



CAMACOL

BOGOTÁ & CUNDINAMARCA

Construyendo MÁS+

1 er Encuentro de Derecho Urbano e Inmobiliario

30 Abril de 2026



CAMACOL

BOGOTÁ & CUNDINAMARCA

Construyendo MÁS+



LA INFORMALIDAD URBANA: UNA CAUSA COMÚN



CAMACOL

BOGOTÁ & CUNDINAMARCA

Construyendo MÁS+

Estudio Informalidad vs Formalidad de la Urbanización y la Vivienda

Caso de Estudio - Bogotá



CAMACOL

BOGOTÁ & CUNDINAMARCA

Construyendo MÁS+

¿Cómo se identifica el hogar que vive en una vivienda informal?

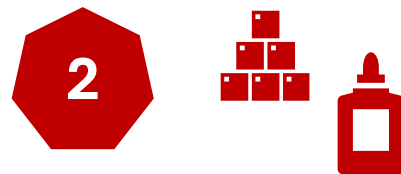
Una aproximación: acceso a servicios públicos, condiciones materiales/ubicación y características de la tenencia



Falta de servicio básico esencial

Sin conexión /acceso a alguno de los siguientes servicios públicos:

- Agua potable de acueducto
- Alcantarillado
- Energía eléctrica
- Recolección de residuos



Materiales precarios o ubicación fuera de norma

La vivienda está construida con materiales inadecuados o se encuentra en condiciones físicas de riesgo con base en:

- Materiales de paredes
- Materiales de pisos
- Zonas de alto riesgo de desastre



Tenencia no formal

- Ocupación de hecho
- Poseedores sin escrituras
- Propiedad colectiva sin titulación individual
- Precariedad legal en arrendamiento / subarrendamiento (inquilinos)



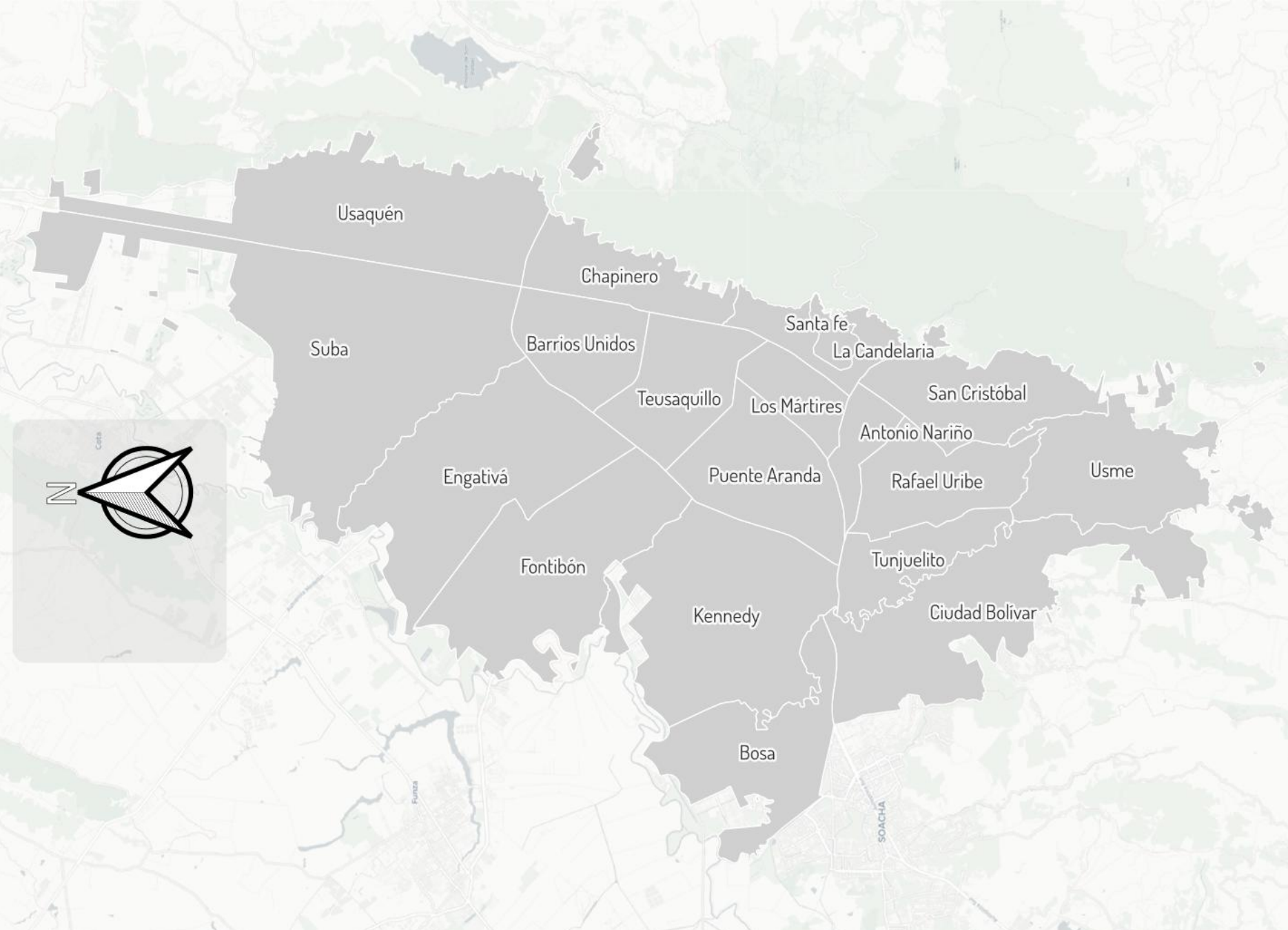
CAMACOL

BOGOTÁ & CUNDINAMARCA

Construyendo MÁS+

¿Cuántos hogares viven en viviendas informales y dónde se localizan?

