MONOGRAFÍA SOBRE LA SEGMENTACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO Y ACCESO A ASESORÍA EN CONTEXTOS URBANOS

SEBASTIAN RODRIGUEZ CONTRERAS



UNIVERSIDAD DISTRITAL
FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS
Acreditación Institucional de Alta Calidad

UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS

FACULTAD DE INGENIERÍA CATASTRAL Y GEODESIA

BOGOTÁ, COLOMBIA

2026

MONOGRAFÍA SOBRE LA SEGMENTACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO Y ACCESO A ASESORÍA EN CONTEXTOS URBANOS

SEBASTIAN RODRIGUEZ CONTRERAS

Monografía presentada como requisito parcial para optar al título de ingeniero catastral y geodesta

Director

JAIME VERGARA HINCAPIÉ



UNIVERSIDAD DISTRITAL
FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS
Acreditación Institucional de Alta Calidad

UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS

FACULTAD DE INGENIERÍA CATASTRAL Y GEODESIA

BOGOTÁ, COLOMBIA

2026

AGRADECIMIENTOS

En primer lugar, agradezco a Dios por brindarme la fortaleza y perseverancia para culminar esta importante etapa en mi formación académica. Su guía y bendición me permiten afrontar los desafíos del camino.

Expreso mi más sincero agradecimiento a mi docente director de monografía Jaime Vergara que con su confianza, orientación y valiosos aportes académicos lograron el desarrollo y culminación de este exitoso trabajo.

A mis padres, les agradezco su profundo amor incondicional, esfuerzo, apoyo y motivación en cada una de mis metas.

A mi hermano, por su compañía, su presencia y sabiduría con palabras de aliento que fueron una fuente de motivación en momentos de mayor exigencia.

A mi pareja por su apoyo incondicional a lo largo de todo este proceso. Gracias por la compañía en cada etapa, por escucharme en momentos difíciles y celebrar cada logro alcanzado como si fuera propio.

Finalmente agradezco a todos los docentes, compañeros y colegas que hicieron parte de mi proceso de formación personal y académico, haciendo posible la realización de esta monografía.

TABLA DE CONTENIDO

LISTA DE FIGURAS Y TABLAS 4
RESUMEN 5
ABSTRACT 6
INTRODUCCIÓN 7
1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA 9
1.1 Descripción del problema 9
1.2 Pregunta de investigación 10
1.3 Objetivos 10
1.3.1 Objetivo general 10
1.3.2 Objetivos específicos 11
1.4 JUSTIFICACIÓN 12
2. MARCO TEÓRICO CONCEPTUAL 14
2.1 La desigualdad urbana en América Latina como problema multidimensional 14
2.2 Mercados inmobiliarios formales e informales en América Latina 15
2.3 Intermediación y asesoría inmobiliaria como servicio profesional 17
2.4 Economía de aglomeración y localización de servicios especializados 18
2.5 Asimetría de información en el mercado inmobiliario 19
2.6 Renta del suelo, segregación y precio inmobiliario en Bogotá 20
2.6.1 El sistema de estratificación como dispositivo institucional de segmentación 20
2.6.2 Comportamiento del mercado del suelo por estrato 21
2.6.3 La segregación urbana como producto activo del mercado 22
2.6.4 Implicaciones para el argumento del trabajo 23
2.7 Síntesis del marco 24
3. METODOLOGÍA 26
3.1 Enfoque metodológico 26
3.2 Fases de la investigación 26
3.2.1 Fase 1. Búsqueda y selección de fuentes 26
3.2.2 Fase 2. Organización y sistematización 27
3.2.3 Fase 3. Análisis e interpretación 28
3.2.4 Fase 4. Redacción y revisión 28
3.3 Categorías de análisis 29

3.4 Criterios de selección y validez 30
4. DESARROLLO DE LA PROPUESTA 31
4.1 Problemáticas inmobiliarias en sectores de bajos recursos 31
4.1.1 Informalidad arrendataria y debilidad contractual 31
4.1.2 Fijación inadecuada de cánones 34
4.1.3 Decisiones patrimoniales desfavorables 35
4.1.4 Problemas en la administración de la propiedad horizontal en estratos populares 37
4.1.5 Una lectura de conjunto 38
4.2 Localización y segmentación de los servicios inmobiliarios 39
4.2.1 Concentración geográfica de las inmobiliarias en Bogotá 39
4.2.2 La arquitectura gremial: Lonja, Fedelonjas y Registro Abierto de Avaluadores 41
4.2.3 Economía de aglomeración como explicación 42
4.2.4 El vacío llenado por intermediarios informales 43
4.2.5 Una lectura de conjunto 44
4.3 Acceso desigual a la asesoría y reproducción de desigualdades 45
4.3.1 Asimetría de información como costo invisible 45
4.3.2 La asesoría como bien posicional 47
4.3.3 Reproducción intergeneracional de desigualdades patrimoniales 48
4.3.4 Una dimensión estructural de la desigualdad urbana contemporánea 48
4.3.5 Aporte de la ingeniería catastral y el catastro multipropósito 49
CONCLUSIONES 52
RECOMENDACIONES 55
6.1 Recomendaciones de política pública 55
6.2 Recomendaciones para la práctica profesional 56
6.3 Líneas de investigación futura 56
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS 58
ANEXOS 2

LISTA DE FIGURAS Y TABLAS

Figuras

Figura 1. Articulación conceptual del marco teórico 25

Figura 2. Diseño metodológico de la investigación 29

Figura 3. Mecanismo de reproducción de desigualdades vía asimetría de información 46

Tablas

Tabla 1. Informalidad del arrendamiento en Colombia, 2024 32

Tabla 2. Mercado formal vs. mercado popular de vivienda en Bogotá 38

Tabla 3. Concentración de inmobiliarias en Bogotá por localidad 39

Tabla 4. Aporte de la ingeniería catastral a la corrección de asimetrías 51

RESUMEN

Este trabajo examina, mediante una revisión documental, una pregunta que la literatura sobre desigualdad urbana ha tratado de forma fragmentaria: por qué los servicios formales de intermediación y asesoría inmobiliaria se concentran en los sectores acomodados de la ciudad mientras los problemas patrimoniales más serios ocurren en los sectores populares, y qué relación tienen ambos hechos entre sí. Partiendo del marco teórico de Abramo, Jaramillo y Smolka, y apoyándose en información reciente del DANE, Fedelonjas, la Cámara de Comercio de Bogotá y el IGAC, el estudio articula dos cuerpos bibliográficos que rara vez dialogan: el de las problemáticas inmobiliarias en hogares de bajos ingresos y el de la geografía económica del mercado formal de servicios. El argumento que se sostiene es que la asimetría territorial de la asesoría profesional opera como un mecanismo no salarial de reproducción de desigualdades patrimoniales: cada decisión tomada sin acompañamiento técnico, un canon mal fijado, una sucesión avaluada por catastro desactualizado, un arriendo sin contrato, implica una pequeña transferencia neta de valor desde el hogar popular hacia agentes mejor informados, y el agregado de esas transferencias en el tiempo configura una brecha que el ingreso, por sí solo, no explica. La conclusión abre un campo de acción concreto para la ingeniería catastral: el catastro multipropósito, los avalúos públicos y la georreferenciación de mercados informales son herramientas operativas, ya disponibles en Colombia, capaces de corregir parcialmente esa asimetría.

Palabras clave: Mercado inmobiliario, desigualdad urbana, asesoría inmobiliaria, arrendamiento informal, segmentación territorial, catastro multipropósito, Bogotá.

ABSTRACT

This monograph addresses a question that the literature on urban inequality has typically treated in fragmentary fashion: why formal real estate brokerage and advisory services cluster in higher-income neighborhoods while the most severe patrimonial problems occur in low-income ones, and how these two facts relate to each other. Drawing on the theoretical framework of Abramo, Jaramillo, and Smolka, and on recent data from DANE, Fedelonjas, the Bogotá Chamber of Commerce, and IGAC, the study brings together two bodies of literature that rarely engage with one another: that of housing problems in low-income households and that of the economic geography of the formal services market. The argument is that the territorial asymmetry of professional advice operates as a non-wage mechanism for the reproduction of patrimonial inequality: each decision made without technical support, a misset rent, a succession appraised at an outdated cadastral value, an unwritten tenancy, entails a small net transfer of value from the popular household toward better-informed agents, and the aggregation of those transfers over time builds a gap that income alone cannot explain. The conclusion opens a concrete field of action for cadastral engineering: the multipurpose cadastre, public appraisals, and the georeferencing of informal markets are operational tools, already available in Colombia, capable of partially correcting that asymmetry.

Keywords: Real estate market, urban inequality, real estate advisory services, informal rental housing, territorial segmentation, multipurpose cadastre, Bogotá.

INTRODUCCIÓN

Bogotá es una sola ciudad en el papel y dos ciudades en la práctica. En los barrios del norte, una operación inmobiliaria pasa por una inmobiliaria afiliada a la Lonja, un avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores y un abogado que revisa la promesa de compraventa antes de firmarla. En los barrios del sur, la misma operación se resuelve en una conversación entre el propietario y el arrendatario, o entre la familia y el comprador del predio, sin más respaldo que la palabra y, en el mejor de los casos, un documento manuscrito. La diferencia no es cultural ni anecdótica y tiene consecuencias económicas que se acumulan a lo largo de la vida del hogar y, sobre todo, de las generaciones siguientes.

La literatura sobre desigualdad urbana ha mostrado, durante las dos últimas décadas, que la pobreza habitacional no se agota en el déficit cuantitativo de vivienda. Incluye la fragilidad de la tenencia, la opacidad de los precios, la indefensión jurídica del arrendatario y la dificultad para utilizar el inmueble como activo financiero (UN-Habitat, 2020, 2022). Trabajos como los de Camargo Sierra y Hurtado Tarazona (2013) o Lombard, Hernández-García y Angulo (2021) han documentado estas dimensiones para Colombia, y la economía urbana latinoamericana Abramo (2012), Jaramillo (2009), Smolka (2003) han construido un vocabulario teórico para nombrarlas. Pero hay una pieza del rompecabezas que estos trabajos han tratado de forma marginal: la geografía de quienes prestan asesoría inmobiliaria profesional.

Es una pieza importante. En Bogotá, cerca del 60% de las 17.655 inmobiliarias registradas opera desde Chapinero, Usaquén y Suba (Cámara de Comercio de Bogotá, 2022). Las tres localidades concentran la mayor parte de los estratos cuatro, cinco y seis. En el sur de la ciudad Bosa, Ciudad Bolívar, Usme, San Cristóbal y la oferta formal de intermediación, avalúos comerciales y asesoría jurídica especializada es marginal, cuando no inexistente. La distribución

no responde a un descuido del gremio: responde a una lógica económica perfectamente identificada por la nueva geografía económica, según la cual los servicios al productor se concentran donde la demanda paga mejor y los costos de coordinación son menores.

Una revisión semi-sistemática reciente sobre cincuenta años de investigación en intermediación inmobiliaria llega a una conclusión incómoda: la literatura mundial sobre el tema ha discutido eficiencia del mercado, contratos de comisión y desempeño de agentes, pero ha prestado poca atención a las brechas de acceso desde una perspectiva socioeconómica y territorial, sobre todo en el Sur Global. En Colombia la situación es similar: los trabajos sobre arrendamiento informal y los que tratan el sector inmobiliario formal corren en paralelo, sin que medie entre ellos una conversación analítica explícita.

La pregunta que orienta este trabajo intenta abrir esa conversación. ¿Cómo se relaciona la concentración geográfica de los servicios de intermediación y asesoría inmobiliaria en sectores de mayor poder adquisitivo con las problemáticas inmobiliarias que enfrentan los hogares de bajos recursos? y más importante ¿en qué medida esa relación contribuye a reproducir desigualdades económicas urbanas por una vía distinta del ingreso? La hipótesis que se defenderá a lo largo del trabajo es que el acceso desigual a la asesoría no es un efecto colateral de la desigualdad urbana, sino uno de sus mecanismos.

1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1 Descripción del problema

En las grandes ciudades de América Latina el mercado inmobiliario formal no se distribuye uniformemente sobre el territorio. Las inmobiliarias, los avaluadores, los administradores profesionales y los abogados especializados en arrendamiento gravitan hacia las zonas con mayor poder adquisitivo, donde concurren capacidad de pago, estabilidad contractual y un volumen de operaciones que hace rentable el servicio. En esas zonas, un hogar tiene a su alcance corredores certificados, evaluadores inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores y asesoría jurídica disponible para negociar, redactar y ejecutar contratos.

El cuadro cambia drásticamente en las zonas populares. La Encuesta Nacional de Calidad de Vida 2024 del DANE, procesada por Fedelonjas y presentada en abril de 2026, indica que 56 de cada 100 contratos de arrendamiento en Colombia son verbales y que el 88,45% de los hogares arrendatarios pertenece a los estratos uno, dos y tres; dentro de ese segmento, el 95,56% opera con acuerdos no escritos (Monsalve Martínez, 2026). Las cifras describen un mercado que mueve más de 19 billones de pesos al año sin respaldo contractual escrito. La informalidad arrendataria, sin embargo, no es la única manifestación del problema. La acompañan la fijación de cánones sin referentes técnicos, el uso de avalúos catastrales desactualizados en operaciones patrimoniales sucesiones, ventas, hipotecas y la administración no profesionalizada de la propiedad horizontal en conjuntos de vivienda de interés social (Camargo Sierra & Hurtado Tarazona, 2013; Martínez Sanabria, 2018).

La literatura existente ha trabajado por separado los dos extremos de esta configuración. Hay un cuerpo bibliográfico sólido sobre las problemáticas inmobiliarias de los sectores populares (Gilbert, 2016; Lombard, 2016; Lombard et al., 2021) y otro, igualmente desarrollado,

sobre la estructura del mercado inmobiliario formal (Ahlenius et al., 2025). Lo que escasea es el trabajo analítico que articule ambos campos: que pregunte si la concentración geográfica de la asesoría en sectores de altos ingresos y la persistencia de problemas patrimoniales en sectores populares pueden ser, no dos hechos paralelos, sino caras de un mismo proceso de reproducción de desigualdades urbanas. Esa pregunta es la que motiva esta investigación.

1.2 Pregunta de investigación

¿Cómo se relaciona la concentración geográfica de los servicios de intermediación y asesoría inmobiliaria en sectores urbanos de mayor poder adquisitivo con las problemáticas inmobiliarias que enfrentan las poblaciones de bajos recursos, y en qué medida esa relación contribuye a la reproducción de desigualdades económicas en contextos urbanos contemporáneos?

1.3 Objetivos

1.3.1 Objetivo general

Analizar, a partir de la revisión de la literatura académica, la relación entre la concentración geográfica de los servicios de intermediación y asesoría inmobiliaria en áreas de mayor poder adquisitivo y las problemáticas inmobiliarias que enfrentan los hogares de bajos recursos, con el fin de comprender cómo esta dinámica contribuye a la reproducción de desigualdades económicas en contextos urbanos.

1.3.2 Objetivos específicos

- Identificar en la literatura las principales problemáticas inmobiliarias que afectan a los hogares de bajos recursos, en particular la informalidad arrendataria, la fijación inadecuada de cánones, las decisiones patrimoniales desfavorables y las dificultades en la administración de la propiedad horizontal en estratos populares.
- Revisar la localización geográfica y la segmentación socioeconómica de las inmobiliarias y los servicios de asesoría en contextos urbanos, con énfasis en el caso bogotano.
- Analizar cómo la interrelación entre estas dos dimensiones permite comprender la falta de acceso a la asesoría inmobiliaria como mecanismo de reproducción de desigualdades económicas urbanas, y cómo la ingeniería catastral puede contribuir a corregirla.

1.4 JUSTIFICACIÓN

La investigación sobre desigualdades urbanas se ha concentrado tradicionalmente en el acceso a la vivienda, al empleo y a los servicios públicos básicos. Los servicios profesionales que median entre el hogar y el mercado inmobiliario han recibido mucha menos atención, pese a cumplir funciones económicas decisivas: fijan cánones acordes con el valor del inmueble, formalizan contratos, reducen riesgos legales y permiten tomar decisiones patrimoniales informadas. La literatura disponible muestra que esos servicios no se distribuyen de manera neutra en el espacio urbano (Cámara de Comercio de Bogotá, 2022; Pérez Campuzano, 2021). Estudiar el efecto de esa distribución desigual sobre los hogares populares aporta, por tanto, una comprensión más completa de cómo se reproduce la desigualdad urbana contemporánea.

