

Inquilinatos urbanos y las políticas de vivienda social en Medellín: retos, avances y limitaciones en la gestión urbana (2019-2024)

Urban Tenements and Social Housing Policies in Medellín: Challenges, Progress, and Limitations in Urban Management (2019-2024)

Pedro José Madrid Garcés¹

María Verónica Molina Mesa²



¹ Doctor en Ciencias Humanas y Sociales por la Universidad Nacional de Colombia, Sede Medellín. Investigador del Centro de Gestión del Conocimiento Jurídico de la Secretaría General del Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín. Correo: pjmadridg@unal.edu.co.  ORCID: [0009-0007-9769-4553](https://orcid.org/0009-0007-9769-4553), CVLAC: [rh=0000021314](https://cvlac.org/rh=0000021314).

² Investigadora del Centro de Gestión del Conocimiento Jurídico de la Secretaría General del Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín. Abogada y especialista en Derecho Procesal de la Universidad de Antioquia, especialista en Planeación Urbano Regional, Magíster en Estética de la Universidad Nacional de Colombia – Sede Medellín. Correo: mvmolina@unal.edu.co.  ORCID: [0009-0007-9769-4553](https://orcid.org/0009-0007-9769-4553), CVLAC: [rh=0001379623](https://cvlac.org/rh=0001379623).

Resumen

La investigación desarrollada tuvo como propósito analizar la forma en la que los inquilinatos en Medellín muestran formas de vivienda tradicionalmente asociadas a la marginalidad, pero que comienzan necesariamente a ser reconocidas por las políticas públicas de la ciudad, al igual que por los procesos de planeación y gestión

urbana. Varias investigaciones relacionadas con América Latina enfatizan en cómo los inquilinatos en diferentes ciudades no deben entenderse únicamente como espacios de miseria, sino también como escenarios de resistencia social y la construcción comunitaria, donde la convivencia genera redes de apoyo frente a la precariedad. Aunque este tipo de discurso puede ser atractiva al integrar procesos de convivencia sana y solidaridad entre vecinos en un

* Artículo de investigación.

mismo espacio, también se ha demostrado la necesidad de la acompañamiento institucional y del Estado en los procesos de regulación de estos espacios de vivienda, como los establecidos en Medellín a partir de acuerdos municipales como el 019 o las Mesas de Trabajo de Inquilinatos que desarrollan mecanismos de financiamiento alternativo, de protección de moradores y regulación de inquilinatos como una forma de residencia para personas con muy bajos ingresos o problemas migratorios, con este acompañamiento institucional, se pretende el desarrollo de una pedagogía interna dentro de los inquilinatos con una corresponsabilidad normativa por parte de las instituciones del gobierno municipal.

Palabras clave:

inquilinos, política pública, gestión urbana, Medellín, derecho a la vivienda, informalidad habitacional.

Abstract

The purpose of this research was to analyze how tenements in Medellín reflect forms of housing traditionally associated with marginalization, which are necessarily beginning to be recognized by the city's public policies, as well as by urban planning and management processes. Several investigations related to Latin America emphasize how tenements in different cities should not be understood solely as spaces of misery, but also as scenarios of social resistance and community building, where coexistence generates support networks in the part of precariousness. Although this discourse may be attractive in integrating processes of healthy coexistence and solidarity

between neighbors in the same space, the need for institutional and State support in the regulation processes of these housing spaces has also been demonstrated, such as those established in Medellín from municipal agreements such as 019 or the tenancy working groups that develop alternative financing mechanisms, protection of residents and regulation of tenancy as a part of residence for people with very low incomes or immigration problems, with this institutional support a double role is intended which is an internal pedagogy within the tenancy with a normative co-responsibility on the part of the institutions of the municipal government.

Keywords:

tenancies, public policy, urban management, Medellín, right to housing, informal housing.

Introducción

En el mundo moderno, el debate entre la estética y la dignidad juega un papel trascendental. Los medios de comunicación y otros medios de propaganda sobre la belleza de la arquitectura han tratado de imponer modelos ejemplares de vivienda que son inalcanzables monetariamente para muchas personas en países en proceso de desarrollo; sin embargo, pareciera que la estética arquitectónica sigue estando por encima de la dignidad de los seres humanos. Esos contrastes entre las grandes mansiones y viviendas de algunos sectores de ciudades como Medellín frente a pequeños cuartos o inquilinatos donde viven entre tres y seis personas dejan en una gran paradoja los conceptos de vivienda y vida digna.

En concordancia con lo anterior, el presente artículo tiene como propósito

analizar cómo los inquilinatos han sido históricamente una de las expresiones más visibles del déficit urbano en América Latina, que en muchas ocasiones, debido a procesos migratorios irregulares o algunas situaciones que exceden las capacidades administrativas de los gobiernos nacionales y locales, se deben pensar nuevas alternativas para solucionar la vivienda digna basadas en los derechos humanos universales. En ciudades como Medellín, estas formas de vivienda colectiva han estado vinculadas a la precariedad, la marginalidad y la informalidad, pero a la vez han representado una alternativa real de acceso a techo para amplios sectores en situación de pobreza y vulnerabilidad.

En los últimos años, para el caso de Medellín, sigue existiendo un debate en torno a los inquilinatos, ya que para muchas personas son sinónimo de insalubridad y marginalidad, desconociendo las dificultades socioestructurales que han llevado a muchas familias a vivir en esos espacios. Para el caso de Medellín, se ha desarrollado una serie de políticas públicas, planes operativos y marcos normativos que han buscado regular y dignificar las viviendas de las personas que requieren estos espacios. En consecuencia, esta investigación sociojurídica se propone analizar el proceso de reconocimiento y regulación de los inquilinatos en Medellín, explorando sus dimensiones, retos y limitaciones normativas, sociales y urbanas, a partir de la revisión de documentos y literatura comparada con otras experiencias en América Latina.

Marco teórico

Los inquilinatos a través de los procesos históricos como vivienda alternativa en los sectores más vulnerables de América Latina tienen un componente particular y es la capacidad de transformar significados y lógicas urbanas basadas en la necesidad y las carencias de los migrantes y sectores vulnerables de las ciudades. En Medellín, este fenómeno se vincula con un proceso de migración, desplazamiento forzado y precarización laboral, lo que llevó a muchas familias a buscar espacios de habitación para la convivencia de varios. Estas situaciones impactan en la convivencia, la seguridad y la calidad de vida de los residentes, ya que permanecen en condiciones de vulnerabilidad económica y social (Calle, Úsuga Trujillo, 2023). En la mayoría de los casos, la habitabilidad de estos espacios genera hacinamiento y conflictos sociales.