La ciudad de
Bogotá cuenta
con cerca de **38
mil manzanas** de
carácter
residencial

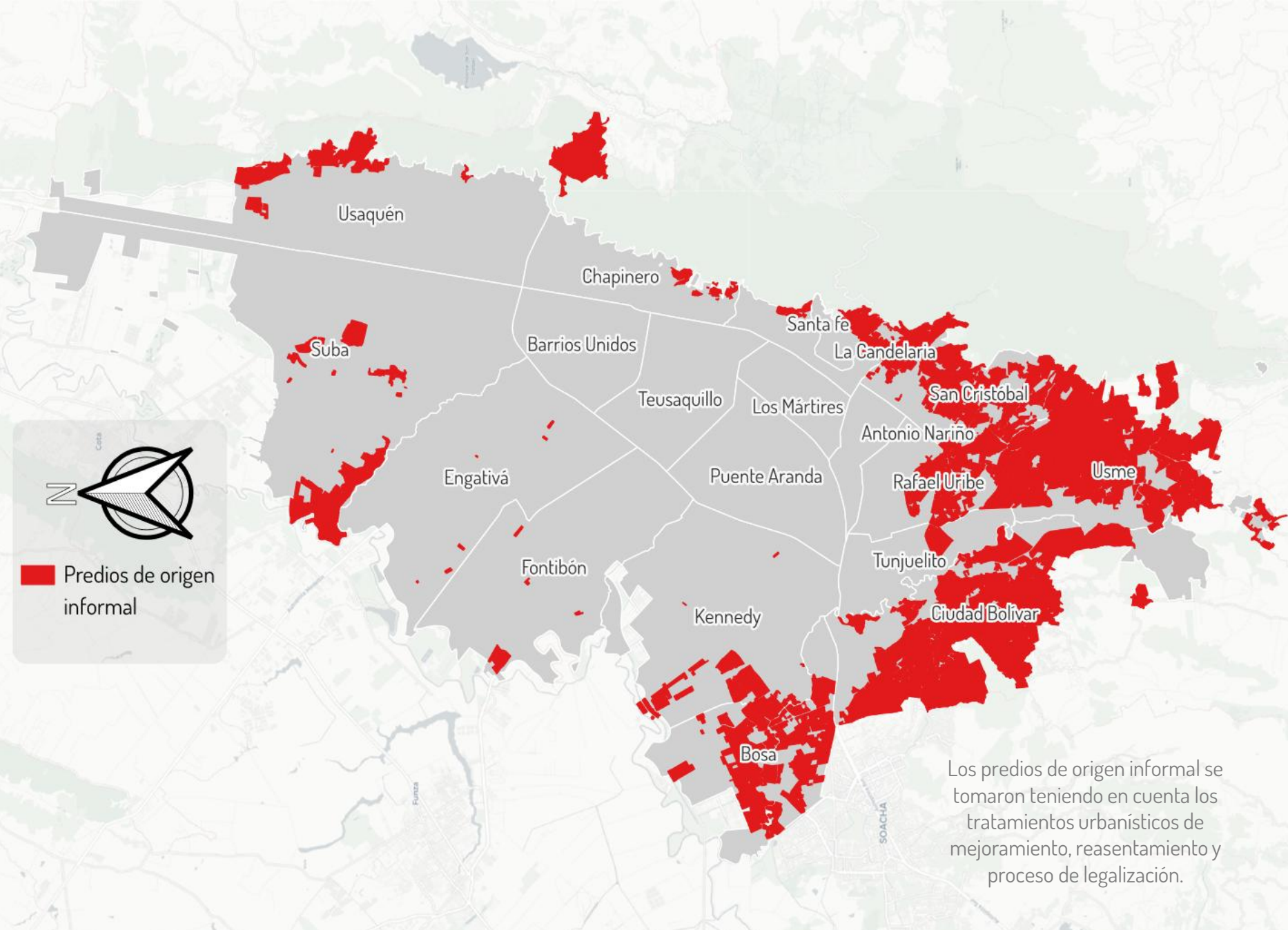


Aproximadamente
554 mil hogares
(22% del total) se
ubican en
manzanas de origen
informal