El interés del tema para la ingeniería catastral y geodesia es directo. La gestión inmobiliaria, la valoración de inmuebles y la información catastral son campos de acción central de la disciplina. La implementación del catastro multipropósito en Colombia, formalizada por el Conpes 3859 de 2016 y consolidada por la Ley 2294 de 2023 ha trasladado el catastro desde su función fiscal histórica hacia un papel polivalente que incluye la seguridad jurídica de la propiedad y la equidad territorial (IGAC, 2026). Examinar académicamente las brechas en el acceso a asesoría inmobiliaria permite fundamentar técnicamente el aporte de la ingeniería catastral a esa agenda y, en particular, identificar dónde y cómo el catastro multipropósito puede contribuir a reducir las asimetrías documentadas.

Como monografía de revisión, el trabajo no aspira a medir empíricamente el fenómeno en un territorio determinado. Su contribución es teórica: integrar críticamente la literatura existente para ofrecer una interpretación articulada que, a futuro, pueda servir de base a investigaciones

empíricas capaces de cuantificar los efectos del acceso diferencial a la asesoría inmobiliaria sobre la formación de patrimonio de los hogares populares en Colombia.

2. MARCO TEÓRICO CONCEPTUAL

Este capítulo organiza los referentes teóricos y conceptuales del trabajo en siete secciones. Las cuatro primeras encuadran el problema en la economía urbana y la sociología de la desigualdad; las dos siguientes incorporan las herramientas analíticas específicas, economía de aglomeración y teoría de la asimetría de información; la última sintetiza el marco y deja explícito el cruce que el capítulo 4 explorará.

2.1 La desigualdad urbana en América Latina como problema multidimensional

La forma de entender la desigualdad urbana ha cambiado en las últimas dos décadas. Donde antes el foco estaba puesto en el déficit cuantitativo de vivienda, hoy se reconoce que la pobreza habitacional incluye dimensiones que no se reducen a tener o no tener techo: la seguridad jurídica de la tenencia, la capacidad de utilizar el inmueble como activo, la calidad institucional del mercado al que se accede. Los informes World Cities Report 2020 y 2022 de UN-Habitat consolidan esta lectura multidimensional y la convierten en marco operativo para la política habitacional global (UN-Habitat, 2020, pp. 5-12; 2022, pp. 18- 22).

Para el caso colombiano, Camargo Sierra y Hurtado Tarazona aportaron dos categorías especialmente útiles. La primera, pobreza inducida por la vivienda, describe la situación de hogares que, al ingresar a la vivienda formal sin un flujo de ingreso suficiente, terminan empobrecidos por el peso combinado de la cuota hipotecaria, los servicios públicos, la administración y los costos de transporte que la nueva localización impone impone (Camargo Sierra & Hurtado Tarazona, 2013, pp. 232-236). La segunda, nueva pobreza urbana, da cuenta del deterioro de calidad de vida derivado de la localización periférica, el hacinamiento y la dependencia de redes informales para cubrir aquello que el mercado formal no resuelve. Ambas

nociones enmarcan bien el problema central de esta investigación: la vivienda, además de bien de consumo e inversión, es un espacio donde se producen y reproducen formas específicas de desigualdad.

2.2 Mercados inmobiliarios formales e informales en América Latina

La literatura latinoamericana ha desarrollado un vocabulario denso para nombrar la coexistencia de mercados formales e informales de suelo y vivienda. Pedro Abramo propone leer la ciudad latinoamericana como una ciudad com-fusa: ni completamente compacta como la europea, ni completamente difusa como la norteamericana, sino una combinación inestable de ambas. En su lectura, la producción del espacio urbano resulta del entrecruzamiento de tres lógicas distintas (Abramo, 2012, pp. 46-52). La lógica del mercado coordina los intercambios formales regulados por contratos; la lógica del Estado opera mediante la provisión pública y la regulación; la lógica de la necesidad organiza las acciones individuales o colectivas de quienes no pueden acceder a la ciudad por las dos vías anteriores. El mercado informal de vivienda emerge en la frontera entre la primera y la tercera: hay transacción monetaria, hay un agente que ofrece y otro que demanda, pero la operación ocurre al margen del marco jurídico formal.

Martim Smolka desde el Lincoln Institute of Land Policy, añadió a este cuadro una tesis particularmente útil para la presente investigación: la informalidad es costosa para los pobres. La idea suena contraintuitiva. Si el mercado informal escapa a la regulación, ¿no debería ofrecer precios más bajos? La respuesta de Smolka es que no necesariamente. Una vez se descuenta la irregularidad de la tenencia, el déficit de servicios y el riesgo de desalojo, el precio efectivo por metro cuadrado en el mercado informal puede igualar o superar al del formal en zonas comparables (Smolka, 2003, pp. 4-7). La razón hay que buscarla en las imperfecciones del mercado formal mismo, regulación restrictiva, captura especulativa del suelo, barreras

administrativas que empujan a los hogares hacia la informalidad sin que esta les ofrezca un descuento genuino. La política pública, sostiene Smolka, debe estrechar la brecha entre formal e informal, no limitarse a regularizar lo existente.

Samuel Jaramillo González (2009), desde el CEDE de la Universidad de los Andes, desarrolló una teoría general de la renta del suelo urbano en clave marxista renovada que ofrece, sin exagerar, el aparato analítico más potente disponible para leer la segmentación del mercado inmobiliario bogotano. Para Jaramillo, los precios del suelo se determinan por una jerarquía de rentas diferencial, de monopolio, de segregación, absoluta que produce submercados diferenciados por estrato (Jaramillo, 2009). La renta de monopolio de segregación captura el sobreprecio que pagan los hogares de altos ingresos por localizarse lejos de los estratos bajos, y explica tanto la valorización en zonas exclusivas como la sub-valorización en barrios populares. Jaramillo y Parias (1997), y más tarde Parias Durán (2008, pp. 78-83), documentaron la existencia en Bogotá de un mercado popular de arrendamiento con agentes y lógicas propios, un mercado que llevaba tres décadas funcionando sin atraer mucha atención académica.

En el plano internacional, Alan Gilbert (2016, pp. 175-176) mostró que el arrendamiento, lejos de ser una etapa transitoria hacia la propiedad, es una forma estructural de tenencia en las ciudades latinoamericanas y, particularmente, en sus barrios populares. Melanie Lombard (2016, pp. 2704-2705) extendió la discusión hacia las áreas periurbanas y subrayó algo que matiza la lectura puramente económica: la informalidad no se explica solo por restricciones de ingreso, sino también por la ausencia o debilidad de instituciones formales y servicios profesionales en territorios populares. Para Colombia, Lombard, Hernández-García y Angulo (2021, pp. 260-268) conceptualizaron el arriendo informal como opción esencial no anomalía ni solución transitoria para hogares de bajos ingresos que difícilmente entrarían al mercado formal aun si lo intentaran.

2.3 Intermediación y asesoría inmobiliaria como servicio profesional

Se llama intermediación inmobiliaria al servicio que prestan los agentes que conectan oferta y demanda de inmuebles, asesoran a las partes y formalizan transacciones de compraventa y arrendamiento. La literatura anglosajona la ha estudiado durante décadas desde la teoría de la agencia, los costos de transacción y la asimetría de información. Ahlenius, Berggren y Hurst (2025, pp. 4-9), en una revisión semi-sistemática que cubre cincuenta años de producción académica, distinguen tres niveles de análisis: el del mercado asimetría de información, discriminación, tiempo en el mercado, comisiones, el de la firma reputación, franquicia, digitalización y el del agente individual desempeño, ética, características demográficas.

La conclusión de esa revisión importa para este trabajo. Los autores reconocen explícitamente el sesgo geográfico de la literatura: la academia estadounidense domina, y los contextos del Sur Global aparecen marginalmente. Más relevante aún, identifican un vacío específico en lo que respecta a poblaciones desatendidas y a las dimensiones territoriales y socioeconómicas del acceso a la intermediación (Ahlenius et al., 2025). Esta monografía intenta, modestamente, contribuir a ese vacío.

En Colombia, la actividad inmobiliaria está regulada por la Ley 820 de 2003 (Congreso de la República, 2003, arts. 28-29), que fija el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y exige matrícula de arrendador para quienes ejerzan profesionalmente la intermediación. El gremio nacional, Fedelonjas, articula dieciocho lonjas regionales y más de mil afiliados (Fedelonjas, 2025). La Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá agrupa empresas de servicios inmobiliarios, promotores constructores y avaluadores, y opera con códigos éticos propios. La pertenencia gremial no es obligatoria, pero funciona como filtro: indica profesionalización y, también,

segmenta el mercado, porque las inmobiliarias afiliadas operan donde su modelo de negocio es rentable.

2.4 Economía de aglomeración y localización de servicios especializados

La concentración geográfica de los servicios inmobiliarios no es un accidente ni un descuido. La economía urbana desde Alfred Marshall hasta la nueva geografía económica ha mostrado que los servicios especializados gravitan hacia sub-centros con mayor dinamismo económico por las llamadas economías de aglomeración (Fujita, Krugman & Venables, 1999). Esas economías operan por tres canales bastante estudiados. El primero es un mercado laboral profesional denso, que reduce los costos de búsqueda y rotación. El segundo, la proximidad a otros servicios complementarios notarías, bufetes, entidades financieras que facilita la coordinación de las operaciones. El tercero, la cercanía a la demanda solvente, que multiplica el volumen esperado de operaciones por unidad de tiempo.

La economía del sector inmobiliario añade un punto importante a esta lectura: los mercados formales de intermediación operan bajo lógicas institucionales que privilegian entornos con mayor valorización del suelo. La razón es prosaica: el ingreso por operación depende del valor del inmueble, y un porcentaje sobre un inmueble caro produce un ingreso significativamente mayor que el mismo porcentaje sobre un inmueble barato. Para un corredor o un avaluador, una operación en Rosales rinde el equivalente a varias en Bosa, con menores costos de tiempo y desplazamiento. La asimetría de retornos por operación es endógena al mercado y, sin intervención pública, tiende a auto-reforzarse.

Estudios sobre la Zona Metropolitana del Valle de México (Pérez Campuzano, 2021, pp. 12-13) confirman este patrón: los servicios al productor jurídicos, financieros, inmobiliarios se microespecializan en sub-centros funcionales, dejando vastas zonas urbanas con escasa o nula

oferta. Que el patrón se repita en distintas ciudades latinoamericanas sugiere que se trata de una estructura propia del modo en que el capital inmobiliario organiza el espacio urbano, y no de una particularidad colombiana ni bogotana.

2.5 Asimetría de información en el mercado inmobiliario

La economía de la información, desarrollada a partir de los trabajos de Akerlof y Stiglitz en los años setenta, mostró algo que parece obvio pero que las teorías de equilibrio competitivo habían pasado por alto: cuando una parte de una transacción conoce mejor que la otra el valor o la calidad del bien intercambiado, la parte menos informada paga un sobreprecio o vende por debajo del valor real. Levitt y Syverson (2008) aplicaron esta intuición al mercado inmobiliario con un experimento natural elegante. Compararon el comportamiento de los agentes inmobiliarios cuando venden sus propias casas con el que muestran cuando venden las de sus clientes. El resultado es revelador: las viviendas de los agentes se venden, en promedio, 3,7% más caras y permanecen 9,5 días más en el mercado, controlando por variables observables (Levitt & Syverson, 2008). El agente, dueño de mejor información, espera la mejor oferta. El cliente, asesorado por ese mismo agente, suele aceptar antes.

La implicación para los sectores populares es directa. Si la asesoría profesional, cuando existe, no elimina por completo la asimetría informacional, su ausencia debe agravarla. En los mercados populares, donde la asesoría es escasa o inexistente, las decisiones sobre cánones, ventas y sucesiones se toman con información incompleta y derivada de redes sociales. El resultado previsible es una transferencia neta de valor desde los hogares menos informados hacia agentes mejor posicionados en la cadena de intermediación: arrendadores particulares con más experiencia, compradores oportunistas, prestamistas informales, herederos con mayor capacidad de negociación. El argumento se desarrolla en el capítulo 4.

2.6 Renta del suelo, segregación y precio inmobiliario en Bogotá

La obra de Jaramillo (2009) y los estudios posteriores que aplican su marco al caso bogotano cierran el círculo conceptual. Si los precios del suelo se determinan por una jerarquía de rentas que incluye la renta de segregación, y si los servicios inmobiliarios formales se localizan donde esa renta es máxima, la geografía urbana resultante es la de una ciudad doblemente segmentada. Por un lado, un núcleo formal donde los precios son altos, los contratos son escritos, los avalúos son técnicos y los servicios profesionales están disponibles. Por otro, una periferia popular donde los precios absolutos son menores pero el precio por metro cuadrado neto de servicios puede ser comparativamente alto, los contratos son verbales, los avalúos son sustituidos por referentes catastrales desactualizados y los servicios profesionales prácticamente no existen.

2.6.1 El sistema de estratificación como dispositivo institucional de segmentación

El sistema colombiano de estratificación socioeconómica, creado originalmente por la Ley 142 de 1994 para focalizar el subsidio cruzado de los servicios públicos domiciliarios, ha terminado funcionando como dispositivo institucional de segmentación del mercado inmobiliario. Los seis estratos no son solo una categoría administrativa: operan como señales de valor que el propio mercado interioriza y reproduce. Una vivienda de igual área construida y calidad constructiva similar tiene precios significativamente distintos según el estrato del barrio donde se ubique, y esa diferencia no se explica solo por la calidad del entorno físico —servicios públicos, equipamientos, accesibilidad, espacio público— sino también por la composición social esperada de los vecinos. Jaramillo (2009) analiza este fenómeno como una expresión empírica concreta de

lo que él denomina renta secundaria diferencial de segunda categoría, donde el atributo decisivo no es la calidad física del suelo sino el estatus social asociado a la localización.

La estratificación, en otras palabras, no se limita a clasificar territorios: los produce. Un barrio rotulado como estrato 6 capitaliza esa rotulación en el precio del metro cuadrado, atrae proyectos inmobiliarios dirigidos a esa franja social, repele desarrollos de vivienda popular que romperían la homogeneidad esperada y, con el tiempo, consolida una geografía social cada vez más segregada. Un barrio rotulado como estrato 1 sufre el proceso inverso. El sistema, diseñado como mecanismo redistributivo, opera de facto como mecanismo de fijación territorial de la desigualdad. Camargo Sierra y Hurtado Tarazona (2013, pp. 232-238) muestran cómo esta lógica afecta directamente a los hogares populares: cuando acceden a la propiedad formal por vía de la política de vivienda, lo hacen en barrios de estratos 1 y 2 ubicados en periferias con poca valorización potencial, lo que limita estructuralmente la capacidad del inmueble de convertirse en activo económico real.

2.6.2 Comportamiento del mercado del suelo por estrato

Los seis estratos no se comportan de la misma manera frente al ciclo inmobiliario. Los estratos 5 y 6, concentrados en el corredor norte de Bogotá Chapinero, Usaquén y Suba norte funcionan como reserva de valor: los inmuebles allí ubicados se valorizan por encima del promedio metropolitano, mantienen liquidez incluso en ciclos contractivos y atraen inversión patrimonial de hogares que buscan, precisamente, esa apropiación de la renta de segregación. Los estratos 3 y 4, intermedios, dependen más estrechamente del ciclo económico general y son los que más sufren en períodos de desaceleración: su valorización se modera, los plazos de venta se alargan y la financiación bancaria se vuelve más exigente. Los estratos 1 y 2, finalmente, presentan dinámicas duales. Por un lado, una proporción significativa opera en mercados informales con escasa

valorización formal y precios desconectados del mercado general. Por otro, los inmuebles formalizados en estos estratos pueden experimentar valorizaciones súbitas cuando procesos de renovación urbana, infraestructura de transporte masivo como TransMilenio o el Metro de Bogotá o gentrificación se acercan al barrio.

Jaramillo y Cuervo (2014, pp. 35-50) documentan, para Bogotá entre 1970 y 2013, diferenciales sostenidos de valorización entre estratos altos y bajos que se reabren periódicamente y que no convergen con el tiempo, contradiciendo lo que predeciría una lectura puramente competitiva del mercado. En sus estimaciones, el precio del metro cuadrado en estratos 5 y 6 creció a tasas anuales reales sostenidamente superiores a las del promedio metropolitano durante todo el período analizado, mientras los estratos 1 y 2 mantuvieron valorizaciones reales modestas o nulas en términos comparativos. La brecha de precios del suelo entre estratos extremos, lejos de cerrarse, se ha ampliado en los ciclos especulativos notoriamente en los años noventa y a principios de los dos mil y se ha mantenido estable en los demás períodos.