De acuerdo con lo anterior, los inquilinatos representan también una transformación radical de la espacialidad de la ciudad a nivel arquitectónico y cultural, ya que espacios y viviendas que eran de uso individual se convierten en espacios compartidos por múltiples hogares, generando una nueva forma de vida comunitaria que disputa los espacios como la cocina, los baños y el aseo general; por tanto, los hábitos y la estética adquieren un valor simbólico diferente para la relación entre arquitectura y cultura en la ciudad, configurando nuevas formas de habitar y concurrir a estos espacios (Cuervo, 2009), como muestra de las problemáticas sociales no solo de la ciudad, sino del continente.

Por tanto, las condiciones espaciales

adquieren una dimensión socioespacial donde los inquilinatos se agravan de acuerdo a las problemáticas locales y nacionales que se vayan presentando. Por ejemplo, durante la pandemia de la COVID-19, el hacinamiento impidió la implementación de medidas básicas de aislamiento y aumentó los riesgos de contagio, además exacerbando la violencia intrafamiliar y de género, al igual que los conflictos entre los mismos vecinos que comparten este espacio. Por ello, desde áreas como la arquitectura se propone la intervención adecuada de los inquilinatos para convertirse en una alternativa digna, mejorando la salubridad y habitabilidad de estos espacios, pero teniendo también el soporte legislativo para su operación (Abello y Kuehler, 2021).

En Medellín, particularmente, las investigaciones recientes destacan que la sobrepoblación, el uso inadecuado de los espacios comunes y la falta de normatividad clara generan conflictos constantes entre los inquilinos. La convivencia en estos entornos se ve afectada por ruidos, disputas por el uso de servicios básicos y tensiones derivadas de las diferencias culturales. Estas dinámicas inciden principalmente en la población más vulnerable, es decir, mujeres, niños y adolescentes, quienes se enfrentan a mayores riesgos de explotación laboral, violencia y abuso en el interior de los inmuebles (Calle et ál. 2023); por tanto, se busca la necesidad del desarrollo de políticas públicas para su control.

En ese caso, Moreno (2016) demuestra cómo el barrio Voto Nacional en Bogotá, donde antiguas casas patrimoniales han sido transformadas en inquilinatos, demuestra cómo la presión demográfica y la falta de

políticas efectivas convierten el patrimonio urbano en vivienda informal, transformando el significado arquitectónico de la ciudad, como lo mencionó Cuervo (2009). Sin embargo, según Moreno, este fenómeno plantea la paradoja de que, aunque los inquilinatos surgen en un contexto de precariedad, también cumplen un papel de conservación cultural y adaptación urbana. Aun así, esa consideración puede ser cuestionada, ya que en muchos barrios que antes eran patrimoniales, como Prado Centro de Medellín, hoy se muestran más deteriorados y con marginalidad social evidente.

También existen miradas positivas sobre el tema, como la de Pérez (2025), quien considera que los inquilinatos son espacios donde la convivencia se regula a través de las prácticas informales de pedagogía social, que buscan mantener un orden de los residentes a pesar de sus distintas procedencias. Esta perspectiva trata de entender que, más allá de la precariedad, los inquilinatos son escenarios de aprendizaje colectivo, donde se negocian normas de respeto mutuo, uso de espacios comunes y resolución de conflictos. En este sentido, los inquilinatos en Medellín no solo reflejan desigualdades, sino que también son un laboratorio social que pone a prueba los diferentes mecanismos de convivencia a pesar de las diferencias de los residentes. No obstante, la convivencia forzada y el uso intensivo de espacios comunes generan tensiones que requieren intervenciones arquitectónicas y sociales para reducir el deterioro físico y relacional (Ruiz, 2020).

Para el caso de Medellín puntualmente, la investigación sobre el habitar en los

inquilinos, a diferencia del párrafo anterior, resalta que la ausencia de políticas urbanas claras deja en manos de los propios inquilinos la responsabilidad de organizar la vida compartida. Las prácticas pedagógicas que emergen en estos espacios, que incluyen reglas de uso de baños y cocinas, hasta acuerdos de convivencia para evitar violencia o ruido, no siempre son un proceso efectivo, pero es de resaltar que este aprendizaje es relevante a pesar de los diferentes conflictos; sin embargo, esas relaciones son frágiles:

Las normas que se perciben dentro del espacio le fueron explícitamente dadas al momento de llegar al inquilinato; en ningún momento se las han tenido que repetir. Solo en una ocasión presentó un altercado. El castigo que le iban a imponer era que iban a acceder a su habitación y, en caso de no realizar el pago en el tiempo acordado, iban a vender sus cosas debajo del viaducto del metro. Expresa que para ella eso no fue una pedagogía, pero de una u otra manera, sí se siente en la obligación de entender, aprender y acatar las normas que se viven dentro del inquilinato (Pérez, 2025, p. 68).

Generalmente, los inquilinos se han conformado en inmuebles de gran tamaño, algunos de ellos, casonas o caserones que la élite de la ciudad fue dejando vacantes al migrar a otros sectores menos deteriorados (Hernández, 2018), y que hoy en día pueden tener vocación patrimonial por estar localizados en polígonos de tratamiento urbanístico de conservación, según el Plan de Ordenamiento Territorial, o incluso estar declarados como Bienes de Interés Cultural

de nivel o, por el contrario, ser inmuebles destinados a desaparecer, por estar ubicados en polígonos cuya vocación es la renovación urbana. Por definición, el inquilinato es una vivienda administrada por una persona que, para ella misma o para el propietario del inmueble, alquila cuartos u hogares que pagan una renta diaria, semanal o mensual (Acuerdo 048, 2014).

Al igual que lo mencionaban Calle et ál. (2023) como respuesta a la descripción de Moreno (2016), Baque y Seque (2019), apelando a la misma realidad, pero en la ciudad de Quito, Ecuador, reconocen que la falta de un marco normativo en torno a los inquilinos es el factor de una principal incidencia de la vulnerabilidad de los residentes. Como lo demuestran estos autores en sus investigaciones realizadas en Quito, esta ausencia de regulación en materia de arrendamientos genera inseguridad jurídica para arrendatarios y arrendadores. Al igual que Medellín, ese faltante vacío legal provoca el desarrollo de cobro excesivo, desalojamientos arbitrarios y la informalidad contractual que puede afectar a poseedores e inquilinos.

En Argentina, por ejemplo, los conventillos constituyen una expresión igual al inquilinato colombiano, con una larga trayectoria vinculada a la migración y a la urbanización. De acuerdo con investigaciones recientes, los conventillos en Buenos Aires han funcionado como espacios para recibir trabajadores migrantes, especialmente durante las oleadas europeas del siglo XX. Aunque existen matices, muchas veces por las élites de Buenos Aires, como propensos a la insalubridad y el desorden estético de la ciudad, en la práctica constituyeron

alternativas de vivienda que facilitaron la integración de sectores populares con la vida urbana (Raffa y Manzini Marchesi, 2014), lo que no significara que sea sinónimo de buen vivir y dignidad.

