



Batería de indicadores urbanos de Bogotá



Evolución de áreas y unidades construidas



Alcaldía Mayor de Bogotá D. C.

Claudia López Hernández
Alcaldesa Mayor

Secretaría Distrital del Hábitat

Nadya Milena Rangel
Secretaria

Subsecretaría de Planeación y Política

Javier Andrés Baquero Maldonado
Subsecretario

Subdirección de Información Sectorial

María Paula Salcedo Porras
Subdirectora

Equipo técnico - Subdirección de Información Sectorial

Karen Lucia Camargo De La Hoz¹
Edison Restrepo Ceballos²

¹ Para comentarios, enviarlos al correo Karen.camargo@habitatbogota.gov.co

² Edison.restrepo@habitatbogota.gov.co



1. Introducción

Los indicadores son información simplificada proveniente de un levantamiento de información la cual es clasificada, ordenada y estructurada para producir estadísticas que permitan a los interesados entender los cambios o fenómenos más fácilmente. Tomando la definición del DANE, *“Un indicador es una expresión cualitativa o cuantitativa observable, que permite describir características, comportamientos o fenómenos de la realidad a través de la evolución de una variable o el establecimiento de una relación entre variables, la que, comparada con periodos anteriores, productos similares o una meta o compromiso, permite evaluar el desempeño y su evolución en el tiempo”*³.

De acuerdo con el DANE, los criterios de selección de los indicadores se dividen en tres grupos, los primeros fundamentales o básicos que contienen las características cualitativas que el indicador debe tener; segundo, los criterios estadísticos los cuales buscan que los datos cumplan parámetros de calidad y tercero, criterios de utilidad y comprensión de los indicadores.

Las dinámicas de desarrollo del territorio, y la creciente necesidad de comprensión de los factores que inciden en la calidad de vida de sus habitantes, ha generado una creciente demanda por información que permita generar diagnósticos, seguimientos, recomendaciones, formulación de políticas públicas, en pro del desarrollo integral y sostenible de las zonas urbanas y rurales.

La construcción de esta información requiere de la interacción de diferentes actores, donde la relación entre los ciudadanos, la academia, y la administración pública es fundamental a la hora de generar herramientas que integren la información relevante de manera confiable, precisa y oportuna.

Dentro de las diferentes estrategias adoptadas por la Administración Distrital para integrar esfuerzos en pro de la construcción de conocimiento en diferentes campos, se tiene la de estructurar y apoyar la creación de observatorios de información de los diferentes sectores que aportan insumos para la generación de política pública. Es así como en el año 2016 se expidió el Decreto Distrital 548 cuyo objetivo es la articulación y reorganización de los observatorios que conforma la Red de Observatorios Distritales, del cual la Secretaría Distrital del Hábitat hace parte.

En el 2020, con el fin de robustecer esta herramienta y ampliar su alcance temático, se ajustó, por medio de la Resolución 554 de 2020, al Observatorio de Hábitat del Distrito Capital. Así, el Observatorio se consolida como un sistema de información estadística, geográfica y documental, que contiene información estadística, geográfica y con documentación técnica de análisis entorno a los distintos temas del hábitat (vivienda, empleo, dinámica inmobiliaria, subsidios, mujeres, entre otros) de la ciudad. Todo ello con miras de mejorar la calidad del hábitat urbano y rural de la ciudad a través de la gestión de información de calidad, oportuna, rigurosa, técnica y abierta para toda la ciudadanía.

³ Introducción al diseño, construcción e interpretación de indicadores, DANE 2012



Bajo esta nueva visión, la Subdirección de Información Sectorial en el marco del Observatorio de Hábitat, construyó una propuesta de una batería de indicadores para mejorar el seguimiento y la toma de decisiones, así como despertar el interés a los responsables de plantear políticas, en la academia, en los gremios y en los habitantes de la ciudad, desde una perspectiva urbana y de desarrollo sostenible.

Para ello se realizó un trabajo riguroso en donde se consultaron múltiples experiencias internacionales con el fin de identificar diferentes indicadores implementados en algunas ciudades, países u organismos internacionales, entorno al hábitat de las ciudades. Posteriormente, se validó la disponibilidad y calidad de los datos de acuerdo con la información local, y se seleccionaron para esta primera etapa, once indicadores; lo que significa, que desde el Observatorio de Hábitat se continuará trabajando para la consolidación de nuevos indicadores que den razón del hábitat de la ciudad y la región.

En este documento se presenta el indicador de evolución de las unidades y área construida de vivienda de la batería de indicadores que construye la Secretaría Distrital del Hábitat (SDHT). Para ello, este documento se desarrolla en cinco secciones, incluida esta introducción. En la segunda se presenta la definición de evolución de áreas y unidades construidas y se revisan algunas experiencias internacionales; posteriormente se presenta la ficha metodológica del indicador. En la cuarta se expone el análisis de evolución de áreas y unidades construidas a diferentes escalas de ciudad, y se finaliza con una sección de conclusiones y recomendaciones del uso del indicador para la toma de decisiones de política de hábitat para Bogotá.

2. Evolución de las unidades y área construida de vivienda

Se consideran áreas construidas a aquella parte edificada tomando la sumatoria de las superficies de los pisos⁴. “Excluye azoteas, áreas duras sin cubrir o techar, áreas de las instalaciones mecánicas y puntos fijos, así como el área de los estacionamientos ubicados en semisótanos, sótanos y en un piso como máximo”.

Para medir la evolución de un país y su desarrollo económico, la construcción y transformación de áreas ha sido tenido en cuenta como un indicador relevante. No solo es importante la expansión, ya que, si ésta se da de forma no ordenada, puede traer consigo problemas de orden social, cultural y económico. Por eso, conexo a la evolución de las áreas construidas hay otros factores importantes que determinan si ese crecimiento va encaminado realmente en el desarrollo sostenible de un territorio.

Este indicador proporciona un primer nivel de conocimiento de la evolución de la vivienda existente en la ciudad. Permite conocer el dato de partida en el cual, junto a la tipología de las viviendas y el reparto de estas en el territorio, efectuar una planificación ordenada y equilibrada.