2.6.3 La segregación urbana como producto activo del mercado

La segregación urbana bogotana opera, en este marco, no como resultado pasivo de las preferencias individuales de localización, sino como producto activo de la organización del mercado del suelo. El precio del suelo en estratos altos contiene un sobreprecio explícitamente social: lo que el comprador paga no es solo la calidad del bien físico, sino el acceso a un entorno donde los demás residentes le son socialmente cercanos. Esta lógica se autorrefuerza por un mecanismo que Jaramillo (2009) describe con precisión: a mayor concentración de hogares de altos ingresos en una zona, mayor el precio del suelo, mayor la barrera de entrada para hogares de menores ingresos, mayor la pureza socioeconómica de la zona, y así sucesivamente. La renta de monopolio de segregación es, en esa lectura, el componente del precio del suelo que captura este

sobreprecio social: la diferencia entre lo que el mercado pagaría por la calidad física del entorno y lo que efectivamente paga por la combinación de esa calidad física más la garantía de exclusividad social.

Harvey (2008, pp. 30-33) ha caracterizado este proceso, en clave más general, como acumulación por desposesión territorial: la captura privada de rentas urbanas que se generan colectivamente por la inversión pública en infraestructura, por la dinámica demográfica de la ciudad, por la aglomeración de actividades económicas y que terminan apropiadas por los propietarios del suelo en las zonas más valorizadas. En Bogotá, el corredor norte concentra al mismo tiempo la renta de segregación máxima, las inmobiliarias formales (cerca del 60% según la Cámara de Comercio de Bogotá, 2022), los avaluadores certificados y los hogares de mayor poder adquisitivo. Esa coincidencia geográfica no es casualidad: la renta de segregación atrae los servicios profesionales que la sostienen, y los servicios profesionales, al estar presentes, contribuyen a sostener y ampliar la propia renta de segregación.

2.6.4 Implicaciones para el argumento del trabajo

Lo anterior tiene tres implicaciones que importan para el argumento de esta monografía. La primera: la segmentación del mercado inmobiliario por estratos no es solo un reflejo de la desigualdad de ingresos, sino un mecanismo que la reproduce activamente. Los hogares populares no acceden a inmuebles con menor potencial de valorización porque tengan menos ingresos en abstracto: acceden a ellos porque el sistema de estratificación y la renta de segregación los empujan estructuralmente hacia las zonas de menor valorización futura. La segunda: el precio del suelo no es información neutra. Codifica una jerarquía social que el mercado naturaliza pero que tiene origen institucional y político. La tercera, decisiva para el capítulo 4: la oferta de servicios profesionales inmobiliarios se distribuye en el espacio urbano siguiendo la lógica de la renta de

segregación. Por eso se concentra donde la renta es máxima y se ausenta donde es mínima. La asimetría territorial de la asesoría que el capítulo 4 examina en detalle es, en este sentido, una consecuencia directa de la lógica de la renta de segregación analizada en este apartado.

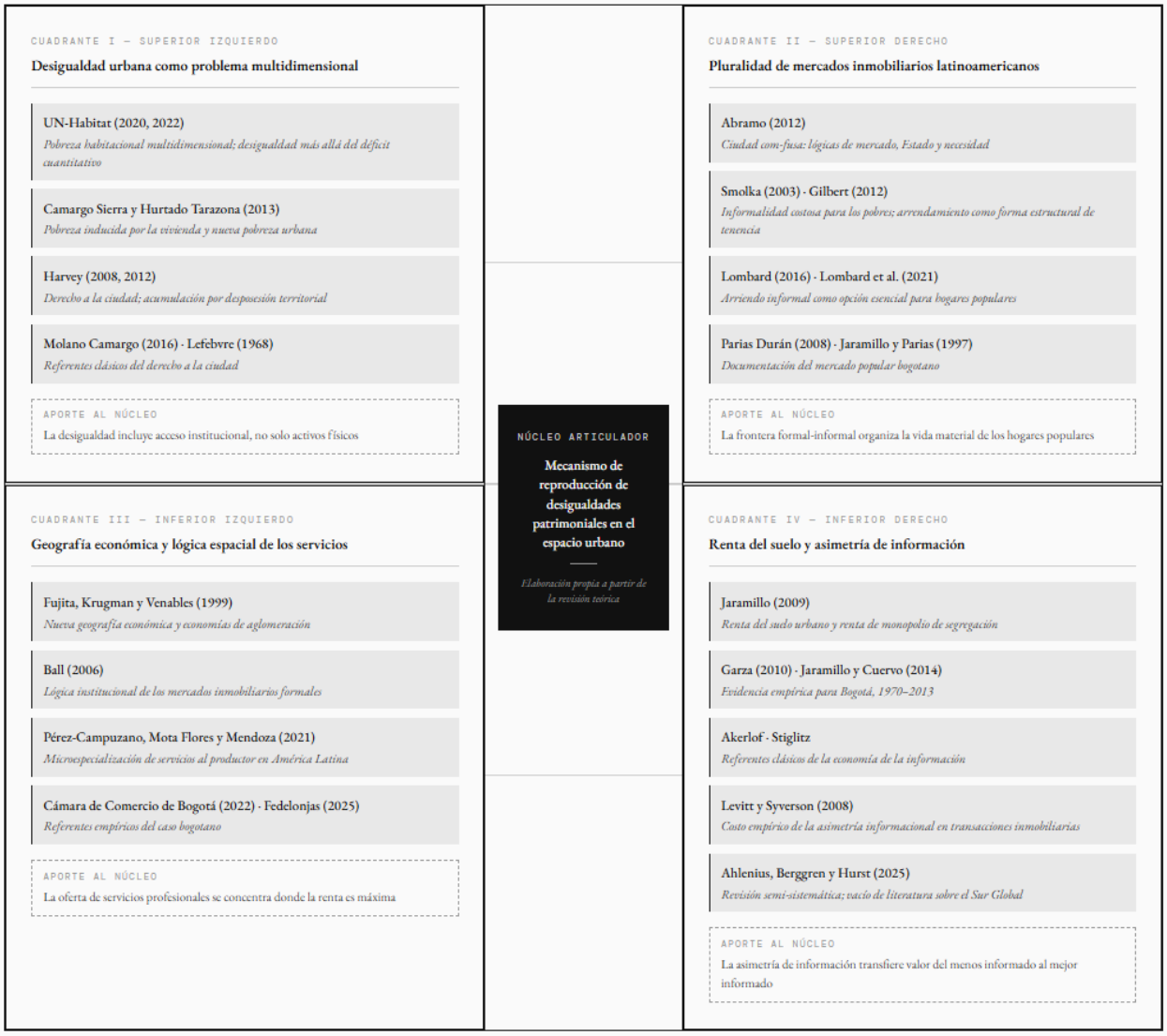
Garza (2005, pp. 137-138), con datos del observatorio de precios del suelo de la Lonja de Propiedad Raíz, refuerza este diagnóstico al mostrar que entre 1970 y 2005 los precios del suelo en estratos altos crecieron a tasas anuales sostenidamente superiores a las del promedio metropolitano, con períodos especulativos identificables. Jaramillo y Cuervo (2014, pp. 50-58) extienden el análisis hasta 2013 y encuentran que el patrón se mantiene y se agudiza en los barrios del corredor norte. El componente significativo de renta de monopolio de segregación, es decir, la fracción del precio del suelo que no se explica por diferencias en calidad física observable es, en estos estudios, una variable estadísticamente robusta y económicamente relevante. El mercado inmobiliario produce esa diferenciación; la segmentación de la oferta de servicios profesionales contribuye, como veremos, a sostenerla.

2.7 Síntesis del marco

Del recorrido teórico anterior se desprenden cinco proposiciones que estructuran el análisis de los capítulos siguientes. La primera: la desigualdad urbana es multidimensional e incluye, además del acceso a la vivienda, el acceso a la seguridad jurídica y a los servicios profesionales que permiten consolidar el patrimonio. La segunda: el mercado inmobiliario latinoamericano es plural y opera bajo lógicas distintas según se trate del segmento formal o del popular. La tercera: los servicios de intermediación y asesoría se concentran territorialmente por razones de aglomeración y rentabilidad, lo que produce un mapa segmentado de oferta de asesoría que coincide, con notable precisión, con el mapa de estratos. La cuarta: la asimetría de

información en el mercado inmobiliario tiene un costo medible para la parte menos informada, costo que crece cuando la asesoría está ausente. La quinta: la renta del suelo y la segmentación de precios refuerzan la diferenciación territorial de la oferta de servicios, produciendo una ciudad dual no solo en términos de precios, sino también de calidad institucional del mercado.

Figura 1. Articulación conceptual del marco teórico



Nota. Elaboración propia.

3. METODOLOGÍA

3.1 Enfoque metodológico

Esta investigación es cualitativa y documental. No busca medir empíricamente el fenómeno en un territorio puntual sino integrar, organizar e interpretar la literatura disponible para construir una lectura articulada del problema. La elección responde a la naturaleza del objeto: el cruce entre la geografía de la oferta de servicios inmobiliarios y las problemáticas patrimoniales de los hogares populares atraviesa varias literaturas economía urbana, sociología de la informalidad, economía de la información, derecho del arrendamiento, política catastral que rara vez se han puesto en diálogo. Antes que producir nueva evidencia empírica con un alcance necesariamente limitado, el trabajo opta por construir el marco interpretativo que esa evidencia, eventualmente, debería poner a prueba.

La revisión documental cualitativa es una metodología consolidada en las ciencias sociales y en los estudios urbanos. Su rasgo distintivo, frente a la revisión sistemática estricta tipo PRISMA, es la combinación de protocolos transparentes de búsqueda con un trabajo interpretativo que avanza más allá de la agregación de hallazgos (Sandelowski & Barroso, 2006). En esto, la presente monografía se aproxima a lo que Ahlenius et al. (2025) denominan revisión semi-sistemática: los criterios de búsqueda se documentan, pero el análisis no se reduce a contar resultados, sino que construye una integración conceptual.

3.2 Fases de la investigación

El proceso se organizó en cuatro fases, secuenciales, pero también iterativas: el avance en una fase posterior obligó, en varias ocasiones, a volver sobre las anteriores.

3.2.1 Fase 1. Búsqueda y selección de fuentes

La búsqueda se realizó en bases de datos especializadas Google Scholar, Scopus, Redalyc, Scielo y en repositorios institucionales colombianos (Universidad Nacional, Universidad de los Andes, Universidad Distrital, Universidad Externado, Pontificia Universidad Javeriana). Se trabajó en español e inglés, con preferencia por artículos indexados, libros académicos, capítulos de libro, tesis doctorales e informes oficiales.

Los términos de búsqueda se combinaron en varias rondas: mercado inmobiliario informal, arrendamiento informal Colombia, intermediación inmobiliaria, real estate brokerage, renta del suelo urbano, desigualdad urbana, segregación residencial, asimetría de información mercado inmobiliario y catastro multipropósito. Las fuentes académicas se complementaron con informes oficiales del DANE, el IGAC, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, UN-Habitat, la Cámara de Comercio de Bogotá y Fedelonjas. La prensa especializada en economía urbana se utilizó únicamente cuando aportaba datos recientes aún no consolidados en publicaciones académicas, y siempre identificando claramente el carácter de la fuente.

El corpus final cubre las tres dimensiones del problema y combina teoría internacional, teoría latinoamericana y evidencia empírica colombiana.

3.2.2 Fase 2. Organización y sistematización

Las fuentes se organizaron en una matriz de análisis (*ver anexo A*) que registra, para cada documento, autor, año, tipo de documento, categoría temática principal y secundaria, contexto geográfico, metodología empleada por la fuente, hallazgos relevantes y referencia bibliográfica completa en formato APA 7. La matriz se mantuvo viva durante todo el trabajo: cada nueva lectura podía modificar la asignación temática o agregar conexiones que el primer paso no había detectado.

Cinco categorías guiaron la organización. Cuatro derivan directamente de los objetivos específicos: problemáticas inmobiliarias en sectores de bajos recursos; intermediación inmobiliaria; concentración geográfica y segmentación de servicios; y desigualdad urbana. Una quinta, transversal, agrupó los aportes metodológicos y los referentes teóricos clásicos que sirven de marco general.

3.2.3 Fase 3. Análisis e interpretación

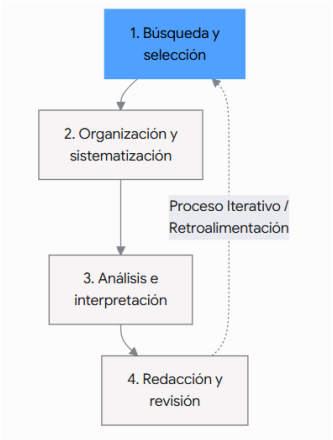
El análisis siguió tres movimientos. El primero, una identificación de los principales hallazgos de la literatura para cada categoría, distinguiendo entre consensos, debates abiertos y vacíos. El segundo, un cruce de categorías para detectar puntos de articulación y tensiones; este cruce es la base del capítulo 4. El tercero, la construcción de la interpretación integrada que responde a la pregunta de investigación.

Tres técnicas cualitativas sostuvieron el análisis: la triangulación de fuentes confrontar teoría internacional con teoría latinoamericana y con evidencia empírica colombiana, la comparación constante contrastar lo que distintas fuentes afirman sobre el mismo aspecto y la saturación temática, criterio de cierre cuando nuevos documentos dejan de aportar categorías nuevas.

3.2.4 Fase 4. Redacción y revisión

La redacción se realizó en bloques temáticos, no linealmente: el capítulo 4 se escribió primero porque concentra el argumento, y los capítulos anteriores se ajustaron luego para que la línea argumental llegara a él de forma natural. La revisión final atendió a la coherencia entre objetivos, marco, desarrollo y conclusiones, al cumplimiento de las normas APA 7 y a la calidad del estilo académico.

Figura 2. Diseño metodológico de la investigación



Nota. Elaboración propia.

3.3 Categorías de análisis

Las cinco categorías se operacionalizaron así. La primera problemáticas inmobiliarias en sectores de bajos recursos incluye la informalidad contractual del arrendamiento, los mecanismos de fijación de cánones, las decisiones patrimoniales (ventas, sucesiones, particiones) en condiciones de información incompleta y las dificultades de la administración de propiedad horizontal en estratos populares. La segunda intermediación inmobiliaria cubre la oferta formal de servicios (corredores, avaluadores, administradores, asesores jurídicos) y su organización gremial. La tercera geográfica y segmentación atiende a la distribución espacial de los servicios y a los factores que la explican. La cuarta desigualdad urbana agrupa los marcos conceptuales que permiten leer la articulación de las tres anteriores como reproducción no salarial de

desigualdades económicas. La quinta metodología y teoría general recoge los referentes que sostienen el marco.

3.4 Criterios de selección y validez

Los criterios de inclusión fueron cuatro: pertinencia temática respecto a alguna de las categorías, calidad académica de la fuente (revista indexada, editorial universitaria, organismo multilateral, agencia oficial), actualidad (preferencia por publicaciones de los últimos quince años, salvo para la teoría clásica) y equilibrio geográfico entre literatura internacional, latinoamericana y colombiana. Se excluyeron las fuentes de pertinencia marginal, las de calidad metodológica claramente deficiente y las duplicadas.

La validez del análisis se sostiene en tres principios habituales en la investigación cualitativa. Dependabilidad: las decisiones de búsqueda, selección y análisis quedaron documentadas en la matriz de fuentes. Confirmabilidad: todas las referencias son trazables. Transferibilidad: aunque el trabajo se centra en Colombia y Bogotá, las categorías y los argumentos son aplicables, con los ajustes correspondientes, a otras ciudades latinoamericanas que presenten configuraciones similares.

4. DESARROLLO DE LA PROPUESTA

Este capítulo se concentra en el análisis sustantivo del trabajo. Las tres secciones que lo componen responden, una a una, a los tres objetivos específicos. La primera caracteriza las problemáticas inmobiliarias que afectan a los hogares de bajos recursos en Colombia. La segunda examina la localización geográfica y la segmentación de las inmobiliarias y los servicios de asesoría. La tercera articula ambas dimensiones y muestra cómo la falta de acceso a la asesoría inmobiliaria contribuye a reproducir desigualdades económicas en el espacio urbano contemporáneo.