En otros lugares de América Latina, existen fenómenos similares, como las vecindades en México o los cortiços en Brasil, que muestran un patrón regional de precariedad y segregación espacial. Esto permite comprender los inquilinatos no solo como una problemática local, sino como una tipología habitacional extendida en la región, marcada por la pobreza estructural y la falta de políticas de vivienda inclusivas (Ocampo Ríos, 2013; citado en Abello y Kuehler, 2021, Decker, 2015) o planes alternativos y emergentes ante los problemas de migración local.

Desde la investigación de Raffa y Manzini Marchesi (2014), se demuestra que en Argentina el uso intensivo de espacios colectivos en los conventillos genera dinámicas sociales contradictorias y problemáticas. El análisis comparativo entre conventillos e inquilinatos permite comprenderlos como dos formas de vivienda popular en América Latina, llevadas por factores estructurales de desigualdad, el déficit de vivienda en las grandes ciudades o la dificultad económica para acceder a una vivienda digna, además también la falta de políticas públicas inclusivas; mientras que en Buenos Aires los conventillos respondieron a la llegada masiva de inmigrantes europeos, en Medellín el inquilinato está más ligado a otros fenómenos arraigados a los conflictos nacionales y locales (Pérez Correa, 2025, Raffa y Manzini Marchesi, 2014).

Según Ruiz (2020), resignificar el

inquilinato se convierte en una estrategia necesaria para comprenderlo más allá de la precariedad. Algunos estudios recientes destacan que, aunque estos espacios están asociados con marginalidad, también son escenarios de resiliencia, redes de apoyo y construcción de comunidad. En Medellín, la resignificación implicaría pensar en intervenciones urbanísticas que no busquen erradicar el inquilinato, sino mejorarlo como tipología habitacional. Este enfoque permitiría dignificar la vida de sus habitantes, transformando el inquilinato en una alternativa viable y sostenible, vinculada a procesos de revitalización urbana y preservación del patrimonio arquitectónico.

El análisis de los inquilinatos en Medellín, en diálogo con experiencias de otras ciudades latinoamericanas como Bogotá, Quito y Buenos Aires, permite comprender estos espacios habitacionales como una respuesta histórica y social al déficit de vivienda y a la exclusión urbana, lejos de ser un fenómeno aislado, los inquilinatos se inscriben en un patrón regional de precariedad, caracterizado por la informalidad, normas internas e irregulares que llevan a la reexclusión, la falta de regulación estatal y la adaptación de antiguos inmuebles a usos colectivos, sin embargo, los estudios también evidencian que, además de sus carencias materiales, los inquilinatos constituyen escenarios donde emergen prácticas pedagógicas, redes de apoyo y dinámicas comunitarias que sostienen la vida en condiciones de vulnerabilidad (Moreno, 2016, Baque y Sequeiros, 2019, Ruiz, 2020).

Metodología

El presente artículo se desarrolló bajo un enfoque cualitativo con un alcance descriptivo y analítico de contraste con las legislaciones y la literatura utilizada, con el propósito de comprender el papel de los inquilinatos dentro de las dinámicas urbanas y sociales de la ciudad de Medellín, así como su proceso de reconocimiento institucional, lo que hacía necesario darle un enfoque evolutivo a partir de los procesos de legislación del municipio de Medellín con respecto a estas dinámicas (Cuervo-Calle, 2009). Este enfoque también permitió examinar no solo los marcos formales de regulación, sino también los significados sociales, las prácticas y habilidades y los sentidos comunitarios que se tejen en estas viviendas; de igual manera, sus conflictividades y la necesidad de que el gobierno municipal haga acompañamiento de esos procesos.

La estructura de análisis, tanto del marco teórico como en el proceso de los resultados, estuvo acompañada, primero, de una revisión documental, aún escasa para la ciudad de Medellín y que en el proceso de búsqueda se demostró que sigue siendo un tema exploratorio desde muchas áreas del conocimiento; y el segundo momento estuvo acompañado precisamente del proceso evolutivo de la legislación municipal para optimizar y mejorar la convivencia y la protección de derechos en los inquilinatos.

Los contrastes y análisis posibilitaron reconocer la particularidad que tiene Medellín en relación con los inquilinatos, a diferencia de otras ciudades en Argentina, en Quito o cualquier otra del continente, resaltando hallazgos que permitieron conocer el trabajo

conjunto entre la comunidad y gobernabilidad municipal que permite ver cómo se regulan las tensiones causadas por estos diferentes procesos, dando a comprender cómo se constituye la vivienda en procesos de informalidad y marginalidad, todo gracias a que la metodología buscó garantizar una mirada integral y especialmente crítica sobre los intereses de la administración pública y las condiciones de miseria de las viviendas de personas vulnerables (Hernández, 2015).

Resultados

En Medellín, los inquilinatos representan una modalidad de arrendamiento por piezas que, si bien contribuye a mitigar el déficit habitacional de la ciudad, también concentra problemas de hacinamiento e insalubridad que afectan la calidad de vida de sus habitantes. A partir de 2019, la Alcaldía implementó lineamientos específicos de formalización y control para regular este tipo de vivienda, una iniciativa que ha revelado tanto logros significativos como tensiones regulatorias importantes. Los resultados evidencian tres logros destacados: el establecimiento de un registro unificado que abarca el 62^o% de los predios estimados, la articulación con la política de vivienda social que permitió reconvertir 147 inmuebles y la implementación de pilotos de inspección intersectorial que redujeron en 18^o% los cierres temporales por riesgo sanitario.

La Política Pública de Inquilinatos de Medellín, instituida por el Acuerdo 019 de 2016, tiene como objetivo regular y dignificar las condiciones de habitabilidad en los inquilinatos, viviendas caracterizadas por el alquiler de cuartos a familias bajo

esquemas diarios, semanales o mensuales, frecuentemente en condiciones precarias. Un acuerdo que fue coordinado por el Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín (Isvimed); la política integra esfuerzos intersectoriales con las Secretarías de Inclusión Social, Salud, Educación y Gobierno. Un censo de 2010 identificó 1877 inquilinatos en la ciudad, albergando aproximadamente a 28°000 personas, con un incremento del 48°% en familias residentes entre 2006 y 2010, concentradas principalmente en comunas como La Candelaria y Buenos Aires.

