



Batería de indicadores urbanos de Bogotá



Tipología de la vivienda



BATERIA DE INDICADORES URBANOS DE BOGOTÁ

No. 2 Tipología de Vivienda

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

Leidy Catalina González Guatibonza
Lizbeth Casas Figueroa



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”*¹.

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

¹ 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”²

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.

La vivienda 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.³

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

³ <https://definicion.de/vivienda/>



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 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: Corresponde a edificaciones desarrolladas en un lote de terreno ocupado por una unidad predial destinada a dicho uso y que no comparte con los demás inmuebles de la zona ningún tipo de área o servicio comunal de carácter privado.⁴

VB - Vivienda Bifamiliar: Corresponde a edificaciones desarrolladas en un lote de terreno ocupado por dos unidades prediales que comparten en común y proindiviso la propiedad del terreno, así como elementos de la edificación, áreas de acceso y aislamientos, en algunos casos.

VM - Vivienda Multifamiliar: Corresponde a edificaciones desarrolladas sobre un lote de terreno que comprende tres o más unidades prediales independientes, en altura. Este tipo de desarrollo prevé áreas y servicios comunales dentro de los edificios, cuya propiedad y utilización se definen en reglamentos de propiedad horizontal.⁵

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 construcción con uso vivienda del censo predial vigencia 2020, 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 número de unidades de vivienda por predio como se muestra en la Tabla 1.

⁴ Versión para concertación ambiental, Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Manizales 2015-2027, Componente urbano, Documento de soporte técnico, Pág 230.

⁵ Acuerdo 0958 de 2017 "Por el cual se adopta la revisión ordinaria de contenidos de largo plazo del ordenamiento territorial del municipio de Manizales".



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 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 para el periodo 2016-2020.

Indicadores de urbanización y ocupación del territorio	
Nombre del indicador	Tipología de la Vivienda
Objetivo	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.
Descripción corta del indicador	A través de este indicador se analiza la proporción entre el número de viviendas categorizadas en tipología bifamiliar, multifamiliar y Unifamiliar, y el total de las viviendas existentes, lo cual permite conocer el porcentaje de viviendas de acuerdo con cada tipología en la ciudad.
Relevancia o pertinencia del indicador	Este indicador nos permite analizar cómo están distribuidos 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.
Método de medición	El número total de viviendas se obtiene a partir de la información existente y oficial de la base de predios de la UAECD donde se tomó las unidades prediales clasificadas así: 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, 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 porcentaje. Para efecto del análisis y visualización se determinó la predominancia en los diferentes niveles (Manzana, Sector, UPZ y Localidad) *No Propiedad Horizontal (NPH) *Régimen de Propiedad Horizontal (PH) *Unidad Administrativa Especial de catastro Distrital (UAECD)
Fórmula del cálculo y definición de las variables	Calculo: $TV_i = NVT_i / NV$ NV = Número Total Viviendas NVT_i = Número de viviendas por Tipología i, $i = N1, N2, N3$ Donde; N1 = Bifamiliar N2= Multifamiliar N3= Unifamiliar



Alcance	El indicador permite calcular la participación de cada tipología de vivienda y la predominancia en diferentes niveles geográficos, desde el nivel ciudad hasta el nivel predio, proporcionando así un amplio espectro en la interpretación de los datos. 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.
Limitaciones del indicador	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. El indicador presenta limitaciones de tipo conceptual ya que está concebido bajo un modelo único de ciudad compacta.
Fuente de los datos	UEACD
Desagregación temática	Tipología de Vivienda Bifamiliar, Multifamiliar y Unifamiliar
Desagregación geográfica	Predio, Manzana, Sector, UPZ y Localidad
Periodicidad de la medición	La frecuencia se dará de acuerdo con la actualización de los datos fuente
Disponibilidad de los datos	Subdirección de Información Sectorial

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
Tipología de Vivienda	4	4	5	5	4	22	x	
C= ¿Es un indicador suficientemente preciso para garantizar una medición objetiva? 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? 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? A= ¿Es el indicador suficientemente representativo del total de los resultados deseados y su comportamiento puede ser observado periódicamente? Califique de 1 a 5 Cada criterio en cada indicador.								