Manzanas de
origen formal:
26.133*

Manzanas de
origen informal:
12.324*

*Manzanas residenciales





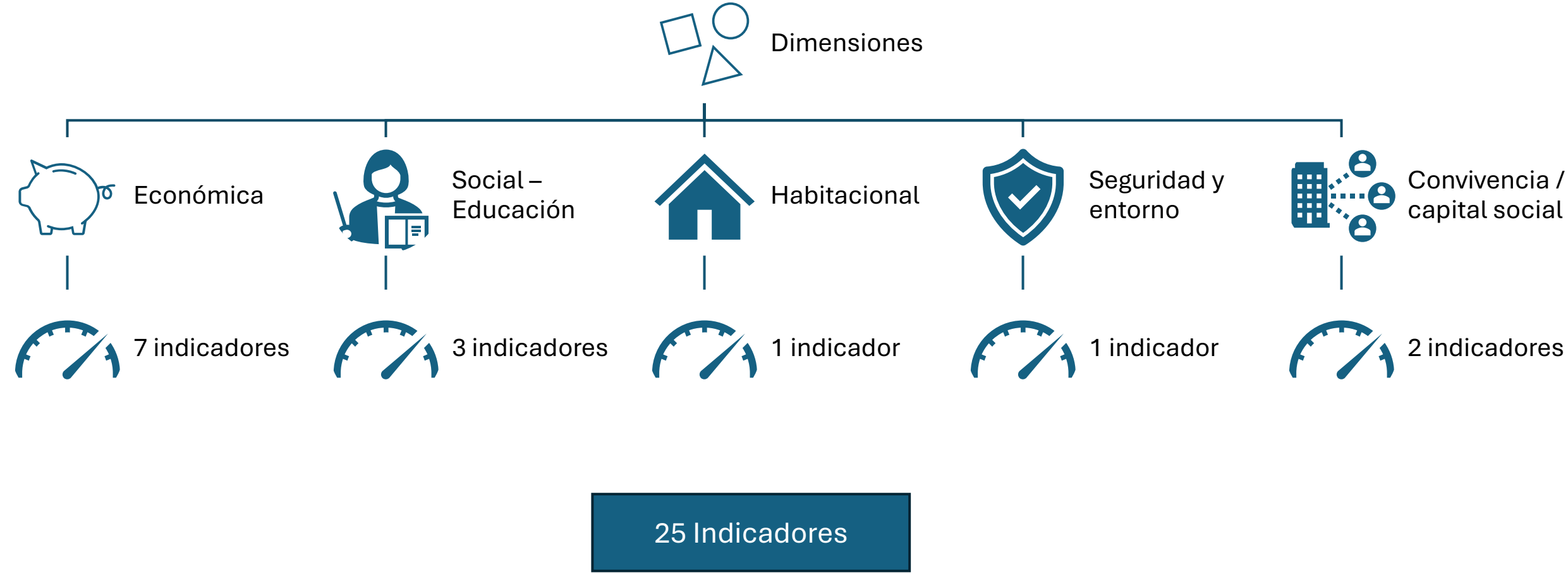
CAMACOL

BOGOTÁ & CUNDINAMARCA

Construyendo MÁS+

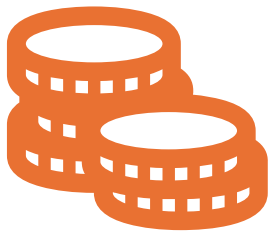
¿Qué brechas evidencia en el estudio comparativo?

Dimensiones de análisis



Dimensión económica

Los ingresos de los hogares que habitan una vivienda informal son estructuralmente más bajos

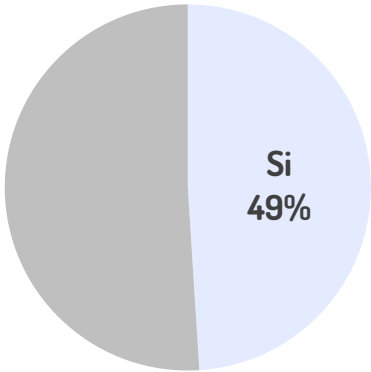


Los empleos de los hogares que habitan viviendas informales son de características precarias

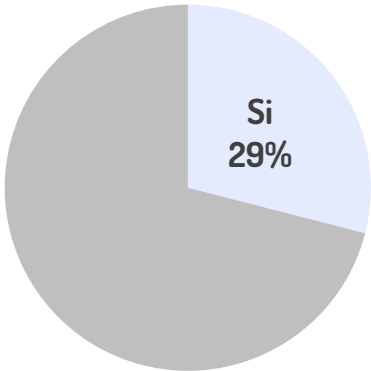
Tasa de informalidad laboral



Hogares que habitan viviendas **INFORMALES**



Hogares que habitan viviendas **FORMALES**



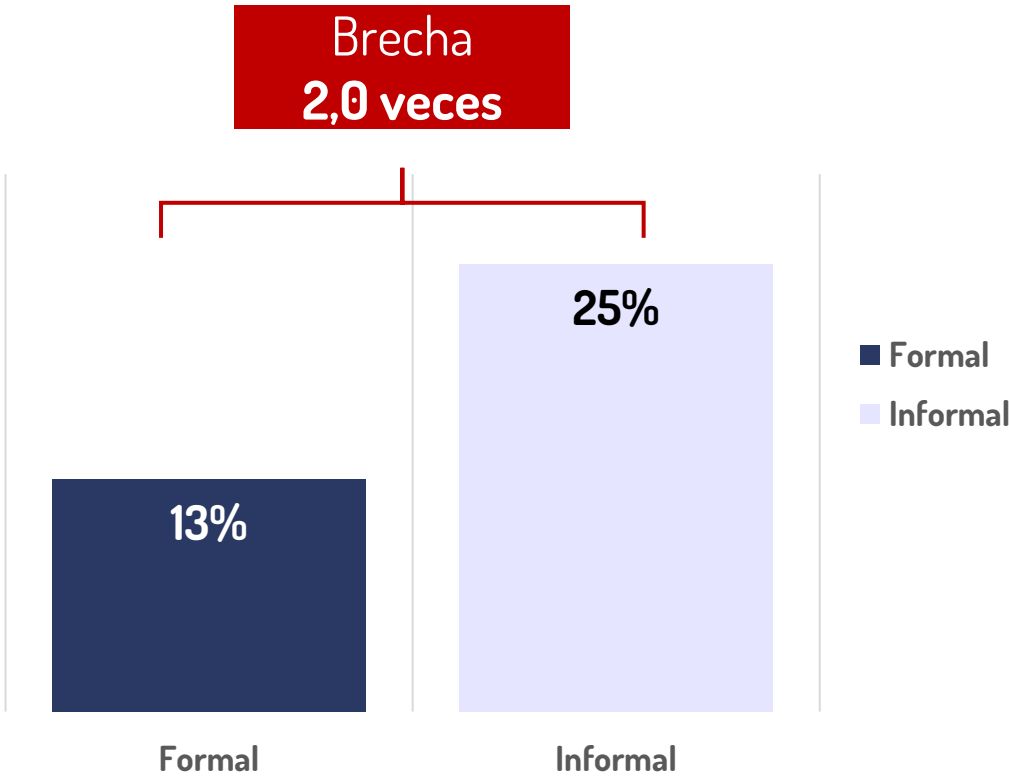
Brecha
20 pp

Informalidad
laboral en Bogotá
36%

La incidencia de la pobreza monetaria es 2 veces más en hogares que viven en vivienda informales.