En la ciudad de Medellín, usualmente se han localizado en sectores cercanos al Centro Tradicional de la Ciudad, localizado en la Comuna 10 de La Candelaria, como Niquitao, Guayaquil, Prado, Chagualo, Manrique, Jesús Nazareno, San Benito, y una buena parte de ellos se originaron como residencias de estudiantes provenientes de otros municipios, sin desconocer como inquilinos frecuentes a las trabajadoras sexuales y a las personas dedicadas a la vida nocturna u otras personas solas, como hombres solteros, tanto adultos mayores viudos como hombres separados o que siempre han sido solteros.

En la actualidad, existe una diversidad de modalidades de inquilinato, que van desde el alquiler de cuartos para sufragar gastos de la casa, manejados por su propio dueño, especies de co-housing, algunos de los cuales configuran más una especie de lo que hoy se conoce como ‘vivienda compartida’¹, hasta inquilinatos temáticos,

¹La vivienda compartida (Acuerdo 048 de 2014) es una modalidad donde varias familias vulnerables comparten una misma unidad habitacional, asumiendo gastos comunes y combinando espacios privados con áreas

la mayoría de ellos administrados por un inquilino más: inquilinatos de estudiantes universitarios o trabajadores solos de otros municipios, de ancianos, de trabajadoras sexuales, de travestis, de habitantes de calle, de recicladores, de desplazados, de migrantes venezolanos, etc. Las últimas modalidades mencionadas reúnen, en su mayoría, características de lo que se ha denominado *inquilinato precario*, desde la regulación local acerca del tema.

Haciendo un recuento del desarrollo normativo de inquilinatos en la ciudad de Medellín, es importante mencionar que la Corporación de Ahorro y Vivienda (Corvide) adelantó una gestión importante con comunidades de inquilinatos, especialmente en San Lorenzo y ‘El Cajón’, y a partir de allí, se fue acotando la figura del inquilinato desde lo socioeconómico

como una solución habitacional táctica de sobrevivencia y ahorro para la población precaria. Con la liquidación de Corvide los equipos de trabajo se dispersaron y las decisiones determinantes, no se tomaron, pese a que se hicieron importantes diagnósticos. Después ocurrió la pérdida del archivo cuando Fovimed pasó al Instituto Social de Vivienda y Hábitat — Isvimed— [...] (Mesa de Trabajo de Inquilinatos, 2024).

En efecto, el Municipio de Medellín en 1994, a través de Corvide en alianza con

colectivas. En contraste, el inquilinato precario (Acuerdo 019 de 2016, Decreto 145 de 2019) describe edificaciones en mal estado, con deficiencias estructurales, de servicios, privacidad y salubridad, generando hacinamiento y riesgos para la salud.

Pact Arim (*Habitat*), una organización no gubernamental francesa, adquirió experiencia en materia de atención a la problemática de los inquilinatos precarios. En adelante, el tema ha estado en la agenda de los Planes de Desarrollo de los últimos cuatro periodos de gobierno. Así, las últimas administraciones municipales han formulado políticas públicas poblacionales que plantean tratos diferenciales para las poblaciones diversas y vulnerables de la ciudad, precisamente características de las poblaciones habitantes de los inquilinatos precarios, por lo que requieren la atención de varias dependencias de la Administración Municipal y de entes descentralizados de manera preferencial, debido a su alta condición de vulnerabilidad.

Por su parte, el Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín (Isvimed), entidad descentralizada del nivel municipal que hace parte del Conglomerado Público, desde su misionalidad, que tiene como función gerenciar la vivienda de interés social en el Municipio de Medellín (hoy Distrito), conduciendo a la solución de necesidades habitacionales, especialmente de los asentamientos humanos y grupos familiares en situación de pobreza y vulnerabilidad. De esta manera, se hizo responsable de encabezar la Política Pública de Inquilinatos y asumió la labor de reglamentar sus lineamientos, diagnosticando primero la población objeto de atención:

Un estudio contratado por el Isvimed asegura que en sólo cuatro años (entre 2006 y 2010) aumentó en un 48⁰⁰% el número familias que habitan en los llamados inquilinatos. Asimismo, se estima que actualmente alrededor de 28⁰⁰⁰⁰ personas viven en este tipo de

edificaciones en la ciudad, ubicadas en su gran mayoría en las comunas 10 – La Candelaria, 4 – Aranjuez, 5 – Castilla y 9 – Buenos Aires. (Isvimed, 2010)²

Además de su aumento vertiginoso, la preocupación por la inseguridad, los problemas de convivencia y el orden público al interior de los inquilinatos, recientemente ha encendido las alarmas del conglomerado público: los inspectores de policía de la Comuna 10, la Subsecretaría de Control Urbanístico de la Secretaría de Gestión y Control Territorial y el Isvimed, en calidad de responsable de la implementación de la política pública.

Al respecto, la Gerencia del Centro desde la anterior administración ha venido insistiendo en la problemática generada a partir de la creciente demanda de los inquilinatos en el sector de Prado Centro, donde es usual recibir, por parte de los vecinos, quejas por inseguridad y convivencia, evidenciando situaciones de insalubridad y hacinamiento en los inquilinatos de la zona. Otro aspecto detectado, aunque no de forma generalizada, es que en algunos inquilinatos residen personas que cometen actos delictivos en los inmuebles con este uso, deteriorando aún más la imagen que se tiene de estos espacios.

Por otro lado, existen limitaciones a la hora de ejercer un control policivo al interior del inquilinato debido a que, al ser considerado como una tipología de vivienda, está por fuera del ámbito de las competencias

²Sitio web del Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín —Isvimed—. Consultado en: <http://isvimed.gov.co/noticia/medellin-ahora-tiene-una-politica-publica-de-inquilinatos/>

de los inspectores de policía, pues no puede mirarse como un establecimiento de comercio abierto al público; también porque el énfasis de su reciente reglamentación es la promoción del nivel de vida de estas poblaciones más que el control. Así, ante la imposibilidad de ejercer un control directo, se corre el riesgo de dejar al arbitrio de los particulares la imposición de tarifas por noche o mensualidad superiores al justo precio, a cambio de servicios precarios, como si se tratase de establecimientos hoteleros, cuando realmente se asimilan a viviendas para sus inquilinos y como tal, su cobro debería estar basado en un criterio social con el tope definido en la Ley 820 de 2003 de arrendamiento de vivienda urbana.

Regulación del inquilinato en los niveles nacional y municipal (hoy distrital)

En materia de vivienda existen unos antecedentes importantes en la legislación colombiana, indirectamente relacionados con los inquilinatos. La Constitución Política de Colombia establece el derecho a la vivienda digna en su artículo 51 como un derecho social y económico de segunda generación, y la jurisprudencia de la Corte Constitucional lo ha considerado fundamental por conexidad de la vida.

