en el mundo de las finanzas, tanto mediante el recurso al endeudamiento (como por ejemplo con créditos a la vivienda o al consumo en general), como mediante la posesión de activos (como por ejemplo ocurre con los fondos de pensiones o los seguros) (Lapavitsas, 2016, p. 37).

Este fenómeno implica que, en la economía y la sociedad actual, los flujos y actividades financieras estén inmersos en las conductas de los diferentes actores sociales. El contexto de la financiarización “se marca por una creciente penetración de prácticas, lógicas y estrategias financieras en sectores no-financieros, incluyendo el sector de la vivienda” (August & Walks, 2018, p. 125). Ya no se puede decir que las finanzas sean algo exclusivo de los bancos, de las bolsas de valores y de los grandes inversionistas, sino que están insertas en la vida cotidiana de personas, empresas y territorios. Se muestran nuevas relaciones, nuevas formas de encuentro entre los actores y, principalmente, nuevas relaciones de poder, ya que la financiarización posibilita nuevas alternativas de acumulación de capital.

Si bien todas las relaciones en el mercado están siendo transformadas y se están generando algunas nuevas entre actores que anteriormente no las tenían –por ejemplo, muchas empresas industriales están viendo en los mercados financieros alternativas para reactivarse y acelerar sus

procesos de acumulación de capital–, las relaciones entre las familias y los bancos siguen siendo mucho más desiguales que las de las industrias con los estos, lo que tiene fuertes implicaciones en las transformaciones territoriales de la financiarización.

La extracción sistemática de ganancias financieras a partir de los ingresos de los trabajadores y otros estratos sociales constituye un nuevo conjunto de relaciones denominadas con el concepto de expropiación financiera [...] es un rasgo característico de la financiarización, que representa el fortalecimiento de la actitud predatoria de las finanzas respecto a la economía y la sociedad (Lapavitsas, 2016, p. 64).

Esta expropiación financiera determina muchas de las relaciones entre actores y genera nuevas problemáticas sociales, ya que se convierte en una nueva angustia para las familias que se han visto obligadas a recurrir al crédito con el fin de cumplir con el rol de consumidores activos en la sociedad (Bauman, 2007) y se van a ver excluidas en la medida que no ocupen ese lugar; sin embargo, si lo hacen por medio del endeudamiento, sin tener realmente los ingresos suficientes para el pago, se crea otra fuente de exclusión de las relaciones sociales actuales. Así se ensamblan nuevas formas de control de los individuos que incluso van a determinar su estatus social y su lugar físico en las ciudades a través de la financiarización de las viviendas.

Es así como se fortalecen los procesos de proletarización de las clases bajas, ya que quedan ancladas en relaciones de poder que las hacen permanecer en esas condiciones. El hecho de que la financiarización genera procesos de proletarización es más evidente en momentos en que se llega a la desposesión de la vivienda, ya que despoja a las personas de sus fuentes de riqueza. El mero hecho de dedicar años de vida a ahorrar a reunir la cuota inicial y luego pasar alrededor de 20 años pagando el crédito hipotecario implica que una persona debe dedicar prácticamente toda su vida laboral activa a tratar de acceder a una vivienda. Tal situación es una muestra de sometimiento a las directrices de la financiarización y al control que el capitalismo ejerce sobre la clase proletaria.

Santana-Rivas (2020) propone la creación de varias subjetividades vinculadas a la financiarización de la vivienda: el sujeto subsidiado, el sujeto endeudado y el sujeto propietario. Estos tres tipos muestran las diversas relaciones entre actores sociales en medio de la financiarización de la vivienda. Por un lado, se encuentra el sujeto que puede ser destinatario de un crédito o un proyecto inmobiliario; allí el Estado adquiere un papel fundamental, ya que debe rodear con una capacitación financiera a quienes definitivamente no pueden cumplir con

las condiciones para acceder al crédito de modo que idealicen el ser propietarios, y luego les otorga subsidios para hacerlos parte del sistema.

El sujeto endeudado es aquel que ya está inmerso en el proceso; una vez allí le es casi imposible salir, bien sea por el crédito hipotecario o porque ese está acompañado de otros créditos de consumo, puesto que para las entidades financieras lo más rentable es que las personas estén constantemente pagando sus cuotas o cobrar intereses adicionales si se atrasan, siempre y cuando no lleguen al pago total de los créditos. Finalmente, el sujeto propietario es la meta a la que deben aspirar las familias, es el logro de una acumulación de capital de la clase proletaria, por lo que constantemente se les abrumba con nuevos ideales de consumo para que ingresen su propiedad al sistema financiero a través de nuevas hipotecas, convirtiendo un activo fijo y físico en un activo líquido y móvil que entraría fácilmente a los flujos financieros. Esto ha sido el detonante para que la financiarización ingrese con fuerza en los procesos de urbanización (De Mattos, 2016).

Sin embargo, la financiarización de la vivienda desde la propiedad solo incluye individuos con altos niveles de ingresos o capacidad de endeudamiento y deja por fuera a las personas de más bajos ingresos o aquellas de clase media que no pueden acumular suficiente capital inicial para acceder al crédito. Es así como se han comenzado a aplicar diferentes mecanismos financieros para esta población, por ejemplo, el alquiler. En diferentes países, no solamente en América Latina, se han consolidado los llamados Fondos de Inversión Inmobiliaria (Fuller, 2021; Rolnik et al., 2021), que tienen como finalidad invertir en la compra o construcción de viviendas u otro tipo de bienes raíces y alquilarlos, generando una renta fija y estable para los inversionistas.

En el caso de los Estados miembros de la Unión Europea, numerosos fondos de inversión internacionales han encontrado una opción de compra en el mercado inmobiliario en grandes ciudades de ese continente, pues muchas de estas propiedades procedían de activos de los que se desprendió el sector financiero para sanear sus balances. Estas propiedades se han empleado para el alquiler, lo cual ha elevado el coste, y en muchas ocasiones las operaciones se han realizado amparándose en las sociedades anónimas cotizadas de inversión inmobiliaria, que tienen un tratamiento fiscal favorable.

En España, además, se está produciendo un fenómeno que incrementa el problema habitacional: el uso turístico o vacacional de las viviendas. Cuando plataformas virtuales como Airbnb ofrecen las viviendas, éstas abandonan el mercado de alquiler habitual y se limita el



número de hogares disponibles para la población residente, por ende, suben los precios (Carbó & Rodríguez, 2018)

La ventaja de este tipo de inversión es su bajo riesgo, ya que, a diferencia de la compra de hipotecas, hay un respaldo directo de la inversión en forma de la vivienda, del edificio físico, algo tangible que se puede ver en cualquier momento. Adicionalmente, el uso del espacio físico, sea para la vivienda o para oficinas o locales comerciales, es una necesidad constante de diversas organizaciones o familias, por lo que siempre va a haber la posibilidad de alquilar y generar una renta estable y creciente por la valorización del suelo. En el caso específico de la vivienda, en los países latinoamericanos han existido maneras informales de alquilar, haciendo pequeñas divisiones en la vivienda principal para acceder a recursos extras mediante el alquiler de alguna habitación. Sin embargo, la tendencia actual es que corporaciones que se apropien de viviendas para alquilarlas, generando un cambio en este mercado con altas características de financiarización.

El alquiler tiene la característica de separar las condiciones de propiedad y de uso de la vivienda, lo que transforma de una manera más drástica un derecho en un servicio. La gestión habitacional se vuelve más rentable que su producción, ya que la vivienda se convierte en una fuente de recursos financieros (Rolnik et al., 2021). Muchas decisiones estatales que ven en estas opciones una solución rápida para la vivienda precarizan las condiciones de vida de la población de menores ingresos, quienes pagan una renta mensual; no obstante, ese flujo no se podría frenar a través del acceso a la propiedad, ya que dicha población no tiene capacidad de compra de vivienda. Este es un cambio sustancial en las ciudades latinoamericanas, que anteriormente se autoconstruían a través de barrios informales, pero dadas las condiciones actuales de escasez de suelos y la creciente planificación urbana que frena este tipo de accionar informal, las personas se ven obligadas a acceder directamente a proyectos habitacionales construidos por grandes conglomerados de empresas constructoras y financieras.

Un factor común en los estudios sobre financiarización y el mercado del alquiler de la vivienda es que la adquisición ha sido impulsada por programas de estrategias de propietarios; sin embargo, se ha generado una contradicción entre la naturaleza de la política y los efectos tras su aplicación. Se esperaba que con esas políticas se diera un incremento de la compra de vivienda, lo que ha sucedido es que se aumentó el número de viviendas en alquiler y de manera paralela se han encarecido en las ciudades en los últimos diez años (Méndez, 2021), convirtiéndose así en un nuevo ciclo de acumulación mediante la atracción de capital destinado

a la inversión inmobiliaria en el que la vivienda sigue teniendo un valor de cambio y no un valor de uso (Alessandri, 2013).

Para el caso de Madrid, España, se analiza la dinámica del alquiler de la vivienda y se encuentran resultados similares al caso chileno. Ardura Urquiaga et al. (2021) concluyen que hay un efecto socio espacial de los incrementos de la vivienda de alquiler en la ciudad, es decir, se expulsa a los sujetos inestables laboralmente hacia la periferia, mientras que la zona central se destina al alquiler para turistas y se va gentrificando. Esta misma situación sucede en otras ciudad españolas como Barcelona, donde no solo se hace mención a la financiarización de la vivienda si no de la vida misma (García, 2019), teniendo en cuenta que la adquisición de la vivienda hace parte del mercado en el que se adquiere una mercancía con la que se especula financieramente mientras que de manera paralela se mercantiliza el riesgo de la vivienda adquirida: un *trade off* entre el pago de la deuda hipotecaria al banco y los inversores apostando porque sí se pague.

Según Fuller (2021), la financiarización de la vivienda para alquiler presenta tres características diferentes a las de la propiedad de la vivienda. En primer lugar, la financiarización de propiedad altera la demanda, mientras la financiarización para alquiler afecta la oferta. La posibilidad de acceder a hipotecas, subsidios y demás alternativas financieras que permitan comprar vivienda incentiva a las familias a endeudarse para adquirirla, por lo que tiene una relación directa con la demanda de este mercado. Mientras en la vivienda de alquiler, los propietarios desean aumentar el número de propiedades para alquilar o arrendar a un precio más alto, esto en la medida en que esa renta fija genera ganancias. Se buscará entonces aumentar el número de viviendas que puedan utilizarse de esta forma; es así como la financiarización incide desde la oferta y no desde la demanda.