Pobreza monetaria



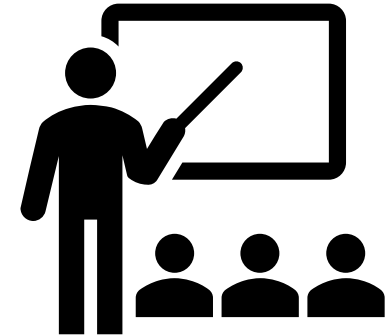
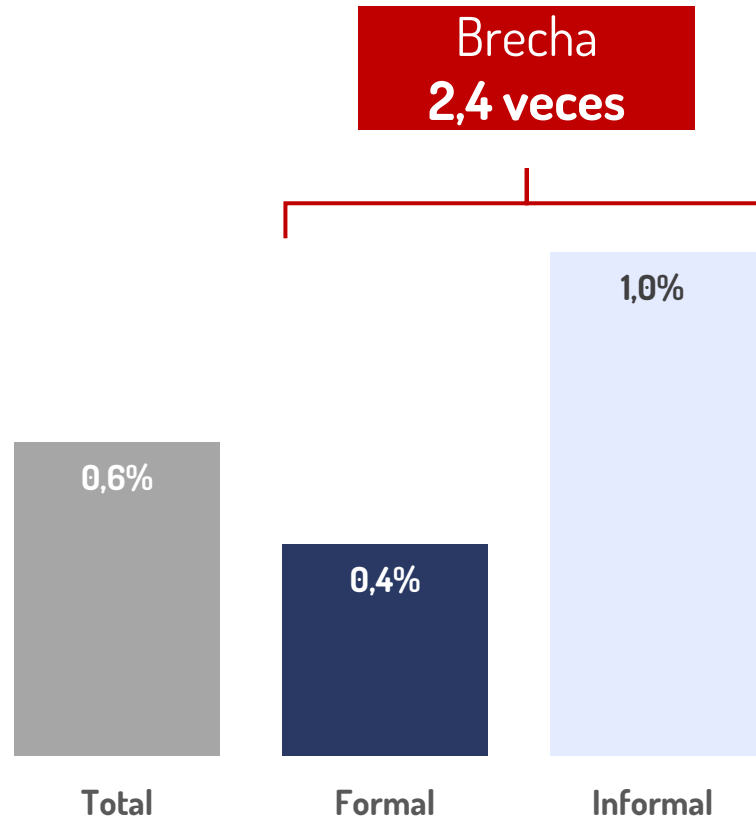
Línea de pobreza monetaria
460.198

Dimensión social

La **informalidad en la urbanización recorta capacidades desde la infancia**: la inasistencia escolar es 2,4 veces mayor en hogares que habitan viviendas informales.

Inasistencia escolar

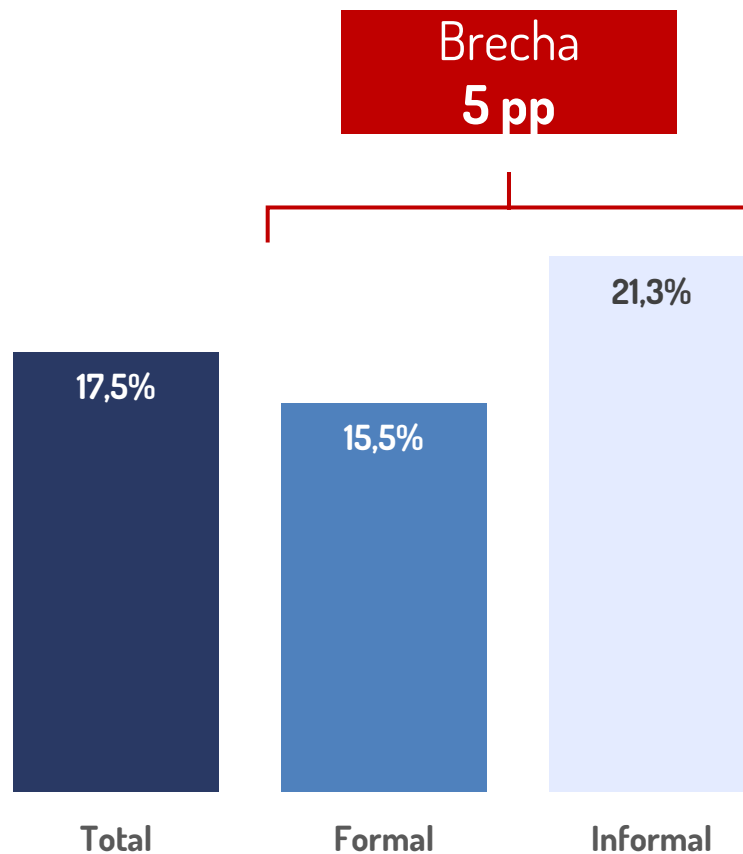
Inasistencia escolar:
miembros del hogar
entre 6 y 16 años que no
estudian



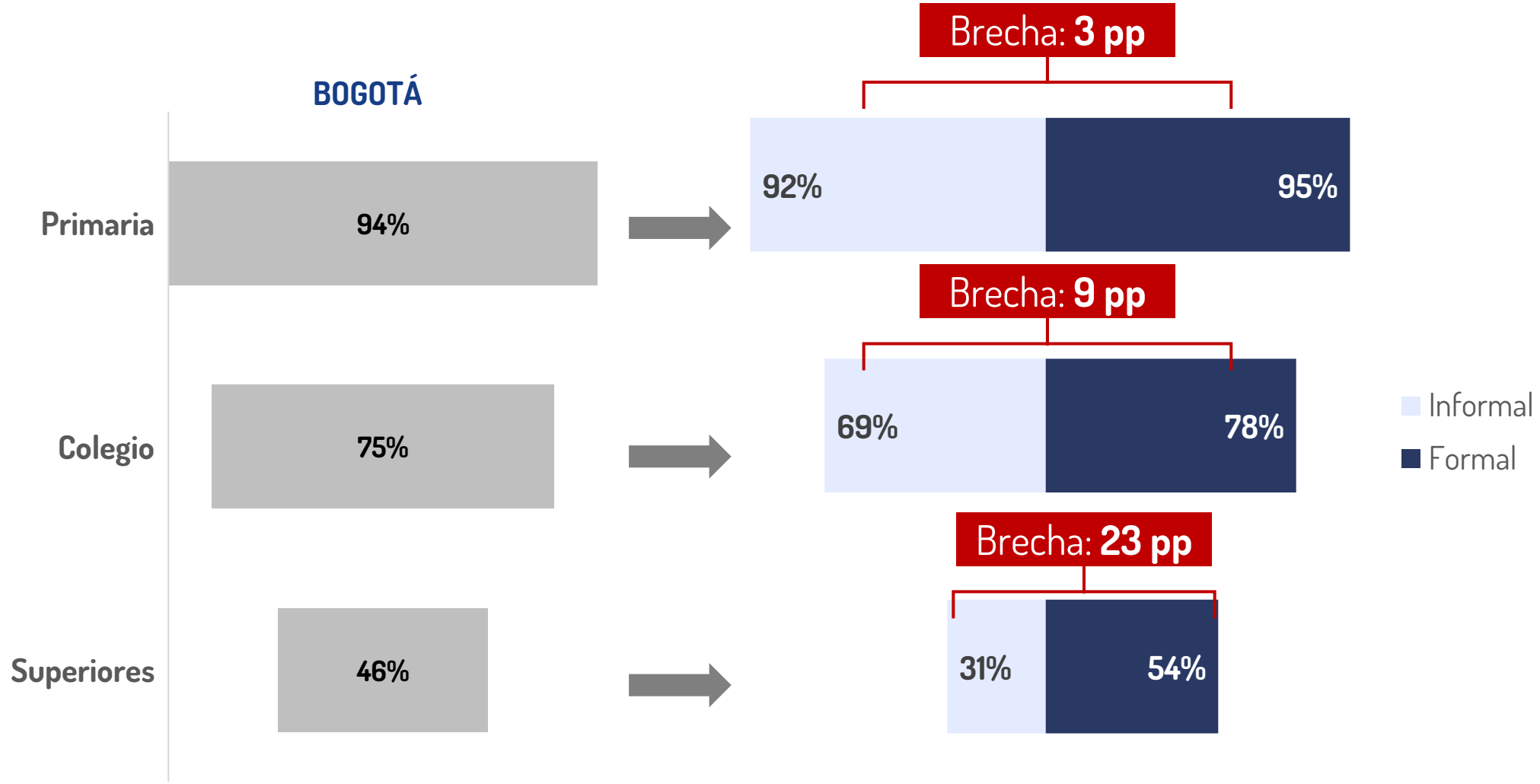
Informalidad urbana recorta capacidades desde la infancia: rezago escolar 5 pp por encima.