El análisis histórico de la evolución de las unidades y áreas permite además detectar las etapas de mayor crecimiento y desarrollo urbanístico en contraposición con otras etapas

⁴ Definición de áreas construidas de Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD). <https://www.catastrobogota.gov.co/glosario/area-construida>



de menor actividad en el sector, así como visualizar el comportamiento de las construcciones en cada una de las localidades.

De esta manera se toman las variables, unidades y área construidas, con el fin de analizar el porcentaje de crecimiento de un año a otro. A partir de esta información se puede interpretar, que, si en cada una de las localidades el área crece más con respecto a las unidades, podría llegar a concluirse que las viviendas tienen un tamaño mayor y en caso contrario, si en la localidad el porcentaje de crecimiento del indicador en unidades es más grande que área, podría significar la construcción de viviendas más pequeñas.

La construcción de este indicador requiere la información de la infraestructura de datos espaciales del Distrito Capital (IDECA) de La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD), a partir de las cuales se compararán los años 2017 a 2021. Adicionalmente, se puede observar el crecimiento, evolución y comparación de las localidades en cuanto a construcción de vivienda, a niveles de desagregación como UPZ y sector catastral.

3. Referentes internacionales

En esta sección se presenta de manera sintética las experiencias de España y México frente a estadísticas que van encaminados a poder establecer indicadores sobre la evolución de áreas y unidades tal y como se ha planteado en este documento. Usualmente, las métricas en torno al tema se enfocan mediante el desarrollo de los diferentes censos poblacionales que se llevan a cabo en las diferentes geografías nacionales e internacionales, por lo que es común poder encontrar cifras que relacionan el número de unidades habitacionales y con estas, se puede llegar a generar indicadores como los acá propuestos.

Desde el Instituto Nacional de Estadística de España⁵, vienen recolectando información desde el año 2000 que muestra de forma desagregada la evolución de la edificación, superficies a intervenir, demolición y características generales de la actividad constructora. Si bien, no definen un indicador como tal, claramente con esta información se pueden establecer las métricas que se proponen en este documento.

Igualmente, desde el Instituto Nacional de Estadística y Geografía -INEGI⁶ de México, se recolecta la información del censo de población y vivienda que hace parte del set de información propuesto por esta entidad para la generación de un sistema integral de indicadores de vivienda para México⁷. Al igual que en el caso anterior, el detalle de la información permite generar diversas métricas encaminadas a poder conocer el comportamiento y evolución de unidades y áreas construidas. Si bien, la propuesta del sistema integrado propone una amplia diversidad de indicadores con las series históricas que poseen, un punto de partida importante es precisamente la cuantificación de unidades y áreas dentro de su territorio.

⁵ Estadísticas de construcción de edificios <https://ine.es/dyngs/IOE/es/operacion.htm?numinv=20001>

⁶ Estadísticas de construcción de edificios <https://apps.fomento.gob.es/BoletinOnline/?nivel=2&orden=10000000>

⁷ Propuesta de sistema de indicadores de construcción de vivienda para México <https://rde.inegi.org.mx/index.php/2020/08/06/un-sistema-integral-de-indicadores-de-vivienda-para-mexico/>



4. Hoja metodológica del indicador

La evolución en áreas y unidades de construcción pueden dar cuenta de una posible evolución del territorio y por ende de su desarrollo económico. Una ciudad como Bogotá, marca la pauta del crecimiento del país y tiende a tener un crecimiento acelerado al ser el epicentro económico requiriendo soluciones habitacionales que cumplan con los requisitos establecidos por ONU Hábitat para que las viviendas sean adecuadas⁸.

Si bien el indicador propuesto solo muestra la evolución en construcción, el cual se registra de acuerdo con las construcciones formales e informales que se captan mediante un recorrido censal realizado por el equipo técnico y operativo de la unidad de catastro distrital, se debe de tener claro que ese crecimiento debe de ir acompañado de un conjunto de acciones y estrategias que desde la misma Política Pública del hábitat se establecen para garantizar el cubrimiento de las necesidades de la población mediante las estrategias que buscan promover la habitabilidad de una vivienda digna.

Hoja metodológica de los indicadores	
Nombre del indicador	Evolución de áreas y unidades construidas
Objetivo	Conocer la evolución de la ciudad por localidad en cuanto al crecimiento de las construcciones por áreas y unidades con el fin de identificar aquellas zonas que posiblemente disminuyeron o aumentaron sus áreas construidas comparando con las unidades y así dar a conocer las zonas que podrían tener viviendas más pequeñas o grandes. Estas cifras para las entidades del sector tanto públicas como privadas, ayudan a identificar las zonas de mayor crecimiento y transformación habitacional para la ciudad siendo un mecanismo para planear el desarrollo de la ciudad en términos residenciales a corto y largo plazo.
Descripción corta del indicador	El indicador mostrará la evolución de las unidades y áreas construidas en un año específico, en relación con el total de unidades construidas en la ciudad.
Relevancia o pertinencia del indicador	Identificar la dinámica de ocupación y construcción en la ciudad, ya que tiene gran importancia para el ordenamiento territorial, donde la Secretaría Distrital del Hábitat tiene gran participación.
Método de medición	Para realizar la medición del indicador es necesario contar con la información predial de la ciudad y su relación con la construcción, con la cual se realizará el cálculo de las unidades y áreas nuevas construidas en relación con la vigencia inmediatamente anterior. Para tal fin, se procede con la extracción de las variables de unidades y áreas reportada en la base de datos recopilada por la Oficina de Catastro Distrital, seleccionando todos aquellos predios destinados para uso habitacional. La base de datos se filtra teniendo en cuenta los usos residenciales: 001 (Habitacional menor o igual a 3 pisos en NPH), 002 (Habitacional mayor o igual a 4 pisos en NPH), 037 (Habitacional menor o igual a 3 pisos en PH) y 038 (Habitacional mayor o igual a 4