La segunda diferencia según este autor es que hay mayor transparencia en los fondos de inversión inmobiliaria que en otros mecanismos de financiación para la propiedad. Esto se debe a que compran directamente la vivienda o el bien raíz, por lo que se conoce directamente la información y el respaldo de la inversión, mientras que la compra de las hipotecas está inmersa en otro tipo de información proveniente de bancos y demás organizaciones intermediarias. De hecho, allí radicó la crisis mundial de 2008 (Fuller, 2021).

La última diferencia entre ambas formas de financiarización es que se altera menos la relación con el hogar en la de renta que en la propiedad. Una familia que posee una vivienda a través de una hipoteca por lo general va a estar relacionada con mayores fuerzas financieras en su vida

diaria y, al mismo tiempo, tiene una incertidumbre respecto a esa propiedad, puede sufrir un despojo en el momento en que no pueda cumplir con los acuerdos financieros. En la de alquiler, en cambio, la familia que vive allí no tiene una relación de propiedad con esa vivienda, para el propietario ni siquiera es una vivienda sino un servicio que le genera ingresos, esto hace que sea una relación netamente mercantilizada y no una apropiación social real de ese espacio habitacional.

Finalmente, se deben mencionar dos elementos cruciales para entender los efectos de la financiarización para alquiler. En primer lugar, el papel del Estado en este proceso, ya que, a través de sus políticas posibilita en gran medida este tipo de Financiarización al favorecer algunas familias con excedentes de capital para acceder a segundas viviendas, propiciar el crecimiento del sector de la construcción como un detonante del crecimiento económico y del empleo, sin tener en cuenta la injerencia de esas nuevas viviendas en el mercado. Precisamente ahí radica el segundo punto a destacar: las nuevas construcciones utilizan los pocos suelos disponibles en las ciudades o los ubicados en nuevos espacios de expansión. Dadas sus características, valorizan aún más los terrenos y los alquileres y conllevan la expulsión de familias de bajos ingresos, ya que les es más difícil acceder a una vivienda debido a los precios y a que los alquileres dificultan la posibilidad de ahorro para comprar la vivienda.

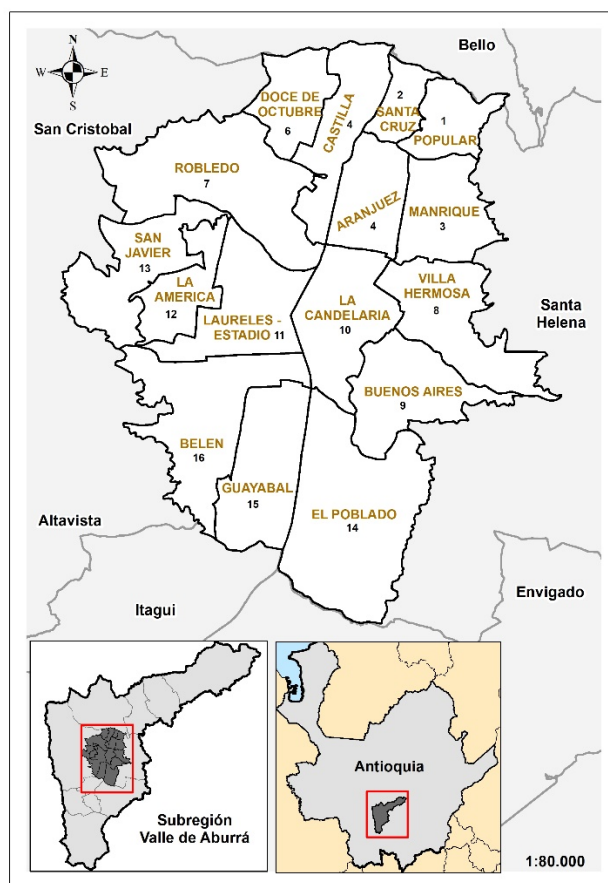
### **3 Lugar de análisis y metodología de investigación**

Medellín es la capital del departamento de Antioquia (ver Figura 1) y es una de las principales ciudades colombianas desde el punto de vista de número de habitantes: alrededor de 2,5 millones según el último censo nacional y 3,9 millones si se considera toda el Área Metropolitana del Valle de Aburrá (Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas, DANE, 2019). Asimismo, a nivel económico, político e histórico, Medellín también se ha consolidado como el segundo centro urbano nacional detrás de Bogotá (López et al., 2017). Ha sido una ciudad altamente golpeada por el narcotráfico y la violencia, lo que le mereció en la década de los 90 ser una de las ciudades más violentas del mundo (Duque, 2014); sin embargo, en las décadas corridas del siglo XXI, la ciudad ha experimentado diversos cambios que han generado otro tipo de reconocimientos a nivel mundial, como fue en su momento ser la ciudad más innovadora del mundo (Duque, 2015).

A pesar de estas transformaciones, la ciudad y en general el Área Metropolitana continúan experimentando un modelo económico desigual que favorece espacialmente a las clases altas ubicadas hacia el sur (Álvarez et al., 2010; Santana-Rivas & Hidalgo, 2020). Tales desigualdades

se ven reflejadas también en términos habitacionales y en cómo las familias de menores ingresos acceden a una vivienda, puesto que las nuevas zonas de expansión urbana en la región no pueden albergar viviendas de autoconstrucción dada la mayor vigilancia por parte de las autoridades y la escasez en los suelos. En esta medida, solo se podría acceder a una vivienda propia a través del mercado inmobiliario formal y financierizado, lo cual se convierte en un nuevo obstáculo para estas familias debido a los requerimientos de ingresos y ahorros.

Figura 1. Comunas de Medellín y su localización regional y nacional



Fuente: elaboración propia

Es en este sentido, el arriendo aparece como una alternativa viable para las familias de más bajos ingresos. Es importante mencionar que varios barrios excluidos y construidos informalmente en la ciudad (Calderón et al., 2020; Echevarría, 2004; Torres, 2009) se fueron legalizando como una medida pública para solucionar la necesidad de vivienda. Tal legalización implica que estas viviendas accedan a servicios de energía, acueducto y alcantarillado de manera formal, por lo que se solucionan en cierta medida las necesidades habitacionales pero también se hace que estas familias tengan un activo, sean potenciales sujetos de créditos (Torres,

2012) y entren en las dinámicas de financiarización, ya que cuentan con un activo que respalda los futuros créditos que soliciten. Por tanto, el alquiler de la vivienda queda concentrado en los nuevos núcleos familiares que se van creando en la ciudad, población migrante o desplazada y población tradicionalmente excluida que no ha podido acceder a una vivienda privada en propiedad.

La investigación fue abordada a partir de un posicionamiento epistemológico, teórico y metodológico crítico debido a que, en la realidad se observan las consecuencias de la financiarización de la vivienda y en la vida de las personas que acceden a los créditos, pero estos se siguen mostrando como la mejor alternativa para que las personas accedan a un derecho fundamental. Es decir, a pesar de los resultados empíricos, el discurso institucional se basa en aspectos ideales e ideológicos del sistema financiero. Por esta razón, vimos la necesidad de abordar la investigación a partir de un punto de vista no tradicional basado en la denuncia de comportamientos excluyentes de algunos actores sociales, pero al mismo tiempo siendo propositivos.

En particular, utilizamos diversas fuentes de información secundaria para identificar las características principales de la financiarización de la vivienda por alquiler en Medellín. Una de ellas fue la página web Fincaraiz.com, de carácter privado y especializada en la información inmobiliaria a nivel nacional, que permite hacer comparaciones entre precios, tamaños de las viviendas y localización. En este portal se aplicaron diferentes filtros para identificar las viviendas en alquiler en Medellín y en Cali, tomadas para ese ejercicio particular, como una medida de control y comparación de las condiciones de este tipo de vivienda. Los filtros fueron: búsqueda restringida a apartamentos y casas, mínimo dos habitaciones y fotos con el fin de limitar los resultados a viviendas susceptibles de ser habitadas por núcleos familiares y no unipersonales o por periodos vacacionales. Adicionalmente, se definió que las viviendas no contarán con más de ocho años de antigüedad para observar el comportamiento de construcciones inmobiliarias recientes.

La indagación se realizó en el mes de abril de 2022; para Medellín se analizaron un total de 713 ofertas de alquiler y para Cali, 416. De otro lado, se utilizó información secundaria centrada principalmente en la Gran Encuesta Integrada de Hogares de Colombia para marzo de 2022, la Encuesta de Calidad de Vida de Medellín para 2020 y las fichas de caracterización de las comunas de Medellín de 2019. Finalmente, se utilizaron sistemas de información geográfica y

algunas estadísticas descriptivas como promedios, participación porcentual, tasas de crecimiento y generación de intervalos para la espacialización de la información recolectada.

## 4 Resultados y discusión

### 4.1 Política de vivienda, alquiler y financiarización en Colombia

La política de vivienda en Colombia se ha centrado en fortalecer las condiciones de acceso de la población de menores ingresos a través de subsidios de diferente índole, en especial a la cuota inicial (Prado, 2020). Pero estas actuaciones van siempre acompañadas de la intervención del sistema financiero, que financia el valor restante del inmueble; es más, los subsidios se deben solicitar a través de estas entidades. Esto, sin duda, busca fortalecer la presencia y el dinamismo del sector financiero en el país.

Una de las medidas de la política pública para solucionar la necesidad y el derecho a la vivienda en Colombia, al igual que en otros países latinoamericanos, ha sido subsidiar el arriendo: una medida para posibilitar el ahorro y que estas familias posteriormente puedan adquirir una vivienda social. Para la implementación de este subsidio en la actualidad existen dos mecanismos: las cajas de compensación familiar y los programas específicos del Ministerio de Vivienda.

Las cajas de compensación familiar “cumplen dos roles, por una parte, son recaudadoras y pagadoras del subsidio familiar, una prestación social de carácter obligatorio en Colombia [...] y por otra, redistribuyen los recursos para ampliar la cobertura de seguridad social (SuperSubsidio 2016)” (Rivera, 2022, p. 9). Son organizaciones privadas que cumplen un papel fundamental en términos de redistribución de recursos, ya que otorga diferentes subsidios y apoyos a las familias de menores ingresos<sup>2</sup> para recreación, vivienda, formación para el empleo, entre otras. Estas cajas no tienen una presencia a nivel nacional, se ubican a nivel regional y departamental y han desarrollado el mecanismo de subsidio de arriendo de manera individual, por lo que está relacionado con la cobertura que tenga cada una.

