



# Batería de indicadores urbanos de Bogotá



## Tipología de la vivienda

**Alcaldía Mayor de Bogotá D. C.**

Carlos Fernando Galán  
Alcalde Mayor

**Secretaría Distrital del Hábitat**

Vanessa Velasco Bernal  
Secretaria

**Subsecretaría de Planeación y Política**

Redy Adolfo López  
Subsecretario

**Subdirección de Información Sectorial**

María Paula Salcedo Porras  
Subdirectora

**Equipo técnico - Subdirección de Información Sectorial**

Juan Camilo Peña Urbina



Control de versiones del documento				
Versión	Elaborado por	Aprobado por	Fecha	Motivo
1	Erika Saldaña Juan Camilo Peña	María Paula Salcedo	Noviembre 2022	Elaboración y actualización del indicador densidad de vivienda
2	Juan Camilo Peña	María Paula Salcedo	Diciembre 2024	<p>Se incorporó análisis del indicador para los años 2022 y 2023. Los valores entre 2016 y 2020 fueron ajustados de acuerdo con la programación de la batería de indicadores.</p> <p>Solo se analizan los niveles geográficos de sector catastral, UPZ y Localidad.</p> <p>Se eliminaron los análisis a nivel de manzana debido a que, en esta unidad de análisis, el indicador no aporta valor.</p>

## 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”*<sup>1</sup>.

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.

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

---


<sup>1</sup> Introducción al diseño, construcción e interpretación de indicadores, DANE 2012

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 tipología de vivienda, como parte del conjunto de indicadores que construye la Secretaría Distrital del Hábitat (SDHT). Este documento se desarrolla en cinco secciones incluyendo esta introducción. En la segunda sección se presenta la definición de tipología de vivienda y se describen las categorías o tipos de vivienda. En la tercera sección la ficha metodológica del indicador y en la cuarta se expone el análisis de resultados de tipología de vivienda a diferentes escalas de ciudad. Finalmente, se presenta una sección de conclusiones y recomendaciones del uso del indicador para la toma de decisiones de política de hábitat para Bogotá.

El indicador de tipología de vivienda es un elemento que permite analizar el modelo físico de ciudad; la mayoría de la literatura relacionada especifica que el modelo de ciudad más sostenible es el de ciudad compacta, dado que se consume menos suelo, se tiene esquemas de transporte más eficiente, etc. Por ejemplo, (Ballén, 2017) señala que las tipologías más nocivas para el ambiente y el tejido son la vivienda unifamiliar y las torres cuando se desarrollan homogéneamente en grandes extensiones.



## 2. Tipología de Vivienda

Desde los inicios de la humanidad hasta la actualidad la vivienda constituye la base del patrimonio familiar y de construcción social y económica, por tal razón es importante entender la importancia de la vivienda comunitaria como base del tejido urbano y como variable de reducción de desigualdades y de mejoramiento de calidad de vida de la población.

Tanto las ciudades como los países en vía de desarrollo vienen en un acelerado crecimiento en las últimas décadas transformando completamente la estructura física de las ciudades, generando así una demanda tanto de los recursos naturales como de estructura urbana, de tal modo que, ante la imposibilidad de una respuesta rápida a la expansión planificada, se ve de forma adversa la localización de la demanda excedente de forma informal y descontrolada, tal como fue alertado en la Primera Conferencia de las Naciones Unidas sobre los Asentamientos Humanos (Hábitat I), convocada por la Asamblea General de la ONU, Vancouver, 1976, donde *“se reconoció que las condiciones de los asentamientos humanos afectaban de manera directa el desarrollo humano, social y económico, y que el desarrollo urbano descontrolado tenía graves impactos medioambientales y ecológicos”*.

En la Segunda Conferencia de las Naciones Unidas sobre Asentamientos, en Estambul, Turquía, liderada por la ONU en 1996, se evaluó el avance de resultados sobre urbanización desde la Declaración de Vancouver (Hábitat I), 20 años antes, en donde los gobiernos participantes reconocieron un deterioro mundial de los asentamientos y de las condiciones de vida, que ya había alcanzado proporciones críticas en varios países del mundo en vías de desarrollo, generando una acción inmediata cuyo resultado fue la proclamación de la Agenda Hábitat. Afirmando que *“las ciudades deben ser lugares donde las personas puedan vivir con dignidad, buena salud, felicidad y esperanza”*, también formuló el doble objetivo actual de ONU-Hábitat (otrora la Comisión de Hábitat): 1) asegurar vivienda adecuada para todos y 2) garantizar el desarrollo adecuado de los asentamientos humanos en un mundo urbanizado. A fin de mejorar la calidad de vida en las zonas urbanas y en los asentamientos humanos<sup>2</sup>

*En tal sentido es importante entender que la vivienda no solamente es el lugar que habitan las familias, sino que hace parte de un sistema integrado por suelo, infraestructura urbana y de servicios, equipamientos, enmarcado dentro de un contexto social, cultural, económico, político y ambiental.*

Según la Real Academia Española, la palabra vivienda procede del vocablo latino *Viviere*, que quiere decir vivir. Al mismo tiempo define la vivienda como, lugar cerrado y cubierto que se construye para que sea habitado por personas. Este tipo de edificación ofrece refugio a los seres humanos y les protege de las condiciones climáticas adversas, además de proporcionarles intimidad y espacio para guardar sus pertenencias y desarrollar sus actividades cotidianas.

---

<sup>2</sup> ONU-HÁBITAT - La Declaración de Estambul sobre Asentamientos Humanos (Hábitat II) y la Agenda Hábitat, 1996



El DANE define la vivienda como un lugar estructuralmente separado e independiente, ocupado o destinado para ser ocupado por una familia o grupo de personas familiares que viven o no juntos, o por una persona que vive sola. La unidad de vivienda puede ser una casa, apartamento, cuarto, grupo de cuartos, choza, cueva o cualquier refugio ocupado o disponible para ser utilizado como lugar de alojamiento.

Cuando se habla de casa, apartamento, residencia entre otros conceptos estos dependen de las características propias que generalmente están vinculadas al tipo de construcción.

La Tipología, por definición es el estudio de los tipos o modelos que se usan para clasificar en diversas ciencias o disciplinas científicas. La tipología constructiva se refiere al tipo de construcción de acuerdo con sus características arquitectónicas y de funcionalidad de uso, en el caso particular cuando se hace referencia a la **tipología de vivienda** aluden a una clasificación que categoriza los diferentes modos geométricos de ocupar el espacio en agrupación, ya sea en baja o en alta densidad.