4.1 Problemáticas inmobiliarias en sectores de bajos recursos

Esta sección caracteriza las problemáticas inmobiliarias que afectan a los hogares de menores ingresos en Colombia, con énfasis en Bogotá y en diálogo con la evidencia latinoamericana. Se examinan cuatro dimensiones: la informalidad arrendataria, la fijación inadecuada de cánones, las decisiones patrimoniales desfavorables y los problemas de la propiedad horizontal en estratos populares.

4.1.1 Informalidad arrendataria y debilidad contractual

La tenencia en arriendo se ha consolidado, en los últimos años, como la forma predominante de acceso a la vivienda en Colombia. La Encuesta Nacional de Calidad de Vida 2024 del DANE indica que, por tercer año consecutivo, el arriendo supera a la propiedad como forma de tenencia, con 40,4% de los hogares en arriendo frente a 39,6% de propietarios (DANE, 2025). La tendencia rompe con el ciclo histórico de expansión de la propiedad asociado a las políticas de vivienda de las últimas décadas, y está mediada por el encarecimiento del crédito, la informalidad laboral y la dificultad para reunir las cuotas iniciales de los programas formales.

Más significativa que la cifra agregada es la composición social del arrendamiento y su grado de informalidad. La información presentada por Fedelonjas en abril de 2026, a partir de la misma ECV 2024, ofrece un cuadro elocuente: 56 de cada 100 contratos de arrendamiento en Colombia son verbales; el 88,45% de los hogares arrendatarios pertenece a los estratos uno, dos y tres, y dentro de ese segmento el 95,56% opera con contratos verbales (Monsalve Martínez, 2026). Más de 19 billones de pesos en pagos anuales circulan sin respaldo contractual escrito. El presidente ejecutivo de Fedelonjas lo resumió en una frase que vale la pena retener: los hogares con menos recursos son quienes más arriendan y quienes menos protección jurídica tienen cuando surge un conflicto.

Tabla 1. Informalidad del arrendamiento en Colombia, 2024

Indicador	Valor reportado	Fuente
Hogares en arriendo (total)	40,4% del total nacional	DANE ECV 2024
Contratos verbales sobre el total de arriendos	56%	Fedelonjas (Monsalve Martínez, 2026)
Hogares arrendatarios en estratos 1, 2 y 3	88,45%	Fedelonjas / DANE ECV 2024
Contratos verbales en estratos 1, 2 y 3	95,56%	Fedelonjas / DANE ECV 2024
Pagos anuales sin respaldo contractual escrito	Más de 19 billones de pesos	Fedelonjas (Monsalve Martínez, 2026)
Canon promedio - contrato escrito	945.000 COP/mes	Fedelonjas 2026
Canon promedio - contrato verbal	477.000 COP/mes	Fedelonjas 2026

Nota. Elaboración propia a partir de la revisión documental.

La Ley 820 de 2003 reconoce la validez del contrato verbal (artículo 3) y establece un conjunto de derechos para arrendador y arrendatario: un tope del 1% del valor comercial del inmueble para el canon mensual (artículo 18), un incremento anual limitado al IPC del año anterior y la prohibición de depósitos en dinero efectivo (Congreso de la República, 2003). Para 2026, ese incremento máximo es del 5,10%, correspondiente al IPC certificado por el DANE para diciembre de 2025. La regulación existe; lo que no existe, en muchos barrios populares, es su aplicación efectiva. La matrícula de arrendador (artículos 28 y 29) opera principalmente sobre las

inmobiliarias formales del norte; los arrendadores particulares de barrios populares funcionan al margen del registro y, con frecuencia, al margen del conocimiento de las propias reglas que los protegerían.

La evidencia cualitativa para Bogotá ratifica este diagnóstico. Lombard, Hernández-García y Angulo (2021, pp. 265-270) muestran, a partir de trabajo etnográfico, que en barrios populares el contrato verbal se sostiene sobre relaciones de reciprocidad personal y vecinal: 48% de los arrendatarios ya conoce al arrendador antes del contrato, y 52,8% de los arrendadores recomienda a amigos o familiares como candidatos a la vivienda. Esa lógica relacional, que Pedro Abramo encuadraría dentro de la articulación entre lógica del mercado y lógica de la necesidad (Abramo, 2012, pp. 50-55), produce mercados que son funcionales circulan vivienda pero que no protegen plenamente los derechos patrimoniales de las partes.

Una manifestación particular de la informalidad arrendataria es el inquilinato. Para Bogotá se estiman alrededor de 64.000 hogares habitando en cuartos de inquilinato, concentrados en Candelaria, Santa Fe, Los Mártires, Kennedy, Tunjuelito, San Cristóbal y Ciudad Bolívar. Los inquilinatos funcionan como negocios informales gestionados por un administrador que cobra por habitación, semanal o quincenalmente, sin contrato escrito y sin garantías de tenencia, bajo lógicas similares a las que Parias Durán (2008, pp. 81-83) documenta para el mercado popular de arrendamiento bogotano. El hogar arrendatario, frecuentemente compuesto por trabajadores informales o migrantes, paga por metro cuadrado proporcionalmente más que en el mercado formal, comparte servicios públicos en común y no tiene posibilidad de capitalizar el gasto.

La indefensión jurídica derivada de la informalidad no es solo un problema de derechos abstractos. Tiene consecuencias económicas medibles: dificulta la prueba del monto del canon en caso de disputa, impide reclamar el reintegro del depósito, complica el acceso a servicios públicos

a nombre del ocupante, dificulta la inscripción en programas sociales que exigen comprobante de residencia y, en casos extremos, expone al arrendatario al desalojo arbitrario. Un estudio citado por ColombiaOne (2025) sugiere que el 21,3% de los arrendatarios colombianos cree que el arrendador puede desalojarlo de manera abrupta una percepción que evidencia la débil interiorización de los derechos consagrados por la ley.

4.1.2 Fijación inadecuada de cánones

Una segunda problemática inmobiliaria que afecta a los sectores populares es la fijación de cánones sin referentes técnicos. En el mercado formal, el canon se fija atendiendo a tres criterios principales: el tope legal del 1% del valor comercial del inmueble, el avalúo profesional (o, en su defecto, el avalúo catastral actualizado), y la información de mercado proporcionada por la inmobiliaria con base en operaciones comparables. En el mercado popular, en cambio, el canon suele fijarse por comparación informal con el vecino, por la percepción del propietario sobre lo que el barrio puede pagar, o por negociación cara a cara con el potencial arrendatario.

La práctica produce dos resultados desfavorables, aparentemente opuestos pero internamente coherentes. Por un lado, sub-fijación del canon en términos del valor real del inmueble: el arrendador particular, sin información comparable confiable, fija un canon que refleja más la liquidez del arrendatario potencial que la capitalización del activo. Por otro, sobre-fijación del canon respecto a la calidad efectiva de la vivienda: la informalidad permite cobrar cánones desproporcionados por unidades que no cumplen estándares mínimos de habitabilidad, dado que el arrendatario no tiene alternativas disponibles ni instrumentos para hacer valer el tope del 1%.

Los datos de Fedelonjas para 2026 son elocuentes. El canon promedio en contratos escritos es de 945.000 pesos; en contratos verbales, de 477.000 pesos (Monsalve Martínez,

2026). La diferencia, a primera vista, sugeriría que la informalidad resulta más barata. Pero esa lectura ignora algo decisivo: la cifra no controla por características del inmueble. Las viviendas con contrato escrito suelen ubicarse en estratos más altos y tener mejores condiciones físicas. Una vez se ajusta por calidad de la vivienda, la diferencia tiende a desaparecer o incluso a invertirse, como ha mostrado de forma consistente la literatura latinoamericana sobre informalidad costosa (Smolka, 2003, pp. 4-7). El arrendatario popular paga, por unidad de calidad efectiva, lo mismo o más que el arrendatario formal, sin las garantías que el contrato escrito le otorgaría.

Para el arrendador particular, la fijación inadecuada del canon también tiene costos. Un canon mal calculado, sin descontar depreciación, sin atender los topes legales y sin acompañamiento técnico, puede sub-capitalizar el activo familiar más importante del hogar. Si el inmueble se transmite por herencia o se vende, esa sub-capitalización se hace patente y se traduce en pérdida patrimonial neta. La asesoría profesional, cuando está disponible, evita estos errores. Su ausencia los vuelve, en cambio, normales.

4.1.3 Decisiones patrimoniales desfavorables

Una tercera problemática es el conjunto de decisiones patrimoniales que los hogares populares toman sin el respaldo de información técnica. Aquí cabe distinguir varios tipos de operaciones: compraventas, sucesiones, particiones, hipotecas y aportes a programas de vivienda. En todas ellas, el avalúo del inmueble es la pieza central. La normativa colombiana distingue entre avalúo catastral, fijado por el IGAC o por las unidades catastrales descentralizadas como la de Bogotá, y avalúo comercial, realizado por un avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores conforme a la Ley 1673 de 2013. El primero cumple funciones fiscales (impuesto

predial, plusvalía) y referenciales; el segundo refleja el valor de mercado del bien y es el adecuado para operaciones patrimoniales.

El problema, en los sectores populares, es doble. De un lado, el avalúo catastral suele estar significativamente por debajo del comercial. En zonas urbanas formales actualizadas oscila entre 60% y 70% del comercial; en barrios populares de origen informal, el rezago catastral puede ser tan grande que la subvaluación supera el 50%. De otro lado, el avalúo comercial profesional rara vez se contrata en los estratos uno y dos, sea por su costo que puede representar una fracción significativa del ingreso mensual del hogar, por desconocimiento de su existencia, o por la inexistencia de oferta del servicio cerca del territorio del hogar.

La consecuencia es previsible. En una sucesión notarial, el artículo 489 del Código General del Proceso permite a los herederos acordar el uso del avalúo catastral, lo que implica partir el patrimonio sobre una base subvaluada. En una venta, el hogar popular tiende a aceptar la primera oferta razonable, sin información comparable y sin asesoría jurídica que advierta sobre cláusulas desfavorables. En una hipoteca, el hogar puede aportar como garantía un bien sub-avaluado y, por tanto, recibir crédito por una proporción menor del valor real del inmueble. En todos los casos, hay una transferencia neta de valor desde el hogar popular hacia las contrapartes mejor informadas: compradores, prestamistas, herederos con mayor capacidad de negociación.

La dinámica conecta directamente con la teoría de la asimetría de información expuesta en el capítulo anterior. Levitt y Syverson (2008) muestran, con datos de Chicago, que incluso con asesoría profesional los clientes pagan un costo por no disponer de toda la información que tiene el agente. La inferencia para el caso popular es directa: si la asesoría disponible no elimina la asimetría, su ausencia debe agravarla, y el costo del déficit de asesoría se distribuye

regresivamente, afectando proporcionalmente más a los hogares con menos capacidad de defensa.

4.1.4 Problemas en la administración de la propiedad horizontal en estratos populares

Una cuarta problemática, menos visible en la literatura internacional pero relevante para el caso colombiano, es la administración de la propiedad horizontal en conjuntos residenciales de estratos uno, dos y tres. La Ley 675 de 2001 establece el régimen general de propiedad horizontal y exige administración profesional, manejo contable y rendición de cuentas. La aplicación práctica en estratos populares, sin embargo, presenta dificultades documentadas en la literatura nacional (Martínez Sanabria, 2018, pp. 25-40).

Las problemáticas recurrentes son varias. Aparece, en primer término, la cartera morosa, derivada de la insostenibilidad de las cuotas de administración para hogares cuyo ingreso disponible se ha visto absorbido por la cuota hipotecaria y los servicios públicos. Está, también, el problema de las administraciones no profesionalizadas, frecuentemente sin formación técnica específica en propiedad horizontal, sin auditoría externa y sin sistemas contables adecuados. A esto se suman los conflictos por el uso de bienes comunes en conjuntos de alta densidad que combinan vivienda de interés prioritario y social, la opacidad en la rendición de cuentas derivada de la baja capacitación contable de las administraciones y la limitada vigilancia de las asambleas, y en programas de vivienda de interés prioritario, lo que Camargo Sierra y Hurtado Tarazona 2018, pp. 25-40) denominan pobreza inducida por la cuota de administración: cuando la cuota se vuelve impagable, el hogar enfrenta el riesgo de embargo del inmueble y pérdida del subsidio.

La asesoría profesional en propiedad horizontal, ejercida por administradores titulados y firmas especializadas, está disponible en los conjuntos de estratos cuatro, cinco y seis, donde la cuota mensual es suficientemente alta para sostener honorarios profesionales. En estratos

populares, en cambio, la administración suele recaer en residentes voluntarios o en pequeños administradores informales que cobran tarifas bajas pero cuya capacidad técnica es limitada. Esta segmentación reproduce, en la escala micro del conjunto residencial, el mismo patrón de la escala urbana: los servicios profesionales se concentran donde hay capacidad de pago, dejando a los sectores populares con soluciones ad hoc de calidad heterogénea.

4.1.5 Una lectura de conjunto

Las cuatro problemáticas analizadas comparten un rasgo común: ocurren en un entorno institucional donde la asesoría profesional no está disponible o no es accesible. No son fenómenos aislados sino manifestaciones distintas de un mismo déficit estructural. La literatura latinoamericana, leída en clave de Abramo, Smolka y Jaramillo, permite afirmar que la situación no es la ausencia de un mercado, sino la presencia de un mercado distinto, que opera bajo lógicas propias y produce resultados patrimoniales sistemáticamente desfavorables para los hogares populares.

Tabla 2. Mercado formal vs. mercado popular de vivienda en Bogotá

Dimensión	Mercado formal	Mercado popular
Tipo de contrato	Escrito y registrado	Verbal en 95,56% de los casos
Fijación del canon	Avalúo profesional + tope legal 1%	Comparación informal con vecinos
Avalúo en operaciones patrimoniales	Avaluador RAA (Ley 1673/2013)	Avalúo catastral o ningún avalúo
Intermediación	Inmobiliaria afiliada a Lonja/Fedelonjas	Arrendador particular o patrón de cuartos
Administración de propiedad horizontal	Profesional titulada y auditada	Residente voluntario o informal
Localización en Bogotá	Chapinero, Usaquén, Suba (60% de inmobiliarias)	Bosa, Ciudad Bolívar, Usme, San Cristóbal
Marco regulatorio efectivo	Ley 820/2003 aplicada	Ley 820/2003 no aplicada o desconocida
Lógica predominante (Abramo, 2012)	Lógica del mercado	Lógica de la necesidad articulada con la del mercado

Nota. Elaboración propia a partir de la revisión documental.

Los resultados no son neutros desde el punto de vista de la desigualdad urbana. Cada uno representa una pequeña transferencia de valor desde los hogares menos informados hacia agentes mejor posicionados en la cadena de intermediación. Sumadas en el tiempo del ciclo de vida del hogar y agregadas en el espacio metropolitano, esas transferencias configuran un mecanismo no

salarial de reproducción de desigualdades patrimoniales. La próxima sección examinará el otro lado del problema: la geografía de quienes sí prestan asesoría y dónde están.

4.2 Localización y segmentación de los servicios inmobiliarios

Esta sección examina, desde el lado de la oferta, la geografía de los servicios inmobiliarios formales. Se analiza la concentración geográfica del sector en Bogotá, la arquitectura gremial que lo organiza, la teoría de la aglomeración como explicación estructural y el conjunto de intermediarios informales que llenan el vacío dejado por el mercado formal en los territorios populares.

4.2.1 Concentración geográfica de las inmobiliarias en Bogotá

De acuerdo con información del registro mercantil de la Cámara de Comercio de Bogotá a diciembre de 2021, en Bogotá-Región se encuentran inscritas 17.655 empresas dedicadas a actividades inmobiliarias, de las cuales el 85% corresponde a micro y pequeñas empresas. El dato más relevante para el presente análisis es la distribución territorial: alrededor del 60% de esas empresas se localiza en las localidades de Chapinero, Usaquén y Suba (Cámara de Comercio de Bogotá, 2022). Las tres localidades, situadas en el corredor norte de la ciudad, concentran predominantemente los estratos cuatro, cinco y seis.