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.⁶

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.⁷

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.⁸

⁶ Ley 768 de 2002

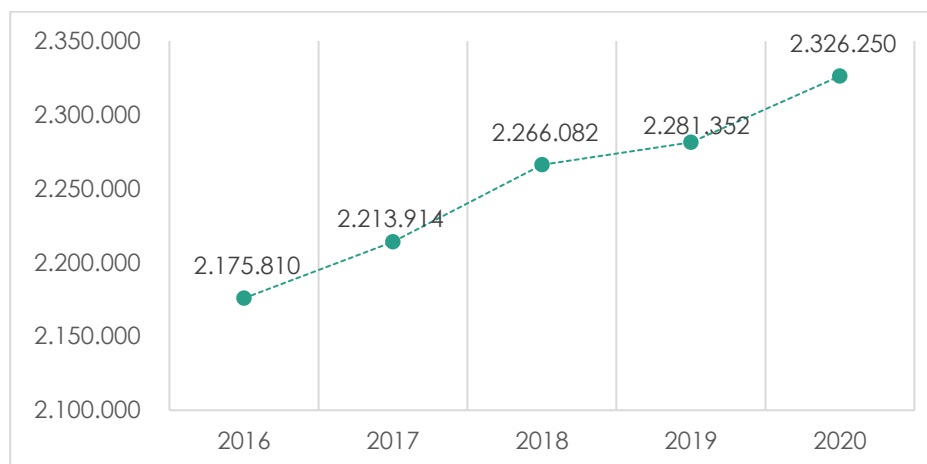
⁷ <https://www.ideca.gov.co/recursos/mapas/sector-catastral-bogota-dc>

⁸ Artículo 49 del Decreto 190 de 2004

Manzana: Espacio geográfico donde se agrupa un conjunto de lotes con o sin construcción los cuales se encuentran delimitados por espacio público, comprende la zona urbana del Distrito Capital y las zonas rurales con características urbanas.⁹

En la ciudad de Bogotá se ubicaron 2.326.250 viviendas en el año 2020. Con respecto al año 2016, la cantidad de viviendas en Bogotá aumentó el 6,9% (150 mil viviendas más), y en promedio analizando la diferencia anual, el número de viviendas en la ciudad aumentó, en 38 mil viviendas anualmente (Ver Gráfico 1).

Gráfico 1 Total Viviendas, Bogotá (2016 – 2020)