Según la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD), se denomina **Tipología Constructiva**, a las categorías constructivas de predios relativamente homogéneas que agrupa de manera general un conjunto de edificaciones por la semejanza de sus características físicas, funcionales y espaciales relevantes para la definición del avalúo catastral.

## 2.1 Tipos de vivienda

VU – Vivienda Unifamiliar: Edificación construida con los espacios necesarios para ser ocupada en su totalidad por una sola familia. Se caracteriza por desarrollarse individualmente en uno o varios lotes.<sup>3</sup>

VB – Vivienda Bifamiliar: Par de edificaciones o unidades habitacionales construidas individualmente con los espacios necesarios para que cada una sea ocupada por una sola familia. Se caracteriza por desarrollarse en un mismo lote.

VM – Vivienda Multifamiliar: Edificación construida con el objetivo de que varias familias habiten el inmueble, en unidades independientes que cuenten con los espacios necesarios para que cada una sea ocupada por una sola familia. Se caracterizan por desarrollarse en un mismo lote y por compartir áreas comunes como accesos, escaleras y ascensores, entre otros.

Se entenderá como desarrollo en altura el conjunto de pisos construidos y dispuestos desde el nivel de acceso de manera descendente o ascendente dependiendo de la topografía del terreno.

Para efectos del cálculo del indicador tipología de vivienda y de acuerdo con la fuente de información oficial y disponible, se tomó como base de información las unidades de

---

<sup>3</sup> Definiciones del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá Decreto 555 de 2021, obtenido de <https://www.sdp.gov.co/micrositios/pot/decreto-pot-bogota-2021>

construcción con uso de vivienda del censo predial vigencia 2023, clasificadas en habitacional menor o igual a 3 pisos en NPH (01) y PH (37) y habitacional mayor o igual a 4 pisos en NPH (02) y PH (38) y se realizó la siguiente categorización de acuerdo con el número de unidades de vivienda por predio como se muestra en la Tabla 1.

**Tabla 1 Categorización de Tipología de Vivienda**

Número de Viviendas x Predio	Categoría
Una (1) vivienda	Unifamiliar
Dos (2) Viviendas	Bifamiliar
Mayor o igual a tres (3) viviendas	Multifamiliar

Fuente: Base predial UEACD, Cálculos SDHT -Subdirección de Información Sectorial

### 3. Ficha metodológica del indicador

Conocer la distribución de la tipología de vivienda resulta pertinente para la ciudad, ya que permite conocer la predominancia y participación de los tipos de vivienda Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar en la ciudad y en diferentes niveles geográficos, con el fin de promover en estas áreas diferentes modelos de ciudad según necesidades específicas y hacia una ciudad compacta.

Teniendo en cuenta lo anterior, a continuación, se presenta la propuesta metodológica para medir la tipología de vivienda en Bogotá, se explica de manera detallada la forma de cálculo, su objetivo, relevancia, el alcance, entre otros elementos. Para ello se toma como fuente la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD para el periodo 2016-2023.

Indicadores de urbanización y ocupación del territorio	
<b>Nombre del indicador</b>	Tipología de la Vivienda
<b>Objetivo</b>	El objetivo del indicador es identificar la distribución de las diferentes tipologías de vivienda y su predominancia, de acuerdo con diferentes niveles de desagregación territorial, permitiendo identificar los modelos constructivos en la ciudad para facilitar la planeación y optimización del uso del suelo, reconfigurando el territorio en pro de una ciudad compacta y sostenible.
<b>Descripción corta del indicador</b>	A través de este indicador se analiza la proporción entre el número de viviendas categorizadas en tipología Unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar del total de las viviendas existentes de uso residencial, lo cual permite conocer el porcentaje de viviendas de acuerdo con cada tipología en la ciudad.



<p><b>Relevancia o pertinencia del indicador</b></p>	<p>Este indicador nos permite analizar cómo están distribuidas las diferentes tipologías de vivienda en la ciudad, con el fin de identificar las zonas de predominancia unifamiliar y poder promover en estas áreas un modelo multifamiliar dirigiéndonos hacia un planeamiento de ciudad compacta.</p>
<p><b>Método de medición</b></p>	<p>El número total de viviendas se obtiene a partir de la información oficial de la base de datos de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital- UAECD, con vigencia de 2023.</p> <p>Para el cálculo de las viviendas, se tiene en cuenta la suma de las unidades de construcción con uso residencial, clasificadas de la siguiente manera en la tabla de calificación de la construcción:</p> <p>Habitacional menor o igual a 3 pisos en NPH (01) y PH (37) y Habitacional mayor o igual a 4 pisos en NPH (02) y PH (38), las cuales fueron categorizadas de acuerdo con el número de viviendas existentes por predio; una (1) vivienda = Unifamiliar, dos (2) Viviendas = Bifamiliar y mayor o igual a tres (3) viviendas = Multifamiliar. Adicionalmente, dicha construcción debe tener al menos una (1) cocina y un (1) baño para ser contabilizada como vivienda y aquellas construcciones que no cumplan con esta condición serán contabilizadas como construcciones conexas a otra vivienda.</p> <p>El cálculo se realiza a través del cociente entre el número de viviendas de cada categoría (Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar) y el número de viviendas total en la unidad espacial de estudio (manzana, sector, UPZ, localidad y ciudad), dando como resultado un indicador en porcentaje.</p> <p>Para efecto del análisis y visualización en el presente documento, se determinó la predominancia del indicador en los niveles territoriales de (Manzana, Sector, UPZ y Localidad)</p> <p><b>*No Propiedad Horizontal (NPH)</b>  <b>*Régimen de Propiedad Horizontal (PH)</b>  <b>*Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD)</b></p>
<p><b>Fórmula del cálculo y definición de las variables</b></p>	<p>Cálculo:  <math>TV_i = NVT_i / NV</math>                  Donde;</p>