En el caso de Bogotá se ha tenido este subsidio con una relativa estabilidad, sin embargo, en Medellín es mucho más restringido. Las cajas de compensación familiar que tienen presencia en la ciudad son Comfama y Comfenalco y tienen cobertura en todo el departamento de Antioquia. Para 2022, solo se presta este servicio en algunas zonas del Urabá antioqueño, con la condición

---

2 Aunque con un empleo formalizado, lo que los ubica en un estadio diferente al de la población más pobre.

que las familias compren un proyecto de vivienda directamente financiado o promocionado por ellas. En el resto de municipios de Antioquia no se ofrece actualmente la posibilidad de acceder a este subsidio (Comfama, 2022). Las familias que deseen acceder a los subsidios de arrendamiento deben tener ingresos de hasta dos salarios mínimos, se le otorga hasta 60 % de un salario mínimo durante 24 meses siempre y cuando esta suma no supere el 90 % del canon de arrendamiento con el fin de que las familias puedan ahorrar o comprar vivienda.

De otro lado, el programa Semillero de propietarios del Ministerio de Vivienda sí apoya a todas las familias de bajos ingresos del país, “es una caja de herramientas que promueve el ahorro como instrumento para que más familias cumplan su sueño de tener vivienda, incentivando la bancarización de los beneficiarios” (Minvivienda, 2022, parra. 1). Este programa tiene como objetivo tanto la propiedad de la vivienda como el acceso al sistema financiero y es una muestra de la institucionalización de la financiarización de la vivienda en Colombia. Desde el Semillero se otorga un subsidio de arrendamiento de \$500 000<sup>3</sup> COP durante 24 meses, la familia debe pagar otros \$150 000<sup>4</sup> COP al canon y debe ahorrar \$200 000<sup>5</sup> COP. Con el ahorro pueden acceder al subsidio Mi Casa Ya, que permite acceder a la totalidad de la cuota inicial y un subsidio a la tasa de interés. Este programa incentiva la construcción de Viviendas de Interés Social (VIS) y es un apoyo a la demanda.

Estas políticas realmente benefician al sistema financiero, ya que obligan a las familias a ingresar a este como clientes, bancarizan a la población que debe generar ahorros para que los bancos trabajen con ese dinero y, adicionalmente, les otorgan créditos para finalizar el pago de la vivienda. Son “políticas que [...] pueden mantener y empeorar la inseguridad habitacional con los desalojos y la mercantilización de los territorios populares; esto se debe a que estas son formas de políticas públicas que no tienen como objetivo la solución definitiva de la vivienda, sino la gestión de la población en déficit habitacional a partir de la transformación de la vivienda en servicio” (Rolnik et al., 2021, pp. 33-34).

Recurrir al alquiler de la vivienda en los barrios populares es una muestra de una mayor desposesión, ya que no alcanzan a ser propietarios ni desde la informalidad ni desde la formalidad, mientras que para las clases altas es una respuesta más del proceso de convertir la vivienda en un servicio financiero. De hecho, algunas familias de clase alta tienen su propiedad

---

3 Alrededor de 111 USD, a tasa de cambio del 04 de octubre de 2022.

4 Alrededor de 33 USD, a tasa de cambio del 04 de octubre de 2022.

5 Alrededor de 45 USD, a tasa de cambio del 04 de octubre de 2022.

arrendada, pero pueden vivir también en arriendo precisamente para residir en donde realmente quisieran.

Lo que sucede con estos mecanismos es que utilizan recursos públicos para favorecer a privados y su mayor acumulación de capital y usan el acceso a la vivienda de las familias pobres como el medio discursivo para lograr ese objetivo. En este sentido, casi la totalidad de la política pública sobre vivienda en Colombia ha dado un giro de reactivación económica (en el contexto de la pandemia y del bajo crecimiento económico que se tenía previamente). Es decir, no es una política pensada desde el derecho a la vivienda, sino la vivienda como un servicio para las familias que permita unas ganancias a privados. Así lo hacía ver un candidato presidencial en un audio filtrado a través de redes sociales donde decía que “tener a un hombrecito pagándote intereses durante 15 o 20 años es una delicia” (Plata, 2022).

En Colombia la financiarización de la vivienda para alquiler se ha presentado de una manera particular: a través de la compra de Vivienda de Interés Social por parte de las familias con excedentes de capital que aprovechan los precios más bajos para posteriormente alquilarlas a familias de bajos y medios ingresos. Es así como la vivienda social se ha convertido en un mecanismo para propiciar que familias con una solución de vivienda accedan a una segunda como una inversión, es decir, toman decisiones y siguen lógicas financieras con este tipo de políticas que los hacen acumular más capital, mientras las familias a las que está dirigida la política no pueden acceder.

Esta financiarización responde a condiciones de subdesarrollo en Colombia, en donde familias con recursos ven una oportunidad de estabilidad de ingresos, tal como lo demostró la pandemia de Covid-19 muchas pueden contar con algunos recursos, pero no tienen ninguna estabilidad. Quizás la clase media fue una de las más afectadas, ya que no contó con ningún apoyo directo por parte del Estado. No se puede decir que sea una decisión injusta o que deseen aprovecharse de las condiciones más precarias de las familias de bajos ingresos, más bien es una decisión de supervivencia y de futuro, porque se entiende que los bienes raíces mantienen su valor en el tiempo y pueden ser una fuente de ingresos adicional a la pensión, que es una probabilidad muy baja en el país.

En otros países esta financiarización tiene un mecanismo más sofisticado como los Fondos de Inversión Inmobiliaria (FII), de hecho, en estudios sobre el alquiler y la financiarización el análisis se ha centrado en el impacto de estos fondos (Aveline-Dubach, 2022; Fuller, 2021; Rolnik et al., 2021). En Colombia están surgiendo, principalmente desde el 2010 hasta la actualidad, pero



han enfocado su incidencia en centros comerciales y oficinas, no se han centrado aún en la vivienda.

#### 4.2 Fondos de Inversión Colectiva Inmobiliarios en Colombia

Los fondos son “sociedades cuyo fin es el de administrar bienes inmuebles, principalmente generadores de rentas que antes han comprado o desarrollado desde cualquier etapa de las fases de construcción” (Pacheco et al., 2019, p. 215). Los decretos 2555 de 2010 y 1242 de 2013 reglamentan su creación, estructura y funcionamiento en Colombia; determinan que deben tener un comité de inversiones, una asamblea de inversionistas y un reglamento aprobado por la Superintendencia Financiera (Pacheco et al., 2019). En el caso colombiano, al estar iniciando, necesitan mostrarse con un bajo riesgo y alta rentabilidad, lo que ha llevado a concentrarse en inmuebles que se puedan arrendar como locales comerciales, hoteleros, oficinas, bodegas, entre otros (ver Tabla 1). Esto se debe a que los arrendatarios son empresas, que van a ser mucho más estables en sus ingresos y sus pagos, mientras que el sector residencial es mucho más inestable dadas las precariedades del mercado laboral colombiano.

Tabla 1. Características de Fondos de Inversión Colectiva Inmobiliarios en Colombia, 2022

FONDO	TIPO DE ACTIVO	LOCALIZACIÓN	PORCENTAJE DE LOS ACTIVOS	AÑO CREACIÓN
Visum Capital	Industrial	Tenjo	45 %	2020
		Yumbo		
		Tocancipá		
		Bogotá		
		Sibaté		
		Funza		
	Oficinas	Bogotá	25 %	
		Medellín		
Comercial	Bogotá	23 %		
Especializado (residencias estudiantiles)	Bogotá	7 %		
Inmoval Desarrollos Inmobiliarios	VIS	Mosquera	94,50 %	2014
		Sabaneta		
Inmoval	Comercial	—	65 %	2009
Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza - en liquidación	Comercial	—	100 %	2011
FICI Renta +	Comercial	—	94,30 %	2020

Fuente: elaboración propia con base en las páginas web oficiales de los fondos

“[C]on la aparición de los fondos inmobiliarios, se empezó a hablar de proyectos de mayor escala gracias a estos recursos adicionales, con los cuales fue posible lograr el cierre financiero de proyectos aún de mayor complejidad y tamaño” (Pacheco et al., 2019, p. 224). Así, estos fondos han ido migrando al desarrollo de grandes proyectos inmobiliarios, no solo desde la compra de edificaciones ya finalizadas para su arriendo, sino financiando desde un inicio el proyecto para obtener también la rentabilidad por valorización y no solo por gestión del inmueble. En Colombia, aun son pocos los que están incursionando en proyectos de vivienda, la mayoría se concentra en proyectos de centros comerciales u oficinas.

Como se observa en la Tabla 1, solo uno de los fondos ha invertido en vivienda y fue en VIS. Esto tiene que ver con la posibilidad de comercialización de este tipo de vivienda, ya que por una parte sus consumidores finales (familias de bajos ingresos) están relativamente asegurados a través de los subsidios estatales y, por otra parte, las familias con excedente de capital pueden comprar este tipo de viviendas más fácilmente con fines de inversión y llevarlas al mercado a través del alquiler. En este sentido, la inversión de estos fondos en VIS es una oportunidad de negocio bastante rentable debido al bajo tiempo en que estarían las viviendas en el mercado. En viviendas que estuvieran por encima de estos valores se tiene un público objetivo más reducido, mucho más exigente en cuanto a acabados, ubicación, tamaño y diseño, lo que hace más costoso el proyecto y probablemente requiera un tiempo más largo de recuperación del capital invertido.

En cuanto a la localización de los proyectos donde invierten estos fondos se puede observar que se concentran en las ciudades principales colombianas y en los municipios cercanos. Es obviamente una mentalidad financierizada en la toma de decisiones: adquirir activos altamente rentables que les permita aumentar sus ganancias a lo largo del tiempo por medio del alquiler de los bienes raíces comprados. Se observa una principal concentración en Bogotá y Medellín, dados los altos precios del suelo que se dan en estas dos ciudades, lo que hace ver la modalidad del arriendo como una alternativa viable.

De otro lado, a partir del Decreto 765 de 2016, las Administradoras de Fondos de Pensiones (AFP) pueden invertir hasta un 20 % de sus recursos en el sector inmobiliario –siendo los FII una de las principales alternativas– y un 25 % si los ahorradores deciden estar en un perfil de riesgo alto, algo que automáticamente definen los operadores del sistema privado y solo cambia si los ahorradores lo solicitan, lo que implica que generalmente se invierta el mayor porcentaje de recursos en tales fondos. Esto demuestra cómo los recursos ahorrados por los colombianos se

toman como fuente de financiación para los proyectos inmobiliarios que posteriormente se les cobran a través de nuevos créditos. Es decir, sus recursos financian los proyectos pero ellos se deben endeudar para acceder a esa vivienda construida, lo que se convierte en una doble ganancia para el sector financiero y una forma de mantener la proletarización.