La legislación colombiana en materia de vivienda expresa interés por lograr mejores condiciones de habitabilidad, tanto en el artículo 15 de la Ley 3 de 1991 como en el artículo 58 de la Ley 388 de 1997, que modifica al artículo 10 de la Ley 9 de 1989. La Ley 820 de 2003, por la cual se expide el Régimen de Arrendamiento de Vivienda Urbana y se dictan otras disposiciones, tiene

como objeto fijar los criterios que deben servir de base para regular los contratos de arrendamiento de los inmuebles urbanos destinados a vivienda, en desarrollo de los derechos de los colombianos a una vivienda digna y a la propiedad con función social, lo cual debe incidir en la definición de tarifas para arrendamiento de cuartos en inquilinatos.

El Plan Estratégico Metropolitano de Vivienda y Hábitat con perspectiva ambiental contenido en el Acuerdo Metropolitano 15 de 2006 y el 13 de 2012, ambos adoptados por la Junta Metropolitana del Área Metropolitana del Valle de Aburrá, identifica varias líneas estratégicas, entre las cuales se destacan la promoción de la calidad del hábitat existente y de los nuevos desarrollos habitacionales. Posteriormente, el Acuerdo 48 de 2014 aprueba el Plan de Ordenamiento Territorial y define el Subsistema Habitacional incorporando el Plan Estratégico Habitacional de Medellín (PEHMED) 2011-2030 en su capítulo II Subsistema Habitacional del Acuerdo 48 de 2015.

Así, en armonía con el PEHMED, el Subsistema Habitacional tiene dentro de sus líneas la protección y el fortalecimiento de los inquilinatos como tipología de vivienda, sin especificar su ubicación. El artículo 224 del acuerdo municipal establece dentro de la línea estratégica dos la garantía de acceso equitativo a los servicios de financiamiento habitacional para población en situación de pobreza y vulnerabilidad, mediante políticas e instrumentos alternativos que ofrezcan la organización comunitaria y la economía solidaria. Esto incluye la creación de condiciones de accesibilidad al crédito sin

afectar otros derechos fundamentales como la salud, la alimentación y la educación.

El artículo 225, en la línea estratégica tres, plantear la gestión de cobertura y calidad de la vivienda y el hábitat para garantizar condiciones dignas y sostenibles, promoviendo la construcción social de inquilinatos, la inclusión de actividades productivas que mejoren la calidad de vida y la creación de mecanismos de acceso al alquiler para población vulnerable; en esta misma dirección, el artículo 48 reconoce al inquilinato como una tipología de uso residencial junto con otras formas de vivienda autorizando su desarrollo en zonas urbanas seguras, mientras que el artículo 338 lo define como una vivienda administrada por una persona cada que arrienda cuartos bajo diversas modalidades de pago, consolidándolo como modalidad habitacional formal dentro de la planificación urbana.

Es así como el Concejo de Medellín, mediante el Acuerdo 019 de 2016, adoptó la Política Pública de Inquilinatos con el objeto de regular esta modalidad habitacional y de contar con un instrumento de orientación, planificación y ejecución de programas y proyectos que conlleven el mejoramiento de la calidad de vida de las personas que habitan este tipo de edificaciones, especialmente las que se encuentran en estado de precariedad. En su artículo 6.º acerca de los mecanismos e instrumentos de gestión, define que la Mesa de Trabajo tendrá a cargo la formulación e implementación de manera participativa y con una visión armonizada con el POT de Medellín, el programa “Gestión integral, regulación y control al inquilinato adecuado”.

El Decreto 0471 de 2018, por medio del cual se expiden las normas reglamentarias de

detalle aplicables a las actuaciones y procesos de urbanización, parcelación, construcción, reconocimiento de edificaciones y demás actuaciones en el territorio municipal y se dictan otras disposiciones, contiene en el capítulo II del artículo 152 al artículo 158, las normas urbanísticas relativas a los inquilinatos: alcance de la definición de inquilinato, normas generales para inquilinatos, condiciones para la aplicación de los aprovechamientos y áreas de cesión pública en inquilinatos, componentes mínimos y características físicas de un inquilinato, condiciones particulares para inquilinatos existentes y estacionamientos en inquilinatos.

Figura 1



Fuente: presentación de Power Point de Historia e historias de los inquilinatos en Medellín. Tertulia de ASMEDAS del 30 de mayo de 2018 (Hernández, 2018).

El objetivo de esta norma específica para inquilinatos, de acuerdo con el Departamento Administrativo de Planeación, fue fundamentalmente

evitar el hacinamiento, garantizando que cada cuarto o habitación en inquilinato, tuviera las condiciones mínimas de una vivienda, teniendo en cuenta que en una vivienda por lo general, cuenta con otras dos alcobas y está ocupada por máximo tres personas; así, un cuarto doble de 15 m²,

aproximadamente, determinó, a escala, la convertibilidad con la vivienda de tres alcobas, dejando la posibilidad de una habitación doble o dos sencillas. Igualmente, se establece un número determinado de cuartos permitidos: el tope por lote son veinte cuartos, y dependiendo de los accesos a la edificación, un inmueble destinado a inquilinato, puede contar hasta con seis pisos (Mesa de Inquilinatos, 2021).

Para la adecuación de los inquilinatos existentes, el Decreto 471 de 2018 define que la norma de vivienda tipología inquilinato tiene aplicación inmediata, no opera el reconocimiento de lo existente bajo la presunción de derechos adquiridos y, frente al plazo máximo para acogerse a la norma, puede interpretarse que cabe dentro de un proceso de infracción urbanística iniciado por la inspección, y sería el plazo máximo de la medida correctiva, que según la Ley 1801 de 2016 es de 60 días.

Con el PEHMED se decidió reconocer al inquilinato como una modalidad más generalizada y diferente al hecho de compartir una vivienda. De ahí que, actualmente, la Curaduría Urbana no tenga previsto un trámite de licencia de vivienda compartida, sino una licencia de construcción en modalidad de obra nueva, ampliación o adecuación para uso residencial como cualquier otra, con unos determinados aprovechamientos volumétricos y unas destinaciones; por tanto, una licencia de tal naturaleza no refleja que la vivienda sea o vaya a ser compartida, a diferencia del inquilinato, que, dadas las subdivisiones que

conlleva, requirió de la creación de normas urbanísticas relativas a un licenciamiento específico para inquilinato (artículos 152 y ss. Decreto 471 de 2018).