	<p><math>TV_i</math> = Proporción en porcentaje de las viviendas categorizadas por tipología <math>i</math>, <math>i = N1, N2, N3</math> del total de las viviendas existentes de uso residencial,  donde,  N1 = Bifamiliar  N2= Multifamiliar  N3= Unifamiliar</p> <p><math>NVT_i</math> = Número de viviendas por Tipología <math>i</math>, <math>i = N1, N2, N3</math>  NV = Número total de viviendas de uso residencial en la unidad espacial de estudio (manzana, sector, UPZ, localidad y ciudad).</p>
<p><b>Alcance</b></p>	<p>Es un indicador urbano que permite calcular la participación de cada tipología de vivienda y la predominancia en diferentes niveles geográficos, desde el nivel ciudad hasta el nivel manzana, proporcionando así un amplio espectro en la interpretación de los datos.</p> <p>Para lo anterior, se debe contar con información actualizada en términos de censo de vivienda de uso residencial; cabe destacar que las definiciones de vivienda Bifamiliar, Multifamiliar y Unifamiliar fueron ajustadas para efecto del ejercicio de acuerdo con la información disponible y no corresponden a las definiciones dadas por la normatividad.</p> <p>Teniendo en cuenta el modelo relacional que establece la UAECD, un lote puede tener varios predios y en un predio pueden existir varias viviendas, por tanto, NO es óptimo homologar que un predio sea igual a una vivienda ó unidad habitacional. Deben identificarse las viviendas de acuerdo con la calificación de la construcción existente en el predio.</p> <div data-bbox="743 1351 1323 1883" data-label="Diagram"> <p><b>USO:</b> habitacional menor o igual a 3 pisos en PH (37) y habitacional mayor o igual a 4 pisos en PH (38)</p> <p>Tengan al menos una (1) cocina y un (1) baño</p> <p>Fuente: Subdirección de Información Sectorial- SDHT</p> </div>

<b>Limitaciones del indicador</b>	<p>El cálculo del indicador depende de la consistencia de la información predial que suministra la UAECD, se debe tener en cuenta que la actualización catastral se realiza por sectores, lo que puede generar variaciones en la frecuencia de actualización de los datos.</p> <p>El indicador presenta limitaciones de tipo conceptual ya que está concebido bajo un modelo único de ciudad compacta.</p> <p>El indicador se medirá a partir de una metodología establecida para determinar la cantidad de viviendas existentes en un predio, debido a que la base de datos de Catastro no suministra directamente esta información, por tanto, se realiza una aproximación al cálculo de las viviendas de uso residencial en la ciudad y para cada tipología N1, N2 y N3, que puede variar con respecto al Censo Nacional de Población y Vivienda – CNPV realizado por el DANE.</p>
<b>Fuente de los datos</b>	Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UEACD, corte a marzo 2023.
<b>Desagregación temática</b>	Tipología de Vivienda Bifamiliar (N1), Multifamiliar (N2) y Unifamiliar (N3).
<b>Desagregación geográfica</b>	Manzana, Sector, UPZ, Localidad y Ciudad.
<b>Periodicidad de la medición</b>	La frecuencia se dará de acuerdo con la actualización de los datos fuente, que para la base predial del mapa de referencia de Catastro se actualiza anualmente y la vigencia más actual corresponde a marzo de 2023.
<b>Disponibilidad de los datos</b>	2016 al 2023.

### 3.1 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 tipología de vivienda obtuvo un puntaje de 22 puntos de 25 posibles, debido a que cumple con el mayor puntaje posible para los criterios 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?, y los demás criterios con una puntuación de 4 de 5 posibles Ver Tabla 2. 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.

**Tabla 2. Evaluación de pertinencia e importancia del indicador**

Indicador	Calificación de criterios					Puntaje Total	Seleccionado	
	C	R	E	M	A		Si	No
<b>Tipología de Vivienda</b>	4	4	5	5	4	22	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>								

#### 4. Análisis de resultados

En esta sección se presentan los resultados del procesamiento del indicador de tipología de vivienda en las siguientes unidades territoriales definidas así:

**Localidad:** Son las divisiones administrativas con homogeneidad relativa desde el punto de vista geográfico, cultural, social y económico de los distritos especiales.<sup>4</sup>

**UPZ:** La Unidad de Planeamiento Zonal -UPZ-, tiene como propósito definir y precisar el planeamiento del suelo urbano, respondiendo a la dinámica productiva de la ciudad y a su inserción en el contexto regional, involucrando a los actores sociales en la definición de aspectos de ordenamiento y control normativo a escala zonal.<sup>5</sup>

**Sector catastral:** Espacio geográfico en el que se divide el Distrito Capital, de acuerdo con las características de la clase de suelo. Este comprende los barrios en el área urbana, las veredas en el área rural, y mixtos en las áreas rurales con características urbanas. Su extensión geográfica es el área urbana y rural del Distrito Capital.<sup>6</sup>

#### Análisis a nivel Ciudad

En la ciudad de Bogotá se calcularon 1.891.980 viviendas de uso residencial en PH y NPH en el año 2023. Con respecto al año 2016, la cantidad de viviendas en Bogotá aumentó un

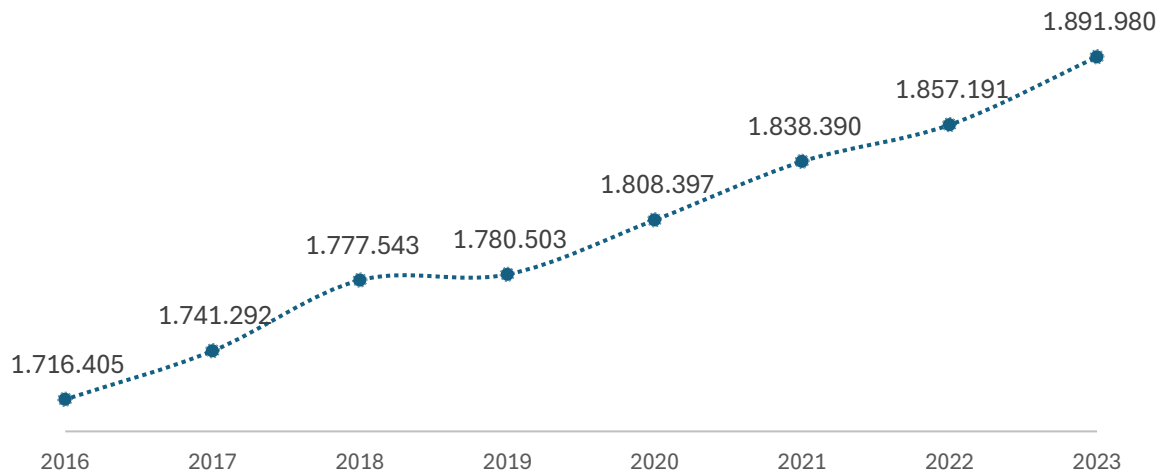
<sup>4</sup> Ley 768 de 2002

<sup>5</sup> Artículo 49 del Decreto 190 de 2004

<sup>6</sup> <https://www.ideca.gov.co/recursos/mapas/sector-catastral-bogota-dc>

10,2% (175.575 viviendas más) y analizando la diferencia anual desde el 2016 al 2023, el número de viviendas en la ciudad aumentó en promedio 25.052 viviendas anualmente (Ver Gráfico 1).