Rezago escolar

Rezago escolar:
miembros del hogar
entre 7 y 17 años que
tienen rezago de dos
años o más



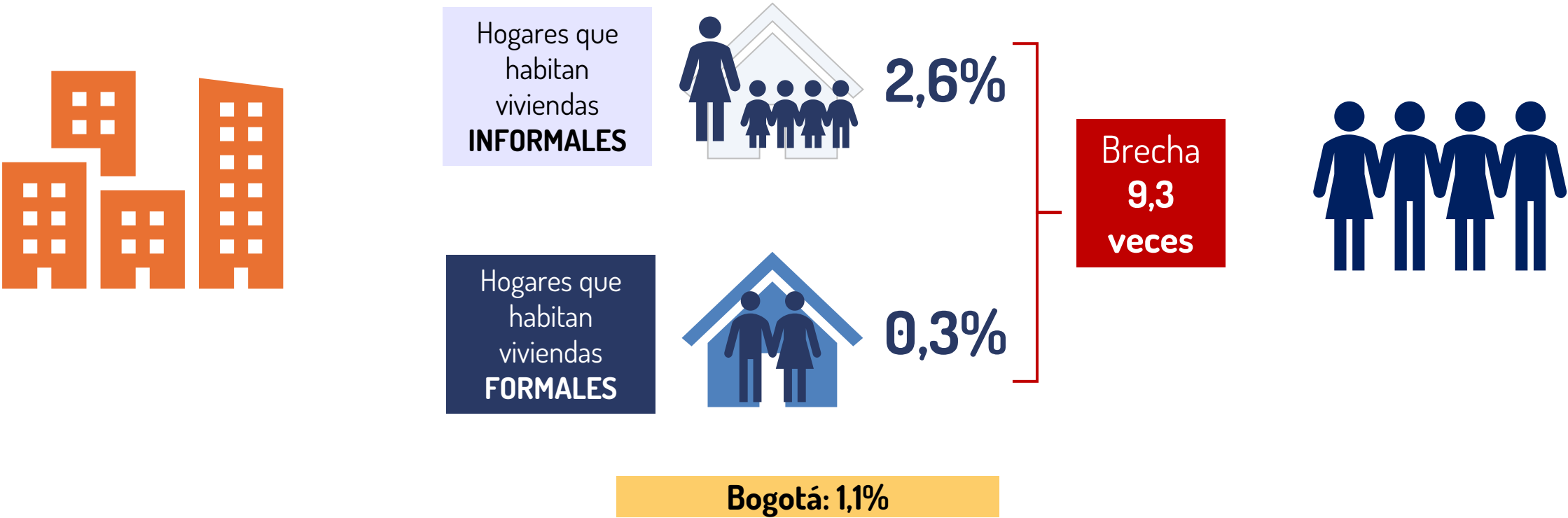
La **informalidad limita el progreso educativo de los jefes de hogar**. La mitad de los jefes de hogar formales tiene educación superior; en los informales, solo un tercio