⁸ Define como tal la vivienda adecuada <https://onuhabitat.org.mx/index.php/elementos-de-una-vivienda-adeuada>



	pisos en PH) provenientes de la tabla de calificación de la construcción. Se realizan las métricas de unidades y áreas construidas por cada año para poder cuantificar la evolución de estas variables.
Fórmula del cálculo y definición de las variables	<p>Evolución de áreas y unidades construidas:</p> <p>Unidades $EUC = (TUC A2 - TUC A1) / TUC A1$ o</p> <p>Áreas $EAC = (TAC A2 - TAC A1) / TAC A1$</p> <p>Dónde: EUC: Evolución de las Unidades Construidas EAC: Evolución de las Áreas Construidas TUC A2: Unidades Construidas en el año 2 o actual TUC A1: Unidades Construidas en el año 1 o anterior</p>
Alcance	<p>El cálculo se hace solo sobre los predios con uso residencial el cual mostrará la dinámica de construcción en la ciudad de las zonas en donde se ha tenido mayor o menor evolución de construcción en el área urbana.</p> <p>La distribución de predios residenciales da cuenta de las posibles concentraciones poblacionales y podría aportar para que a futuro se puedan identificar áreas de la ciudad con potencial desarrollo urbanístico que permita descongestionar varios sectores de la ciudad que siguen creciendo sin brindar las condiciones de vivienda adecuada que requiere la ciudad.</p>
Limitaciones del indicador	<p>Se asume una relación de uno a uno entre predios y unidades (para la UEACD). A pesar de que la actualización se realiza de forma trimestral, se debe esperar un año para que se registre la totalidad de cambios efectuados en la ciudad.</p> <p>Igualmente, y como se vio en 2020, la falta de continuidad en la recolección de información puede dar un resultado distorsionado del crecimiento de la ciudad.</p>
Fuente de los datos	Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UEACD: Base de datos alfanumérica de los predios de Bogotá y cartografía de los lotes donde se localizan dichos predios.
Desagregación temática	<p>El nivel de detalle temático al que puede llegar el indicador es la unidad, siempre y cuando se tenga en cuenta las consideraciones del aparte denominado, "Limitaciones del indicador".</p> <p>Igualmente se puede llegar a desagregar por estrato y tipo de construcción propiedad horizontal y no propiedad horizontal (PH, NPH).</p>
Desagregación geográfica	<p>El nivel de detalle geográfico al que se puede llegar con este indicador es predio, sin embargo, por presentación y/o significancia, los datos pueden ser agregados a nivel de localidad, UPZ, sector, o total Bogotá. Para este documento, el nivel de agregación será por localidad.</p>
Periodicidad de los datos	La frecuencia con la que se debe hacer la medición obedece a la publicación de la actualización por parte de la fuente que, para este caso particular, es realizada por la IDECA de la UEACD con frecuencia trimestral.



Disponibilidad de los datos	2016 – 2021
------------------------------------	-------------

5. Criterios de elegibilidad del indicador

Para valorar la calidad e importancia de este indicador se realiza un análisis multicriterio a partir de los componentes de suficiencia, cumplimiento del objetivo, practicidad, uso y representatividad, en una escala del 1 al 5. Donde 5 es el valor máximo y 1 es el valor mínimo de cumplimiento del criterio.

De acuerdo con la valoración realizada el indicador de evolución de áreas y unidades construidas obtuvo un puntaje de 21 puntos de 25 posibles, debido a que cumple con el mayor puntaje posible para los criterios de R= ¿Es el indicador un reflejo lo más directamente posible del objetivo?, E= ¿Es el indicador capaz de emplear un medio práctico y asequible para la obtención de los datos? y M= ¿Están las variables del indicador suficientemente definidas para asegurar que lo que se mide hoy es lo mismo que se va a medir en cualquier tiempo posterior, sin importar quien haga la medición?. Ver Tabla 1 Evaluación de pertinencia e importancia del indicador.

Lo anterior es posible gracias a que se cuenta con la base predial de la UAECD, actualizada trimestralmente y suministrada a la Secretaría Distrital del Hábitat lo que facilita el cálculo de este de una fuente confiable y oficial del distrito.

¿CÓMO SELECCIONAR UN INDICADOR?								
Indicador	Calificación de criterios					Puntaje Total	Seleccionado	
	C	R	E	M	A		Si	No
Evolución de áreas y unidades construidas	4	5	4	4	4	21	x	
<p>C= ¿Es un indicador suficientemente preciso para garantizar una medición objetiva?</p> <p>R= ¿Es el indicador un reflejo lo más directamente posible del objetivo?</p> <p>E= ¿Es el indicador capaz de emplear un medio práctico y asequible para la obtención de los datos?</p> <p>M= ¿Están las variables del indicador suficientemente definidas para asegurar que lo que se mide hoy es lo mismo que se va a medir en cualquier tiempo posterior, sin importar quien haga la medición?</p> <p>A= ¿Es el indicador suficientemente representativo del total de los resultados deseados y su comportamiento puede ser observado periódicamente?</p> <p>Califique de 1 a 5 Cada criterio en cada indicador.</p>								



6. Análisis de resultados

Por medio de la base de construcción de áreas y unidades de la UAECD, podemos identificar el comportamiento de estas variables a través de los años en la ciudad de Bogotá, así mismo, por localidades comparar ambas variables y monitorear si dicho crecimiento o caída puede llegar a ser por construcciones más pequeñas o grandes de vivienda en la ciudad.

En cuanto al análisis de resultados, se realiza por año (2017-2021) en las localidades y en total de la ciudad de Bogotá, además, se hará una comparación de estos cuatro años y finalmente se revisará por estratos, para identificar de una manera más detallada, en donde se está presentando las mayores variaciones.

Tomando información de la Unidad Administrativa de Catastro Distrital, para el periodo 2017-2021 se tiene que en promedio por año se construyeron 73.802 unidades de vivienda que corresponde a 8'766.042 m² en área construida. Mientras que para 2020, periodo en el que se presenta la crisis sanitaria se registran 31.100 unidades con 3'505.016 m² respectivamente, año en el que se presentan el menor número de construcciones en este periodo y 2019 por su parte, fue el año con mayor número de unidades construidas (110.963) y 1'3907.854 de área.