**Gráfico 1 Total Viviendas, Bogotá (2016 – 2023)**



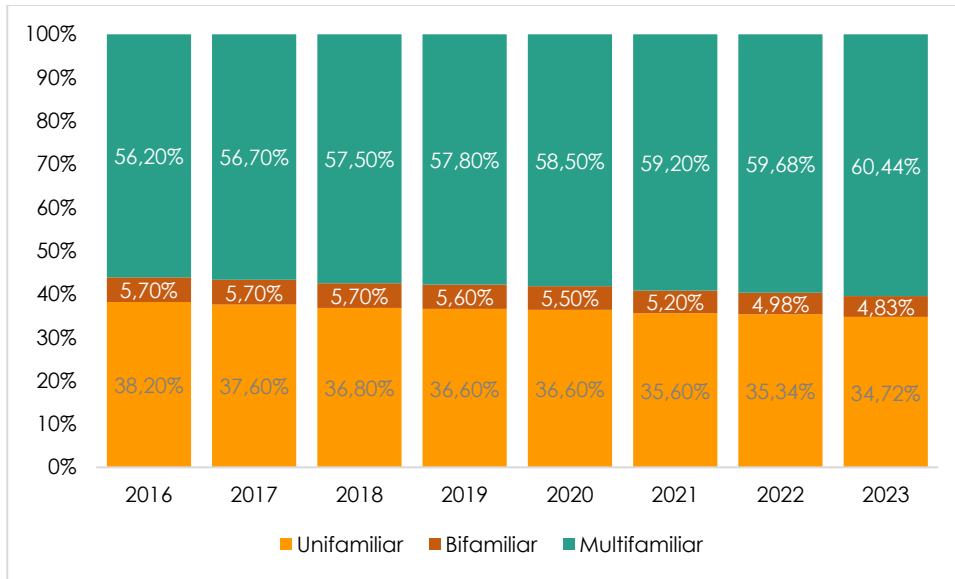
Fuente: Base predial UEACD, Cálculos SDHT-Subdirección de Información Sectorial

Al desagregar por tipología en Bogotá, existe una predominancia de viviendas mayoritariamente multifamiliares. Para el año 2023, la participación de viviendas multifamiliares fue de 60,44%, de viviendas bifamiliares 4,83% y viviendas unifamiliares de 34,72%; considerando las viviendas bifamiliares dentro del grupo de las multifamiliares, esta participación llegaría al 65,3%.

Al revisar la distribución de las tipologías en el tiempo, se observa que la participación de la vivienda multifamiliar aumentó aproximadamente 0.5% cada año. En contra posición, la participación de la vivienda unifamiliar ha disminuido aproximadamente 0.4% cada año, pasando de 38,2% en 2016 a 34,72% en 2023 (ver Gráfico 2).

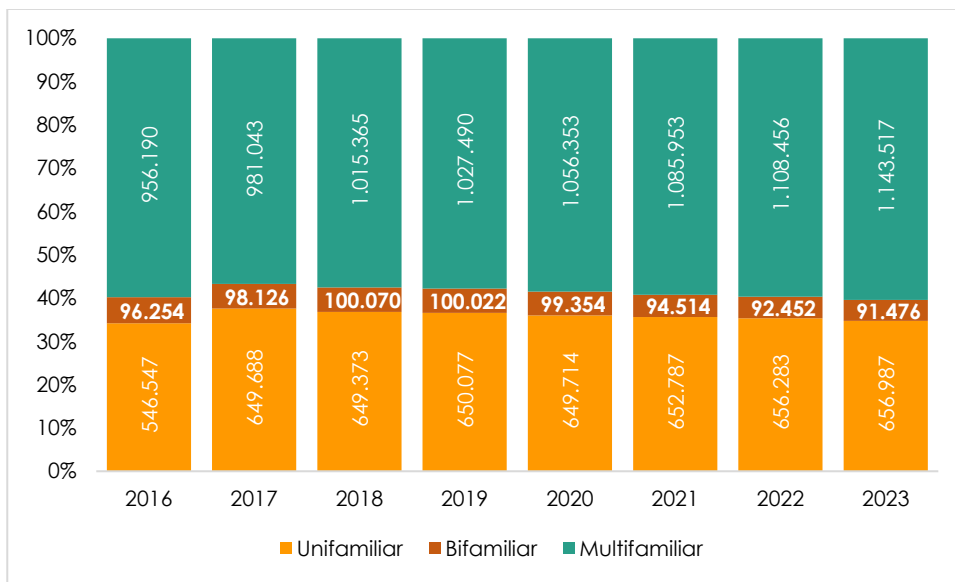
En términos absolutos, para el año 2023 del total de 1.891.980 viviendas, se cuenta con 656.987 viviendas unifamiliares, 91.476 viviendas bifamiliares y 1.143.517 viviendas multifamiliares. La tipología multifamiliar creció en promedio, 23.416 viviendas anualmente desde el 2016 al 2023, la bifamiliar decreció en promedio 597 viviendas y la unifamiliar creció en promedio 13.805 viviendas (ver Gráfico 3).

**Gráfico 2. Participación Tipología de Vivienda, Bogotá (2016 – 2023)**



Fuente: Base predial UEACD, Cálculos SDHT- Subdirección de Información Sectorial

**Gráfico 3. Número de Viviendas por Tipología, Bogotá (2016-2023)**



Fuente: Base predial UEACD, Cálculos SDHT- Subdirección de Información Sectorial

### Análisis de nivel Localidad

A nivel de localidad, en la tabla 3 se presenta una caracterización de la predominancia por tipología calculada para cada una de estas. Entre el año 2016 y 2019, el comportamiento de la predominancia a nivel de localidad es el mismo: 11 localidades presentaron predominancia Multifamiliar y 8 localidades predominancia Unifamiliar. Para el año 2020 y 2021, la localidad Los Mártires fue la única que cambió de predominancia de tipología Unifamiliar a Multifamiliar. En contraste, las localidades que continúan con predominancia de vivienda Unifamiliar en el año 2023 son: Antonio Nariño, Ciudad Bolívar, Puente Aranda, Rafael Uribe Uribe, San Cristóbal, Tunjuelito y Usme.