Tabla 3. Concentración de inmobiliarias en Bogotá por localidad

Localidad	Estratos predominantes	Presencia de inmobiliarias
Chapinero	4,5 y 6	Concentración alta (sede de la Lonja y Fedelonjas)
Usaquén	4,5 y 6	Concentración alta
Suba (sector norte)	4 y 5	Concentración media-alta
Engativá	2 y 3	Concentración media
Kennedy	2 y 3	Concentración baja-media
Bosa	1 y 2	Concentración baja
Ciudad Bolívar	1 y 2	Concentración muy baja o nula
Usme	1 y 2	Concentración muy baja o nula
San Cristóbal	1 y 2	Concentración muy baja o nula
Total Chapinero+Usaquén+Suba		Aproximadamente 60% de las 17.655 inmobiliarias

Nota. Elaboración propia a partir de la revisión documental.

La concentración no es exclusiva del sector inmobiliario. El Observatorio de Dinámica Empresarial de la Cámara de Comercio indica que el 48% de las empresas de la ciudad se localiza en cinco localidades: Suba, Usaquén, Chapinero, Kennedy y Engativá. En el caso particular de Chapinero, las actividades inmobiliarias son la segunda rama económica por ocupación, con cerca del 27% de los trabajadores de la localidad. La densidad de oficinas en sectores como Rosales, Chicó, Santa Bárbara, Country y la zona financiera contrasta con la práctica inexistencia de oferta formal en las localidades del sur (Bosa, Ciudad Bolívar, Usme, San Cristóbal) y en buena parte de Suba periférica.

La segmentación es explícita en la propia oferta. Las principales firmas inmobiliarias de la ciudad se promocionan como especializadas en estratos cuatro, cinco y seis, con presencia en sectores como Rosales, Chicó, Santa Bárbara, Country o Usaquén. La consecuencia operativa es que la oferta formal de intermediación, avalúo, asesoría jurídica de arrendamiento y administración profesional de propiedad horizontal se concentra en el mismo territorio físico donde residen los hogares con mayor capacidad de pago, dejando a los estratos uno, dos y tres con una oferta de servicios profesionales notoriamente inferior y, en muchos barrios populares, prácticamente nula.

Por último, cabe destacar que hoy en día el sector inmobiliario comienza a integrar tecnologías digitales con el objetivo de mejorar sus operaciones y aumentar la eficiencia es su gestión. De acuerdo con el Informe PwC y la Asociación de Agentes Inmobiliarios de Cataluña (Flores.T, 2026) publicado en la revista digital El Universal, las compañías de Proptech creadas y enfocadas para el sector inmobiliario, utilizan diversas tecnologías que optimizan considerablemente cada etapa del ciclo. Lo que demuestra que gran parte de la intermediación

inmobiliaria se realiza ahora de forma virtual, disminuyendo la necesidad de presencia física, una tendencia que sigue en aumento. Cabe destacar que en el contexto latinoamericano, el mercado inmobiliario digital aún se encuentra en una fase inicial. Sin embargo, en Colombia ya existen empresas que han empezado a incorporar herramientas de proptech, lo que sugiere que esta tendencia se consolidará progresivamente en el ámbito local.

4.2.2 La arquitectura gremial: Lonja, Fedelonjas y Registro Abierto de Avaluadores

La estructura gremial del sector reproduce, a otra escala, la geografía descrita. La Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá tiene sede en la Carrera Séptima con Calle Setenta y Tres, en Chapinero. Agrupa empresas de servicios inmobiliarios, promotores constructores, avaluadores, administradores de propiedad horizontal y firmas fiduciarias. Sus afiliados se organizan por especialidad avalúos, arrendamientos, propiedad horizontal, ventas, propiedad inmobiliaria, fiducia y operan con códigos éticos propios. La pertenencia gremial no es obligatoria pero funciona como filtro de profesionalización y como señal de calidad del servicio.

Fedelonjas, federación nacional con sede también en Chapinero, integra a dieciocho lonjas regionales y a más de mil afiliados que, en conjunto, articulan alrededor de diez mil agentes inmobiliarios en el país (Fedelonjas, 2025). En el plano técnico, el Registro Abierto de Avaluadores, creado por la Ley 1673 de 2013, regula la actividad del avaluador profesional y exige formación específica, examen de competencias y mantenimiento de un código deontológico. Los avaluadores inscritos en el RAA son requisito normativo para una creciente lista de operaciones créditos hipotecarios, sucesiones, ofrecimientos de venta a entidades estatales, plusvalía urbana, expropiaciones, pero su servicio profesional, en la práctica, se ofrece principalmente a clientes corporativos y a hogares de estratos cuatro y superiores.

El resultado es una arquitectura gremial donde los servicios profesionales más sofisticados avalúos comerciales, asesoría jurídica especializada, administración profesional de propiedad horizontal están geográficamente disponibles solo en una porción reducida del territorio metropolitano, y socialmente accesibles solo para una fracción minoritaria de la población urbana. La arquitectura no es ilegal ni inadecuada en sí misma; es, simplemente, el resultado de una organización gremial que responde a la lógica económica de su clientela.

4.2.3 Economía de aglomeración como explicación

La concentración descrita se explica, en términos estructurales, por las economías de aglomeración formuladas por la nueva geografía económica (Fujita, Krugman & Venables, 1999). Los servicios inmobiliarios, como otros servicios al productor, se benefician de tres tipos de economías. La primera es la de mercado laboral: la concentración de profesionales calificados reduce los costos de búsqueda y rotación de personal. La segunda es la de proximidad a servicios complementarios: notarías, bufetes jurídicos, entidades financieras. La tercera, la de demanda: concentración de clientes con capacidad y disposición a pagar por el servicio.

La economía urbana del sector inmobiliario añade un punto importante. Los mercados formales de intermediación operan bajo lógicas institucionales que privilegian entornos con mayor valorización del suelo. La razón es estrictamente económica. El ingreso de la inmobiliaria por operación depende del valor del inmueble. Un porcentaje sobre un inmueble de alto valor produce un ingreso significativamente mayor que el mismo porcentaje sobre un inmueble de bajo valor. Para un corredor o un avaluador, una operación en Rosales puede dejar un ingreso equivalente al de varias operaciones en Bosa, con menores costos de tiempo y desplazamiento. La asimetría de retornos por operación es endógena al mercado y, sin intervención pública deliberada, tiende a auto-reforzarse.

Pérez Campuzano (2021, pp. 12-13) ha confirmado este patrón en la Zona Metropolitana del Valle de México: los servicios al productor jurídicos, financieros, inmobiliarios tienden a microespecializarse en sub-centros funcionales, dejando vastas zonas urbanas con escasa o nula oferta. La generalidad del fenómeno en América Latina sugiere que se trata de una estructura propia del modo en que el capital inmobiliario organiza el espacio urbano, y no de una particularidad colombiana ni bogotana.

4.2.4 El vacío llenado por intermediarios informales

La ausencia de servicios formales no significa, sin embargo, ausencia de mercado. En los barrios populares de Bogotá operan distintos tipos de intermediarios informales que cumplen funciones análogas a las del corredor formal, pero sin profesionalización, sin matrícula de arrendador y sin pertenencia gremial. La literatura distingue al menos cuatro figuras.

La primera es el arrendador particular no profesional, que constituye el grueso del mercado popular. Se trata de propietarios que arriendan parte de su vivienda o una unidad independiente sin pasar por una inmobiliaria. Operan sobre redes sociales, sin contrato escrito en la mayoría de los casos, y mantienen una relación personalizada con el arrendatario que combina rasgos económicos y de reciprocidad (Lombard et al., 2021).

La segunda es el patrón de cuartos, concepto codificado originalmente por la literatura sobre Caracas y aplicable a Bogotá vía los inquilinatos. Se trata de personas que arriendan habitaciones dentro de su propia casa para complementar ingresos, sin profesionalización ni registro. Operan a escala micro pero acumulan, en algunas zonas, una porción significativa del mercado popular de alquiler.

La tercera es el administrador informal de inquilinato, también conocido como manijero en la jerga popular. Gestiona, por cuenta de un propietario o por cuenta propia, edificios o casas

subdivididos en habitaciones. Cobra rentas en efectivo, generalmente semanales o quincenales, y aplica reglas internas de convivencia sin sustento contractual. Su función es real en términos de coordinación del mercado, pero su capacidad técnica es limitada.

La cuarta es el llamado tierrero o pirata, presente sobre todo en las periferias en proceso de urbanización. Los tierreros lotean terrenos en barrios de origen informal, venden lotes sin urbanizar a hogares populares y, posteriormente, intermedian arriendos en las construcciones progresivas que se levantan sobre esos lotes. Reportes recientes de la Cámara Colombiana de la Construcción para Bogotá-Cundinamarca estiman que la informalidad habitacional afecta al 22% de los hogares bogotanos alrededor de 554.000 familias y que el mercado informal de vivienda moviliza aproximadamente 340.000 millones de pesos mensuales (Camacol Bogotá-Cundinamarca, 2025).

Estos intermediarios no son, en términos morales, agentes problemáticos. Cumplen una función real en territorios donde el mercado formal no llega. Pero su existencia evidencia el vacío de servicios profesionales y, en muchos casos, agrava las problemáticas analizadas en la sección anterior: contratos verbales, cánones desproporcionados, falta de garantías, administración deficiente. El argumento, por tanto, no es que la informalidad sea producto de la mala fe de estos intermediarios, sino que ellos son la forma concreta en la que la ausencia del mercado formal se manifiesta sobre el territorio.

4.2.5 Una lectura de conjunto

La revisión de la literatura y de la información oficial muestra tres cosas. La oferta formal de servicios inmobiliarios en Bogotá se concentra en tres localidades del norte. La arquitectura gremial reproduce esa concentración. Las economías de aglomeración la explican estructuralmente. En los territorios populares, ese vacío es ocupado por intermediarios

informales que cumplen funciones de coordinación, pero no aportan profesionalización ni protección jurídica plena. La pregunta que queda abierta y que la siguiente sección aborda es cómo esta geografía dual de la oferta se articula con las problemáticas inmobiliarias analizadas en la sección anterior para producir, en conjunto, un mecanismo de reproducción de desigualdades urbanas.

4.3 Acceso desigual a la asesoría y reproducción de desigualdades

Esta sección articula las dos dimensiones anteriores. Su tesis central es que la asimetría territorial de la oferta de servicios inmobiliarios opera, en interacción con las problemáticas patrimoniales de los hogares populares, como un mecanismo no salarial de reproducción de desigualdades económicas. El argumento se desarrolla en cinco pasos: el costo invisible de la asimetría de información; la asesoría como bien posicional; la reproducción intergeneracional de desigualdades patrimoniales; la lectura del fenómeno como dimensión estructural de la desigualdad urbana contemporánea; y el aporte específico de la ingeniería catastral a la corrección de la asimetría.

4.3.1 Asimetría de información como costo invisible

El primer eslabón de la articulación es el costo generalmente invisible que la asimetría de información impone a la parte menos informada. Como se mostró en el capítulo 2, Levitt y Syverson (2008) encuentran que incluso con asesoría profesional los clientes pagan un costo positivo por no disponer de toda la información que tiene el agente. Si la asesoría no elimina la asimetría, su ausencia la agrava.

En el caso popular, la asimetría se manifiesta en al menos cinco transferencias de valor que conviene enumerar con cuidado. Primera, la subvaluación patrimonial en sucesiones y

particiones: el uso del avalúo catastral, frecuentemente desactualizado en barrios de origen informal, implica partir el patrimonio sobre una base menor que el valor de mercado real, con la consecuente descapitalización del hogar y de la línea familiar a futuro. Segunda, la fijación inadecuada del canon ya analizada que reduce la rentabilidad efectiva del activo o, alternativamente, transfiere valor al arrendatario sin que ello redunde en mejor protección para el arrendador particular. Tercera, la pérdida de derechos jurídicos derivada de la informalidad contractual, que se hace patente en disputas sobre duración del contrato, monto del canon, responsabilidad por servicios públicos y devolución de depósitos. Cuarta, el costo de transacción asimétrico de operaciones que para los estratos altos son rutinarias avalúos comerciales, asesoría jurídica y para los estratos bajos representan una proporción significativa del ingreso. Quinta, la discriminación territorial implícita, manifestada en la negativa o desincentivo de los corredores formales a operar en periferias por baja rentabilidad esperada por operación.

Figura 3. Mecanismo de reproducción de desigualdades vía asimetría de información



Nota. Elaboración propia.

Cada una de estas transferencias es, individualmente, pequeña. Sumadas en el tiempo del ciclo de vida del hogar treinta o cuarenta años de tenencia, tres o cuatro operaciones patrimoniales en promedio y agregadas en el espacio centenares de miles de hogares en estratos uno, dos y tres en Bogotá, configuran un mecanismo cuantitativamente significativo de transferencia neta de valor. Smolka (2003) sintetiza la idea en una frase contundente: la informalidad, en términos económicos, es costosa para los pobres.

4.3.2 La asesoría como bien posicional

Una segunda manera de leer la articulación es entender la asesoría profesional como bien posicional. Un bien posicional es aquel cuyo valor depende, en parte, de su escasez relativa: tener acceso a él produce ventaja porque otros no lo tienen. La asesoría inmobiliaria comparte rasgos del bien posicional en la medida en que su utilidad práctica para una de las partes depende, parcialmente, de que la contraparte no disponga de ella. Un hogar con asesoría jurídica negocia mejor frente a un hogar sin ella; un arrendatario informado de los topes legales del canon obtiene mejores condiciones frente a un arrendador no informado y viceversa.

Esta lectura permite entender por qué la mera oferta privada de asesoría, dejada a las fuerzas del mercado, tiende a reproducir la desigualdad y no a corregirla. Si la oferta privada se localiza donde la demanda paga, el efecto agregado es el de un sistema que provee asesoría a quienes ya tienen más capacidad de defenderse y la niega a quienes más la necesitarían. La corrección de esta dinámica, en consecuencia, requiere intervención pública: la asesoría inmobiliaria debe pensarse como un servicio cuyo acceso, al menos en una porción básica, sea garantizado por el Estado, de manera análoga a como se piensan otros servicios profesionales como la defensoría pública, la atención básica en salud o la asesoría tributaria gratuita para sectores populares.

4.3.3 Reproducción intergeneracional de desigualdades patrimoniales

La articulación tiene, además, una dimensión temporal. Las decisiones patrimoniales que un hogar toma en una generación compra, hipoteca, arriendo, sucesión condicionan el punto de partida de la siguiente. Si un hogar de estrato uno hereda un inmueble sub-avaluado, paga impuestos sucesorales menores, pero también consolida un patrimonio menor sobre el que la generación siguiente puede operar: apalancarse, hipotecar, vender. Si un hogar arrienda durante toda su vida activa sin formalización ni capacidad de capitalización, llega a la edad de retiro sin un activo significativo. Estas dinámicas no se explican únicamente por el ingreso del hogar; son resultado, en parte importante, del entorno institucional en que el hogar opera y, en particular, de la presencia o ausencia de asesoría profesional para tomar decisiones adecuadas.

Camargo Sierra y Hurtado Tarazona (2013, pp. 240-244) y, más recientemente, los autores agrupados por Abramo, Erazo Espinosa y Rodríguez Mancilla (2016, pp. 15-30) sostienen que la política habitacional latinoamericana debe ampliar su foco desde la mera reducción del déficit cuantitativo hacia la consolidación patrimonial efectiva de los hogares. Esa ampliación implica intervenir sobre el conjunto de procesos no monetarios que median entre la propiedad jurídica del inmueble y su efectividad como activo económico. La asesoría inmobiliaria es uno de esos procesos.

4.3.4 Una dimensión estructural de la desigualdad urbana contemporánea

La articulación analizada permite avanzar una tesis interpretativa que cierra el argumento del trabajo. El acceso desigual a la asesoría inmobiliaria es una dimensión estructural hasta ahora poco explorada de la desigualdad urbana contemporánea. Estructural, porque no se trata de un déficit coyuntural o de la falta de información de algunos hogares particulares, sino de la organización misma de la oferta de servicios en el espacio urbano. Poco explorada, porque la

literatura sobre desigualdad urbana ha privilegiado el acceso a la vivienda como activo físico, dejando en penumbra el acceso a los servicios profesionales que median entre el activo y su efectividad económica.