Resultados 2017

Para el resultado del año 2017, se ha tomado el año inmediatamente anterior (2016) y de acuerdo con el indicador se ha aplicado la fórmula para cada localidad y para total Bogotá de la siguiente manera:

Se toma la información de áreas y de unidades del año 2017, restando 2016 y dividiendo por el año 2016. Para la capital, según la información de IDECA, arroja los siguientes resultados:

Unidades

$$\text{EUC} = (85.200 - 58.867) / 58.867 = \mathbf{45\%}$$

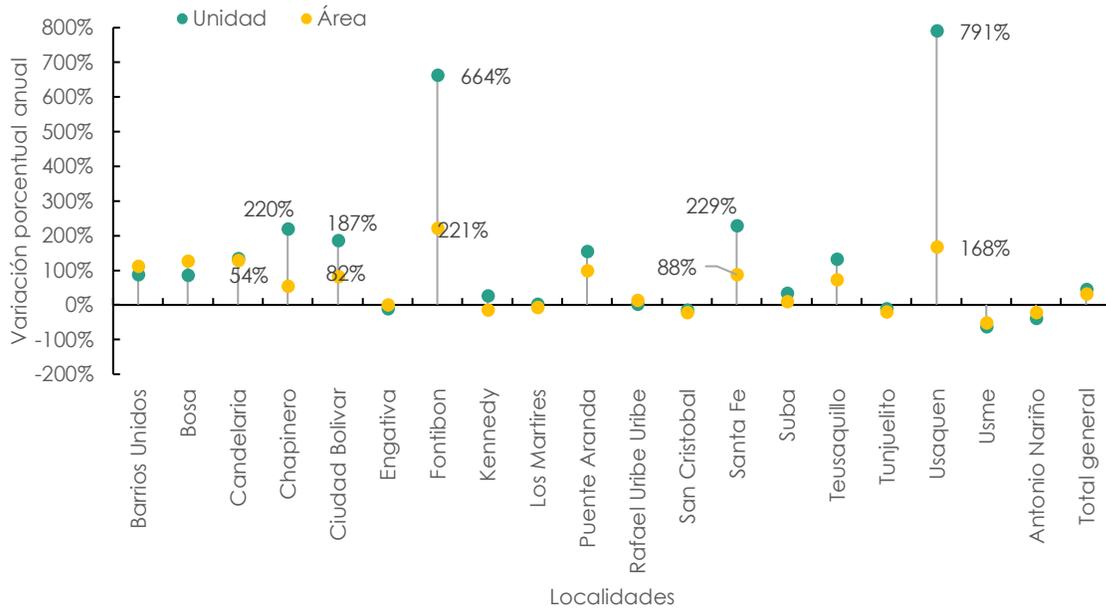
Área

$$\text{EAC} = (9.095.827 - 6.879.225) / 6.879.225 = \mathbf{32\%}$$

De acuerdo con los resultados encontrados, la Ilustración número 1 muestra las localidades que más tuvieron crecimiento en cuanto a unidades en ese año con respecto al 2016, estas fueron Usaquén (791%) y Fontibón (664%), las cuales tuvieron una diferencia bastante importante con respecto a el crecimiento en área, 168% y 221%, respectivamente. Además, localidades como Chapinero, Ciudad Bolívar, Puente Aranda, Santa Fe y Teusaquillo, tuvieron un crecimiento mayor en la evolución de unidades con respecto a las áreas construidas.



Ilustración 1. Variación área y unidades construidas por localidad (2016 vs. 2017)



Fuente: IDECA - Cálculos SIS – SDHT.

Resultados 2018

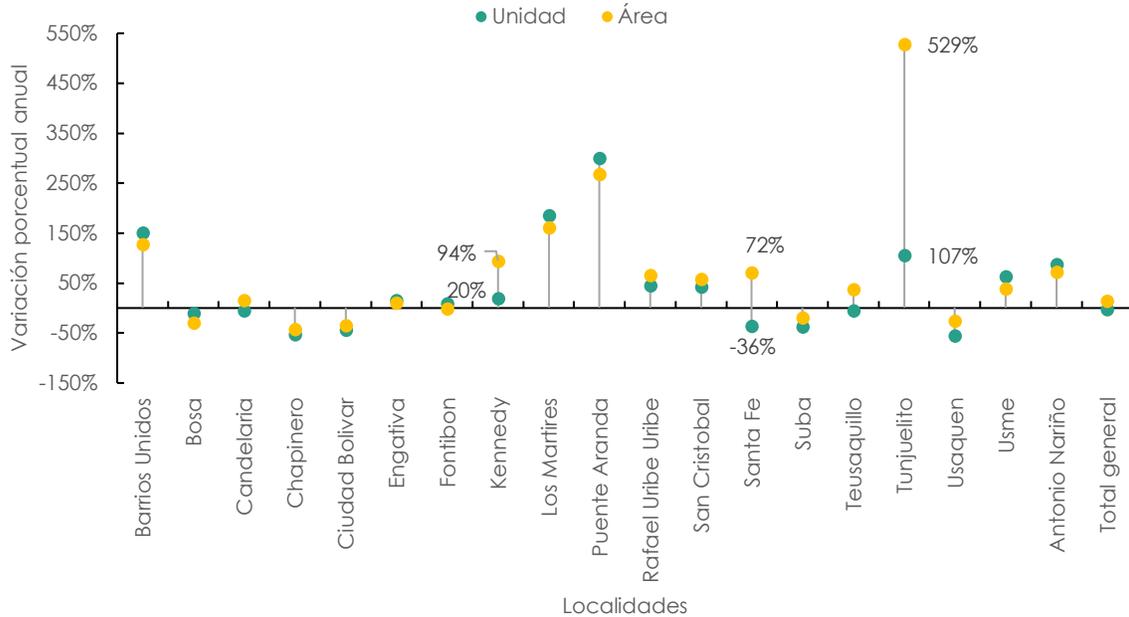
En 2018, los resultados de la evolución de unidades y áreas más importantes se reflejaron en la localidad de Tunjuelito que registra un aumento en área de 529% y en unidades de 107%, la localidad con mayor diferencia en ambos indicadores.

Otras localidades que al igual que Tunjuelito tuvieron un crecimiento en área mayor que en unidad fueron: Santa Fe con una diferencia del 107%, Kennedy (75%) y Teusaquillo (42%).

Para la ciudad de Bogotá en 2018, se presenta una caída del 3% en unidades y un crecimiento de área del 15%.



Ilustración 2. Variación área y unidades construidas por localidad (2017 vs. 2018)



Fuente: IDECA - Cálculos SIS – SDHT.