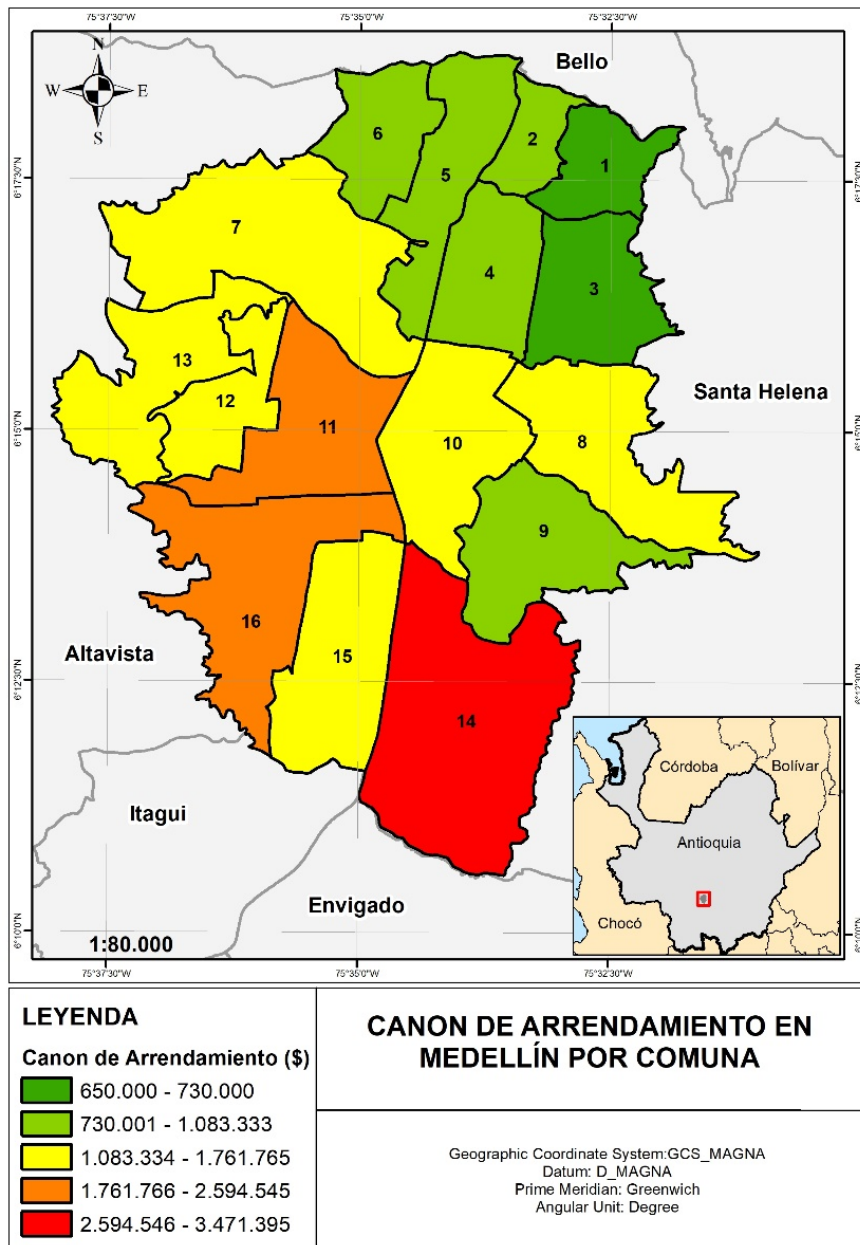
### **4.3 Arrendamiento en Medellín**

La ciudad de Medellín, al igual que el resto del país, cuenta con una estructura de tenencia de la vivienda en la que alrededor del 40 % de las familias viven en alquiler (Medellín Cómo Vamos, 2018). Esta forma de tenencia se convierte en un reto para la política pública en cuanto al acceso de la población de menores ingresos a una vivienda digna. Al mismo tiempo ha sido la principal razón para que invertir en bienes raíces se vea como una actividad rentable, ya que existe un público objetivo bastante amplio que estaría dispuesto a alquilar estos espacios y así acumular un mayor capital.

En la revisión de los espacios en arriendo en la ciudad y su localización en las comunas en las que se divide administrativamente Medellín (Ver Figura 2) es posible observar que el norte de la ciudad centraliza los cánones de arrendamiento más bajos y el sur los más altos. Esto es un resultado más del modelo desigual que se manifiesta en la ciudad donde las oportunidades, los mayores ingresos, la ciudad planificada, los espacios públicos adecuados y demás dimensiones del desarrollo urbano están centrados en el sur de la ciudad y el Valle de Aburrá, mientras en el norte se observa una mayor precariedad en términos sociales, económicos, políticos y urbanísticos (Muñetón et al., 2019). Por tanto, los arrendamientos a un menor precio en las comunas del norte son apenas lo esperado teniendo en cuenta las condiciones de vida de las personas que allí se ubican.

Para hacer un poco más claro el análisis de Medellín es bueno hacer comparaciones con ciudades similares que nos permitan identificar particularidades, similitudes y diferencias entre ellas. Para esto se toma el caso de Cali, la tercera ciudad en términos poblacionales y muy cercana a Medellín con cerca de dos millones de habitantes (Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas, DANE, 2019). En la Figura 3 se puede observar la misma distribución de los cánones de arrendamiento por comuna para Cali. En este caso, la distribución espacial diferencia el oriente y el occidente de la ciudad. Estos cánones también corresponden a la estructura espacial, en donde se observa un cordón de opulencia que recorre la ciudad de norte a sur hacia el occidente, mientras en la zona oriental se encuentran los barrios con condiciones de vida más bajas (Caicedo-Hurtado & Castillo-Valencia, 2021).

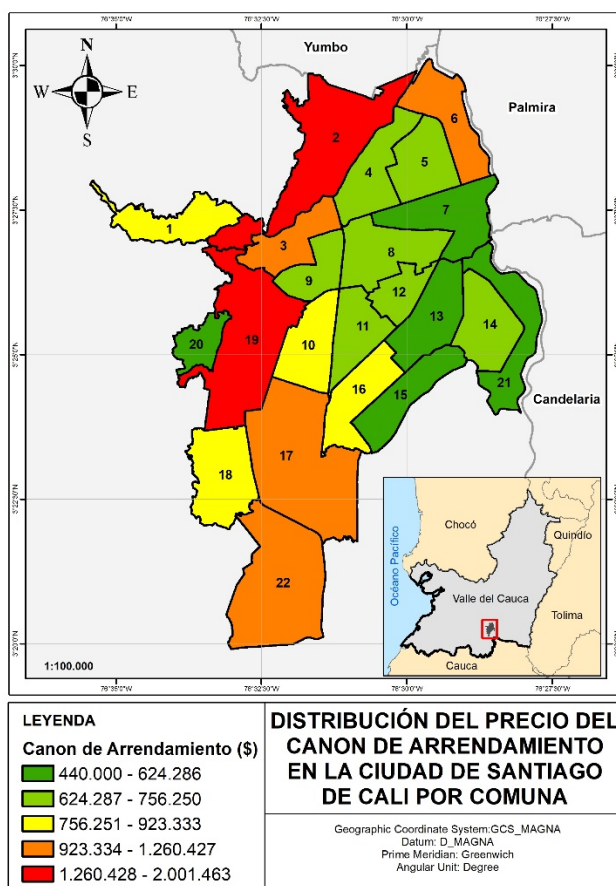
Figura 2. Cánones de arrendamiento por comuna en Medellín (2022)



Fuente: elaboración propia con base en Fincaraiz (2022)

Ahora bien, es importante también comparar los valores de los arrendamientos; para que sea más claro el análisis es importante tener en cuenta que para el año 2022 el salario mínimo en Colombia está estipulado en un millón de pesos. En este sentido, comparando las Figuras 2 y 3, se observa que en Medellín los arrendamientos son mucho más costosos que en Cali, teniendo en cuenta que son ciudades con poblaciones relativamente similares. Para el caso de Cali solo seis de las 22 comunas tienen en promedio un arrendamiento superior al salario mínimo, mientras en Medellín diez de las 16 comunas tienen un promedio de arrendamiento en esos niveles. Es decir, en la mayor parte, las familias deben tener un ingreso superior al salario mínimo para poder alquilar una vivienda.

Figura 3. Cánones de arrendamiento por comuna en Cali (2022)



Fuente: elaboración propia con base en Fincaraiz (2022)

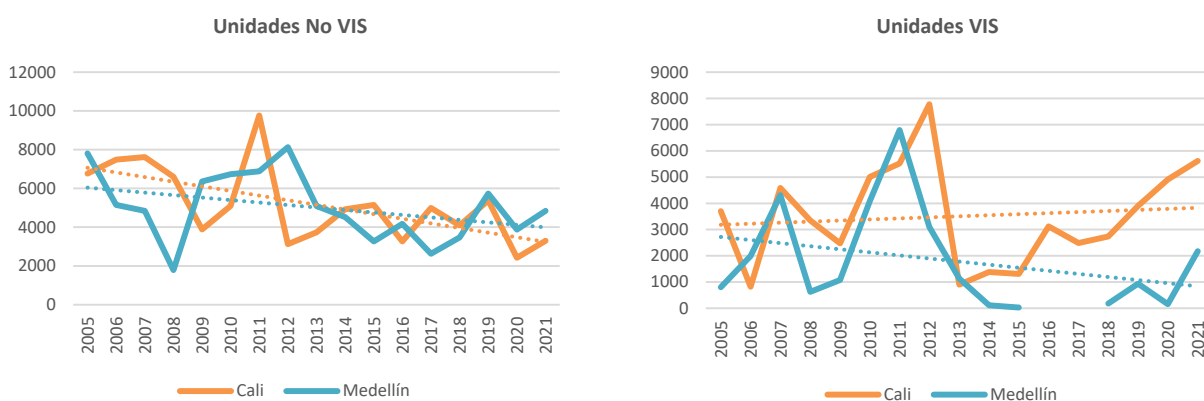
En este sentido, la posesión de una vivienda para alquilar resulta ser mucho más lucrativa en Medellín que en Cali y, no solo allí, sino en muchas otras ciudades colombianas. Esto se debe a que el promedio del arriendo de Medellín solo es superado por Bogotá (DANE, 2022b). Las familias que devengan un salario mínimo o menos en Medellín viven unas condiciones de

precariedad mucho más altas que el resto del país, ya que la vivienda es uno de los gastos principales. Sin embargo, estas dificultades en cuanto a la posibilidad de satisfacer una necesidad fundamental son vistas como una fuente de alta rentabilidad por otros actores:

Se encontraron tasas netas promedio de rentabilidad que oscilaron entre 0,31 % y 0,5 % en las comunas de Medellín, las cuales son superiores en las comunas de estrato más bajo. Esto se debe a la mayor demanda por vivienda en alquiler en los hogares de estratos bajos, contrario a lo que sucede en los estratos altos; en ellos, las tasas de rentabilidad son inferiores, dada la baja demanda de vivienda en alquiler, toda vez que se apunta más a la adquisición de vivienda que al arrendamiento (Sergio Jaramillo & Agudelo, 2018, p. 6)

Las anteriores afirmaciones responden a la lógica financiarizada del arrendamiento, en donde prevalece la capacidad de generar riqueza como un servicio sobre la satisfacción de la necesidad para una población en condiciones precarias de vida. Asimismo, es importante mencionar que en Medellín solo en los últimos dos años se ha venido retomando una tendencia positiva en la construcción de Viviendas de Interés Social (ver Figura 4), ya que se venía presentando una tendencia a la disminución de este tipo de proyectos.