La tesis es compatible con las lecturas existentes y las complementa. Coincide con UN-Habitat (2020, 2022) en la concepción multidimensional de la desigualdad urbana; con Abramo (2012) en la lectura de la ciudad latinoamericana como coexistencia de lógicas; con Smolka (2003) en la idea de que la informalidad es costosa para los pobres; con Jaramillo (2009) en la lectura de la segmentación del mercado inmobiliario como fenómeno endógeno; con Lombard et al. (2021) en el reconocimiento del arriendo informal como opción esencial; y con Ahlenius et al. (2025) en la identificación del vacío de literatura sobre poblaciones desatendidas. Agrega, sobre estas bases, una articulación que la literatura disponible no había hecho explícita: la geografía de la oferta de servicios inmobiliarios es, también, una geografía de la reproducción de desigualdades patrimoniales.

4.3.5 Aporte de la ingeniería catastral y el catastro multipropósito

El cierre del argumento abre, naturalmente, una pregunta sobre las posibilidades de corrección de la asimetría documentada. Aquí la ingeniería catastral tiene un papel concreto y demostrable. El catastro multipropósito formalizado por el Conpes 3859 de 2016 y consolidado por la Ley 2294 de 2023 transita desde un catastro estrictamente fiscal hacia un catastro polivalente, base de la seguridad jurídica de la propiedad y herramienta de equidad territorial (IGAC, 2026). En términos operativos, el catastro multipropósito ofrece cuatro contribuciones a la corrección de la asimetría documentada.

Primero, la actualización masiva de los avalúos catastrales en barrios populares. Información del IGAC indica que para 2026 el país cuenta con 326 municipios con información

catastral multipropósito actualizada y otros 568 municipios con ajustes masivos de valores, lo que ha permitido reducir el rezago de valores del suelo en aproximadamente el 67% del territorio nacional (IGAC, 2026). Para Bogotá, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital opera con enfoque multipropósito desde hace varios años. La consecuencia práctica es que el avalúo catastral, antes claramente inferior al comercial, se aproxima más al valor real del inmueble, lo que reduce la subvaluación patrimonial en operaciones que utilizan el avalúo catastral como referencia.

Segundo, la georreferenciación de los mercados informales como insumo para política pública. La cartografía catastral actualizada permite identificar zonas de mercado informal de vivienda, mapear oferta y demanda, y diseñar intervenciones territorialmente focalizadas de regularización y de asesoría.

Tercero, la integración entre catastro y registro, contemplada en la Ley 2294 de 2023, fortalece la seguridad jurídica de la propiedad y reduce los costos de transacción de operaciones de compraventa, sucesión y formalización. Para hogares populares con tenencia precaria, esa integración es un avance directo en la consolidación de sus activos.

Cuarto, la formación profesional del ingeniero catastral en avalúos, valoración y gestión inmobiliaria articulada con el RAA y con la Ley 1673 de 2013 le otorga un perfil técnico idóneo para participar en programas públicos de asesoría inmobiliaria orientados a sectores populares. Programas de avalúos públicos subsidiados para hogares de estratos uno y dos en operaciones de sucesión, venta o crédito hipotecario social pueden ser diseñados y operados con participación directa de profesionales formados en ingeniería catastral.

Tabla 4. Aporte de la ingeniería catastral a la corrección de asimetrías inmobiliarias

Problema documentado	Herramienta del catastro multipropósito	Resultado esperado
Avalúos catastrales desactualizados en barrios populares	Actualización catastral con enfoque multipropósito (326 municipios al 2026)	Acercamiento del avalúo catastral al valor comercial real
Mercados informales no cartografiados	Georreferenciación catastral de zonas de origen informal	Insumo para focalización de programas públicos
Tenencia precaria sin registro de la propiedad	Integración catastro-registro (Ley 2294/2023)	Seguridad jurídica y reducción de costos de transacción
Ausencia de asesoría profesional en estratos 1-2	Programas de avalúos públicos subsidiados	Reducción del costo de operaciones patrimoniales
Asimetría informacional generalizada	Información catastral abierta y accesible	Reducción de la brecha de información

Nota. Elaboración propia a partir de la revisión documental.

La concreción disciplinar no agota las posibilidades de intervención, pero sí muestra que el problema analizado no es solo descriptivo: tiene rutas operativas de corrección, y la ingeniería catastral en articulación con la política habitacional y la regulación del mercado de arrendamiento está bien situada para contribuir a esas rutas.

CONCLUSIONES

La revisión documental realizada permite formular cinco conclusiones principales que sintetizan los hallazgos del trabajo y responden a la pregunta de investigación.

La primera es de orden descriptivo. Las problemáticas inmobiliarias que enfrentan los hogares de bajos recursos en Colombia y, en general, en América Latina, son sistemáticas y se concentran en cuatro dimensiones: la informalidad arrendataria, la fijación inadecuada de cánones, las decisiones patrimoniales desfavorables y la administración deficiente de la propiedad horizontal. La evidencia oficial reciente para Colombia en particular los datos de la ECV 2024 procesados por Fedelonjas muestra que el 56% de los contratos de arrendamiento son verbales y que esa informalidad se concentra abrumadoramente en los estratos uno, dos y tres, con el 95% de los hogares arrendatarios de esos estratos operando sin contrato escrito. No son anomalías marginales: son rasgos estructurales del mercado popular de vivienda.

La segunda conclusión es geográfica. La oferta formal de servicios de intermediación y asesoría inmobiliaria se concentra geográfica y socioeconómicamente en las áreas urbanas de mayor poder adquisitivo. En Bogotá, alrededor del 60% de las 17.655 inmobiliarias registradas opera en las localidades de Chapinero, Usaquén y Suba, territorios donde predominan los estratos cuatro, cinco y seis. La arquitectura gremial —encabezada por la Lonja de Propiedad Raíz y Fedelonjas— reproduce esa concentración, reforzada por las economías de aglomeración (Fujita, Krugman & Venables, 1999) y la lógica institucional propia de los mercados formales explica estructuralmente este patrón. Sin embargo, esta geografía no agota el panorama: la digitalización del sector a través de plataformas Proptech, introduce una modalidad de intermediación que se presta de manera virtual y que atenúa parcialmente la dependencia de la localización física. Se trata de una tendencia creciente que, aunque incipiente en América Latina, ya comienza a

manifestarse en Colombia. De igual manera, así como plantea oportunidades de acceso, también formula nuevos desafíos como la brecha digital entre estratos, la capacidad de los hogares populares para apropiarse de estas plataformas y el riesgo de que la desigualdad se reproduzca ahora en clave tecnológica.

La tercera conclusión es la articulación, núcleo argumental del trabajo. La interrelación entre las dos dimensiones anteriores permite leer la falta de acceso a la asesoría inmobiliaria como una dimensión estructural hasta ahora poco explorada de la desigualdad urbana contemporánea. La asimetría territorial de la oferta de asesoría opera, en interacción con la informalidad de los mercados populares, como un mecanismo no salarial de reproducción de desigualdades patrimoniales. Cada decisión patrimonial tomada sin asesoría implica una pequeña transferencia neta de valor desde el hogar popular hacia agentes mejor posicionados, y la suma de estas transferencias en el tiempo y en el espacio configura una desigualdad acumulada que el ingreso, por sí solo, no explica.

La cuarta conclusión es teórica. La literatura latinoamericana en particular las contribuciones de Pedro Abramo, Samuel Jaramillo y Martim Smolka ofrece un marco potente para articular el argumento. Y ese marco es complementario, no antagónico, con la economía urbana clásica y con la teoría de la asimetría de información. La lectura de la ciudad latinoamericana como ciudad com-fusa, en la que conviven la lógica del mercado, la lógica del Estado y la lógica de la necesidad (Abramo, 2012), permite entender que el mercado popular de vivienda no es ausencia de mercado, sino presencia de un mercado distinto cuya corrección no pasa por su erradicación sino por su acompañamiento técnico e institucional.

La quinta y última conclusión es disciplinar. El catastro multipropósito en proceso de implementación en Colombia desde el Conpes 3859 de 2016 y la Ley 2294 de 2023 abre un

campo de acción concreto para la ingeniería catastral en la corrección de la asimetría documentada. La actualización masiva de avalúos, la georreferenciación de mercados informales, la integración catastro-registro y la formación profesional en valoración inmobiliaria sitúan a la disciplina del ingeniero catastral en una posición técnicamente idónea para contribuir a la democratización del acceso a la asesoría inmobiliaria, particularmente en operaciones patrimoniales sucesiones, ventas, hipotecas de hogares de los estratos uno y dos.

En síntesis, la pregunta inicial puede responderse afirmativamente: la concentración geográfica de los servicios de intermediación y asesoría inmobiliaria en sectores de mayor poder adquisitivo guarda una relación analítica directa con las problemáticas inmobiliarias que enfrentan los hogares populares, y esa relación contribuye, por la vía de la asimetría de información y la subvaluación patrimonial sistemática, a la reproducción de desigualdades económicas urbanas. La asesoría inmobiliaria, lejos de ser un servicio neutro y opcional, debe entenderse como parte de la infraestructura institucional que media entre la propiedad como derecho jurídico y la propiedad como activo económico efectivo.

RECOMENDACIONES

A partir de las conclusiones anteriores se formulan recomendaciones en tres planos: el de la política pública, el de la práctica profesional y el de la investigación futura.

6.1 Recomendaciones de política pública

Diseñar un programa distrital, y eventualmente nacional, de asesoría inmobiliaria pública gratuita para los hogares de estratos uno, dos y tres. Este programa podría operar a través de las Casas del Hábitat de la Secretaría Distrital del Hábitat de Bogotá, en articulación con universidades públicas y privadas que aporten estudiantes y docentes de los programas de derecho, arquitectura, economía urbana e ingeniería catastral. La asesoría incluiría orientación sobre la Ley 820, asistencia en redacción de contratos de arrendamiento, asesoría sucesoral básica y acompañamiento técnico en operaciones patrimoniales.

Implementar un sistema de avalúos comerciales públicos subsidiados para hogares de estratos uno y dos en operaciones de sucesión, compraventa intrafamiliar y crédito hipotecario social. El sistema podría operarse desde la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital y articular profesionales del Registro Abierto de Avaluadores con cuerpos técnicos de la administración distrital y de las universidades públicas.

Fortalecer la matrícula de arrendador y simplificar sus requisitos para los arrendadores particulares de barrios populares, eliminando barreras administrativas innecesarias y articulándola con programas de educación financiera y jurídica dirigidos al sector popular. La formalización de intermediarios populares, sin pretender convertirlos en inmobiliarias formales, puede mejorar significativamente la seguridad jurídica del mercado popular de arrendamiento.

Avanzar en la implementación plena del catastro multipropósito en barrios de origen informal de Bogotá y otras ciudades, integrando catastro y registro, actualizando avalúos rezagados y produciendo información cartográfica detallada que sirva como base para política pública y como referente técnico para hogares populares en sus operaciones patrimoniales.

Incorporar a los programas de vivienda social y de mejoramiento integral de barrios un componente explícito de asesoría inmobiliaria post-asignación, que acompañe al hogar durante los primeros años de tenencia en aspectos como administración de propiedad horizontal, declaración de impuestos prediales, mantenimiento del inmueble y eventuales operaciones de arrendamiento o venta.

6.2 Recomendaciones para la práctica profesional

Para el ejercicio profesional de la ingeniería catastral y geodesia, el análisis sugiere tres líneas. Fortalecer la formación de pregrado y posgrado en valoración inmobiliaria orientada a sectores populares, incluyendo metodologías de avalúo en condiciones de información imperfecta y cartografía de barrios de origen informal. Vincular el ejercicio profesional con la política pública mediante convenios entre universidades, RAA y administraciones territoriales, en particular las unidades catastrales descentralizadas. Articular el trabajo catastral con el de otras profesiones derecho, trabajo social, economía urbana, arquitectura para enfoques integrales de regularización y acompañamiento.

6.3 Líneas de investigación futura

La monografía es de carácter documental y no agota el tema. Se proponen cinco líneas de investigación empírica para trabajos futuros. Una georreferenciación detallada de la oferta de asesoría inmobiliaria por estrato y barrio en Bogotá, que permita medir con precisión la asimetría

territorial descrita. Una cuantificación del impuesto de informalidad sobre el patrimonio de los hogares populares, a partir de comparaciones entre operaciones patrimoniales con y sin asesoría. Una evaluación de impacto de los programas existentes de matrícula de arrendador y de asesoría habitacional sobre la formalización contractual y la satisfacción de las partes. Un estudio del papel del catastro multipropósito en la reducción de la asimetría informacional en barrios de origen informal, a partir de evaluaciones cuasi-experimentales en municipios actualizados versus no actualizados. Y estudios comparados con otras ciudades latinoamericanas Medellín, Cali, Lima, Quito, Buenos Aires que permitan establecer la generalidad o particularidad del patrón identificado para Bogotá.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Abramo, P. (2003). A teoria econômica da favela: quatro notas sobre a localização residencial dos pobres e o mercado imobiliário. En P. Abramo, A cidade da informalidade. Río de Janeiro: Sette Letras.

Abramo, P. (2012). La ciudad com-fusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas. EURE, 38(114), 35-69. doi:10.4067/S0250-71612012000200002

Abramo, P., Erazo Espinosa, J., & Rodríguez Mancilla, M. (2016). Ciudades populares en disputa ¿Acceso a suelo urbano para todos? Quito: Abya-Yala / CLACSO / Lincoln Institute of Land Policy.

Ahlenius, M., Berggren, B., & Hurst, N. (2025). 50 Years of research in real estate brokerage: A semi-systematic literature review. Real Estate, 2(4), 21. doi:10.3390/realestate2040021

Ball, M. (2006). Markets and institutions in real estate and construction. Oxford: Blackwell Publishing.

Camacol Bogotá-Cundinamarca. (2025). Informalidad habitacional en Bogotá. Bogotá: Cámara Colombiana de la Construcción.

Cámara de Comercio de Bogotá. (2022). Programa de reactivación económica para inmobiliarias en Bogotá y la Región. Bogotá: CCB.

Camargo Sierra, A. P., & Hurtado Tarazona, A. (2013). Vivienda y pobreza: una relación compleja. Marco conceptual y caracterización de Bogotá. Cuadernos de Vivienda y Urbanismo, 4(8), 224-246. doi:10.11144/Javeriana.cvu4-8.vprc

ColombiaOne. (2 de octubre de 2025). Renting overtakes homeownership in Colombia. ColombiaOne.

Congreso de la República de Colombia. (2001). Ley 675 de 2001, por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal. Bogotá: Diario Oficial No. 44.509.

Congreso de la República de Colombia. (2003). Ley 820 de 2003, por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana. Bogotá: Diario Oficial No. 45.244.

Congreso de la República de Colombia. (2013). Ley 1673 de 2013, por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones. Bogotá: Diario Oficial No. 48.856.

Congreso de la República de Colombia. (2023). Ley 2294 de 2023, por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 Colombia Potencia Mundial de la Vida. Bogotá: Diario Oficial.

Departamento Administrativo Nacional de Estadística. (2024). Encuesta Nacional de Calidad de Vida 2023. Boletín técnico. Bogotá: DANE.

Departamento Administrativo Nacional de Estadística. (2025). Encuesta Nacional de Calidad de Vida 2024. Boletín técnico. Bogotá: DANE.

Departamento Nacional de Planeación. (2016). Documento Conpes 3859: Política para la adopción e implementación de un catastro multipropósito rural-urbano. Bogotá: DNP.

Fedelonjas. (2025). Sobre nosotros. Obtenido de Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz: https://www.fedelonjas.org.co/sobre-nosotros/

Flores, T. (25 de febrero de 2026 . Comprar vivienda sin visitarla: así es el mercado inmobiliario digital. El Universal. Flores, T. (25 de Febrero de 2026). Comprar vivienda sin visitarla: así es el mercado inmobiliario digital. El Universal. https://www.eluniversal.com.co/especial/construccion/2026/02/25/comprar-vivienda-sin-visitarla-asi-es-el-mercado-inmobiliario-digital/?utm_source=copilot.com#goog_rewarded

Fujita, M., Krugman, P., & Venables, A. J. (1999). The spatial economy: Cities, regions, and international trade. Cambridge, MA: MIT Press.

Garza, N. F. (2010). Precios del suelo en Bogotá: crecimiento versus especulación. Territorios(22), 13-36.

Gilbert, A. (2012). Rental housing: The international experience. Habitat International, 36(2), 173-181. doi:10.1016/j.habitatint.2011.10.002

Harvey, D. (2008). El derecho a la ciudad. New Left Review(53), 23-39.

Harvey, D. (2012). Rebel cities: From the right to the city to the urban revolution. Londres: Verso.