Ya contando con la norma constructiva específica para inquilinatos, quedaba la tarea de reglamentar la política pública de inquilinatos adoptada mediante el Acuerdo 019 de 2016. Es así como en febrero de 2019, se expide el Decreto 145 de 2019, el cual se ocupa fundamentalmente de definir su objeto, alcance de la reglamentación de la política pública de inquilinatos, el tratamiento que se dará a los nuevos inquilinatos, remitiendo al Decreto 471 de 2018 la evaluación de pertinencia, la asesoría y acompañamiento institucional para los proyectos nuevos. Con respecto a los inquilinatos existentes, define los procesos de atención, el plan de mejoramiento y la determinación del estado de la edificación.

Asimismo, plantea una oferta programática tendiente a fortalecer la economía de los habitantes de inquilinatos, reconociendo las actividades económicas en los inquilinatos precarios, promoviendo el apoyo al empleo y el fortalecimiento de las finanzas familiares a través de convocatorias de empleo. En cuanto a la organización comunitaria para los habitantes de inquilinatos, establece cómo se organizarán los administradores y los inquilinos y define actividades ambientales. Por último, este decreto reglamentario crea la Mesa de Trabajo para los Inquilinatos, como instancia gestora del conocimiento y la política, en pro de garantizar los derechos de los grupos poblacionales habitantes de inquilinatos y la atención a los mismos.

La política pública de la mesa de trabajo

para los inquilinatos creada en el artículo 33 del Decreto Reglamentario definió en noviembre del 2019 un plan operativo a mediano plazo con acciones e indicadores para acompañar a la población, orientar dueños y administradores, y garantizar condiciones de vivienda adecuada. El plan se organiza en varias líneas de acción: la primera se enfoca en la gestión del suelo y la calidad en la vivienda, mediante el control, manuales de convivencia, fortalecimiento de red de administradores y normas constructivas dignas; la segunda aborda la accesibilidad, identificando responsabilidades entre habitantes, dueños y administradores; la tercera busca mejorar la cobertura y calidad de los servicios asegurando derechos y atención social.

La cuarta garantiza los derechos de los habitantes desde un enfoque pedagógico y de corresponsabilidad; la quinta línea del trabajo incorpora la gestión del conocimiento y la propuesta de un observatorio para evaluar y sistematizar los avances de la política. En este proceso, se definieron las dependencias y entidades descentralizadas responsables de cada línea, según sus competencias y funciones.

Problemas en la aplicación de los Decretos 471 de 2018 y 145 de 2019: Ordenamiento Territorial y Política Pública de Inquilinatos

Desde que se reglamentó la política pública, se han suscitado una serie de inquietudes referentes a la aplicación de la regulación local existente frente al tema de inquilinatos, como la confusión entre la tipología de inquilinatos y la vivienda compartida, el uso de vivienda versus la

actividad económica hotelera que subyace en el alquiler de cuartos, la remisión a las normas de arrendamiento de vivienda urbana y el alcance del control al interior de los inquilinatos por parte de los inspectores de policía.

Para el ejercicio del control territorial, la interpretación del artículo 338 del POT es problemática, pues pareciera enunciar una lista taxativa a desglosar en cuatro literales a, b, c y d, y que, por lo tanto, debería finalizar con la categoría de inquilinato; sin embargo, no la desarrolla, quedando solamente enunciados tres literales a, b y c, finalizando con vivienda compartida. Esta omisión da a entender que ambas categorías, inquilinato y vivienda compartida, son análogas, cuando la intención del POT y de su reglamentación ha sido diferenciarlas. Para el Departamento Administrativo de Planeación,

el hecho de compartir una vivienda, en cualquiera de las tipologías establecidas por el Acuerdo 48 de 2014, se limita a un acuerdo de voluntades entre los residentes de la misma, y, por lo tanto, a efectos prácticos, no tiene implicaciones físico-espaciales, en consecuencia, esta actuación se puede enmarcar en cualquiera de las demás tipologías de vivienda definidas en el Acuerdo 48 de 2014. En este sentido, cabe anotar, que ya está cubierta la regulación de la vivienda que atiende varios hogares o colectivos de población, la cual corresponde a la vivienda tipo inquilinato, regulada actualmente en el Decreto 471 de 2018 del

cual se expiden las normas reglamentarias de detalle aplicables a las actuaciones y procesos de urbanización, parcelación, construcción, reconocimiento de edificaciones y demás actuaciones en el territorio municipal y se dictan otras disposiciones (Oficio con radicado 201930453991, 2019).

Para el DAP una de las preocupaciones de la mencionada norma era contener la tendencia a reducir cada vez más el tamaño mínimo de las viviendas de interés social (VIS) y vivienda de interés prioritario (VIP) y de la vivienda no VIS. En cuanto a inquilinatos, grosso modo, tienen condicionamientos constructivos como los siguientes: si tienen una alcoba, mínimo deben contar con 30 m² (uno de los lados mínimo de 2.8 m²); si tienen dos alcobas, mínimo 42 m² y si tienen 3 alcobas, mínimo 60 m². Es así como el DAP, con la confección de la norma específica en cumplimiento del POT y del PEHMED, lo que pretendía era definir los estándares físico-espaciales mínimos de habitabilidad y ocupación de la vivienda digna, así como de los equipamientos.

A su vez, uno de los objetivos de la creación de la norma específica al respecto, si bien era reconocer al inquilinato como realidad social, como una problemática preexistente, el propósito no ha sido nunca incentivar el uso de inquilinato. En este sentido, el Decreto 471 de 2018, en cuanto a los inquilinatos, se limita a los temas constructivos y urbanísticos; los temas de funcionamiento al interior que, en algunos casos, como en la definición de los albergues, por ejemplo, estaban presentes (como la

dotación de enseres al interior de las piezas, se eliminaron de la versión inicial del decreto, por desbordar lo netamente físico-espacial). (Mesa de trabajo de Inquilinatos, 2021).

Otra inquietud evidenciada que ha advertido la Subsecretaría de Control Urbanístico en la Comuna 10, es la confusión que en reiteradas visitas técnicas tienen sus funcionarios, cuando en los inquilinatos encuentran muchas similitudes con los establecimientos hoteleros, en cuanto al funcionamiento y en cuanto a la infraestructura; misma percepción que tienen los inspectores de policía, los cuales carecen de competencia para sancionarlos como establecimientos de comercio abiertos al público por omisión de las normas exigidas a los establecimientos hoteleros, por ejemplo, precios por encima de lo permitido y lo razonable a cambio de un servicio por debajo de los estándares de calidad e, incluso, incumplimiento de normas de sanidad. Como se concibió en la política pública, el inquilinato

no se asemeja ni a una posada ni a una pensión ni a un hotel u hostel, pues el inquilinato puede superar los 30 días de permanencia, mientras que, en un establecimiento hotelero, no se pueden superar los 30 días de estadía. Por lo tanto, el inquilinato no se rige por las normas de Cotelco” (Mesa de Trabajo de Inquilinatos, 2021).