**Figura 4. Licencias de construcción por unidades de VIS y No VIS, Medellín y Cali (2005–2022)**



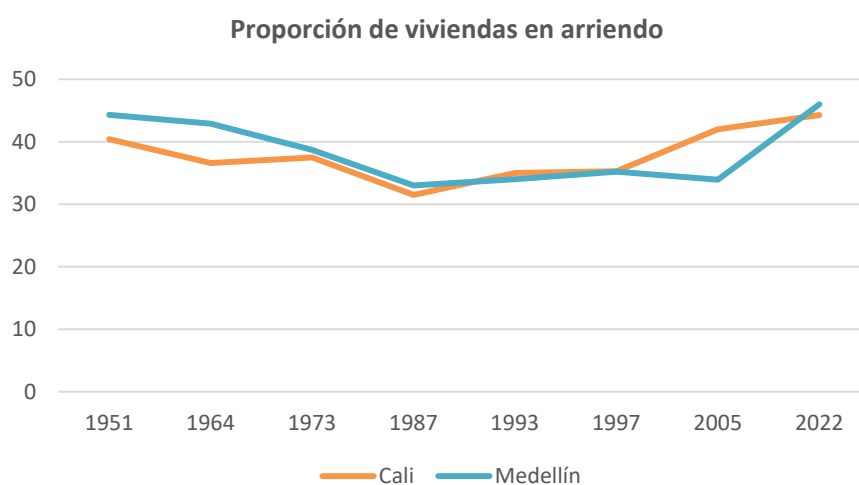
Fuente: elaboración propia con base en DANE (2022a)

La principal razón era que este tipo de vivienda se venía desplazando hacia municipios aledaños y, por tanto, la población de menores ingresos estaba siendo expulsada también de la ciudad, tanto por los precios de los arrendamientos como por la construcción de nuevas viviendas a las que ellos no podrían acceder a través de subsidios o ahorros. Lo más llamativo es que Cali tiene

un comportamiento contrario; los proyectos de vivienda social han tenido un crecimiento en la última década y los proyectos No VIS han disminuido, esto muestra de una dinámica económica más centrada en las demandas de la población más necesitada.

También es importante analizar históricamente cómo se han comportado ambas ciudades en términos de la proporción de los hogares que viven en arriendo (ver Figura 5), según la información recolectada, ha sido bastante similar en las dos ciudades: fluctúa entre un 30 y un 40 %. Sin embargo, es de resaltar un comportamiento repetitivo en Cali y Medellín; durante la época del fordismo y las políticas económicas más proteccionistas ese porcentaje disminuyó, es decir, más hogares vivían en una casa propia, pero desde los años noventa, cuando inician las políticas neoliberales y la creciente mercantilización de los derechos, ese porcentaje ha tendido a aumentar. Este elemento suma a la sensación de precarización de las condiciones de vida, ya que en Colombia culturalmente vivir en alquiler es una gran limitación, así lo muestra el adagio popular “Tener vivienda no es riqueza, pero no tenerla es la mayor pobreza” (Samuel Jaramillo & Ibáñez, 2002).

Figura 5. Porcentaje de hogares que viven en arriendo en Cali y Medellín (1951–2022)



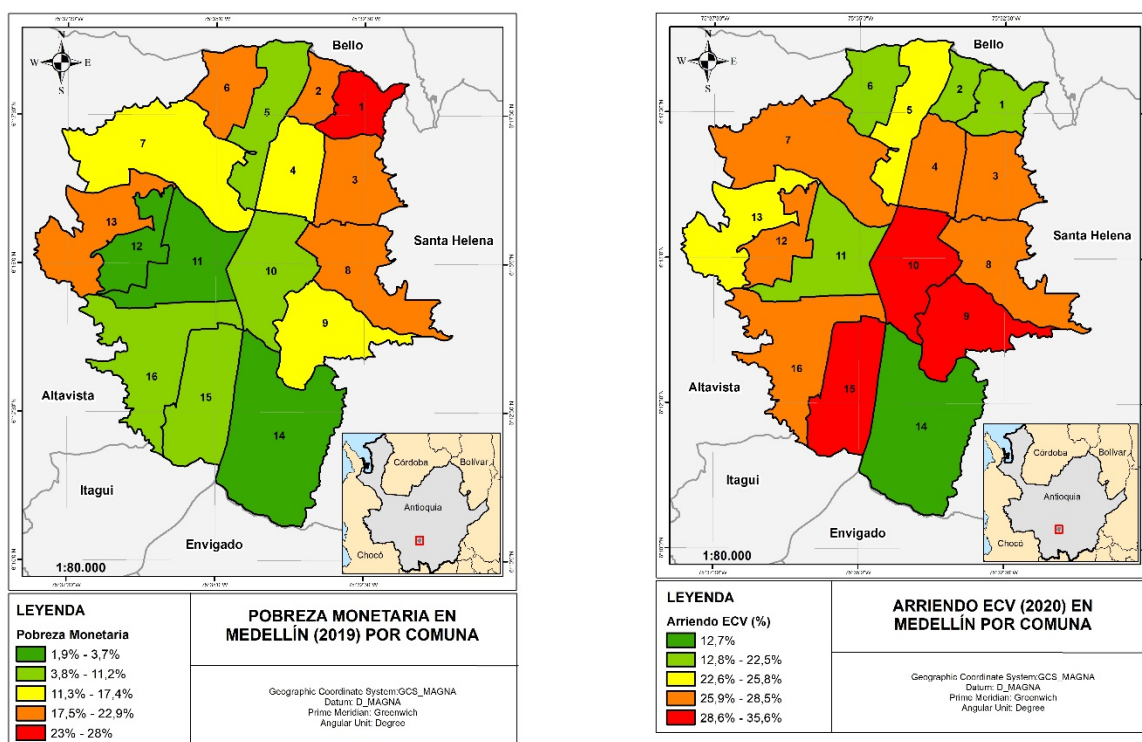
Fuente: elaboración propia con base en DANE (2022b), Jaramillo & Ibáñez (2002)

Profundizando un poco más en el caso de Medellín, según Medellín Cómo Vamos (2018), el 36 % de las personas que viven en arriendo dice que quisieran tener una vivienda propia, pero no tienen los recursos para la cuota inicial; el 23 % dice que no la tiene por falta de recursos; 10 % dice que le gustaría, pero no tiene subsidios; 10 % dice que sí tiene casa propia, pero no vive en ella; 8 % que no le interesa tener casa propia; 5 % que no ha buscado casa y 2 % que tiene para la cuota inicial, pero no para las cuotas mensuales. Se observa que la mayoría de las

razones están asociadas al resultado de la financiarización de la vivienda como propiedad y que las condiciones del sistema financiero les impiden acceder a esa vivienda que quisieran tener, llevándolas a ser la fuente de rentabilidad para otros actores que sí tienen recursos para la compra de estos activos y que configuran una nueva financiarización de la vivienda por alquiler.

Las comunas más pobres de la ciudad se encuentran ubicadas en las periferias nororiental y noroccidental, que presentan niveles relativamente altos de alquiler de vivienda (ver Figura 6), lo cual es una muestra de las dificultades financieras para acceder a la propiedad. Sin embargo, las comunas con mayor cantidad de familias que viven en arriendo no son las más pobres de la ciudad (La Candelaria, Buenos Aires y Guayabal). En estas comunas hay un reflejo de familias que monetariamente se pueden encontrar en mejores condiciones, pero que no han podido acceder a una vivienda propia, también relacionado con los precios altos de alquiler.

Figura 6. Pobreza monetaria y proporción de familias que viven en alquiler por comuna



Fuente: elaboración propia con base en Alcaldía de Medellín (2021, 2022a)

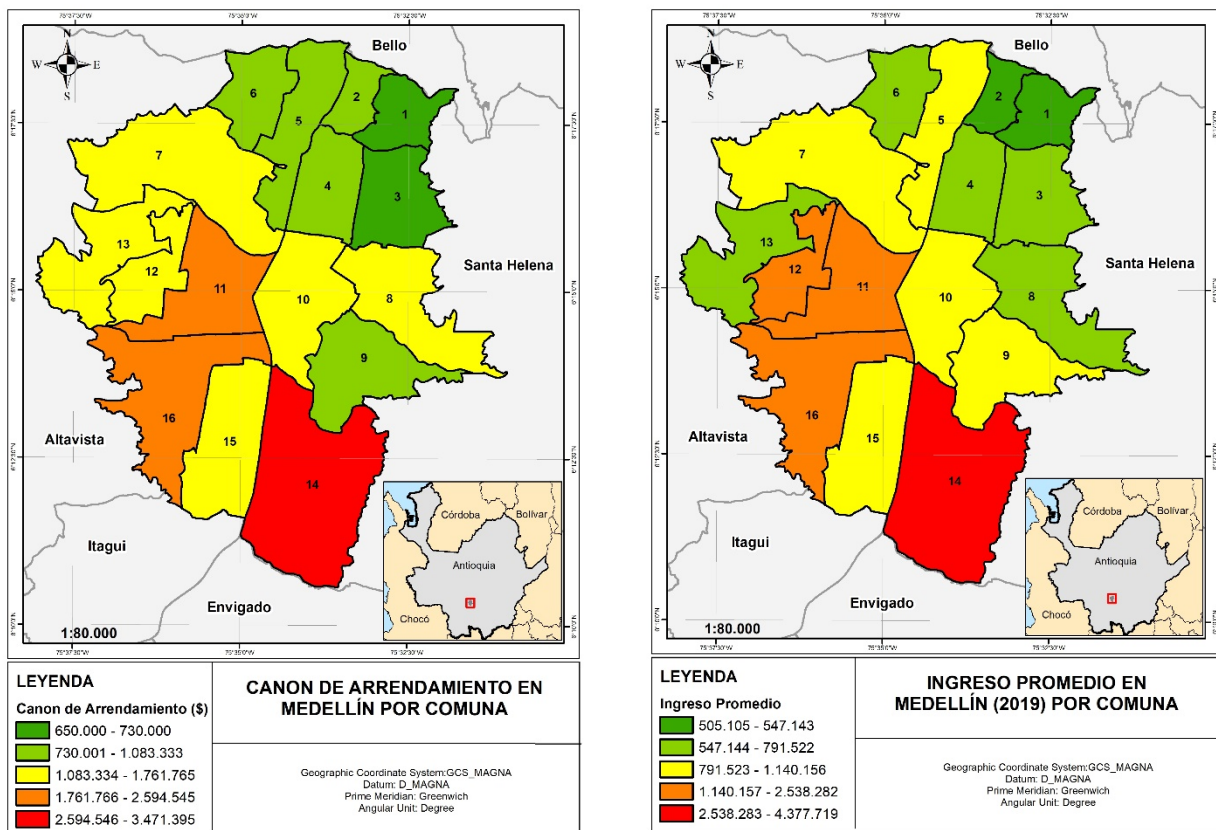
Si se compara el nivel de ingresos promedio de la población con el arrendamiento se puede intuir que la población de algunas comunas experimentará un mayor proceso de precarización puesto que no logran generar los suficientes ingresos para pagar el arrendamiento y cubrir las demás necesidades de los hogares (ver Figura 7). Un caso bastante llamativo es el del barrio San