Tabla 3. Predominancia Tipología de Vivienda, Localidad 2016 – 2023

Localidad	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
ANTONIO NARIÑO	Unifamiliar	Unifamiliar	Unifamiliar	Unifamiliar	Unifamiliar	Unifamiliar	Unifamiliar	Unifamiliar
BARRIOS UNIDOS	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar
BOSA	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar
CANDELARIA	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar
CHAPINERO	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar
CIUDAD BOLÍVAR	Unifamiliar	Unifamiliar	Unifamiliar	Unifamiliar	Unifamiliar	Unifamiliar	Unifamiliar	Unifamiliar
ENGATIVÁ	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar
FONTIBÓN	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar
KENNEDY	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar
LOS MÁRTIRES	Unifamiliar	Unifamiliar	Unifamiliar	Unifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar
PUENTE ARANDA	Unifamiliar	Unifamiliar	Unifamiliar	Unifamiliar	Unifamiliar	Unifamiliar	Unifamiliar	Unifamiliar
RAFAEL URIBE URIBE	Unifamiliar	Unifamiliar	Unifamiliar	Unifamiliar	Unifamiliar	Unifamiliar	Unifamiliar	Unifamiliar
SAN CRISTÓBAL	Unifamiliar	Unifamiliar	Unifamiliar	Unifamiliar	Unifamiliar	Unifamiliar	Unifamiliar	Unifamiliar
SANTA FÉ	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar
SUBA	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar
TEUSAQUILLO	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar
TUNJUELITO	Unifamiliar	Unifamiliar	Unifamiliar	Unifamiliar	Unifamiliar	Unifamiliar	Unifamiliar	Unifamiliar
USAQUEN	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar
USME	Unifamiliar	Unifamiliar	Unifamiliar	Unifamiliar	Unifamiliar	Unifamiliar	Unifamiliar	Unifamiliar

Fuente: Base predial UEACD, Cálculos SDHT- Subdirección de Información Sectorial

De manera particular, para el año 2023, se encuentra que en 12 localidades predomina el tipo de vivienda Multifamiliar, siendo Chapinero la de mayor participación de la tipología con el 95,76% de las viviendas, seguida de la localidad de Usaquén con el 87,1%, Teusaquillo con el 83,60%, Fontibón 79,34% y Suba con el 73,5%. La tipología Unifamiliar es predominante en las localidades de San Cristóbal con 62,87%, Ciudad Bolívar 60,61%, Rafael Uribe Uribe 58,68%, Tunjuelito 57,08% y Puente Aranda con 55,43%. La tipología Bifamiliar tiene una participación importante en la localidad de Usme con 15,52%, Rafael Uribe Uribe 8,21%, San Cristóbal 8,08% y Bosa 7,19% (Ver Tabla 4). El gráfico 4 permite identificar rápidamente de forma visual las participaciones correspondientes de las tipologías de vivienda en cada una de las localidades.

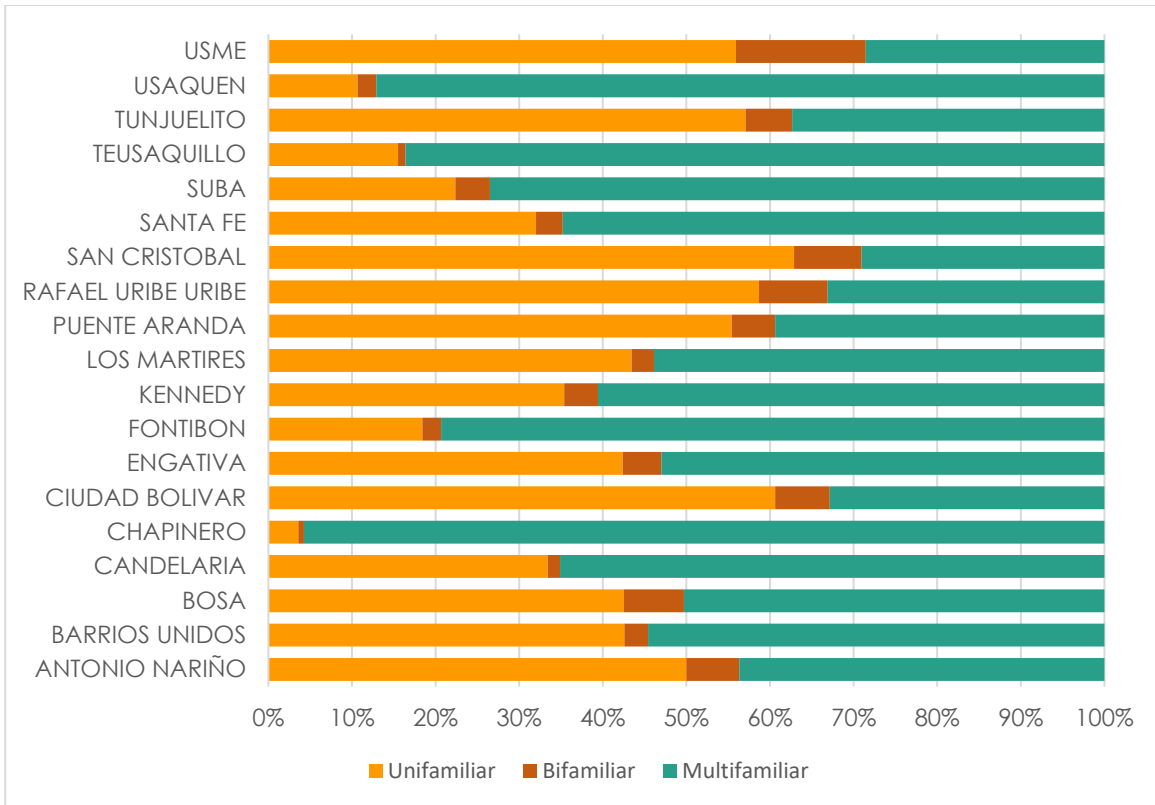


Tabla 4. Participación Tipología de Vivienda por Localidad (2021)

