

NOVIEMBRE 2025

Gerente
Edwin Chiriví

**Director de Estudios
Económicos
e Información**
Carlos Quiñones Ladino

**Coordinador de Estudios
Económicos**
Daniel Santiago Vásquez
Gutiérrez

Profesional económico senior
Cristian David Osorio Cardona

Practicante económico
Javier Sanchez Gallo

Los efectos adversos de la informalidad urbana: una mirada a la construcción informal en Bogotá

El proceso de urbanización en Bogotá, D.C. ha estado marcado por dos patrones de desarrollo habitacional claramente diferenciados. Por un lado, se encuentran aquellos asentamientos que se ajustan a los marcos jurídicos y urbanísticos establecidos por la normativa vigente en cada periodo. Por otro, persisten formas de ocupación y construcción que se desarrollan al margen de dichos marcos legales, impulsadas principalmente por la necesidad de los hogares de acceder a una solución habitacional acorde con sus posibilidades económicas. Esta dualidad refleja la tensión estructural entre la planificación formal del territorio y las dinámicas espontáneas derivadas del déficit de vivienda actual. De acuerdo con estimaciones de Camacol Bogotá y Cundinamarca, basadas en la Encuesta Multipropósito de Bogotá 2021 (EMB 2021) del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), **aproximadamente el 32% de los hogares de la ciudad habitaba en viviendas informales en 2021**, evidenciando la magnitud y persistencia del fenómeno.

Para el propósito de este análisis, y ante la imposibilidad de identificar de manera directa las viviendas informales en la Encuesta Multipropósito de Bogotá (EMB), se estableció una clasificación operativa de vivienda informal basada en la presencia de al menos una de las siguientes condiciones: (i) tenencia irregular del suelo o de la edificación, (ii) deficiencias en el acceso a servicios públicos domiciliarios básicos y/o (iii) características constructivas o de localización que incumplen la normativa urbanística y de seguridad vigente. La presencia de alguno de estos factores permite inferir la existencia de un desarrollo habitacional que se produce al margen del marco legal y técnico establecido, constituyendo así una aproximación metodológica al fenómeno de la informalidad urbana en la ciudad.



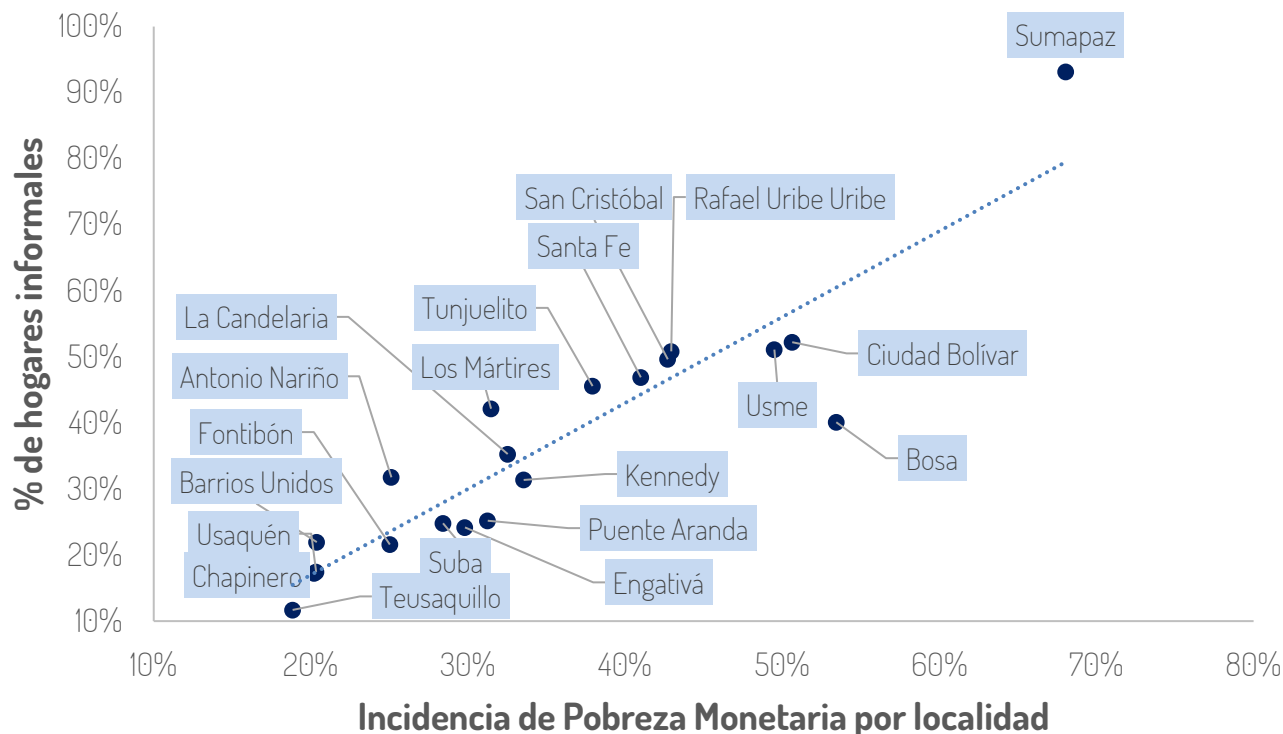
Este ejercicio busca aportar elementos que contribuyan al diseño de estrategias para **mejorar las condiciones habitacionales de los aproximadamente 909 mil hogares que, según estimaciones para 2021, residían en condiciones de informalidad en la ciudad**. Cabe señalar que, dado que la Encuesta Multipropósito de Bogotá (EMB) más reciente corresponde al año 2021, los cálculos se basan en dicha fuente, en espera de la próxima actualización que se prevé será publicada durante el 2026.