Instituto Geográfico Agustín Codazzi. (11 de febrero de 2026). Colombia alcanza un hito histórico en catastro multipropósito: reduce el rezago de valores del suelo en el 67 % del territorio nacional y actualiza más de 44 millones de hectáreas [Nota de prensa]. Bogotá: IGAC.

Jaramillo, S. (2008). Reflexiones sobre la informalidad fundiaria como peculiaridad de los mercados de suelo en América Latina. Territorios(18-19), 11-53.

Jaramillo, S. (2009). Hacia una teoría de la renta del suelo urbano (2.ª ed. ed.). Bogotá: Ediciones Uniandes.

Jaramillo, S., & Cuervo, N. (2014). Precios inmobiliarios de vivienda en Bogotá 1970-2013. Documentos CEDE. Bogotá: Universidad de los Andes.

Jaramillo, S., & Parias, A. (1997). Vivienda de alquiler en Bogotá: agentes y acción estatal. En La investigación regional y urbana en Colombia. Bogotá: DNP-ACIUR-FINDETER.

Lefebvre, H. (1968). Le droit à la ville. París: Anthropos.

Levitt, S. D., & Syverson, C. (2008). Market distortions when agents are better informed: The value of information in real estate transactions. Review of Economics and Statistics, 90(4), 599-611. doi:10.1162/rest.90.4.599

Lombard, M. (2016). Land conflict in peri-urban areas: Informal rental housing and urbanisation. Urban Studies, 53(13), 2700-2716. doi:10.1177/0042098015596928

Lombard, M., Hernández-García, J., & Angulo, A. L. (2021). Informal rental housing in Colombia: An essential option for low-income households. International Development Planning Review, 43(2), 257-277. doi:10.3828/idpr.2020.6

Martínez Sanabria, J. A. (2018). Problemáticas en la administración de propiedad horizontal en Colombia [Trabajo de grado]. Bogotá: Universidad Nacional Abierta y a Distancia.

Molano Camargo, F. (2016). El derecho a la ciudad: de Henri Lefebvre a los análisis sobre la ciudad capitalista contemporánea. Folios(44), 3-19.

Monsalve Martínez, M. C. (16 de abril de 2026). 56 de cada 100 contratos de arriendo en Colombia son verbales y el 96 % está en los estratos 1, 2 y 3. Portafolio.

Parias Durán, A. (2008). El mercado de arrendamiento en los barrios informales en Bogotá, un mercado estructural. Territorios(18-19), 75-101.

Pérez-Campuzano, E., Mota Flores, V. E., & Mendoza, M. Á. (2021). Localización de empresas de servicios intensivos en conocimiento en la Zona Metropolitana del Valle de México. Estudios Demográficos y Urbanos, 36(2), 109-138.

Sandelowski, M., & Barroso, J. (2006). Handbook for synthesizing qualitative research. Nueva York: Springer.

Smolka, M. O. (2003). Informalidad, pobreza urbana y precios de la tierra. Land Lines.

Smolka, M. O., & Mullahy, L. (2010). Perspectivas urbanas: temas críticos en políticas de suelo de América Latina. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy.

UN-Habitat. (2020). World Cities Report 2020: The value of sustainable urbanization. Nairobi: United Nations Human Settlements Programme.

UN-Habitat. (2022). World Cities Report 2022: Envisaging the future of cities. Nairobi: United Nations Human Settlements Programme.

ANEXO A.

La presente matriz de análisis organiza las 39 fuentes consultadas durante el proceso de revisión documental. Las fuentes se clasificaron en cinco categorías temáticas que guiaron la organización y el análisis: problemáticas inmobiliarias en sectores populares, intermediación inmobiliaria, concentración geográfica y segmentación de servicios, desigualdad urbana, y marco teórico y metodológico transversal. Las primeras cuatro derivan directamente de los objetivos específicos del trabajo; la quinta agrupa los referentes teóricos clásicos y los aportes metodológicos que sirven de base general.

MATRIZ DE ANÁLISIS DE FUENTES

N°	Autor(es)	Año	Tipo de documento	Categoría temática principal	Categoría temática secundaria	Contexto geográfico	Metodología de la fuente	Hallazgos relevantes para la monografía	Referencia bibliográfica APA 7
1	Abramo, P.	2003	Capítulo de libro	Marco teórico / metodológico transversal	Problemáticas inmobiliarias sectores populares	Brasil / América Latina	Teórica-conceptual	Formula la teoría económica de la favela: el mercado informal produce una estructura urbana donde los pobres pagan más por peor localización. Introduce la lógica de la necesidad como tercer principio organizador junto al mercado y el Estado.	Abramo, P. (2003). A teoria econômica da favela: quatro notas sobre a localização residencial dos pobres e o mercado imobiliário. En P. Abramo (Org.), A cidade da informalidade. Sette Letras.
2	Abramo, P.	2012	Artículo académico	Marco teórico / metodológico transversal	Desigualdad urbana	América Latina	Teórica-conceptual	Desarrolla el concepto de 'ciudad com-fusa': en las grandes metrópolis latinoamericanas coexisten tres lógicas de producción del espacio urbano (mercado, Estado y necesidad). El mercado popular de vivienda no es ausencia de mercado sino un mercado con lógicas propias.	Abramo, P. (2012). La ciudad com-fusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas. EURE, 38(114), 35-69. https://doi.org/10.4067/S0250-71612012000200002

MATRIZ DE ANÁLISIS DE FUENTES

N°	Autor(es)	Año	Tipo de documento	Categoría temática principal	Categoría temática secundaria	Contexto geográfico	Metodología de la fuente	Hallazgos relevantes para la monografía	Referencia bibliográfica APA 7
3	Abramo, P., Erazo Espinosa, J. & Rodríguez Mancilla, M. (Coords.)	2016	Libro colectivo	Desigualdad urbana	Problemáticas inmobiliarias sectores populares	América Latina	Revisión documental y estudios de caso	Argumentan que la política habitacional latinoamericana debe ampliar su foco desde la reducción del déficit cuantitativo hacia la consolidación patrimonial efectiva de los hogares. Proponen intervenir sobre los procesos no monetarios que median entre la propiedad jurídica y su efectividad como activo económico.	Abramo, P., Erazo Espinosa, J., & Rodríguez Mancilla, M. (Coords.). (2016). Ciudades populares en disputa ¿Acceso a suelo urbano para todos? Abya-Yala / CLACSO / Lincoln Institute of Land Policy.
4	Ahlenius, M., Berggren, B. & Hurst, N.	2025	Artículo académico	Intermediación inmobiliaria	Marco teórico / metodológico transversal	Internacional (revisión global)	Revisión semi-sistemática de literatura (50 años)	Revisión de 50 años de investigación en corretaje inmobiliario. Identifica vacío sistemático en la literatura: casi toda la investigación se centra en mercados desarrollados del Norte Global; los mercados del Sur Global — incluyendo América Latina— están subrepresentados. Evidencia que la asimetría de información es el eje teórico dominante del campo.	Ahlenius, M., Berggren, B., & Hurst, N. (2025). 50 Years of research in real estate brokerage: A semi-systematic literature review. Real Estate, 2(4), 21. https://doi.org/10.3390/realestate2040021

MATRIZ DE ANÁLISIS DE FUENTES

N°	Autor(es)	Año	Tipo de documento	Categoría temática principal	Categoría temática secundaria	Contexto geográfico	Metodología de la fuente	Hallazgos relevantes para la monografía	Referencia bibliográfica APA 7
5	Camacol Bogotá-Cundinamarca	2025	Informe sectorial	Problemáticas inmobiliarias sectores populares	Concentración geográfica y segmentación	Bogotá, (Colombia)	Estadística sectorial	Estima que la informalidad habitacional afecta al 22% de los hogares bogotanos (aprox. 554.000 familias) y que el mercado informal de vivienda moviliza aproximadamente 340.000 millones de pesos mensuales. Evidencia la magnitud económica del mercado informal.	Camacol Bogotá-Cundinamarca. (2025). Informalidad habitacional en Bogotá. Cámara Colombiana de la Construcción.
6	Camargo Sierra, A. P. & Hurtado Tarazona, A.	2013	Artículo académico	Problemáticas inmobiliarias sectores populares	Desigualdad urbana	Bogotá, (Colombia)	Conceptual y estadística descriptiva	Introducen el concepto de 'pobreza inducida por la vivienda': hogares que destinan más del 30% de sus ingresos a gastos de vivienda. Documentan que en programas VIP la cuota de administración puede volverse impagable, generando riesgo de embargo. El 95% de los hogares de estratos 1-3 arriendan sin contrato escrito.	Camargo Sierra, A. P., & Hurtado Tarazona, A. (2013). Vivienda y pobreza: una relación compleja. Marco conceptual y caracterización de Bogotá. Cuadernos de Vivienda y Urbanismo, 4(8), 224-246. https://doi.org/10.11144/Javeriana.cvu4-8.vprc

MATRIZ DE ANÁLISIS DE FUENTES

N°	Autor(es)	Año	Tipo de documento	Categoría temática principal	Categoría temática secundaria	Contexto geográfico	Metodología de la fuente	Hallazgos relevantes para la monografía	Referencia bibliográfica APA 7
7	Cámara de Comercio de Bogotá	2022	Informe institucional	Concentración geográfica y segmentación	Intermediación inmobiliaria	Bogotá, (Colombia)	Estadística de registro mercantil	Registra 17.655 empresas inmobiliarias en Bogotá-Región (dic. 2021); 85% son micro y pequeñas empresas. El dato central para la monografía: aproximadamente el 60% se concentra en Chapinero, Usaquén y Suba. El 48% de todas las empresas bogotanas está en cinco localidades (Suba, Usaquén, Chapinero, Kennedy, Engativá).	Cámara de Comercio de Bogotá. (2022). Programa de reactivación económica para inmobiliarias en Bogotá y la Región. CCB.
8	ColombiaOne	2025	Artículo de prensa especializada	Problemáticas inmobiliarias sectores populares	Desigualdad urbana	Colombia	Periodismo especializado	Reporta que el arrendamiento supera a la propiedad como forma de tenencia predominante en Colombia, tendencia reciente que refuerza la relevancia del análisis del mercado de arriendo informal.	ColombiaOne. (2025, 2 de octubre). Renting overtakes homeownership in Colombia. ColombiaOne.
9	Congreso de la República de Colombia	2001	Norma legal	Problemáticas inmobiliarias sectores populares	Marco teórico / metodológico transversal	Colombia	Normativa	Establece el régimen de propiedad horizontal. Exige administración profesional, manejo contable y rendición de cuentas. Su aplicación práctica en estratos populares presenta dificultades documentadas: cartera morosa, administraciones no profesionalizadas, conflictos por bienes comunes.	Congreso de la República de Colombia. (2001). Ley 675 de 2001, por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal. Diario Oficial No. 44.509.

MATRIZ DE ANÁLISIS DE FUENTES

N°	Autor(es)	Año	Tipo de documento	Categoría temática principal	Categoría temática secundaria	Contexto geográfico	Metodología de la fuente	Hallazgos relevantes para la monografía	Referencia bibliográfica APA 7
10	Congreso de la República de Colombia	2003	Norma legal	Problemáticas inmobiliarias sectores populares	Marco teórico / metodológico transversal	Colombia	Normativa	Regula el arrendamiento urbano. Fija el tope del canon en el 1% del valor comercial del inmueble. Establece los requisitos del contrato escrito. En la práctica, su aplicación en sectores populares es limitada: el 56% de los contratos son verbales según la ECV 2024.	Congreso de la República de Colombia. (2003). Ley 820 de 2003, por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana. Diario Oficial No. 45.244.
11	Congreso de la República de Colombia	2013	Norma legal	Intermediación inmobiliaria	Marco teórico / metodológico transversal	Colombia	Normativa	Reglamenta la actividad del avaluador profesional. Crea el Registro Abierto de Avaluadores (RAA). Exige formación específica, examen de competencias y código deontológico. Los avaluadores inscritos son requisito normativo para operaciones de crédito hipotecario, sucesiones, plusvalía y expropiaciones.	Congreso de la República de Colombia. (2013). Ley 1673 de 2013, por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones. Diario Oficial No. 48.856.
12	Congreso de la República de Colombia	2023	Norma legal	Marco teórico / metodológico transversal	Desigualdad urbana	Colombia	Normativa	Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026. Consolida el catastro multipropósito como política de Estado. Contempla la integración catastro-registro para fortalecer la seguridad jurídica de la propiedad y reducir costos de transacción en operaciones de compraventa, sucesión y formalización.	Congreso de la República de Colombia. (2023). Ley 2294 de 2023, por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 Colombia Potencia Mundial de la Vida. Diario Oficial.

MATRIZ DE ANÁLISIS DE FUENTES

N°	Autor(es)	Año	Tipo de documento	Categoría temática principal	Categoría temática secundaria	Contexto geográfico	Metodología de la fuente	Hallazgos relevantes para la monografía	Referencia bibliográfica APA 7
13	Departamento Administrativo Nacional de Estadística	2024	Informe estadístico oficial	Problemáticas inmobiliarias sectores populares	Desigualdad urbana	Colombia	Encuesta de hogares (ECV 2023)	Encuesta Nacional de Calidad de Vida 2023. Fuente primaria para datos de tenencia habitacional, informalidad arrendataria y condiciones de vivienda por estrato. Permite establecer la dimensión estadística de las problemáticas inmobiliarias en sectores populares.	Departamento Administrativo Nacional de Estadística. (2024). Encuesta Nacional de Calidad de Vida 2023. Boletín técnico. DANE.
14	Departamento Administrativo Nacional de Estadística	2025	Informe estadístico oficial	Problemáticas inmobiliarias sectores populares	Desigualdad urbana	Colombia	Encuesta de hogares (ECV 2024)	Encuesta Nacional de Calidad de Vida 2024. Dato central: el 56% de los contratos de arrendamiento en Colombia son verbales; el 95% de los arrendatarios de estratos 1, 2 y 3 opera sin contrato escrito. Actualiza y refuerza la evidencia de la ECV 2023.	Departamento Administrativo Nacional de Estadística. (2025). Encuesta Nacional de Calidad de Vida 2024. Boletín técnico. DANE.
15	Departamento Nacional de Planeación	2016	Documento de política pública	Marco teórico / metodológico transversal	Desigualdad urbana	Colombia	Política pública	Formaliza el catastro multipropósito como política nacional. Establece la transición desde un catastro fiscal hacia un catastro polivalente que sirva de base para la seguridad jurídica de la propiedad y la equidad territorial. Punto de partida normativo para las conclusiones disciplinares de la monografía.	Departamento Nacional de Planeación. (2016). Documento Conpes 3859: Política para la adopción e implementación de un catastro multipropósito rural-urbano. DNP.

MATRIZ DE ANÁLISIS DE FUENTES

N°	Autor(es)	Año	Tipo de documento	Categoría temática principal	Categoría temática secundaria	Contexto geográfico	Metodología de la fuente	Hallazgos relevantes para la monografía	Referencia bibliográfica APA 7
16	Fedelonjas	2025	Fuente institucional / sitio web	Intermediación inmobiliaria	Concentración geográfica y segmentación	Colombia	Información institucional	Federación que integra 18 lonjas regionales y más de 1.000 afiliados que articulan aproximadamente 10.000 agentes inmobiliarios en el país. Su sede en Chapinero y la distribución de sus afiliados reflejan y refuerzan la concentración geográfica de la intermediación formal en el corredor norte de Bogotá.	Fedelonjas. (2025). Sobre nosotros. Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz. https://www.fedelonjas.org.co/sobre-nosotros/
17	Fujita, M., Krugman, P. & Venables, A. J.	1999	Libro académico	Concentración geográfica y segmentación	Marco teórico / metodológico transversal	Internacional	Modelación teórica (nueva geografía económica)	Desarrollan la nueva geografía económica. Explican la concentración de servicios al productor mediante tres tipos de economías de aglomeración: mercado laboral especializado, proximidad a servicios complementarios y concentración de demanda solvente. Marco teórico central para explicar por qué las inmobiliarias se concentran en el norte de Bogotá.	Fujita, M., Krugman, P., & Venables, A. J. (1999). The spatial economy: Cities, regions, and international trade. MIT Press.