Sin embargo, su misma definición trae implícita la actividad económica de renta de habitaciones. Al respecto, la Inspectora 10 A de la Comuna 10 a Mesa de Trabajo para inquilinatos de Prado llevada a cabo el 9 de octubre de 2019, convocada por la

Gerencia del Centro, en su rol de operador jurídico, plantea las siguientes dudas frente a la aplicación del Acuerdo 19 de 2016 y del Decreto 145 de 2019:

- De qué manera se da cumplimiento a la remisión que hace el Decreto 145 de 2019 a la Ley 820 de 2003 en cuanto al tope del canon de arrendamiento de vivienda, y qué dependencia de la Administración debería hacer seguimiento y control al cobro justo del canon de arrendamiento de las habitaciones. Esto, debido a que en los inquilinatos del barrio Prado Centro se han presentado varios casos en los cuales los cobros por noche han llegado a niveles exagerados, excediendo el 1º
- La vivienda compartida y el inquilinato en los casos concretos comparten muchas similitudes. Muchos de los que se autodenominan inquilinatos son viviendas compartidas y viceversa. Así mismo, en muchos otros casos, los inquilinatos, en cuanto a su funcionamiento, no guardan diferencias con los establecimientos de comercio de tipo hotelero.
- Aquí se advierten los riesgos que la categoría de inquilinato puede auspiciar en el mercado y en la iniciativa privada: puede asumirse como una categoría híbrida que se acoge a uno u otro tratamiento dependiendo del contexto: para el lucro económico, se comportaría como establecimiento de comercio; para evadir el control policivo, se comportaría como vivienda. De esta manera, lo definido en los usos del suelo de estos espacios habitacionales podría ser un rasero para la intervención policiva, mas

no para la aplicación integral de la política.

A propósito, en Mesa de Trabajo del 23 de octubre de 2019, la gerente del Centro en ese entonces se mencionaban los peligros de “la cooptación de mafias y combos a las que están expuestos los inquilinatos, en especial en el Centro. Es complejo iniciar acciones incluso urbanísticas, sin tener la claridad de que se está implicando al responsable de las infracciones y al que le saca provecho económico al arriendo de las piezas”. La Secretaría de Inclusión Social recuerda que la población de inquilinatos “está compuesta de múltiples actores que pueden ser responsables: dueño del predio, arrendador o agencia inmobiliaria, dueño del inquilinato, administrador, y muchas veces, éste último es el que da la cara y resulta ser un inquilino más que simplemente ‘da la razón’”.

De esta manera, el citado ante un proceso de control urbanístico, por defecto, debe ser el propietario o poseedor como eventuales titulares de licencia urbanística, presumiendo en todos los casos que son los infractores, cuando sea un tercero el verdadero responsable del “negocio” y no aparezca. Es precisamente por esa situación, considera la inspectora Martha Lía Agudelo, que sería pertinente darles un tratamiento de establecimientos de comercio y solicitarles la matrícula mercantil. El Departamento Administrativo de Planeación de la Alcaldía de Medellín ha advertido que, si bien la política pública efectivamente se construyó para amparar la necesidad y vulnerabilidad de estas poblaciones, corre el peligro de propiciar la ilegalidad en algunos casos.

En cualquier caso, el Departamento Administrativo de Planeación de la Alcaldía

de Medellín considera que debe tenerse presente que el inquilinato se concibió desde el Acuerdo 048 de 2014 y desde el Decreto 471 de 2018 como una nueva forma de habitar, esto es, como una vivienda, dado el énfasis del PEHMED (Plan Estratégico Habitacional de Medellín) que trae el Plan de Ordenamiento Territorial de 2014. Así, la finalidad de la reglamentación de la política pública de inquilinatos no es el control en sí mismo y pretende ir más allá de la acción urbanística; su alcance tampoco pretende categorizar a los inquilinatos como una actividad comercial, particularmente porque la reglamentación del POT (Decreto 471 de 2018) no es el instrumento idóneo para controlar las actividades comerciales, lo cual estaría, además, por fuera de las funciones del Departamento Administrativo de Planeación.

La Secretaría de Suministros y Servicios, a través de la Unidad de Bienes Inmuebles, administra edificios en movilidad de vivienda compartida, ajustándose al Acuerdo cero 46 de 2006 y a la Ley 820 de 2003, que fija el 1º% del avalúo catastral como base al arrendamiento. Con la Resolución SSS-2018-50043580 se estableció una metodología que prioriza fines sociales, tomando como referencia estudios de mercado que promedian valores mínimos y máximos de la zona, con cánones que rondan los 180º000 pesos mensuales por pieza. Los incrementos anuales se calculan con base en el IPC y nuevos estudios de mercados definidos por la Subsecretaría de Catastro, permitiendo esto generar parámetros claros y transparentes para el cobro de arrendamientos sociales.

Una particularidad de esta forma de arrendamiento de edificios públicos, que aún están concertando con los ocupantes (de 28

familias, 15 han firmado los contratos), es que se trata de edificios no sometidos a régimen de propiedad horizontal. Es por ello que lo asemejaron a la vivienda compartida, al tener lugar en un solo predio y un solo inmueble jurídico. De esta manera, el valor total del arriendo, un canon de arrendamiento común, que no debe superar el 1º% del avalúo catastral de la propiedad, lo dividen por el número de unidades que existen en el inmueble, incluyendo en ese valor global el costo de consumos de servicios públicos.

Desde la perspectiva de la administración interna del inquilinato, las obligaciones de los sujetos implicados y la aplicación de los manuales de convivencia, es una tarea pendiente vincular a las agencias de arrendamiento y a las lonjas de propiedad raíz como participantes permanentes de la Mesa de Trabajo de los Inquilinatos, en aras de dar cumplimiento a las remisiones a la Ley 820 de 2003 que hace el Decreto 145 de 2019. Esto, debido a que es considerable el número de inquilinatos administrados por una agencia de arrendamiento y con una cadena de responsables que pueden ser diferentes al dueño o poseedor regular del inmueble.

Conclusión

El análisis de las diferentes investigaciones relacionadas con inquilinatos u otras formas de residencia no formal en América Latina, en especial en Medellín, demuestra la precaria estructura de las políticas públicas en muchas ciudades de América Latina para reunificar y desarrollar bases sólidas en relación con la vivienda digna. Al igual que se encuentran múltiples factores que contribuyen de manera indiscriminada al aumento de la precariedad

en la vivienda y en los procesos de compleja convivencia que se generan en estos espacios como los inquilinatos, a pesar de que tienen reglas internas que regulan medianamente en la convivencia, también pueden aumentar los procesos de segregación y vulneración de derechos y la dignidad humana.