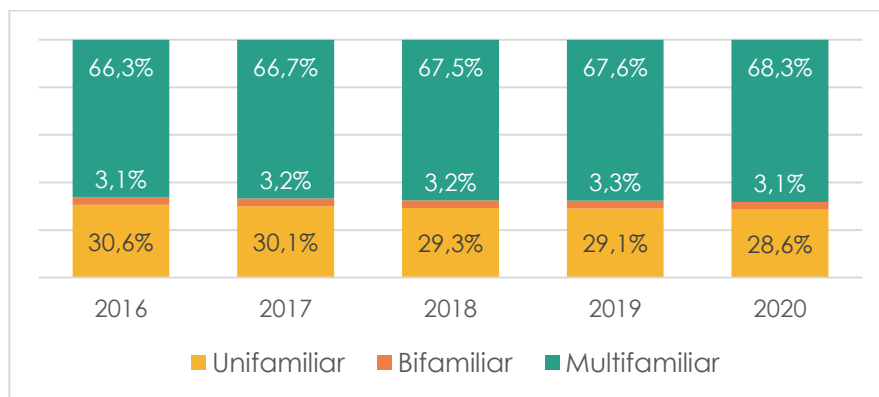


Fuente: Base predial UEACD, Cálculos SDHT-Subdirección de Información Sectorial

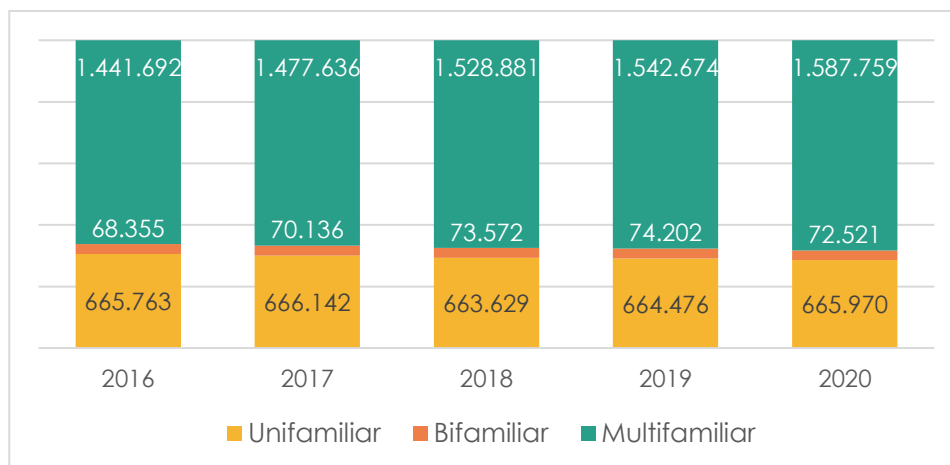
Al desagregar por tipología en Bogotá existe una predominancia de viviendas mayoritariamente multifamiliares. Para el año 2020, la participación de viviendas multifamiliares fue de 68,3%, de viviendas bifamiliares 3,1% y viviendas unifamiliares del 28,6%; considerando las viviendas bifamiliares dentro del grupo de multifamiliares, esta participación llegaría al 71,4%.

En términos absolutos, para el año 2020 del total de 2.326.250 viviendas: se cuenta con 665.970 viviendas unifamiliares, 72.521 viviendas bifamiliares y 587.759 viviendas multifamiliares¹. La tipología multifamiliar creció, en promedio, 36.517 viviendas anualmente, la bifamiliar 1.402 viviendas y la unifamiliar 52 viviendas (promedio de la diferencia anual de viviendas) (Ver Gráfico 3). Al revisar la distribución de las tipologías en el tiempo, se observa que la participación de la vivienda multifamiliar aumentó aproximadamente medio punto porcentual cada año. En contra posición, la participación de la vivienda unifamiliar ha disminuido aproximadamente medio punto porcentual cada año, pasando de 30,6% en 2016 a 28,6% en 2020 (Gráfico 2).

⁹ <https://www.catastrobogota.gov.co/pregunta/que-es-una-manzana-catastral-y-para-que-sirve>

Gráfico 2. Participación Tipología de Vivienda, Bogotá 2016 – 2020

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

Gráfico 3. Número de Viviendas por Tipología, Bogotá (2016-2020)

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

Localidades

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: 12 localidades presentan predominancia multifamiliar y 7 localidades unifamiliar. Para el año 2020, la localidad Antonio Nariño cambió de tipología unifamiliar a multifamiliar. En contraste, las localidades con predominancia de vivienda unifamiliar en el año 2020 son: Ciudad Bolívar, Puente Aranda, Rafael Uribe Uribe, San Cristóbal, Tunjuelito y Usme.

**Tabla 3. Predominancia Tipología de Vivienda, Localidad 2016 – 2020**

Localidad	2016	2017	2018	2019	2020
ANTONIO NARIÑO	Unifamiliar	Unifamiliar	Unifamiliar	Unifamiliar	Multifamiliar
BARRIOS UNIDOS	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar
BOSA	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar
CANDELARIA	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar
CHAPINERO	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar
CIUDAD BOLIVAR	Unifamiliar	Unifamiliar	Unifamiliar	Unifamiliar	Unifamiliar
ENGATIVA	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar
FONTIBON	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar
KENNEDY	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar
LOS MARTIRES	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar
PUENTE ARANDA	Unifamiliar	Unifamiliar	Unifamiliar	Unifamiliar	Unifamiliar
RAFAEL URIBE URIBE	Unifamiliar	Unifamiliar	Unifamiliar	Unifamiliar	Unifamiliar
SAN CRISTOBAL	Unifamiliar	Unifamiliar	Unifamiliar	Unifamiliar	Unifamiliar
SANTA FE	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar
SUBA	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar
TEUSAQUILLO	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar
TUNJUELITO	Unifamiliar	Unifamiliar	Unifamiliar	Unifamiliar	Unifamiliar
USAQUEN	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar
USME	Unifamiliar	Unifamiliar	Unifamiliar	Unifamiliar	Unifamiliar