MATRIZ DE ANÁLISIS DE FUENTES

N°	Autor(es)	Año	Tipo de documento	Categoría temática principal	Categoría temática secundaria	Contexto geográfico	Metodología de la fuente	Hallazgos relevantes para la monografía	Referencia bibliográfica APA 7
18	Garza, N. F.	2005	Artículo académico	Concentración geográfica y segmentación	Marco teórico / metodológico transversal	Bogotá, (Colombia)	Análisis econométrico espacial	Analiza los precios del suelo urbano en Bogotá entre 1960-1998 usando datos de la Lonja de Propiedad Raíz. Muestra que los precios en estratos altos crecieron a tasas superiores al promedio metropolitano. Evidencia la diferenciación espacial del valor del suelo como componente endógeno del mercado inmobiliario bogotano.	Garza, N. F. (2005). Precios del suelo en Bogotá: crecimiento versus especulación. Territorios, (13), 133-154.
19	Gilbert, A.	2016	Artículo académico	Problemáticas inmobiliarias sectores populares	Marco teórico / metodológico transversal	Internacional (América Latina)	Revisión documental comparada	Demuestra que el arrendamiento, lejos de ser una etapa transitoria hacia la propiedad, es una forma estructural de tenencia en las ciudades latinoamericanas y en sus barrios populares. Aproximadamente 1.200 millones de personas viven en vivienda arrendada en el mundo. El arriendo informal en el Sur Global llena el vacío dejado por el Estado y el mercado formal.	Gilbert, A. (2016). Rental housing: The international experience. Habitat International, 54, 173-181. https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2015.11.025

MATRIZ DE ANÁLISIS DE FUENTES

N°	Autor(es)	Año	Tipo de documento	Categoría temática principal	Categoría temática secundaria	Contexto geográfico	Metodología de la fuente	Hallazgos relevantes para la monografía	Referencia bibliográfica APA 7
20	Harvey, D.	2008	Artículo académico	Desigualdad urbana	Marco teórico / metodológico transversal	Internacional	Ensayo teórico-crítico	Caracteriza la acumulación por desposesión territorial: la captura privada de rentas urbanas generadas colectivamente (por inversión pública, dinámica demográfica y aglomeración económica) termina apropiada por propietarios del suelo en zonas valorizadas. Marco para entender la concentración de inmobiliarias y renta de segregación en el corredor norte de Bogotá.	Harvey, D. (2008). El derecho a la ciudad. New Left Review, (53), 23-39.
21	Instituto Geográfico Agustín Codazzi	2026	Nota de prensa institucional	Marco teórico / metodológico transversal	Desigualdad urbana	Colombia	Informe de avance institucional	Colombia cuenta con 326 municipios con información catastral multipropósito actualizada y 568 con ajustes masivos de valores, reduciendo el rezago de valores del suelo en aproximadamente el 67% del territorio nacional y actualizando más de 44 millones de hectáreas. Evidencia concreta del avance del catastro multipropósito.	Instituto Geográfico Agustín Codazzi. (2026, 11 de febrero). Colombia alcanza un hito histórico en catastro multipropósito [Nota de prensa]. IGAC.

MATRIZ DE ANÁLISIS DE FUENTES

N°	Autor(es)	Año	Tipo de documento	Categoría temática principal	Categoría temática secundaria	Contexto geográfico	Metodología de la fuente	Hallazgos relevantes para la monografía	Referencia bibliográfica APA 7
22	Jaramillo, S.	2008	Artículo académico	Problemáticas inmobiliarias sectores populares	Marco teórico / metodológico transversal	América Latina	Teórica-conceptual	Reflexiona sobre la informalidad fundiaria como peculiaridad de los mercados de suelo latinoamericanos. Distingue entre informalidad de acceso (sin título) e informalidad de uso (sin norma urbanística). El mercado informal no es una desviación del formal sino una forma distinta de organización del mercado.	Jaramillo, S. (2008). Reflexiones sobre la informalidad fundiaria como peculiaridad de los mercados de suelo en América Latina. Territorios, (18-19), 11-53.
23	Jaramillo, S.	2009	Libro académico	Marco teórico / metodológico transversal	Concentración geográfica y segmentación	Colombia / América Latina	Teórica-conceptual	Desarrolla la teoría general de la renta del suelo urbano para América Latina. Central para la monografía: la 'renta de monopolio de segregación' explica por qué los precios del suelo en zonas de estratos altos incorporan un componente que no se explica por diferencias físicas observables sino por la exclusividad social del entorno.	Jaramillo, S. (2009). Hacia una teoría de la renta del suelo urbano (2.a ed.). Ediciones Uniandes.

MATRIZ DE ANÁLISIS DE FUENTES

N°	Autor(es)	Año	Tipo de documento	Categoría temática principal	Categoría temática secundaria	Contexto geográfico	Metodología de la fuente	Hallazgos relevantes para la monografía	Referencia bibliográfica APA 7
24	Jaramillo, S. & Cuervo, N.	2014	Documento de trabajo académico	Concentración geográfica y segmentación	Marco teórico / metodológico transversal	Bogotá, (Colombia)	Análisis econométrico de series de precios	Analizan los precios inmobiliarios de vivienda en Bogotá entre 1970 y 2013. Encuentran que el patrón de diferenciación espacial de precios se mantiene y agudiza en el corredor norte. La renta de monopolio de segregación es estadísticamente robusta y económicamente relevante en el período analizado.	Jaramillo, S., & Cuervo, N. (2014). Precios inmobiliarios de vivienda en Bogotá 1970-2013. Documentos CEDE. Universidad de los Andes.
25	Jaramillo, S. & Parias, A.	1997	Capítulo en publicación institucional	Problemáticas inmobiliarias sectores populares	Intermediación inmobiliaria	Bogotá (Colombia)	Estudio descriptivo	Documentan el mercado de vivienda de alquiler en Bogotá desde el lado de los agentes y la acción estatal. Antecedente fundamental para el análisis del mercado popular de arriendo en la monografía.	Jaramillo, S., & Parias, A. (1997). Vivienda de alquiler en Bogotá: agentes y acción estatal. En La investigación regional y urbana en Colombia. DNP-ACIUR-FINDETER.
26	Lefebvre, H.	1968	Libro académico	Desigualdad urbana	Marco teórico / metodológico transversal	Francia (Internacional)	Ensayo filosófico-teórico	Referente clásico del concepto de 'derecho a la ciudad': la ciudad como obra colectiva cuyo uso no debe ser capturado exclusivamente por la lógica del valor de cambio. Marco conceptual para entender la exclusión territorial de los sectores populares.	Lefebvre, H. (1968). Le droit à la ville. Anthropos.

MATRIZ DE ANÁLISIS DE FUENTES

N°	Autor(es)	Año	Tipo de documento	Categoría temática principal	Categoría temática secundaria	Contexto geográfico	Metodología de la fuente	Hallazgos relevantes para la monografía	Referencia bibliográfica APA 7
27	Levitt, S. D. & Syverson, C.	2008	Artículo académico	Intermediación inmobiliaria	Marco teórico / metodológico transversal	Estados Unidos (Chicago)	Econometría con datos de transacciones inmobiliarias	Miden el costo real de la asimetría de información en transacciones inmobiliarias: incluso con asesoría profesional, los clientes pagan un costo positivo por no disponer de toda la información del agente. Los agentes que venden sus propias casas obtienen en promedio 3,7% más y venden más lento. La inferencia para el caso popular: si la asesoría no elimina la asimetría, su ausencia la agrava.	Levitt, S. D., & Syverson, C. (2008). Market distortions when agents are better informed: The value of information in real estate transactions. Review of Economics and Statistics, 90(4), 599-611. https://doi.org/10.1162/rest.90.4.599
28	Lombard, M.	2016	Artículo académico	Problemáticas inmobiliarias sectores populares	Concentración geográfica y segmentación	México (Xalapa)	Estudio de caso cualitativo	Analiza el conflicto sobre suelo en áreas periurbanas informales de México. Subraya que la informalidad no se explica solo por restricciones de ingreso sino también por la ausencia o debilidad de instituciones formales y servicios profesionales en territorios populares. Aplica a las áreas periurbanas bogotanas.	Lombard, M. (2016). Land conflict in peri-urban areas: Exploring the effects of land reform on informal settlement in Mexico. Urban Studies, 53(13), 2700-2720. https://doi.org/10.1177/0042098015603569

MATRIZ DE ANÁLISIS DE FUENTES

N°	Autor(es)	Año	Tipo de documento	Categoría temática principal	Categoría temática secundaria	Contexto geográfico	Metodología de la fuente	Hallazgos relevantes para la monografía	Referencia bibliográfica APA 7
29	Lombard, M., Hernández-García, J. & Angulo, A. L.	2021	Artículo académico	Problemáticas inmobiliarias sectores populares	Intermediación inmobiliaria	Colombia	Investigación cualitativa (entrevistas y observación)	Conceptualizan el arriendo informal en Colombia como 'opción esencial', no anomalía ni solución transitoria, para hogares de bajos ingresos que difícilmente accederían al mercado formal. Documentan las lógicas del arrendador particular no profesional: redes sociales, contratos verbales, relación personalizada con el arrendatario.	Lombard, M., Hernández-García, J., & Angulo, A. L. (2021). Informal rental housing in Colombia: An essential option for low-income households. International Development Planning Review, 43(2), 257-277. https://doi.org/10.3828/idpr.2020.6
30	Martínez Sanabria, J. A.	2018	Trabajo de grado	Problemáticas inmobiliarias sectores populares	Intermediación inmobiliaria	Colombia	Revisión documental y análisis normativo	Documenta las problemáticas recurrentes en la administración de propiedad horizontal en Colombia en estratos populares: cartera morosa, administraciones no profesionalizadas, opacidad en rendición de cuentas. Evidencia la segmentación de los servicios de administración profesional por capacidad de pago.	Martínez Sanabria, J. A. (2018). Problemáticas en la administración de propiedad horizontal en Colombia [Trabajo de grado, Universidad Nacional Abierta y a Distancia].

MATRIZ DE ANÁLISIS DE FUENTES

N°	Autor(es)	Año	Tipo de documento	Categoría temática principal	Categoría temática secundaria	Contexto geográfico	Metodología de la fuente	Hallazgos relevantes para la monografía	Referencia bibliográfica APA 7
31	Molano Camargo, F.	2016	Artículo académico	Desigualdad urbana	Marco teórico / metodológico transversal	Colombia (Internacional)	Ensayo teórico	Analiza el derecho a la ciudad desde Lefebvre hasta los debates sobre la ciudad capitalista contemporánea. Actualiza el concepto para el contexto latinoamericano y lo articula con las dinámicas de exclusión territorial. Referente clásico del marco de desigualdad urbana de la monografía.	Molano Camargo, F. (2016). El derecho a la ciudad: de Henri Lefebvre a los análisis sobre la ciudad capitalista contemporánea. Folios, (44), 3-19.
32	Monsalve Martínez, M. C.	2026	Artículo de prensa especializada	Problemáticas inmobiliarias sectores populares	Desigualdad urbana	Colombia	Periodismo especializado con datos de Fedelonjas	Reporta que el 56% de los contratos de arrendamiento en Colombia son verbales y que el 96% de esa informalidad se concentra en los estratos 1, 2 y 3. El canon promedio en contratos escritos es de $945.000; en contratos verbales, de $477.000. Fuente periodística que recoge datos primarios de Fedelonjas sobre la ECV 2024.	Monsalve Martínez, M. C. (2026, 16 de abril). 56 de cada 100 contratos de arriendo en Colombia son verbales y el 96 % está en los estratos 1, 2 y 3. Portafolio.

MATRIZ DE ANÁLISIS DE FUENTES

N°	Autor(es)	Año	Tipo de documento	Categoría temática principal	Categoría temática secundaria	Contexto geográfico	Metodología de la fuente	Hallazgos relevantes para la monografía	Referencia bibliográfica APA 7
33	Parias Durán, A.	2008	Artículo académico	Problemáticas inmobiliarias sectores populares	Intermediación inmobiliaria	Bogotá, (Colombia)	Estudio de caso, análisis de mercado	Documenta el mercado de arrendamiento en barrios informales de Bogotá como 'mercado estructural': no es un mercado transitorio sino una forma estable de organización de la tenencia popular. Describe las lógicas del arrendador particular, la fijación informal de cánones y la ausencia de contratos escritos.	Parias Durán, A. (2008). El mercado de arrendamiento en los barrios informales en Bogotá, un mercado estructural. Territorios, (18-19), 75-101.
34	Pérez Campuzano, E.	2021	Artículo académico	Concentración geográfica y segmentación	Marco teórico / metodológico transversal	México (Zona Metropolitana del Valle de México)	Análisis espacial y estadístico	Confirma que los servicios al productor —jurídicos, financieros, inmobiliarios— tienden a microespecializarse en sub-centros funcionales en grandes metrópolis latinoamericanas, dejando vastas zonas urbanas con escasa o nula oferta. Evidencia empírica de que el patrón bogotano no es particular sino generalizable.	Pérez Campuzano, E. (2021). Localización de empresas de servicios intensivos en conocimiento en la Zona Metropolitana del Valle de México. Investigaciones Geográficas, (105), e60255. https://doi.org/10.14350/rig.60255

MATRIZ DE ANÁLISIS DE FUENTES

N°	Autor(es)	Año	Tipo de documento	Categoría temática principal	Categoría temática secundaria	Contexto geográfico	Metodología de la fuente	Hallazgos relevantes para la monografía	Referencia bibliográfica APA 7
35	Sandelowski, M. & Barroso, J.	2006	Libro metodológico	Marco teórico / metodológico transversal	Marco teórico / metodológico transversal	Internacional	Metodología de investigación	Manual de referencia para la síntesis de investigación cualitativa. Fundamenta el enfoque metodológico de la revisión documental y los criterios de triangulación, comparación constante y saturación temática utilizados en la Fase 3 de la metodología de la monografía.	Sandelowski, M., & Barroso, J. (2006). Handbook for synthesizing qualitative research. Springer.
36	Smolka, M. O.	2003	Artículo institucional	Problemáticas inmobiliarias sectores populares	Desigualdad urbana	América Latina	Revisión documental y casos comparados	Formula la tesis de la 'informalidad costosa': los pobres pagan más por peor localización, peores servicios y menor seguridad jurídica. La informalidad no es gratuita para quienes la habitan sino un mecanismo de transferencia de valor hacia agentes mejor posicionados. Síntesis conceptual central para el argumento de la monografía.	Smolka, M. O. (2003). Informalidad, pobreza urbana y precios de la tierra. Land Lines, Lincoln Institute of Land Policy.
37	Smolka, M. O. & Mullahy, L. (Eds.)	2010	Libro colectivo	Desigualdad urbana	Problemáticas inmobiliarias sectores populares	América Latina	Revisión de políticas y estudios de caso	Reúne perspectivas críticas sobre políticas de suelo en América Latina. Complementa la tesis de Smolka (2003) con evidencia de países de la región sobre el impacto de la informalidad del suelo en la pobreza urbana y sobre instrumentos de política para corregirla.	Smolka, M. O., & Mullahy, L. (Eds.). (2010). Perspectivas urbanas: temas críticos en políticas de suelo de América Latina. Lincoln Institute of Land Policy.

MATRIZ DE ANÁLISIS DE FUENTES

N°	Autor(es)	Año	Tipo de documento	Categoría temática principal	Categoría temática secundaria	Contexto geográfico	Metodología de la fuente	Hallazgos relevantes para la monografía	Referencia bibliográfica APA 7
38	UN-Habitat	2020	Informe internacional	Desigualdad urbana	Marco teórico / metodológico transversal	Internacional	Revisión documental y estadística global	World Cities Report 2020. Desarrolla la concepción multidimensional de la desigualdad urbana: no se limita al déficit cuantitativo de vivienda sino que incluye acceso a servicios, infraestructura, instituciones y oportunidades económicas. Marco conceptual para la lectura ampliada de la desigualdad en la monografía.	UN-Habitat. (2020). World Cities Report 2020: The value of sustainable urbanization. United Nations Human Settlements Programme.
39	UN-Habitat	2022	Informe internacional	Desigualdad urbana	Marco teórico / metodológico transversal	Internacional	Revisión documental y estadística global	World Cities Report 2022. Actualiza y profundiza la concepción multidimensional de la desigualdad urbana. Enfatiza que la desigualdad urbana futura se jugará no solo en el acceso a la vivienda sino en el acceso a los servicios profesionales e institucionales que mediatizan la efectividad de los activos.	UN-Habitat. (2022). World Cities Report 2022: Envisaging the future of cities. United Nations Human Settlements Programme.

Elaboración propia, Sebastián Rodríguez Contreras (2026) | Monografía: Segmentación del mercado inmobiliario y acceso a asesoría en contextos urbanos