Localidad	Unifamiliar	Bifamiliar	Multifamiliar	Predominancia
ANTONIO NARIÑO	49,98%	6,34%	43,68%	Unifamiliar
BARRIOS UNIDOS	42,57%	2,84%	54,58%	Multifamiliar
BOSA	42,52%	7,19%	50,29%	Multifamiliar
CANDELARIA	33,41%	1,48%	65,11%	Multifamiliar
CHAPINERO	3,59%	0,65%	95,76%	Multifamiliar
CIUDAD BOLIVAR	60,61%	6,53%	32,86%	Unifamiliar
ENGATIVA	42,36%	4,65%	52,99%	Multifamiliar
FONTIBON	18,42%	2,24%	79,34%	Multifamiliar
KENNEDY	35,38%	4,05%	60,57%	Multifamiliar
LOS MARTIRES	43,44%	2,69%	53,87%	Multifamiliar
PUENTE ARANDA	55,43%	5,20%	39,38%	Unifamiliar
RAFAEL URIBE URIBE	58,68%	8,21%	33,10%	Unifamiliar
SAN CRISTOBAL	62,87%	8,08%	29,05%	Unifamiliar
SANTA FE	32,01%	3,21%	64,79%	Multifamiliar
SUBA	22,36%	4,14%	73,50%	Multifamiliar
TEUSAQUILLO	15,51%	0,90%	83,60%	Multifamiliar
TUNJUELITO	57,08%	5,57%	37,35%	Unifamiliar
USAQUEN	10,66%	2,24%	87,10%	Multifamiliar
USME	55,93%	15,52%	28,55%	Unifamiliar

Fuente: Base predial UEACD, Cálculos SDHT- Subdirección de Información Sectorial

Gráfico 4. Participación Tipología de Vivienda por Localidad (2023)

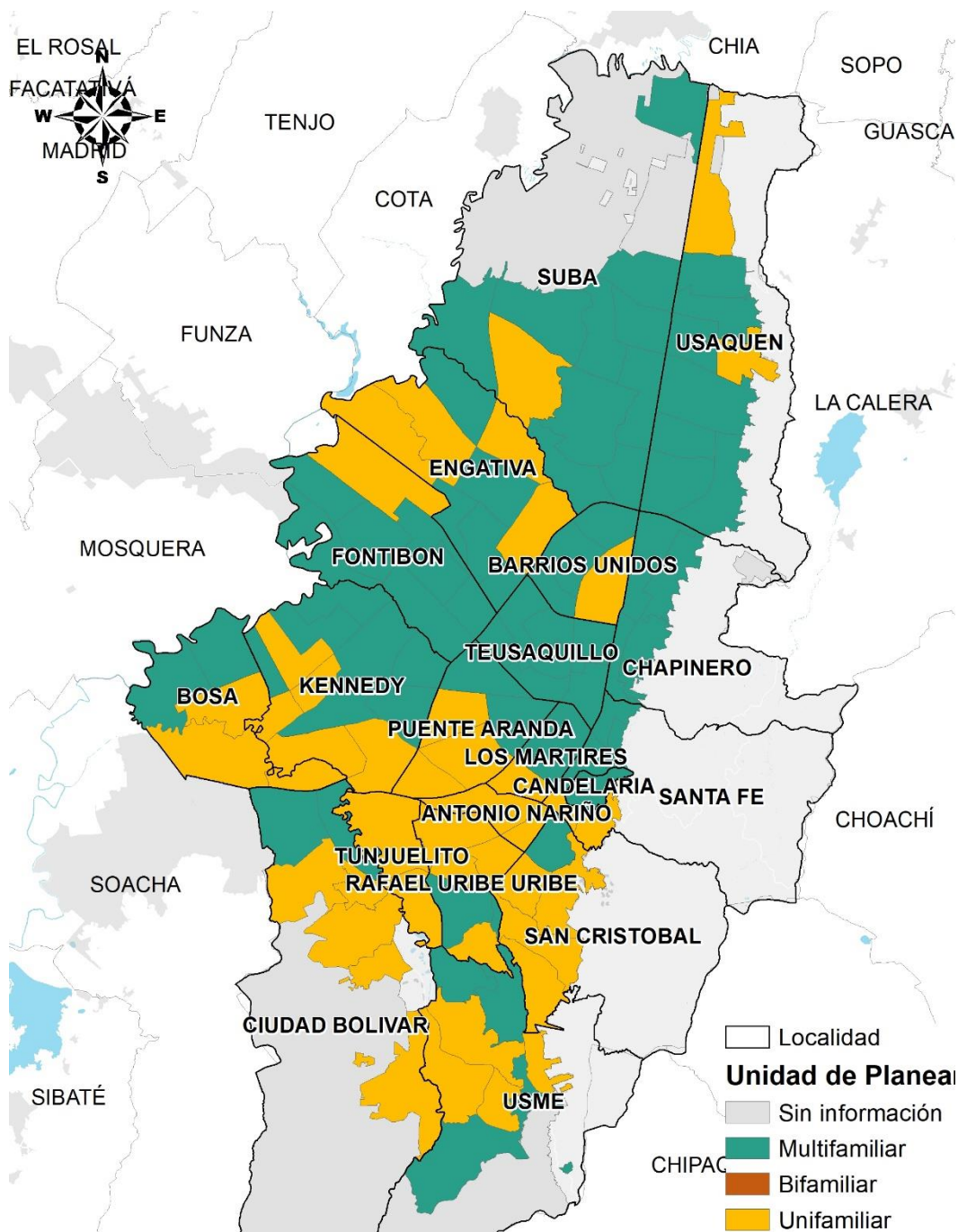


Fuente: Base predial UEACD, Cálculos SDHT- Subdirección de Información Sectorial

### Análisis a nivel de Unidades de Planeamiento Zonal – UPZ

Para el nivel territorial de UPZ tal como se muestra en el Mapa 1, el 60% de las UPZ de la ciudad tienen predominancia multifamiliar y el 40% unifamiliar, para el año 2023. En términos absolutos, 66 UPZ de la ciudad se catalogaron con tipología multifamiliar y 44 UPZ unifamiliar. Adicionalmente, si se analiza la distribución de la predominancia de la tipología de vivienda en las UPZ de la ciudad, de manera geográfica en el mapa, se pueden identificar que aún en las localidades donde su predominancia es multifamiliar, existen zonas donde la predominancia es unifamiliar como por ejemplo Engativá.