Javier, que se encuentra entre las comunas con ingresos bajos, pero tiene cánones de arrendamiento relativamente altos debido a la dotación de infraestructura que se ha realizado en la zona, pues cuenta con uno de los cables aéreos de la ciudad, una estación del metro y otros que elevan los precios, tal como lo afirman Agudelo et al. (2018)

La variable distancia, que mide el trayecto lineal existente entre la estación del metro y la vivienda, resultó ser significativa y presentar signos negativos, confirmando la idea de que mientras más amplia es la distancia, menores son los cánones de arrendamiento, de manera que la cercanía a la estación del metro configura una externalidad positiva que afecta positivamente la vivienda (Agudelo et al., 2018, p. 44).

Figura 7. Proyección de ingresos y cánones de arrendamiento por comuna (2022)



Fuente: elaboración propia con base en Alcaldía de Medellín (2021) y Fincaraiz (2022)

Es más, las nuevas urbanizaciones de VIS en la ciudad se han construido entre las comunas 13 y 7, en la zona más al límite del perímetro urbano. Si bien los suelos tenían unos precios relativamente bajos, la afluencia de todos estos elementos ha comenzado a incrementar considerablemente los cánones de arrendamiento. Esta es una de las formas en que se

manifiestan los efectos de la financiarización de vivienda de alquiler, ya que la presión de los propietarios por acceder a más unidades habitacionales para arrendar junto con las condiciones especiales de esas viviendas<sup>6</sup> hacen que ese suelo se valore y, por ende, el canon de arrendamiento. En consecuencia, las familias tradicionales de esta comuna deben adaptarse a los nuevos precios o simplemente son expulsadas hacia otros lugares de la ciudad con valores de arrendamiento más bajos.

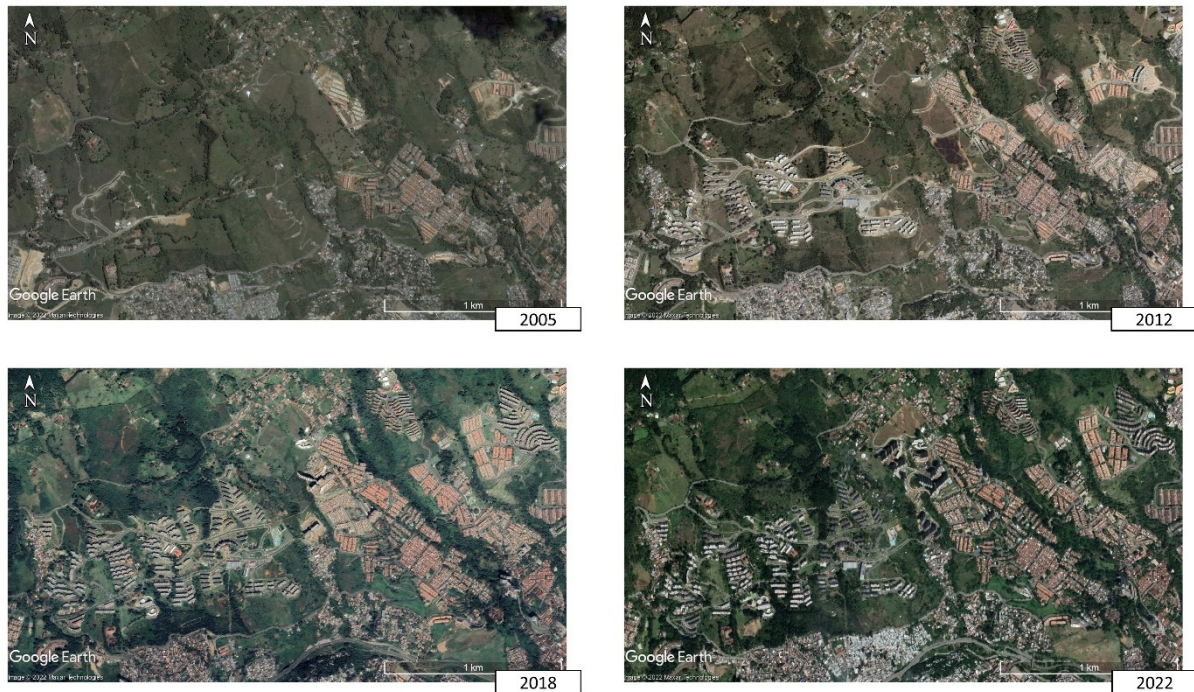
Esta zona se ha ido consolidando desde el año 2010, cuando se realizaron los Juegos Suramericanos en la ciudad y se construyó la villa olímpica, que posteriormente fue entregada a familias de bajos ingresos. Sin embargo, diversas inmobiliarias han comenzado a explotar más y más ese suelo con la construcción de nuevos proyectos de Vivienda de Interés Social que han hecho de este espacio poco urbanizado hace unos 15 años una zona altamente poblada en la actualidad (Ver Figura 8). Las estaciones del metrocable que se observan en la Figura 8 fueron las detonantes del proceso, esta línea fue inaugurada también con la finalidad de cubrir la logística de dichos juegos y posteriormente se convirtió en uno de los atractivos principales para que la población de bajos ingresos se localizara allí. También es una atracción para la inversión en estas unidades habitacionales, ya que se pueden alquilar fácilmente y generar un ingreso extra mensual.

La localización de estos proyectos en la periferia de la ciudad no es gratuita, tiene como base la necesidad de ganancia financiera para los inversionistas, son estrategias para rentabilizar el suelo excluido por las dinámicas de la ciudad y se obliga a la población de menores ingresos a ubicarse allí. La administración municipal también juega un papel importante en este proceso, ya que la construcción de la infraestructura de transporte es la que realmente hace rentable ese tipo de intervenciones y que las empresas y familias que compran allí, aunque no habiten las viviendas, obtengan ganancias por medio del alquiler. En este sentido se está logrando una organización espacial excluyente, que se apropia de espacios, los valoriza y expulsa a la población más vulnerable, en términos de Sassen (2015), mediante el alza de precios de arriendo y del suelo.

---

<sup>6</sup> Construidas como conjuntos cerrados, en edificios de más de 20 pisos y con zonas comunes bastante amplias, que reflejan uno de los imaginarios de opulencia y lujo que se ha venido construyendo en la ciudad.

Figura 8. Proceso de urbanización del llamado Nuevo Occidente (2006–2022)



Fuente: elaboración propia con base en Google (n.d.)

Es necesario entonces realizar un pequeño análisis de finanzas del hogar entre las diferentes comunas de la ciudad. Como se observa en la Tabla 2 el mercado laboral local, y prácticamente todo el país, todavía evidencia las consecuencias de la pandemia. Si bien se ha logrado una reactivación económica, la generación de empleo no ha respondido en el mismo sentido y esto se refleja en unas tasas de desempleo muy altas. Tales circunstancias laborales sin duda tienen un efecto sobre los ingresos de las personas, por ello en un ejercicio bastante generalizado, ya que se está trabajando con promedios por comunas, se observa que los ingresos no parecen ser suficientes para el pago de los cánones de arrendamiento promedio en cada comuna.

De las 16 comunas de la ciudad, solo cinco obtienen un valor positivo al realizar la resta entre los ingresos y el canon de arrendamiento. Este resultado es bastante preocupante, ya que indica que los arrendamientos tienen unos precios demasiado altos para las condiciones económicas de la población local. No obstante, se debe tener en cuenta que esta información corresponde principalmente a ofertas realizadas a través de agencias intermediarias para el arrendamiento, lo que genera un alza en los precios debido a las comisiones que cobran. Aun así, todo esto es un resultado de la financiarización de la vivienda por alquiler, ya que incluso este actor intermediario hace parte de las lógicas capitalistas de poner a circular rápidamente el capital y tercerizar los riesgos, en este caso de no pago del canon, daños o apropiación indebida de la

vivienda. Estas circunstancias, junto con la valorización de los suelos, los aumentos anuales por ley son los que explican los precios tan altos de arrendamiento en la ciudad.

Tabla 2. Aspectos socioeconómicos de las comunas de Medellín

COMUNA	DESEMPLEO 2021	ALQUILER 2022	INGRESOS 2022	INGRESOS - ALQUILER
Aranjuez	18,30 %	907 500	771 517,77	-135 982
Belén	14,38 %	2 048 933	1 718 478,10	-330 455
Buenos Aires	15,32 %	1 002 353	1 017 770,59	15 418
Castilla	17,60 %	1 064 000	976 612,72	-87 387
Doce de Octubre	18,63 %	1 083 333	727 985,16	-355 348
El Poblado	5,83 %	3 471 395	5 067 756,71	1 596 361
Guayabal	14,56 %	1 380 000	1 073 694,08	-306 306
La América	11,47 %	1 518 021	1 737 971,76	219 951
La Candelaria	14,67 %	1 761 765	1 319 873,21	-441 891
Laureles	10,26 %	2 594 545	2 938 378,41	343 833
Manrique	20,94 %	730 000	730 113,35	113
Popular	20,59 %	650 000	584 722,42	-65 278
Robledo	13,79 %	1 253 178	1 179 904,14	-73 273
San Javier	16,75 %	1 255 000	916 285,76	-338 714
Santa Cruz	19,63 %	1 000 000	633 386,69	-366 613
Villa Hermosa	17,73 %	1 328 571	772 434,96	-556 136

Fuente: elaboración propia con base en Alcaldía de Medellín (2021, 2022) y Fincaraiz (2022)

De otro lado, analizando los gastos que realizan las diferentes familias de la ciudad por cada una de las comunas, se puede decir que el arriendo tiene un papel central (Tabla 3). Es el segundo gasto más importante de las familias en prácticamente todas las comunas des después de la alimentación, quiere decir que si los cánones de arrendamiento siguen aumentando pueden comenzar a competir con esta y hacer mucho más precaria la vida de las familias de bajos ingresos. Por ahora, pareciera que las proporciones se controlan relativamente bien en las comunas más pobres (Popular, Manrique, Santa Cruz, San Javier y Doce de Octubre), de hecho, presentan la diferencia más amplia frente a la alimentación. Sin embargo, es una posibilidad latente que se continúe construyendo en estos espacios periféricos y que se tiendan a valorizar

los suelos, por ende, los alquileres, provocando la precarización o, incluso, expulsión de esta población.