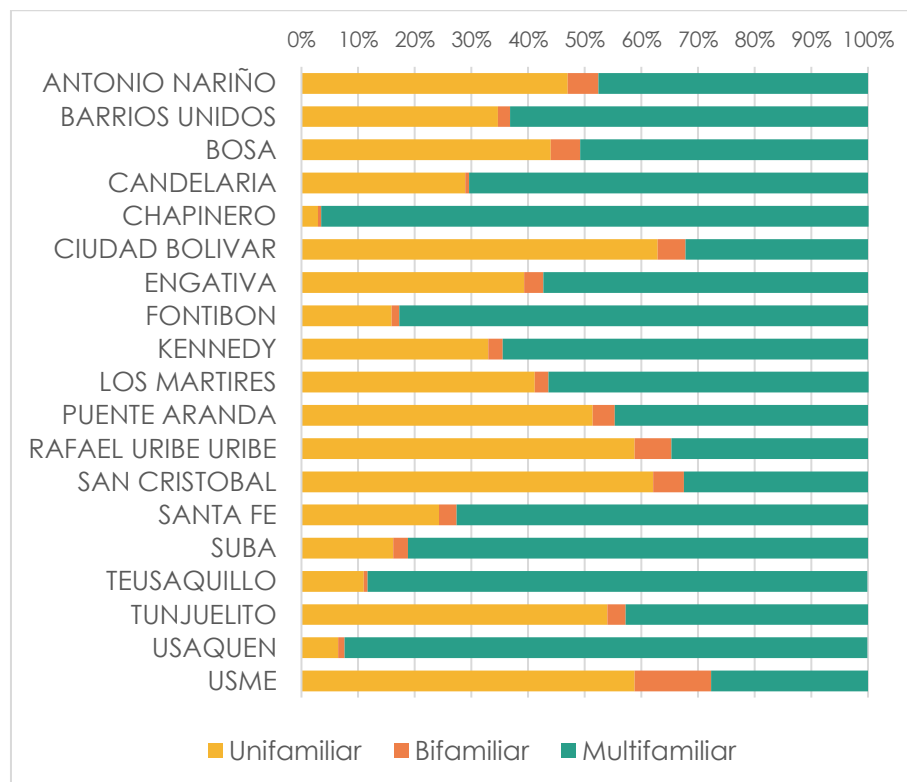
Fuente: Base predial UEACD, Cálculos SDHT- Subdirección de Información Sectorial

De manera particular, para el año 2020, se encuentra que en 13 localidades predomina el tipo de vivienda multifamiliar, siendo Chapinero la de mayor participación de la tipología con el 96,6% de las viviendas, seguida de la localidad de Usaquén con el 92,3%, Teusaquillo con el 88,2%, Fontibón 82,7% y Suba con el 81,2%. La tipología Unifamiliar es predominante en las localidades de Ciudad Bolívar (62,9%), San Cristóbal (62,1%), Rafael Uribe Uribe (58,8%), Usme (58,8%), Tunjuelito (54%) y Puente Aranda (51,4%). La tipología bifamiliar tiene una participación importante en la localidad de Usme (13,5%), Rafael Uribe Uribe (6,5%), Antonio Nariño y San Cristóbal (5,4%) (Ver Tabla 4). La gráfica 4 permite identificar rápidamente de forma visual las participaciones correspondientes.

Tabla 4. Participación Tipología de Vivienda por Localidad (2020)

Localidad	Unifamiliar	Bifamiliar	Multifamiliar	Predominancia
ANTONIO NARIÑO	47,0%	5,4%	47,6%	Multifamiliar
BARRIOS UNIDOS	34,7%	2,1%	63,2%	Multifamiliar
BOSA	44,0%	5,2%	50,8%	Multifamiliar
CANDELARIA	28,9%	0,7%	70,4%	Multifamiliar
CHAPINERO	2,9%	0,6%	96,6%	Multifamiliar
CIUDAD BOLIVAR	62,9%	4,9%	32,2%	Unifamiliar
ENGATIVA	39,3%	3,4%	57,3%	Multifamiliar
FONTIBON	15,9%	1,4%	82,7%	Multifamiliar
KENNEDY	33,0%	2,5%	64,5%	Multifamiliar
LOS MARTIRES	41,2%	2,4%	56,5%	Multifamiliar
PUENTE ARANDA	51,4%	3,9%	44,7%	Unifamiliar
RAFAEL URIBE URIBE	58,8%	6,5%	34,7%	Unifamiliar
SAN CRISTOBAL	62,1%	5,4%	32,5%	Unifamiliar
SANTA FE	24,3%	3,1%	72,6%	Multifamiliar
SUBA	16,2%	2,6%	81,2%	Multifamiliar
TEUSAQUILLO	11,0%	0,7%	88,2%	Multifamiliar
TUNJUELITO	54,0%	3,2%	42,8%	Unifamiliar
USAQUEN	6,5%	1,1%	92,3%	Multifamiliar
USME	58,8%	13,5%	27,7%	Unifamiliar