**Mapa 1. Predominancia de la Tipología de Vivienda, UPZ (2023)**

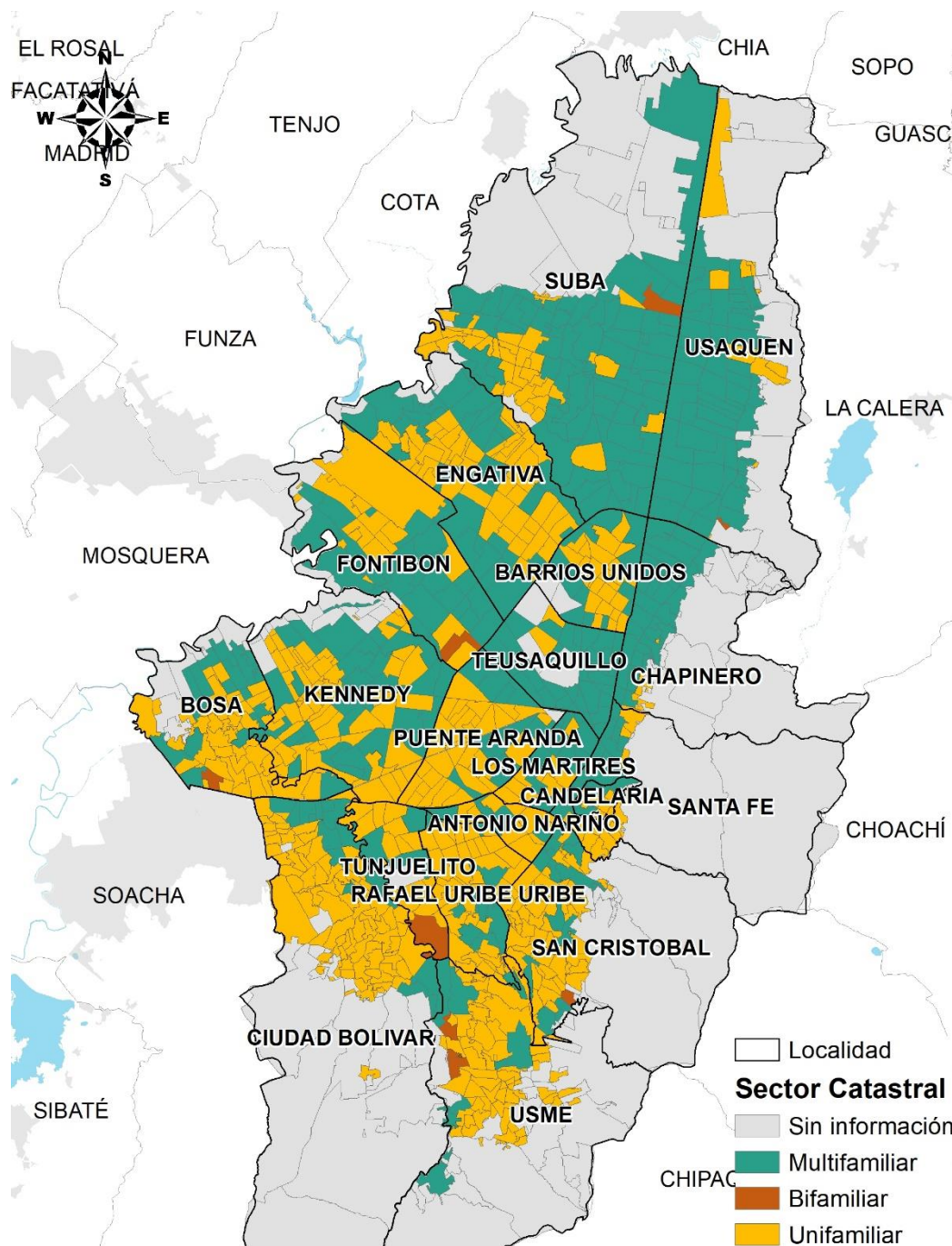


Fuente: Base predial UAECD, Cálculos SDHT- Subdirección de Información Sectorial

### Análisis a nivel de Sectores Catastrales

En cuanto a la distribución de la predominancia de la tipología de vivienda en los sectores catastrales de la ciudad, el 40,2% de los sectores catastrales de la ciudad tienen predominancia Multifamiliar (383 sectores), el 0,94% bifamiliar (9 sectores) y el 58,87% unifamiliar (561 sectores), para un total de 953 sectores evaluados. Ver Mapa 2.

Mapa 2. Predominancia de la Tipología de Vivienda, Sector Catastral 2021



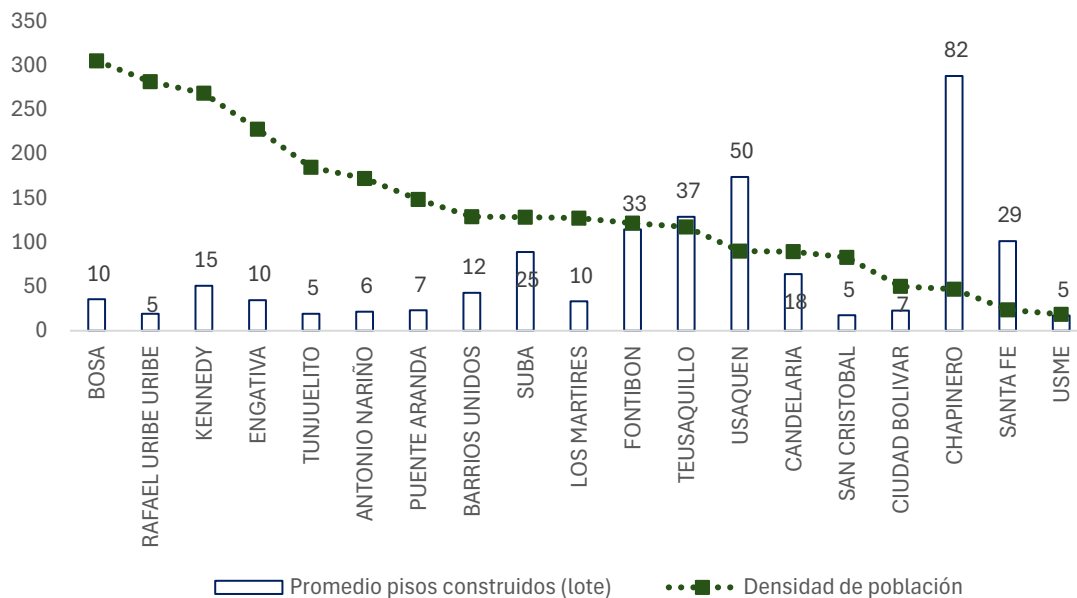
Fuente: Base predial UAED, Cálculos SDHT- Subdirección de Información Sectorial