**Tabla 3. Distribución de los gastos totales de las familias en las comunas de Medellín, 2020**

Comuna	Educación	Alimentación	Transporte	Arriendo	Pagos financieros	Recreación
Aranjuez	7,79 %	35,36 %	6,25 %	33,55 %	16,05 %	1,00 %
Belén	8,59 %	33,93 %	5,21 %	30,90 %	19,59 %	1,78 %
Buenos Aires	7,88 %	31,06 %	6,29 %	31,38 %	21,82 %	1,57 %
Castilla	7,47 %	35,87 %	6,59 %	32,80 %	16,06 %	1,20 %
Doce de Octubre	7,01 %	35,03 %	6,47 %	28,89 %	21,70 %	0,90 %
El Poblado	17,49 %	30,41 %	6,43 %	21,69 %	21,45 %	2,53v%
Guayabal	4,25 %	39,02 %	6,13 %	35,40 %	14,13 %	1,06 %
La América	13,77 %	28,86 %	6,05 %	28,80 %	20,73 %	1,79 %
La Candelaria	6,45 %	34,81 %	6,05 %	37,10 %	14,30 %	1,28 %
Laureles	13,43 %	31,45 %	5,73 %	23,31 %	23,71 %	2,37 %
Manrique	5,42%	38,82 %	7,92 %	31,27 %	15,52 %	1,05 %
Popular	6,51 %	39,38 %	8,37 %	29,44 %	15,77 %	0,53 %
Robledo	8,31 %	31,20 %	6,02 %	25,18 %	28,24 %	1,06 %
San Javier	8,52 %	32,22 %	6,26 %	27,08 %	25,32 %	0,61 %
Santa Cruz	6,51 %	40,22 %	7,59 %	32,50 %	12,38 %	0,80 %
Villa Hermosa	5,31 %	36,92 %	7,59 %	29,53 %	19,84 %	0,80 %

Fuente: elaboración propia con base en Alcaldía de Medellín (2021)

## 5 Conclusiones

Las finanzas y el sector inmobiliario cada vez se relacionan más y tienen efectos en doble vía que los benefician y afectan. La crisis financiera mundial generada por las hipotecas *subprime* es un buen ejemplo de ello. Tales relaciones se manifiestan hoy en una creciente financiarización de la vivienda que ha traído como principal consecuencia la transformación de un derecho en un servicio en el que interviene el mercado.

El estudio de la financiarización de la vivienda se ha centrado principalmente en la propiedad, porque es allí en donde se reflejan los mayores mecanismos de incidencia del sistema financiero en la vivienda: créditos hipotecarios, compra y venta de carteras, creación de portafolios de inversión con base en deudas, entre otros. Sin embargo, a partir de la crisis internacional de

2009, los actores del sistema financiero han visto que esa centralización puede ser altamente riesgosa, por lo que se ha tendido a mutar la forma de relación.

Es ahí cuando el alquiler toma un papel preponderante, puesto que las ganancias obtenidas mediante este mecanismo se basan en el pago constante de un canon de arrendamiento, que genera un flujo constante que aumenta en la medida que se valorizan las propiedades o se incrementan las unidades habitacionales que se poseen. El principal mecanismo financiero utilizado para esto son los Fondos de Inversión Inmobiliarios (con diferentes nombres según la legislación de cada país), los cuales permiten que grandes inversionistas corporativos o familias puedan invertir en el sector inmobiliario sin la necesidad de tener todo el capital para una vivienda o tener a su nombre el inmueble. Se observan como una inversión con bajos riesgos por estar soportadas directamente en un inmueble, algo tangible que no es tan común en el sistema financiero.

Los efectos de estos fondos han venido siendo estudiados en países desarrollados y han mostrado sus efectos sobre las familias de menores ingresos. En América Latina, este mecanismo se ha implementado principalmente en los países más conectados a las dinámicas globales como Chile, Brasil y México. En Colombia también se han desarrollado, pero no son tan conocidos y no se han centrado en la adquisición de viviendas para su alquiler; se han centrado principalmente en la inversión en centros comerciales, inmuebles para la industria y los servicios, ya que el alquiler a empresas se percibe como más seguro que el de las familias.

Estos fondos no se han masificado en Colombia en parte porque el sistema financiero no está totalmente fortalecido en el territorio nacional; sin embargo, no implica que la financiarización de la vivienda no se esté experimentando. Por el contrario, la misma debilidad del sistema financiero hace que sean mucho más profundos sus efectos sobre la vida cotidiana de las personas. En el caso específico de la vivienda, se puede afirmar que restringe la posibilidad de acceso a una vivienda propia para las familias de ingreso medio y bajo.

De manera particular, la financiarización para alquiler se manifiesta en el uso de los proyectos de Vivienda de Interés Social como si fueran activos financieros. Es decir, proyectos que supuestamente tienen la finalidad de proveer una vivienda a las familias pobres, hoy se toman como una alternativa de inversión para organizaciones y familias de mayores ingresos que aprovechan las facilidades de la política pública para acceder a ellas. Como su ubicación no es la idónea para dichas familias, entonces las alquilan para obtener ganancias de los hogares más pobres. Tales circunstancias se convierten en un llamado a revisar las políticas de vivienda

colombianas, que hoy parecen más funcionales a las expectativas de inversión en el mercado financiero que a las necesidades de las familias de menores ingresos.

En esta medida, la financiarización de la vivienda a través de su arrendamiento se convierte en una forma más de ampliación de brechas socioeconómicas en la sociedad actual. Esto a través de crear una sensación en la que el acceso a una vivienda propia es una meta inalcanzable. Tal sensación se consolida por este mismo proceso de financiarización a partir de dos mecanismos. Uno basado en el discurso del sistema financiero, inmobiliario e incluso social que hace sentir a estas familias que la única opción que tienen es continuar con un hábitat en arriendo, ya que la propiedad está destinada para familias con un estatus superior al suyo, e incluso las nuevas formas de construcción en conjuntos cerrados que se asemejan a las viviendas tradicionalmente dedicadas para las clases altas, generan un sentimiento de aislamiento y no acceso en estas familias; y el otro, más real y dramático, basado en el aumento efectivo de precios de suelos y nuevas construcciones que limitan ese acceso.

Finalmente, es importante proponer algunos lineamientos de política pública que limite los efectos negativos de este mecanismo de financiarización. En primer lugar, imponer restricciones a quienes compran viviendas sociales para que efectivamente vivan allí durante los primeros años de adquisición, siendo esta una restricción a la rentabilidad que podría tener su arrendamiento. Otra restricción que debería retomarse es en cuanto el acceso a subsidios entregados por el Estado, estos deben realmente llegar a las familias de menores ingresos y el Estado no puede convertirse en un impulsor de la transformación de la vivienda en un activo financiero (tal como sucedió en los últimos años cuando se promovieron los subsidios para segundas viviendas y No VIS). En segundo lugar, desde las políticas de ordenamiento territorial se deberían privilegiar espacios para la titulación colectiva, no sólo para comunidades étnicas como sucede actualmente en Colombia, sino también para grupos vulnerables como víctimas del conflicto, desplazados, mujeres cabeza de familia, entre otros. De tal forma que se consoliden barrios autoconstruidos planificados con el apoyo estatal y se vaya solucionando esta dificultad de acceso a la propiedad.

**Declaración responsable:** Las/os autoras/es declaran que no existe ningún conflicto de interés con relación a la publicación de este artículo. Las tareas se han distribuido de la siguiente manera: Elkin Muñoz se ha encargado de la coordinación del artículo, así como del diseño y la conceptualización de la investigación y la metodología, asumiendo una parte del análisis y la redacción del texto. Alexandra López y Miriam Ruiz contribuyeron

con el análisis de datos, en el apoyo a la definición de algunos aspectos sistemáticos y metodológicos, asumiendo una parte de la redacción del texto.



## Bibliografía

Agudelo, J., Martínez, D., & Ospina, O. (2018). Infraestructura pública y cánones de arrendamiento: el caso de San Javier. *Espacios*, 39(32), 35-45. <https://www.revistaespacios.com/a18v39n32/a18v39n32p35.pdf>

Alcaldía de Medellín (2021). *Encuesta de calidad de vida 2020*. Planeación Municipal. <https://www.medellin.gov.co/irj/portal/medellin?NavigationTarget=contenido/9946-Encuesta-de-Calidad-de-Vida-2020>

Alcaldía de Medellín (2022a). *Estadísticas de pobreza y desigualdad*. Planeación Municipal. <https://www.medellin.gov.co/irj/portal/medellin?NavigationTarget=contenido/11178-Estadísticas-de-Pobreza-y-Desigualdad>

Alcaldía de Medellín (2022b). *Estadísticas mercado laboral Medellín*. Planeación Municipal. <https://www.medellin.gov.co/irj/portal/medellin?NavigationTarget=contenido/7019-Estadísticas-Mercado-Laboral-Medellín>

Alessandri, A.F. (2013). A Prática Espacial Urbana Como Segregação e o “Direito à Cidade” Como Horizonte Utópico. In *A cidade contemporânea segregação espacial* (pp. 96-110). Contexto.

Álvarez, L., Bernal, J., Vallejo, A., Sepúlveda, D., & Castrillón, A. (2010). *La exclusión social y la desigualdad en Medellín: sus dimensiones objetivas y subjetivas*. Escuela Nacional Sindical, Universidad de Antioquia, Corporación Región.

[http://biblioteca.clacso.edu.ar/Colombia/corporacion-region/20170731045248/pdf\\_755.pdf](http://biblioteca.clacso.edu.ar/Colombia/corporacion-region/20170731045248/pdf_755.pdf)

Aquilué, I. (2020). La informalidad del límite urbano: Pinares de Oriente, procesos resilientes en Medellín. In *III Congreso Internacional ISUF-H. CIUDAD COMPACTA VS. CIUDAD DIFUSA* (No. 20-05-2020, pp. 556-563). Editorial Universitat Politècnica de València.