Resultados 2019

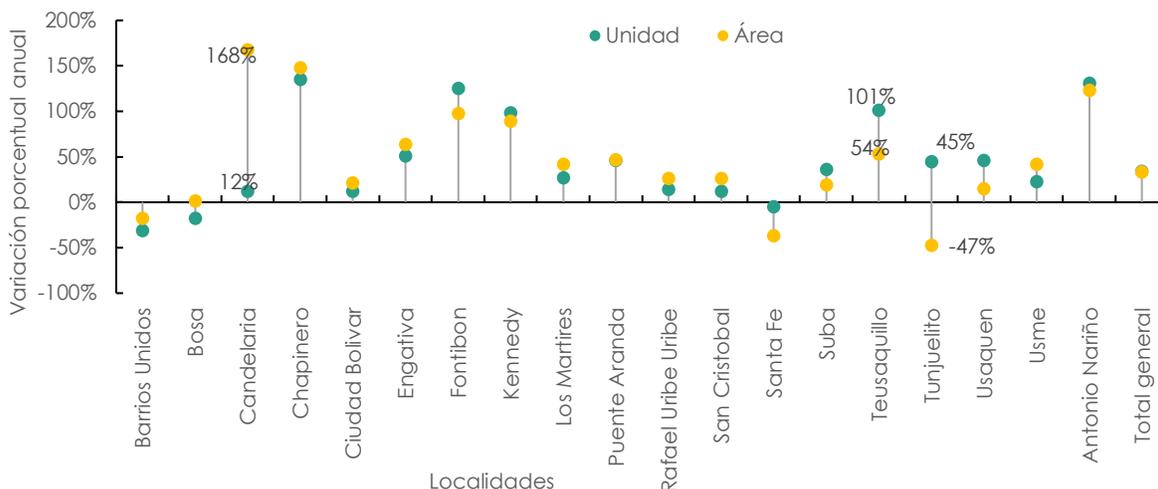
Teniendo en cuenta la Ilustración número 3, los resultados para el año 2019 más notorios se encuentran en la localidad de La Candelaria en donde la variación en áreas está en 168% y para unidades en 12%, en este caso, las unidades están creciendo menos que las áreas, lo que representaría que en esta localidad se pueden estar construyendo viviendas de mayor tamaño.

Por otro lado, las localidades de Teusaquillo y Tunjuelito registraron la mayor diferencia entre ambas variaciones en donde las unidades crecieron más que las áreas.

Para la ciudad de Bogotá, este crecimiento se registra en casi la misma proporción, para áreas (33%) y unidades (34%).



Ilustración 3. Variación área y unidades construidas por localidad (2018 vs. 2019)

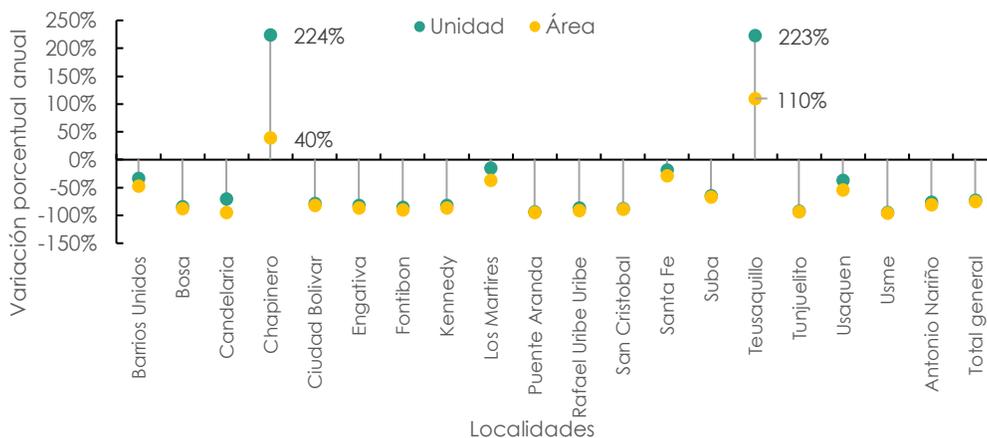


Fuente: IDECA - Cálculos SIS – SDHT.

Resultados 2020

En el año 2020, se presenta una importante disminución en las variables tanto de unidades y áreas, lo que pudo haberse presentado debido a la emergencia sanitaria por COVID-19 en este año. Sin embargo, localidades como Chapinero y Teusaquillo registraron crecimientos significativos. Chapinero por su parte, registra un crecimiento en unidades de 224% y en áreas de 40%, que representaría una construcción de viviendas más pequeñas en esta localidad, además esta localidad se ha convertido en la zona en la que más dinero puede llegar a costar un apartaestudio. (Portafolio, 2021). Puede, además que de las ventas que se hicieron en años anteriores en esa zona se haya recogido parte de este crecimiento.

Ilustración 4. Variación área y unidades construidas por localidad (2019 vs. 2020)