La ocupación informal tiende a perpetuar los ciclos de pobreza, al reproducir condiciones precarias que afectan directamente la calidad de vida. Los resultados del análisis evidenciaron una relación positiva entre la proporción de hogares que habitan en condiciones de informalidad y la incidencia de pobreza monetaria por localidad. Esta correlación se explica por las características del entorno de la vivienda informal, marcado por la carencia de servicios públicos básicos, deficiencias en infraestructura, y entornos urbanos inadecuados que inciden negativamente en la salud, la seguridad y las oportunidades de educación y empleo de sus habitantes, limitando así sus posibilidades de superar la pobreza.

Esta dinámica se complejiza aún más cuando se consideran las consecuencias estructurales de la informalidad, entre ellas la mercantilización irregular del suelo urbano. En este proceso intervienen diversos actores que actúan en la ilegalidad, encargados de lotear y comercializar terrenos sin cumplir con las disposiciones urbanísticas vigentes, hasta los propietarios de suelo rural o periurbano que venden o arriendan sus predios de manera informal. Estas prácticas contribuyen a la expansión desordenada del territorio y dificultan la implementación de políticas de planificación urbana efectivas.

El Gráfico 1 ilustra la relación entre el porcentaje de hogares en condición de informalidad por localidad y el Índice de Pobreza Multidimensional (IPM). Se observa que localidades como Teusaquillo, Chapinero y Usaquén presentan los niveles más bajos de informalidad y pobreza, mientras que Sumapaz, Ciudad Bolívar y Usme evidencian la relación opuesta, reflejando una mayor concentración de hogares informales y una elevada incidencia de pobreza multidimensional.

Gráfico 1: Índice de Pobreza Monetaria versus porcentaje de hogares informales por localidad, Bogotá, D.C. – 2021



Fuente: Departamento de Estudios Económicos e Información Camacol B&C, Con base en la Encuesta Multipropósito de Bogotá 2021.

El análisis realizado estima que, en Bogotá para el año 2021 (según la EMB):