El análisis normativo, la política pública y las experiencias institucionales sobre los inquilinatos en Medellín muestran cómo una forma de vivienda asociada a la precariedad ha alcanzado un grado de legitimidad en la planificación urbana. Los artículos 24 y 25 del acuerdo municipal buscan articular el derecho a la vivienda con la equidad social, incluyendo protección a moradores, financiamiento alternativo y construcción social de modelos habitacionales. El Acuerdo 019 del 2016 y el Decreto 145 de 2019 refuerzan este propósito al mejorar las condiciones de la población vulnerable, ofreciendo acompañamiento institucional para garantizar vivienda digna mientras se avanza hacia soluciones definitivas.

Por tanto, los avances normativos y programáticos reflejan un proceso de transición de la inviabilidad y la precariedad hacia la normalización y el reconocimiento institucional, al igual que su apoyo para fortalecer los procesos de convivencia y dignificación de la vivienda y de la vida. Sin embargo, persisten retos asociados a la articulación entre lo normativo y lo práctico, a la implementación real de políticas en territorios marcados por la inequidad y la consolidación de modelos de gestión que garanticen no solo el techo, sino las condiciones para que sean sostenibles los procesos de dignificación de la vida humana.

Referencias

- Abello Aldana, V., & Kuehler, M. (2021). Los inquilinatos en Bogotá: Desde la problemática socioespacial hasta una propuesta arquitectónica habitacional. *Dearq*, 1(31), 60–73. <https://doi.org/10.18389/dearq31.2021.06>
- Alcaldía de Medellín. (2018). *Decreto 0471. Por medio del cual se expiden las normas reglamentarias de detalle aplicables a las actuaciones y procesos de urbanización, parcelación, construcción, reconocimiento de edificaciones y demás actuaciones en el territorio municipal y se dictan otras disposiciones*. Gaceta Oficial, XXV(4534). https://www.curaduriasegunda.com.co/wp-content/uploads/2020/04/d_alcamed_0471_2018.pdf
- Alcaldía de Medellín. (2019). *Decreto 0145. Por el cual se reglamenta la Política Pública para los inquilinatos en el Municipio de Medellín*. Gaceta Oficial. https://www.medellin.gov.co/normograma/docs/astrea/docs/D_ALCAMED_0145_2019.htm
- Baque Andrade, L. C., & Sequeiros Olivares, A. (2019). La garantía de arrendamiento en materia de inquilinato, falta de normativa y seguridad jurídica. *Revista Lex*, 2(4), 96–107. <https://doi.org/10.33996/revistalex.v2i4.26>
- Calle Hincapié, V., Usuga Lorenzana, V., & Trujillo Medina, M. F. (2023). *Convivencia en el inquilinato del barrio La Candelaria de la ciudad de Medellín* [Trabajo de grado, Repositorio Institucional TA; Tecnológico de Antioquia]. <https://dspace.tdea.edu.co/entities/publication/37649530-7b2d-435c-b1c5-8e7b79e0285c>
- Concejo de Medellín. (2014). *Acuerdo 048. Por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Medellín y se dictan otras disposiciones complementarias*. Gaceta Oficial XXI(4267). <https://www.medellin.gov.co/normograma/docs/astrea/>

- [docs/A_CONMED_0048_2014.htm](#)
- Concejo de Medellín. (2017). *Acuerdo 019. Por medio del cual se expide la Política Pública para los Inquilinatos del Municipio de Medellín*. Gaceta Oficial XXIII(4424). https://www.medellin.gov.co/normograma/docs/astrea/docs/A_CONMED_0019_2016.htm
- Cuervo-Calle, J. J. (2009). Los inquilinatos en el centro de Medellín: Una vida de miseria en medio de expresiones estéticas. *Universitas Científica*, 12, 115–119. <https://revistas.upb.edu.co/index.php/universitas/article/view/2254>
- Decker, E. (2015). Inquilinato en los tugurios de Lima. *WASI. Revista de Estudios Sobre Vivienda*, 3(2), 36–58. <https://revistas.uni.edu.pe/index.php/wasi/article/view/1755>
- Hernández, J. F. (2015). Retrospectiva y reconocimiento del inquilinato en Medellín. *Escenarios: Empresa y Territorio*, 4(4), 81–97. <https://repositorio.esumer.edu.co/bitstreams/dc57e1f1-80b2-4804-8c06-6761f7a02ecd/download>
- Hernández, J. F. (2018). Morada amarga, dulces sueños. In *Casa, hábitat y palabra* (pp. 63–66). Editorial Asmedas.
- Mesa de Trabajo para los Inquilinatos. (2021). *Actas de reunión de septiembre de 2019 a julio de 2021*. Manuscrito no publicado, Medellín.
- Moreno, C. (2016). Adaptación del patrimonio cultural a vivienda comunal en arriendo: “Inquilinatos” en el sector del Voto Nacional, Bogotá. *Vivienda y Ciudad*, 3, 39–50. <https://doaj.org/article/663bbeb0f5d1492ca9ce12714290fc83>
- Pérez Correa, N. E. (2025). *El habitar en los inquilinatos desde lo normativo pedagógico en Prado, Medellín* [Trabajo de grado, Universidad Pontificia Bolivariana]. <http://hdl.handle.net/20.500.11912/12810>
- Raffa, C. B., & Manzini Marchesi, L. V. (2014). El conventillo y la vivienda masiva: Medio siglo de historia sobre los espacios domésticos para sectores populares en el área metropolitana de Mendoza (Argentina, 1900–1955). *Urbana*, 6(8), 240–271. <https://econtents.sbu.unicamp.br/inpec/index.php/urbana/article/view/21601/pdf>
- Rodríguez, J., & Arriagada, C. (2004). Segregación Residencial en la Ciudad Latinoamericana. *EURE (Santiago)*, 30(89), 05–24. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612004008900001>
- Ruiz Guampe, F. (2020). *Resignificar el inquilinato* [Trabajo de grado, Repositorio Institucional Uniandes; Universidad de los Andes]. <https://repositorio.uniandes.edu.co/entities/publication/2d2143e0-6dd3-415e-ad22-c77ae58b9dce>

Citar como:

Madrid Garcés, P. J., & Molina Mesa, M. V. (2026). Inquilinatos urbanos y las políticas de vivienda social en Medellín: retos, avances y limitaciones en la gestión urbana (2019-2024). *Via Inveniendi et Iudicandi*, 21(1), 76-93.  <https://doi.org/10.15332/19090528.11286>

Recibido: 11/01/2026

Aceptado: 27/03/2026