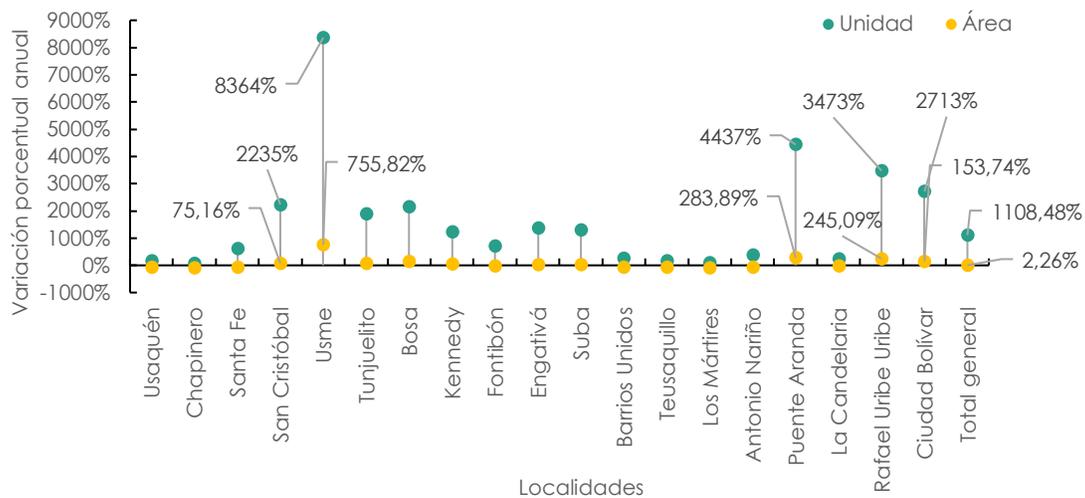
Fuente: IDECA - Cálculos SIS – SDHT



Resultados 2021

Para el año 2021, en localidades como Usme, Puente Aranda, Rafael Uribe Uribe y Ciudad Bolívar presentaron una importante diferencia en indicador de unidades con respecto a áreas, observándose principalmente en Usme, localidad en la que la variación de las unidades se encontró en 8.364% y las áreas en 755,82% observándose una importante diferencia entre ambas variaciones (Ilustración 5) para estas localidad no se veía un cambio tan importante en lo que lleva el estudio de este documento, esto también se pudo haber presentado debido a que por la emergencia sanitaria COVID-19 en el año 2020 hubo una disminución bastante importante en las unidades construidas, y para 2021 se reactivó de manera importante y acelerada, sin embargo para estas localidades se pudo reducir bastante el área de construcción por unidad.

Ilustración 5. Variación área y unidades construidas por localidad (2020 vs. 2021)



Fuente: IDECA - Cálculos SIS – SDHT

Resultados Generales

Para visualizar de una mejor manera el resultado de los indicadores, se relaciona la Tabla 1, en donde el tono verde representa las localidades que presentan un incremento significativo porcentualmente en unidades comparando con el área y en color amarillo un mayor incremento en el área con respecto a unidades por localidad al comparar en los años 2017 a 2020 como lo indica la siguiente tabla:

Verde	Para la comparación de las variaciones en donde las unidades crecen más que las áreas
Amarillo	Para la comparación de las variaciones en donde las áreas crecen más que las unidades



Tabla 1. Evolución de áreas y unidades construidas por localidad, Bogotá (2017-2021)

	Áreas	Unidades	Áreas	Unidades	Áreas	Unidades	Áreas	Unidades	Áreas	Unidades
Localidad	2017		2018		2019		2020		2021	
Barrios Unidos	113%	88%	127%	151%	-17%	-31%	-47%	-33%	-65%	261%
Bosa	128%	87%	-29%	-10%	2%	-17%	-87%	-84%	146%	2147%
Candelaria	129%	134%	16%	-5%	168%	12%	-94%	-71%	-28%	230%
Chapinero	54%	220%	-42%	-53%	148%	135%	40%	224%	-82%	65%
Ciudad Bolívar	82%	187%	-35%	-43%	22%	12%	-81%	-78%	154%	2713%
Engativá	0%	-11%	11%	16%	64%	51%	-86%	-82%	38%	1383%
Fontibón	221%	664%	-1%	10%	98%	126%	-90%	-85%	-25%	710%
Kennedy	-15%	27%	94%	20%	89%	99%	-86%	-82%	40%	1231%
Los Mártires	-7%	2%	162%	186%	42%	27%	-37%	-14%	-80%	99%
Puente Aranda	100%	155%	268%	301%	47%	46%	-94%	-94%	284%	4437%
Rafael Uribe Uribe	14%	2%	67%	45%	26%	14%	-91%	-87%	245%	3473%
San Cristóbal	-22%	-13%	58%	43%	27%	12%	-88%	-87%	75%	2235%
Santa Fe	88%	229%	72%	-36%	-37%	-5%	-28%	-18%	-56%	622%
Suba	9%	34%	-18%	-37%	19%	37%	-66%	-64%	28%	1297%
Teusaquillo	73%	132%	37%	-5%	54%	101%	110%	223%	-70%	163%
Tunjuelito	-20%	-10%	529%	107%	-47%	45%	-93%	-92%	67%	1894%
Usaquén	168%	791%	-25%	-55%	15%	46%	-54%	-36%	-75%	169%
Usme	-51%	-63%	39%	64%	42%	23%	-96%	-94%	756%	8364%
Antonio Nariño	-21%	-39%	73%	88%	123%	131%	-80%	-76%	-61%	384%
Total Bogotá	32%	45%	15%	-3%	33%	34%	-75%	-72%	2%	1108%

Fuente: IDECA - Cálculos SIS – SDHT

De acuerdo con lo anterior, en los años 2017 y 2020 en localidades como Chapinero, Santa Fe, Fontibón, Teusaquillo y Usaquén se puede identificar un crecimiento porcentual en unidades mucho mayor que en el porcentaje de áreas. Lo que podría llegar a significar que en estas localidades se habrían construido viviendas más pequeñas; ya que las áreas no corresponderían a un porcentaje similar en crecimiento. Para este caso es un ejemplo bastante importante Chapinero; ya que (Mapa 1), para el año 2020 la variación en unidades fue de 224%, mientras que para el área (Mapa 3) fue de solamente el 40% y de igual manera se presenta en esta localidad para el año 2017 220% y 54% respectivamente.

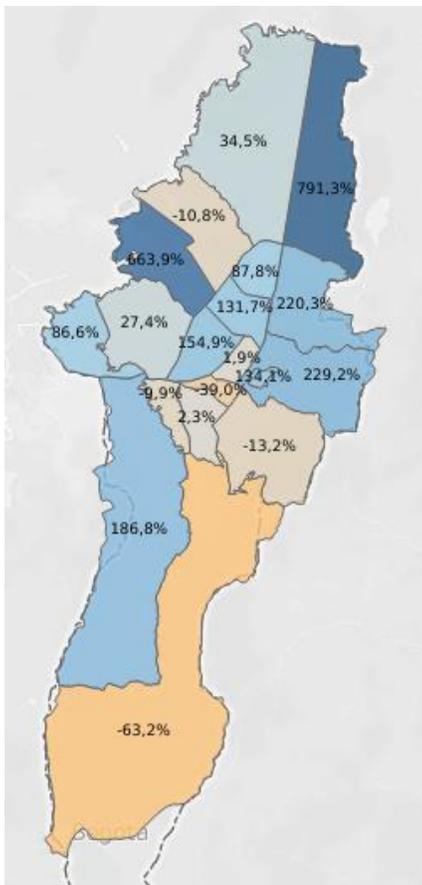
En la misma línea, para los años 2018 y 2019 en localidades como Tunjuelito y la Candelaria se presentó una diferencia considerable con respecto a las dos variables, para Tunjuelito una variación en unidades para el 2018 de 107% y para áreas de 529% y en La Candelaria en 2019, 12% y 168% respectivamente; lo que podría llegar a concluir que en estas localidades se pudieron haber construido viviendas más grandes para estos años.