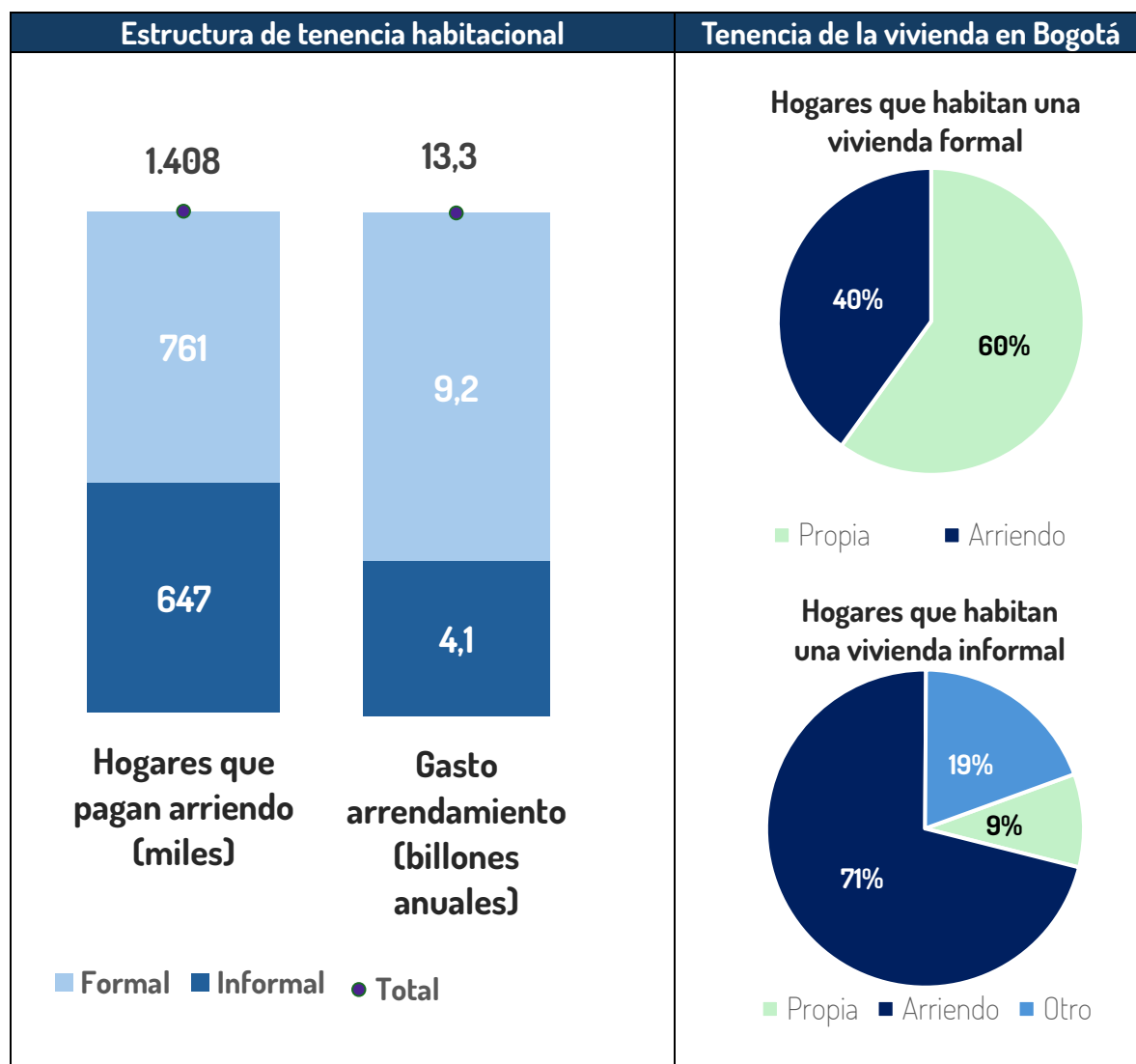
- **71% de los hogares que habitaban en condiciones de informalidad eran arrendatarios**, mientras que solo el 9% era propietario de su vivienda y el 19% restante tenía otras formas de tenencia. Este hallazgo resulta particularmente relevante, pues cuestiona la hipótesis que concibe la vivienda informal como un mecanismo de acceso habitacional y una posible vía de superación de la pobreza. En la práctica, aunque la informalidad permite satisfacer la demanda de vivienda de los hogares con recursos económicos limitados, muchos de estos deben destinar una **proporción significativa de sus ingresos al pago de arriendo**, incluso en contextos de informalidad. Bajo esta lógica, la informalidad habitacional solo podría representar parcialmente un mecanismo de mitigación de la pobreza si las viviendas informales fueran de propiedad de los hogares que las habitan, lo que constituye una minoría.