Dimensión habitacional / entorno

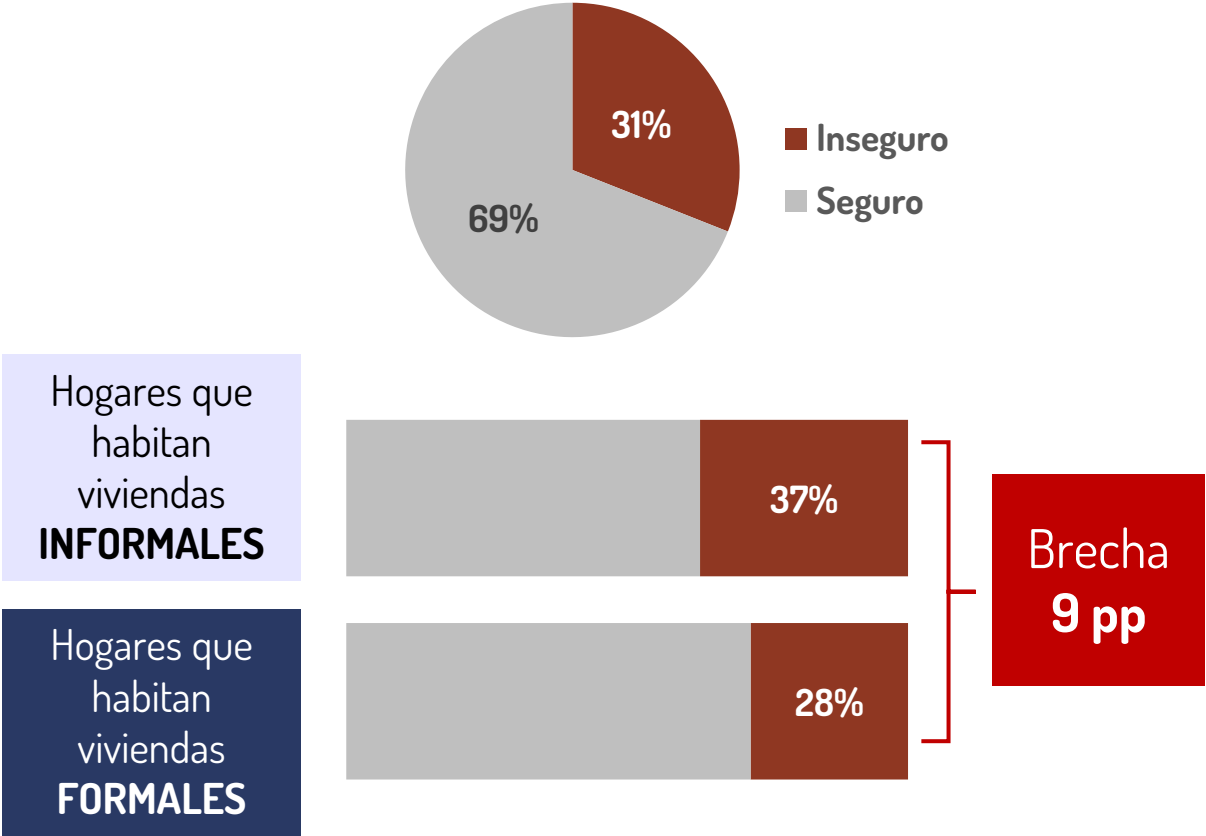
La ciudad informal aumenta los niveles de hacinamiento.

Hacinamiento crítico



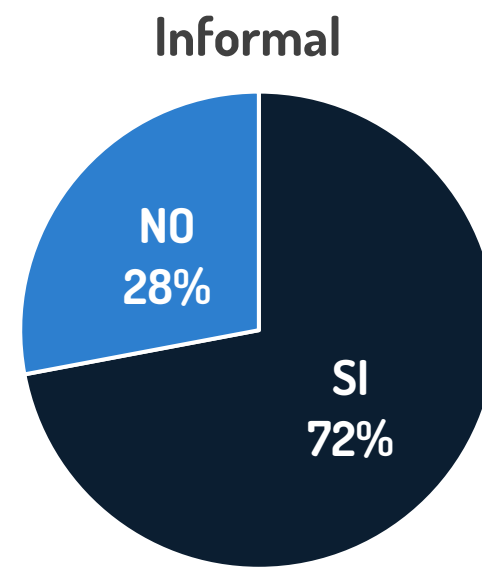
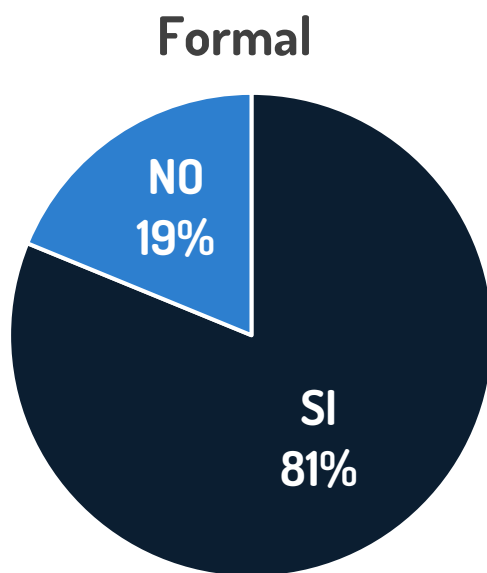
La ciudad informal no genera espacios seguros

Percepción de seguridad en el barrio ¿su barrio es... ?:



Los hogares que habitan viviendas **informales** tienen un menor grado de **relacionamiento/satisfacción positiva** con sus vecinos

Relaciones vecinales positivas



*Se considera que un hogar tiene buenas relaciones con los vecinos si el jefe de hogar cumple una o varias de las siguientes condiciones:

1. Acude a sus vecinos cuando tiene problemas económicos
2. Recibe ayuda de sus vecinos cuando tiene problemas personales
3. Se encuentra satisfecho con su barrio o comunidad

La **informalidad** en la vivienda **tiene menor participación** **ciudadana** a nivel local

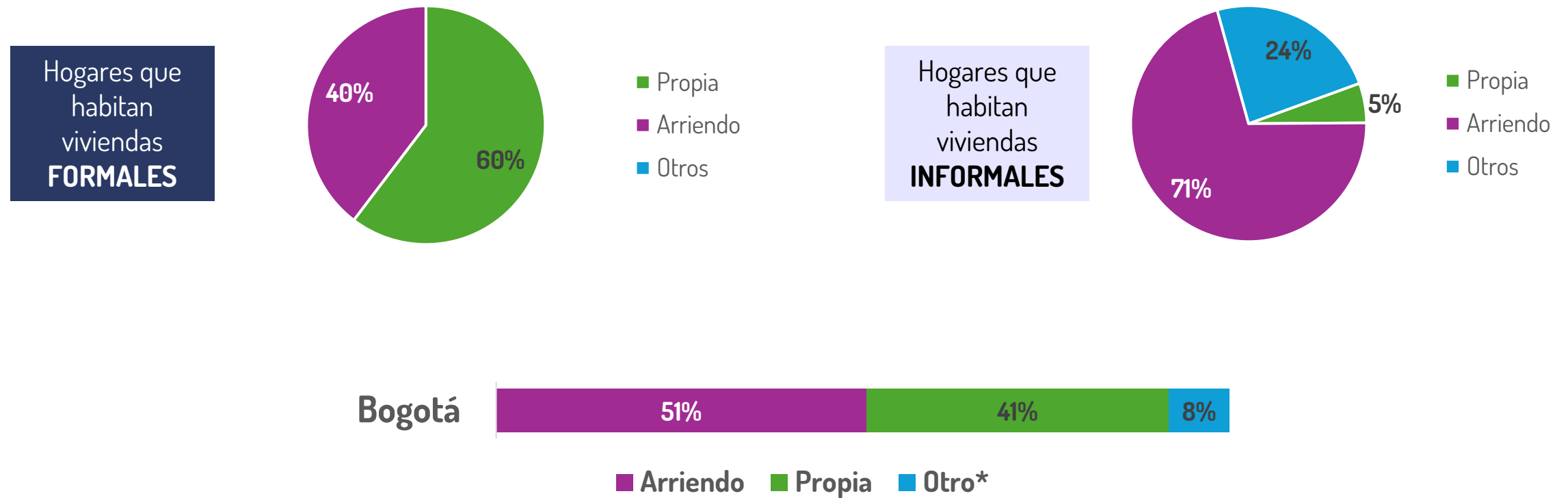
Participación en Juntas de Acción Comunal