Para 2021, todas las localidades presentaron en el indicador de unidades un mayor crecimiento en las unidades, este crecimiento presenta una diferencia bastante importante con respecto a las áreas y en la localidad en donde se ve mayo diferencia es en Usme,

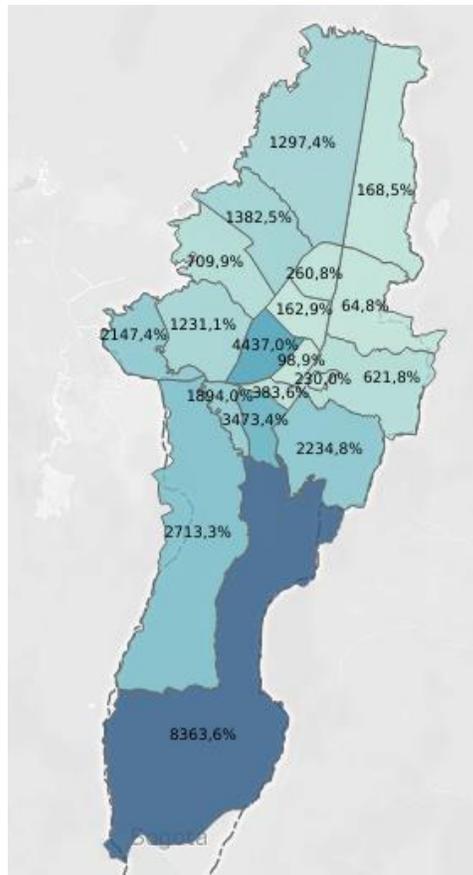


presentando crecimiento en unidades de 8.364% (Mapa 2) en cambio para el indicador de las áreas, este registro 756% (Mapa 4).

Mapa 1. Variación unidades construidas por localidad (2017)

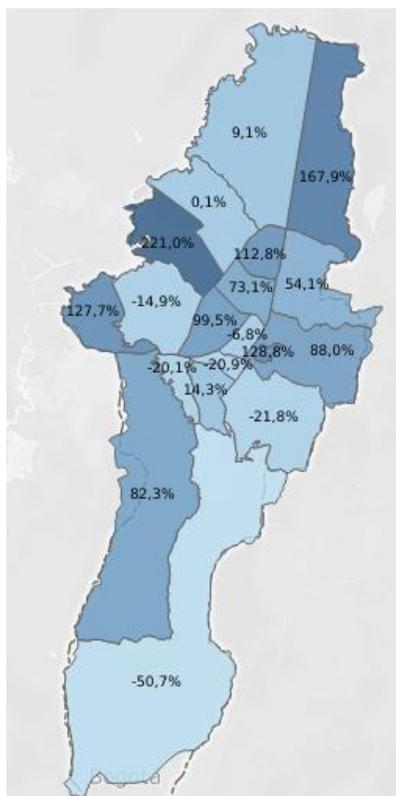


Mapa 2. Variación unidades construidas por localidad (2021)

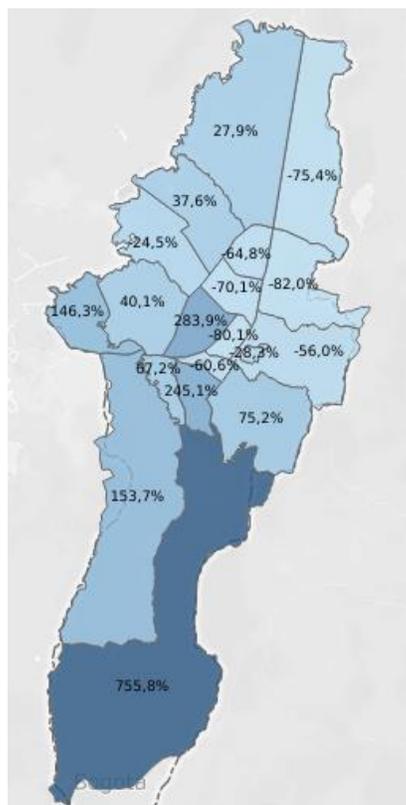




Mapa 3. Variación áreas construidas por localidad (2017)



Mapa 4. Variación áreas construidas por localidad (2021)



Resultados por estrato socioeconómico

La aplicación del indicador frente a las áreas y las unidades por estrato socioeconómico puede ayudar a identificar de una manera más desagregada la evolución que han tenido las viviendas por localidad, para ello se presentan en la tabla 2 como ejemplo de análisis.

Para los años 2017 y 2018, al igual que como se refleja en la evolución de la tabla 1 (se toma tabla de colores para identificar el crecimiento), en localidades como Chapinero y Fontibón se encuentra concentrado el aumento en donde las unidades crecen más que las áreas en los estratos 1, 2, 3 y 4, y, por otro lado, para localidades como Kennedy, Santa Fe y Usaquén en los estratos 3 y 4 solamente para el año 2017. Para 2018, Las localidades de Kennedy y Santa Fe para estratos 3 y 4, presentaron mayor crecimiento en área comparando con la variación registrada para unidades, en donde se pudieron haber construido viviendas más grandes.