Adicionalmente, se observa que la predominancia de viviendas unifamiliares se concentra en el suroriente y suroccidente de la ciudad. En localidades como Bosa, Usme, Ciudad Bolívar, Usme, San Cristóbal y Rafael Uribe Uribe —tal como se muestra en la siguiente gráfica— se registra la densidad poblacional más elevada de Bogotá. Esto confirma los



resultados del documento sobre densidad de vivienda, en el cual se identificó que existen zonas de la ciudad donde la densidad de población es muy alta y coincide con edificaciones de baja altura, lo que implica una mayor ocupación del espacio urbano y un menor acceso a servicios urbanos como el espacio público.

**Gráfico 5. Densidad poblacional y promedio de pisos por lote\* según localidad (2023)**



Fuente: SDHT- Subdirección de Información Sectorial, Indicador de viviendas en ubicación de riesgo no mitigable, 2022.

\*Nota: El total de pisos por lote corresponde a la sumatoria de pisos construidos para cada lote, en este sentido si existe un lote con 2 edificios de cuatro pisos, el total de pisos por lote será de 8 pisos.

## 5. Conclusiones y recomendaciones

El comportamiento del indicador para un nivel territorial de ciudad evidenció una predominancia de viviendas mayoritariamente multifamiliares, siendo la participación del 60,44%, mientras que para viviendas bifamiliares es del 4,83% y unifamiliares del 34,72%. La participación de la vivienda multifamiliar aumentó en promedio, medio punto porcentual cada año en el periodo analizado de 2016 al 2023, evidenciando una tendencia a la construcción en propiedad horizontal y en altura, y cambios urbanísticos de las viviendas tradicionales a edificios y grandes conjuntos residenciales.

En el año 2023, en 12 localidades de la ciudad predomina el tipo de vivienda multifamiliar, estas localidades se ubican en el norte de la ciudad; mientras que las localidades del sur de la ciudad tienen predominancia unifamiliar (Antonio Nariño, Ciudad Bolívar, Puente Aranda, Rafael Uribe Uribe, San Cristóbal, Tunjuelito y Usme). Todas las localidades han mantenido la misma predominancia históricamente desde el año 2016 al 2023, con excepción de la localidad Los mártires, que cambió de predominancia Unifamiliar a Multifamiliar en el año 2020.


La predominancia de viviendas unifamiliares en el suroriente y occidente de la ciudad coincide con las localidades (Bosa, Usme, Ciudad Bolívar, San Cristóbal y Rafael Uribe Uribe) que presentan las mayores densidades poblacionales. Esto confirma que en las zonas de

mayor concentración poblacional, la edificación de baja altura implica una mayor ocupación del espacio y un acceso limitado a servicios urbanos, como el espacio público.

La predominancia de vivienda Unifamiliar en las localidades del sur y periferia de la ciudad, puede ser el resultado de diferentes actividades de la población y procesos de expansión del territorio, por ejemplo, para estas localidades es muy común la presencia de desarrollo de vivienda popular por autoconstrucción y trabajos comunitarios. También se da la presencia de edificaciones antiguas, de pocas plantas, que se han conservado en el tiempo.

El comportamiento del indicador de Tipología de Vivienda se puede visualizar mejor para los niveles territoriales más detallados, como sector catastral o UPZ. Se recomienda su uso en estos niveles de desagregación menor, debido a que la construcción del indicador parte de las unidades de vivienda, dando así un mayor nivel de detalle. Por tal razón al momento de generalizar la información a niveles más globales, su nivel de precisión es menor.

Para potenciar el análisis del indicador, se recomienda combinarlo con otro tipo de indicadores como déficit urbano, calidad de la vivienda, mezcla de usos, tratamientos urbanísticos, compacidad urbana, espacio y servicios públicos, indicadores de movilidad y transporte, zonas de riesgo etc., permitiendo generar y planificar modelos de ocupación más afines a la realidad territorial.



## 6. Anexos

### Anexo 1. Batería de indicadores del hábitat de Bogotá

BATERIA DE INDICADORES SDHT 2023	
1	Densidad de vivienda por hectárea
2	Tipología de la vivienda
3	Compacidad Urbana
4	Relación entre arrendamiento e Ingreso
5	Relación precio vivienda e ingreso
6	Estructuras Durables
7	Rezago habitacional
8	Superficie por persona en vivienda
9	Porcentaje de techo edificado residencial total
10	Vivienda en ubicación sujeta a riesgo
11	Conexiones domiciliarias

Fuente: Secretaría Distrital del Hábitat - Subdirección de Información Sectorial



## Referencias

- Agenda Urbana Málaga. (2019). *Indicadores de Sostenibilidad* . Obtenido de [https://static.costadelsolmalaga.org/omau/subidas/archivos/3/3/arc\\_8233.pdf](https://static.costadelsolmalaga.org/omau/subidas/archivos/3/3/arc_8233.pdf)
- Alcaldía de Manizales. (2015). *Versión para concertación ambiental. Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Manizales 2015-2027 Componente urbano, Documento de soporte técnico*. Manizales.
- Ballén, S. (2017). Vivienda y ciudad compacta. Conceptos y debates sobre ecourbanismo en España\*. *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, 68-85. Obtenido de <https://revistas.javeriana.edu.co/index.php/cvyu/article/view/19018>
- Cortés Solano, R. (2007). Del urbanismo a la planeación en Bogotá (1900-1990) esquema inicial y materiales para pensar la trama de un relato. (U. N. Colombia, Ed.) *Revista Bitácora Urbano Territorial*, 160-213. Obtenido de <https://www.redalyc.org/pdf/748/74811111.pdf>
- ONU-HÁBITAT. (1976). *La Declaración de Vancouver sobre Asentamientos Humanos (Hábitat I)*. ONU.
- ONU-HÁBITAT. (1996). *La Declaración de Estambul sobre Asentamientos Humanos (Hábitat II) y la Agenda Hábitat*. ONU.