Propiedad Vs Arrendamiento

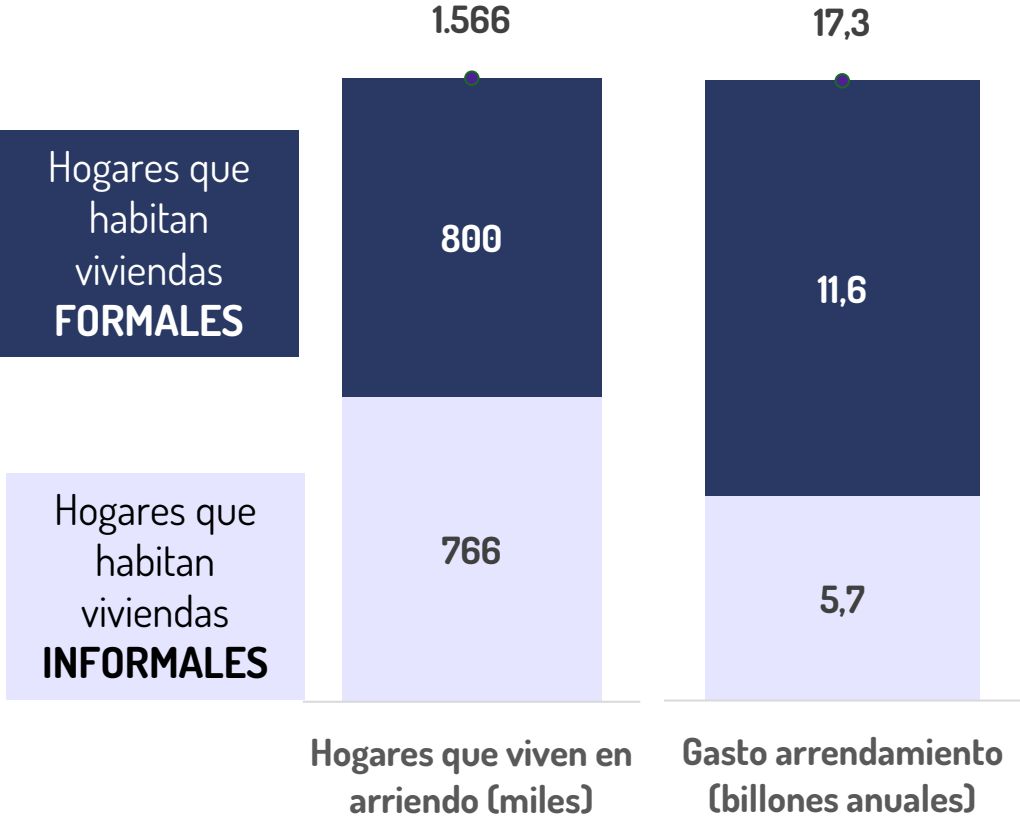
La **informalidad urbana** no está generando propietarios, sino que ha derivado en un **mercado de arriendo precario/informal** que captura a los hogares más vulnerables.

Tenencia de la vivienda



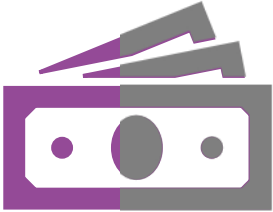
(50%) hogares informales que viven en arriendo hacen el mismo esfuerzo financiero que los formales, pero viven en precariedad