Tabla 2. Evolución de áreas y unidades construidas por Estrato socioeconómico, Bogotá (2017-2018)

Año	2017						2018					
	1 y 2		3 y 4		5 y 6		1 y 2		3 y 4		5 y 6	
Localidad	Áreas	Unid.	Áreas	Unid.	Áreas	Unid.	Áreas	Unid.	Áreas	Unid.	Áreas	Unid.
Antonio Nariño	-46%	-3%	-20%	-41%			90%	-14%	72%	96%		
Barrios Unidos			114%	90%	41%	-100%			123%	150%	-34%	
Bosa	103%	89%	22%	27%			-9%	-10%	71%	36%		
Candelaria	80%	133%	275%	138%			56%	-5%	-42%	-5%		
Chapinero	184%	857%	94%	271%	10%	6%	-71%	-73%	-31%	-25%	-33%	-26%
Ciudad Bolívar	68%	186%	341%	360%			-26%	-45%	-91%	-73%		
Engativá	-19%	-29%	10%	26%			4%	-9%	38%	44%		
Fontibón	177%	1364%	240%	674%			-46%	-15%	9%	16%		
Kennedy	19%	15%	-53%	52%			66%	39%	222%	-7%		
Los Mártires	86%	19%	-9%	1%			93%	168%	164%	186%		
Puente Aranda			98%	153%			-100%		251%	301%		
Rafael Uribe Uribe	-18%	-23%	56%	71%			55%	24%	73%	71%		
San Cristóbal	-20%	-9%	-52%	-50%			47%	30%	306%	264%		
Santa Fe	180%	130%	-20%	441%			2%	8%	243%	-78%		
Suba	30%	30%	-1%	99%	-23%	-73%	-32%	-45%	-2%	-2%	39%	243%
Teusaquillo			104%	148%	-59%	-100%			21%	-7%	328%	
Tunjuelito	-22%	-21%	16%	30%			135%	118%	89%	70%		
Usaquén	883%	1188%	303%	985%	-23%	15%	8%	-21%	-57%	-67%	3%	-28%
Usme	-50%	-63%					42%	63%				
Total Bogotá	27%	31%	46%	109%	-16%	-26%	2%	-12%	41%	22%	6%	20%

Fuente: IDECA - Cálculos SIS – SDHT

*Solo se toma la información de predios que tienen información completa de localidad y estrato



7. Conclusiones y recomendaciones

La dinámica del sector constructor es uno de los termómetros que los gobiernos utilizan para monitorear el desarrollo de un país y generar procesos de reactivación económica debido a los estímulos que crea en la cadena productiva y la generación de empleo.

La disminución del déficit habitacional se convierte en uno de los objetivos principales de la gestión de cada administración y es por eso que poder monitorear los resultados de la actividad constructora permite generar planes y estrategias que no solo orientan el desarrollo de una región, sino que además permiten orientar la política pública para llegar a favorecer a las comunidades más vulnerables en búsqueda de una vida digna cuyo punto de partida se cimienta en la obtención de una unidad habitacional adecuada para sacar adelante los proyectos de cada familia.

Para la capital, el seguimiento a la actividad constructora que se hace mediante el censo realizado por la unidad de catastro distrital permite identificar el desarrollo formal e informal en el crecimiento y transformación de la ciudad. Nos permite consolidar una ciudad mediante la distribución y asignación de áreas con vocaciones definidas, en este caso la residencial permitiendo estructurar los planes de desarrollo territorial acorde a las necesidades de la población.

Es importante mencionar que los años 2020 y 2021 estuvieron marcados por un fuerte crecimiento en ventas de vivienda, pero se registraron rezagos en periodos de activación de construcción. Hubo una importante rotación de unidades habitacionales que al final se pudieron vender marcando un récord de acuerdo con el comportamiento histórico para la capital y en general para las principales ciudades de Colombia. Por otra parte, las acciones adelantadas por la administración pública incentivaron la compra de vivienda mediante la activación de subsidios que lógicamente impulsaron las ventas.

Es así como en la ciudad de Bogotá, de acuerdo con el indicador de evolución de unidades y áreas, se identifican localidades con disminución de áreas disponibles, esto generado por la disminución de suelos disponibles para la construcción, el precio del suelo dichos terrenos generando un crecimiento residencial con construcciones más altas. Es el caso de localidades como Chapinero, Suba y Usaquén en el año 2019.

Este indicador da a conocer el crecimiento de la ciudad y la forma como esta se distribuye y transforma. Tal y como se ha comentado, su desempeño es un buen indicador del momento que paso la ciudad en este periodo. Estas cifras para las entidades del sector tanto públicas como privadas, ayudan a identificar las zonas de mayor crecimiento y transformación habitacional para la ciudad siendo un mecanismo para planear el desarrollo de la ciudad en términos residenciales a corto y largo plazo.

Para el año 2021, en donde anteriormente se observa un importante crecimiento en el indicador de unidades con una importante diferencia respecto al indicador de áreas puede llegar a reflejar que las viviendas cada vez están construyéndose con un área más pequeña en localidades en donde antes no se observaba tan amplia diferencia.



8. Referencias

- Portafolio. (30 de Mayo de 2021). *Portafolio*. Obtenido de <https://www.portafolio.co/mis-finanzas/vivienda/apartaestudios-mas-caros-en-las-afueras-que-en-las-capitales-552468>
- Plan de ordenamiento territorial. (s.f.). Obtenido de chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/viewer.html?pdfurl=http%3A%2F%2Fwww.sdp.gov.co%2Fsites%2Fdefault%2Ffiles%2F4-DOCUMENTO-TECNICO-DE-SOPORTE%2FGlosario.pdf&clen=374809&chunk=true
- Obras por expansión. (s.f.). *La evolución de la construcción y sus materiales*. Obtenido de <https://obras.expansion.mx/arquitectura/2013/10/29/la-evolucion-de-la-construccion-y-sus-materiales>
- Instituto Nacional de estadística. (S.f.). *Estadísticas de construcción de edificios*. España. Obtenido de https://ine.es/dyngs/INEbase/es/categoria.htm?c=Estadistica_P&cid=1254735576757
<https://ine.es/dyngs/IOE/es/operacion.htm?numinv=20001>
<https://apps.fomento.gob.es/BoletinOnline/?nivel=2&orden=10000000>
- Instituto Nacional de estadística y geografía. (2020). *Censo de población y vivienda 2020*. México. Obtenido de <https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/2020/default.html>
- Instituto Nacional de estadística y geografía. (Agosto de 2020). *Un sistema integral de indicadores de vivienda para México*. México. Obtenido de <https://rde.inegi.org.mx/index.php/2020/08/06/un-sistema-integral-de-indicadores-de-vivienda-para-mexico/>
- ONU Hábitat. (s.f.). *Elementos de una vivienda adecuada*. Obtenido de <https://onuhabitat.org.mx/index.php/elementos-de-una-vivienda-adecuada>
- UAECD . (s.f.). *Area construida*. Colombia. Obtenido de <https://www.catastro bogota.gov.co/glosario/area-construida>