Los resultados de la encuesta analizada evidenciaron que el valor **promedio del arriendo en las viviendas informales era de \$529 mil pesos**, mientras que el **ingreso promedio de los hogares informales se estimó en**



\$1,5 millones mensuales. Esto significa que, en promedio, aproximadamente **el 35% del ingreso mensual del hogar en 2021 se destinaba al pago del arriendo**, proporción considerablemente alta en relación con los estándares de gasto habitacional recomendado. Al considerar un promedio de tres personas por hogar, el ingreso per cápita disponible después del pago del arriendo se reduce a \$335 mil pesos, valor que se sitúa por debajo de la línea de pobreza monetaria vigente para el año analizado. En consecuencia, se estima que alrededor de **647 mil hogares informales arrendatarios en la ciudad se encontraban en situación de pobreza o en un alto riesgo de caer en ella**, lo que evidencia la fragilidad económica de este segmento poblacional y la necesidad de políticas públicas orientadas a garantizar un acceso más equitativo y sostenible a la vivienda.

Gráfico 2: Estructura de tenencia habitacional y participación del mercado de arriendo en Bogotá, D.C. – 2021



Fuente: Departamento de Estudios Económicos e Información Camacol B&C, Con base en la Encuesta Multipropósito de Bogotá 2021.

Los tres hallazgos más relevantes del análisis correspondiente al año 2021 indican que, al examinar los ingresos reportados por hogar en la Encuesta Multipropósito de Bogotá (EMB):

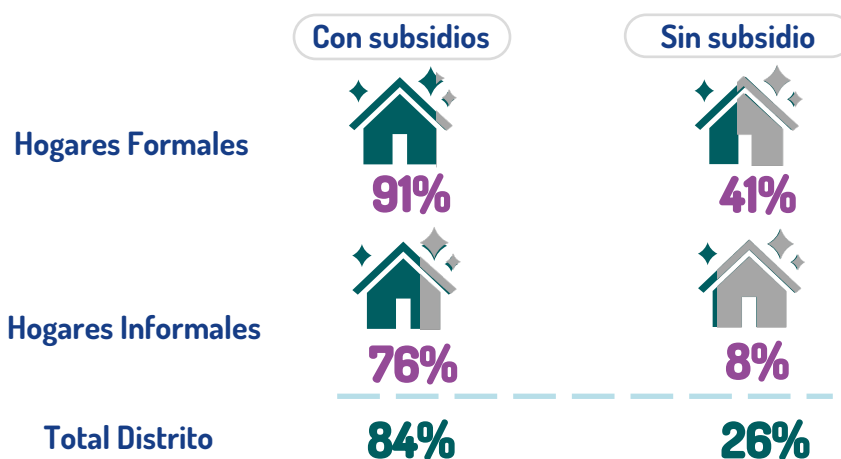
1. **Aproximadamente 492 mil hogares informales arrendatarios, equivalentes al 76% de aquellos que vivían en la informalidad y pagaban arriendo, estaban en capacidad económica de asumir una cuota mensual para una Vivienda de Interés Prioritario (VIP)**, cuyo precio tope correspondía a 90 salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV).

Esta estimación considera la concurrencia de subsidios de vivienda provenientes de programas como Oferta Preferente y las Cajas de Compensación Familiar, los cuales en conjunto podrían representar hasta 50 SMMLV. Bajo este escenario, dichos hogares en la actualidad podrían pagar una cuota hipotecaria mensual aproximada de \$306 mil (valores de 2021), combinando el monto del subsidio con el canon de arrendamiento que actualmente destinan.

2. El análisis también evidencia que alrededor de **49 mil hogares (8%)** podían financiar una vivienda VIP sin recurrir a subsidios, únicamente utilizando el valor del arriendo que ya pagaban, lo que equivaldría a una cuota hipotecaria mensual de aproximadamente **\$800 mil (2021)**.
3. **El 16% restante (106 mil hogares)** no alcanzaría a cubrir el costo de una cuota de vivienda VIP con su nivel actual de pago por arriendo.