Ardura Urquiaga, A., Lorente Riverola, I., & Sorando, D. (2021). Vivir en la incertidumbre: burbuja de alquiler y olas de gentrificación entre crisis en Madrid. *Revista INVI*, 36(101), 56-82. <https://doi.org/10.4067/s0718-83582021000100056>

August, M., & Walks, A. (2018). Gentrification, suburban decline, and the financialization of multi-family rental housing: The case of Toronto. *Geoforum*, 89, 124-136. <https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2017.04.011>

- Aveline-Dubach, N. (2022). The financialization of rental housing in Tokyo. *Land Use Policy*, 112, 1-9. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.104463>
- Bauman, Z. (2007). *Vida de consumo*. Fondo de Cultura Económica.
- Caicedo-Hurtado, M., & Castillo-Valencia, M. (2021). Tipologías de pobreza en Cali: un análisis con base en el SISBEN. *Tendencias*, 22(1), 39-70. <https://doi.org/10.22267/rtend.202102.154>
- Calderón, E., Eslava, A., & Mejía-Dugand, S. (2020). Informalidad en Medellín bajo los lentes de la gobernanza. *Territorios*, 43, 1-25. <https://doi.org/10.12804/revistas.urosario.edu.co/territorios/a.8286>
- Carbó, S., & Rodríguez, F. (2018). El mercado de la vivienda en Europa: viejas costumbres y nuevos desafíos. *Cuadernos de Información económica*, 266, 81-92. [https://www.funcas.es/wp-content/uploads/Migracion/Articulos/FUNCAS\\_CIE/266art09.pdf](https://www.funcas.es/wp-content/uploads/Migracion/Articulos/FUNCAS_CIE/266art09.pdf)
- Cobos, E.P. (2014). La ciudad capitalista en el patrón neoliberal de acumulación en América Latina. *Cadernos Metrópole*, 16(31), 37-60. <https://doi.org/10.1590/2236-9996.2014-3102>
- Comfama. (2022). *Programa de arrendamiento social de Comfama. Servicios*. <https://www.comfama.com/finanzas/ahorro-con-proposito/arrendamiento-social-casa-propia/>
- DANE (2022a). *Estadísticas de Licencias de Construcción*. Construcción. <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/licencias-de-construccion>
- DANE (2022b). *Gran Encuesta Integrada de Hogares -GEIH- 2022*. Archivo Nacional de Datos. [https://microdatos.dane.gov.co/index.php/catalog/728/get\\_microdata](https://microdatos.dane.gov.co/index.php/catalog/728/get_microdata)
- De Mattos, C. (2016). Financiarización, valorización inmobiliaria del capital y mercantilización de la metamorfosis urbana. *Sociologías*, 18(42), 24-52.
- Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas, DANE (2019). *Censo Nacional de Población y Vivienda 2018-Colombia*. Demografía y Población. <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/demografia-y-poblacion/censo-nacional-de-poblacion-y-vivienda-2018>
- Duque, I. (2014). Políticas públicas, urbanismo y fronteras invisibles. Las disputas por el control espacial en Medellín. *Scripta Nova*, 18(493), 1-18.

<https://revistes.ub.edu/index.php/ScriptaNova/article/view/15014>

Duque, I. (2015). La cultura como estrategia de transformación y promoción urbana en Bogotá y Medellín. *Revista de Geografía Norte Grande*, 61, 25-43. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022015000200003>

Echevarría, M.C. (2004). Ascensos y descensos en la vivienda: Mirada desde Medellín. *Revista INVI*, 19(50), 23-71. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=25805004>

Fincaraiz. (2022). *Venta y arriendo de apartamentos y otros inmuebles en Colombia*. Búsqueda. <https://www.fincaraiz.com.co/>

Fuller, G. (2021). The financialization of rented homes: continuity and change in housing financialization. *Review of Evolutionary Political Economy*, 2(3), 551-570. <https://doi.org/10.1007/s43253-021-00050-7>

García, M. (2019). "Deuda hipotecaria fallida, persona fallida": la financiarización de la vivienda y la vida en Cataluña. *Arbor*, 195(793). <https://doi.org/10.3989/arbor.2019.793n3002>

García-Hernández, J.S., & Ginés-De la Nuez, C. (2020). Geografías de la desposesión en la ciudad neoliberal: ejecuciones hipotecarias y vulnerabilidad social en Santa Cruz de Tenerife (Canarias-España). *EURE*, 46(138), 215-234. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612020000200215>

Google (n.d.). *Google Earth Pro*. <https://earth.google.com/web/@0,-180,0a,22251752.77375655d,35y,0h,0t,0r>

Jaramillo, S., & Ibáñez, M. (2002). *Elementos para orientar una política estatal sobre alquiler de vivienda urbana en Colombia* (No. 14; Documento CEDE). <https://core.ac.uk/download/pdf/6617789.pdf>

Jaramillo, Sergio, & Agudelo, J. (2018). Rentabilidad de la inversión en vivienda en Medellín durante 2016. *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, 11(22), 1-7. <https://doi.org/10.11144/javeriana.cvu11-22.rivm>.

Lapavitsas, C. (2016). *Beneficios sin producción. Cómo nos explotan las finanzas*. Traficantes de sueños.

Larios, S.J. (2018). Agrupación modular de vivienda progresiva, área de expansión urbana-Barrancabermeja.

López, L., Gómez, J., Sepúlveda, W., & Ochoa, A. (2017). Propuesta metodológica para la medición y valoración de la vocación turística dentro de una ciudad. Estudio de caso en las ciudades de Medellín y Bogotá, Colombia. *Estudios Socioterritoriales. Revista de Geografía*, 21, 71-89. [http://www.scielo.org.ar/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1853-43922017000100005](http://www.scielo.org.ar/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1853-43922017000100005)

Martínez, H. D. (2022). Renovación urbana como mecanismo de erradicación de la informalidad territorial. Conflicto por el espacio en Medellín-caso Moravia. *Ratio Juris UNAULA*, 17(34), 1-17. <https://doi.org/10.24142/raju.v17n34a9>

Medellín Cómo Vamos. (2018). Habitat urbano: vivienda y servicios públicos. In *Informe. Encuesta de Percepción Ciudadana Medellín, 2018* (pp. 71-80). Medellín Cómo Vamos. <https://www.medellincomovamos.org/sites/default/files/2020-01/documentos/Informe%20de%20an%C3%A1lisis%20Encuesta%20de%20Percepci%C3%B3n%20Ciudadana%20de%20Medell%C3%ADn%2C%202018.pdf>

Méndez Gutiérrez del Valle, R. (2021). Financiarización urbana y burbuja del alquiler en España: tendencias y contrastes en perspectiva multiescalar. *Documents d'Anàlisi Geogràfica*, 67(3), 441-463. <https://doi.org/10.5565/rev/dag.664>

Michaux, M.C., Viegas, G.M., & Lucas, I.A.B. (2021). Evolución y crecimiento oficial en viviendas del Instituto Provincial de la Vivienda. *Revista de Arquitectura*, 26(41), 6-15. <https://doi.org/10.5354/0719-5427.2021.65019>

Minvivienda (2022). *Semillero de Propietarios*. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio de Colombia. <https://www.minvivienda.gov.co/viceministerio-de-vivienda/semillero-de-propietarios>

Muñetón, G., Pineda, L., & Keep, J. P. (2019). Medición de la pobreza multidimensional para la ciudad de Medellín, Colombia. *Revista de Ciencias Sociales*, 25(3), 114-127. <https://doi.org/10.31876/rcs.v25i3.27361>

Pacheco, A., Alzate, A., & Agudelo, M. (2019). Los fondos inmobiliarios: vehículos para la transformación de la industria. In *Gerencia de proyectos inmobiliarios. Una mirada desde la experiencia. Tomo I. La esencia* (p. 612). Universidad de los Andes.

Pérez, A.L. (2018). Las periferias en disputa. Procesos de poblamiento urbano popular en Medellín. *Estudios Políticos*, 53, 148-170. <https://doi.org/10.17533/udea.espo.n53a07>

- Plata, J. (2022, May 27). Interesantes revelaciones sobre Rodolfo Hernández y su relación con el dinero. *Las2Orillas*. <https://www.las2orillas.co/interesantes-revelaciones-sobre-rodolfo-hernandez-y-su-relacion-con-el-dinero/>
- Prado, J. (2020). Planificación urbana en Colombia en el siglo xxi: un abordaje sobre el marco legal de desarrollo territorial y su inherencia en la política de vivienda y construcción de ciudad. *Revista Ciudades, Estados y Política*, 7(3), 63-75. [http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S2462-91032020000300063](http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2462-91032020000300063)
- Rivas, A. (2021). Medir la carencia, construir la necesidad: Déficit habitacional en Chile. Una mirada histórica. <https://repositorio.uchile.cl/handle/2250/187363>
- Rivera, L. (2022). *Servicios prestados por las cajas de compensación familiar en Colombia. Estudio de caso de buenas prácticas en dos territorios desde una perspectiva de igualdad*. CEPAL. [https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/47734/S2101000\\_es.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/47734/S2101000_es.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Rolnik, R. (2017). *La guerra de los lugares: La colonización de la tierra y la vivienda en la era de las finanzas*. LOM Ediciones.
- Rolnik, R., Andrade, I., & Marín-Toro, A. (2021). El arriendo -formal e informal- como nueva frontera de la financiarización de la vivienda en América Latina. *Revista Invi*, 36(103), 19-53. <https://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/63623>
- Santana-Rivas, D. (2020). Geografías regionales y metropolitanas de la financiarización habitacional en Chile (1982-2015): ¿entre el sueño de la vivienda y la pesadilla de la deuda? *EURE*, 46(139), 163-188. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612020000300163>
- Santana-Rivas, D., & Hidalgo, R. (2020). Los frutos amargos del exitoso 'Modelo Medellín': burbuja inmobiliaria y nuevos procesos de segregación socio-espacial en el Área Metropolitana del Valle de Aburrá (2000-2018). In R. Hidalgo, V. Alvarado, A. Paulsen & D. Santana-Rivas (Eds.), *Vivienda y ciudad para todos: la utopía neoliberal en tensión* (pp. 289-315). Instituto de Geografía - Pontificia Universidad Católica de Chile.
- Sassen, S. (2015). *Expulsiones: brutalidad y complejidad en la economía global*. Katz Editores.
- Torres, C. (2009). *Ciudad informal colombiana. Barrios construidos por la gente*. Universidad Nacional de Colombia.

Torres, C. (2012). Legalización de barrios: acción de mejora o mecanismo de viabilización discal de la ciudad dual. *Bulletin de l'Institut Français d'études Andines*, 41(3), 441-471. <https://doi.org/10.4000/bifea.304>