Tamaño del mercado de arriendos



Esfuerzo en pago de arriendo

Hogares que habitan viviendas INFORMALES

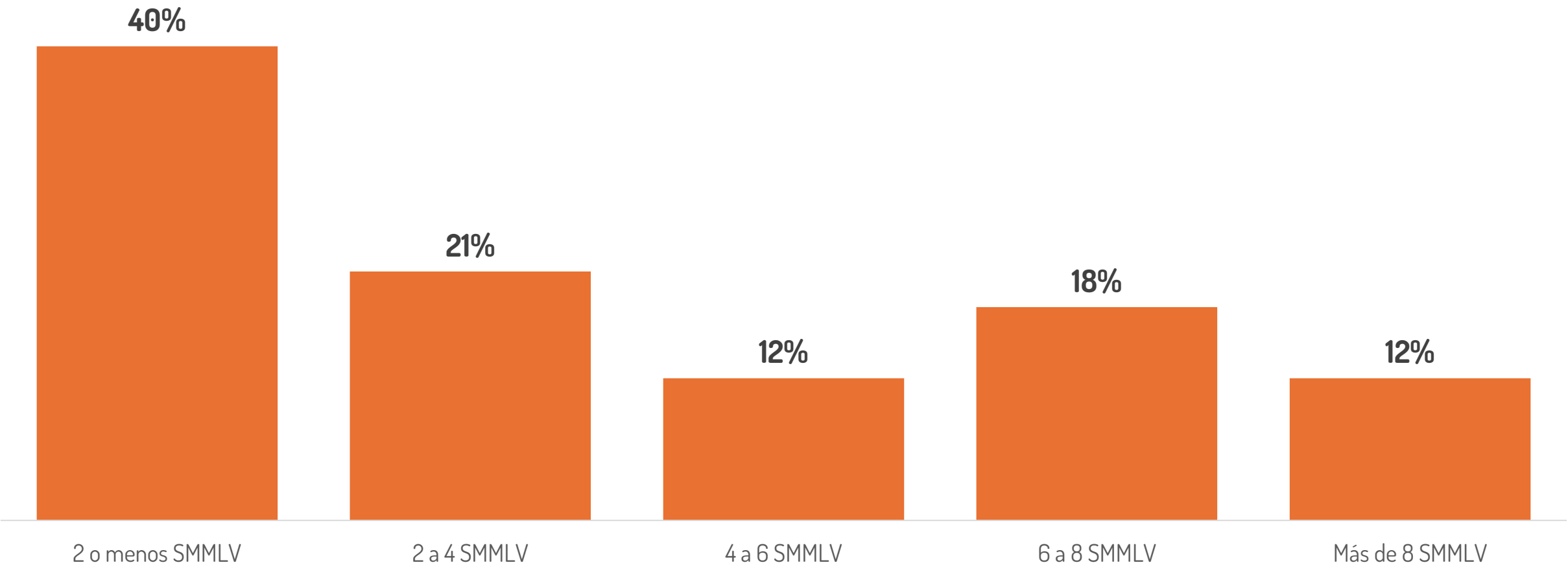


33%

\$ 620 mil

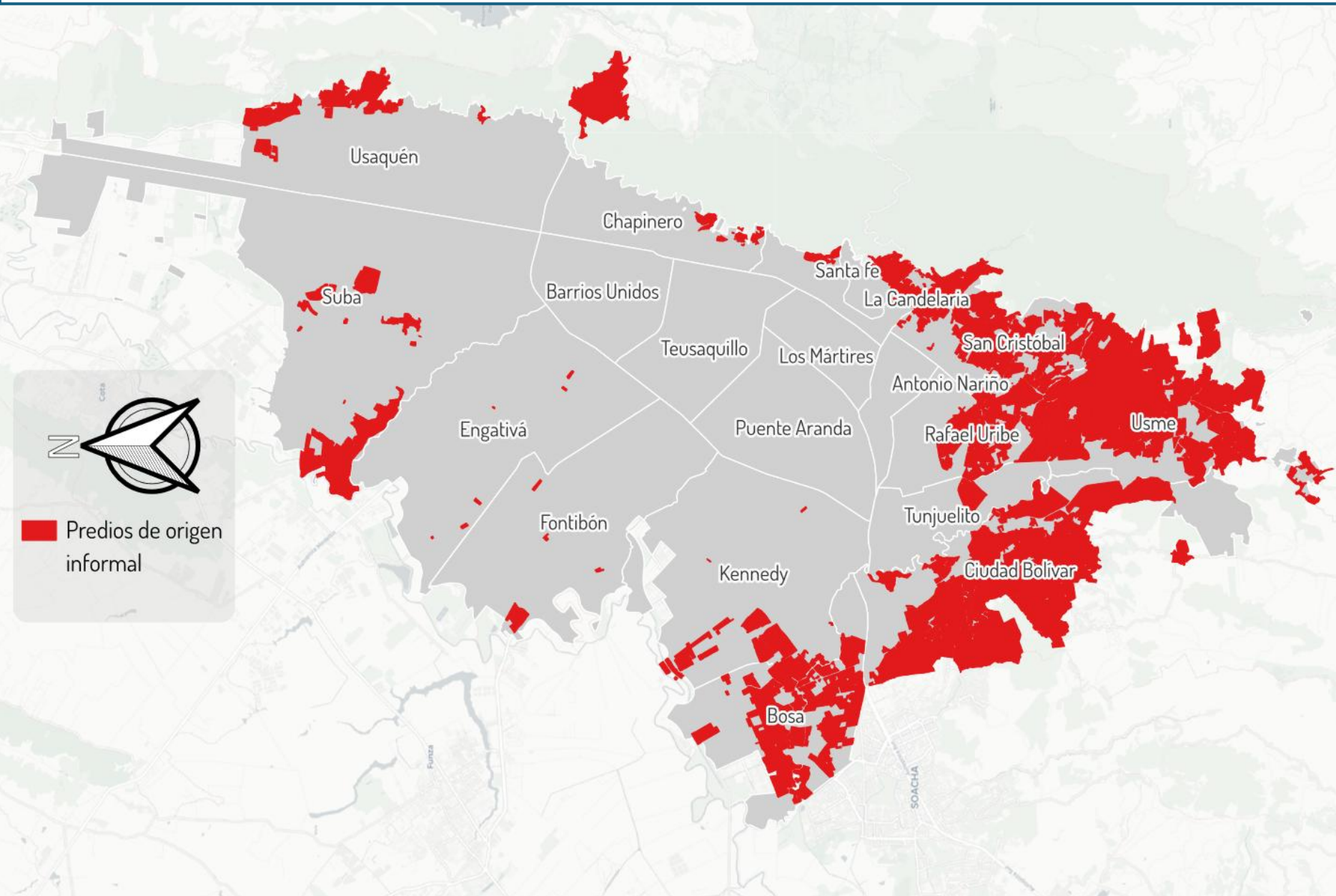
4 de cada 10 pesos de ingreso de un hogar en la informalidad se destina al pago del arriendo (<2smmlv)

Hogares que habitan viviendas
INFORMALES



Una primera aproximación al costo fiscal de la informalidad:

¿Cuánto aportan esas manzanas en valor catastral a la ciudad?



El **valor catastral** de los predios en estas manzanas para el 2024 fue de **32,3 billones de pesos, equivalente al 3,9% del total de Bogotá** (820 billones en 2024)

Tres mensajes fuerza

1. La informalidad urbana tiene una alta correlación con la pobreza: los hogares informales tienen ingresos hasta 50% más bajos y el doble de incidencia de pobreza monetaria.
2. La informalidad captura a los hogares en un mercado de arriendo precario/informal que destruye riqueza y bloquea el acceso a vivienda digna.
3. Frenar la informalidad urbana requiere fortalecer la planificación y su ejecución en el territorio

CRECER, SÍ

PERO NO DESDE LA INFORMALIDAD URBANA



CRECER, SÍ, PERO NO ASÍ

BIENVENIDOS



ENCUENTRO DE
**DERECHO URBANO
E INMOBILIARIO**

Un espacio para analizar los desafíos jurídicos
del sector inmobiliario junto a expertos.