Estos resultados resaltan la relevancia estratégica de los subsidios y su concurrencia como mecanismo de acceso a la vivienda formal, pues permitirían que en la actualidad cerca de 492 mil hogares informales pudieran transitar hacia una vivienda formal, asequible y adecuada, mejorando sus condiciones habitacionales y contribuyendo a la reducción de la informalidad urbana en la ciudad.

Gráfico 3: Hogares que podrían pagar una cuota mensual para vivienda de interés prioritario (VIP) con lo que pagan de arriendo.



Fuente: Departamento de Estudios Económicos e Información Camacol B&C, Con base en la Encuesta Multipropósito de Bogotá 2021.

Los resultados obtenidos por Camacol B&C en el desarrollo del presente estudio permiten establecer tres conclusiones principales:

- Una correlación significativa entre los niveles de informalidad y pobreza.
- La informalidad urbana no está generando propietarios, sino que ha derivado en un mercado de arriendo precario que captura a los hogares más vulnerables.
- Se identificó la existencia de hogares residiendo en viviendas informales que tendrían capacidad de pago para acceder a una vivienda formal, lo que sugiere una marcada heterogeneidad económica dentro de este segmento poblacional.

La vivienda y el desarrollo informal constituyen un tema prioritario que tanto el sector público como el privado deben atender con el propósito de promover un desarrollo urbano integral, planificado y sostenible. Este enfoque permite anticipar el crecimiento de las ciudades, garantizar un uso eficiente del suelo y reducir de manera progresiva la expansión de asentamientos informales. La construcción de vivienda formal no solo contribuye a disminuir el déficit habitacional, sino que también representa un instrumento fundamental en la lucha contra la pobreza.

En este sentido, una mayor oferta de Vivienda de Interés Prioritario (VIP), acompañada de programas de subsidios exitosos como “Mi Casa en Bogotá” a nivel permitiría que cerca de 492 mil hogares en la ciudad accedan a una vivienda formal, iniciando así un proceso de movilidad social que impulse el crecimiento económico tanto de los hogares como de la ciudad en su conjunto.

Con esta primera entrega, Camacol Bogotá y Cundinamarca inicia una serie de análisis de perspectiva económica y estadística, que buscan profundizar el conocimiento y las evidencias del proceso de ocupación informal en la ciudad de Bogotá, D.C. En las siguientes entregas continuaremos con el análisis profundizando en sus efectos económicos, urbanísticos y sociales.

La Cámara Regional de la Construcción de Bogotá y Cundinamarca procura que los datos suministrados en los "Boletines de perspectiva Económica" publicados en su página web y/o divulgada mediante medios electrónicos y escritos, mantengan altos estándares de calidad. Sin embargo, no asume responsabilidad alguna desde el punto de vista legal o de cualquier otra índole, por la veracidad, exactitud, oportunidad, actualización, conveniencia de los datos suministrados por fuentes distintas a Camacol Bogotá y Cundinamarca y con base en los cuales se elabora dicha presentación, ni por los usos que se dé a la información y a los documentos que se presentan en el mismo.

La Cámara Regional de la Construcción de Bogotá y Cundinamarca tampoco asume responsabilidad alguna por omisiones de información o por errores en la misma, en particular por las discrepancias que pudieran encontrarse entre la versión electrónica de la información publicada y su fuente original.

La Cámara Regional de la Construcción de Bogotá y Cundinamarca no proporciona ningún tipo de asesoría, por lo tanto, la información publicada no puede considerarse como una recomendación para la realización de operaciones de construcción, comercio, ahorro, inversión, ni para ningún otro efecto.

Los vínculos a otros sitios web se establecen para facilitar la navegación y consulta, pero no implican la aprobación ni responsabilidad alguna por parte de la Cámara Regional de la Construcción de Bogotá y Cundinamarca, sobre la información contenida en los mismos. En consideración de lo anterior, la Cámara Regional de la Construcción de Bogotá y Cundinamarca por ningún concepto será responsable por el contenido, forma, desempeño, información, falla o anomalía que pueda presentarse, ni por los productos y/o servicios ofrecidos en los sitios web con los cuales se haya establecido un enlace.

Se autoriza la reproducción total o parcial de la información contenida en esta presentación, siempre y cuando se mencione la fuente.