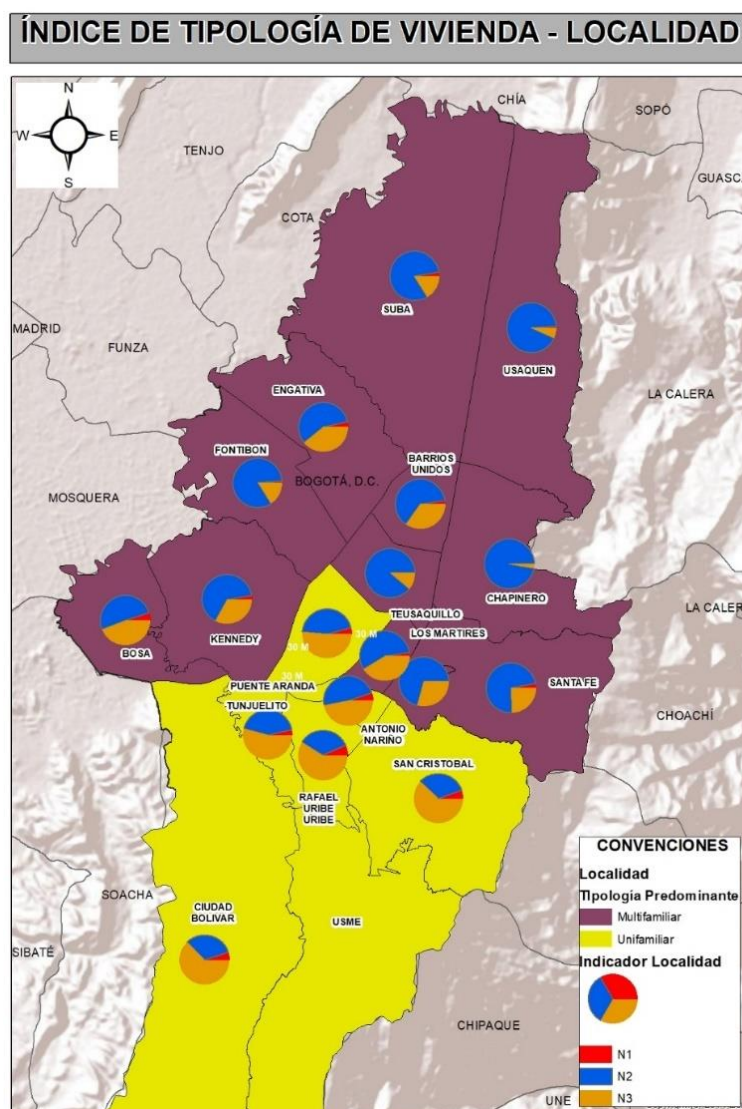
Fuente: Base predial UEACD, Cálculos SDHT- Subdirección de Información Sectorial

Gráfico 4. Participación Tipología de Vivienda por Localidad (2020)

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

A continuación, se realiza la representación geográfica del tipo de vivienda en la ciudad de Bogotá. En el Mapa 1 puede observarse dos patrones, las viviendas de las localidades del norte de la ciudad pertenecen a la tipología multifamiliar, mientras que las localidades del sur de la ciudad pertenecen a la tipología unifamiliar¹⁰. A nivel general, puede pensarse que esto se debe a que en el norte de la ciudad se encuentra una mayor presencia de edificaciones altas, presencia de viviendas multifamiliares, mientras que en el sur de la ciudad se encuentran barrios tradicionales con presencia de viviendas unifamiliares.

Mapa 1. Predominancia Tipología de Vivienda, Localidad (2020)



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

NOTA: N1 = Bifamiliar; N2 = Multifamiliar; N3= Unifamiliar

¹⁰ En el Mapa 1, puede observarse un gráfico circular que representa la participación de cada una de las tipologías en cada una de las localidades de la ciudad.

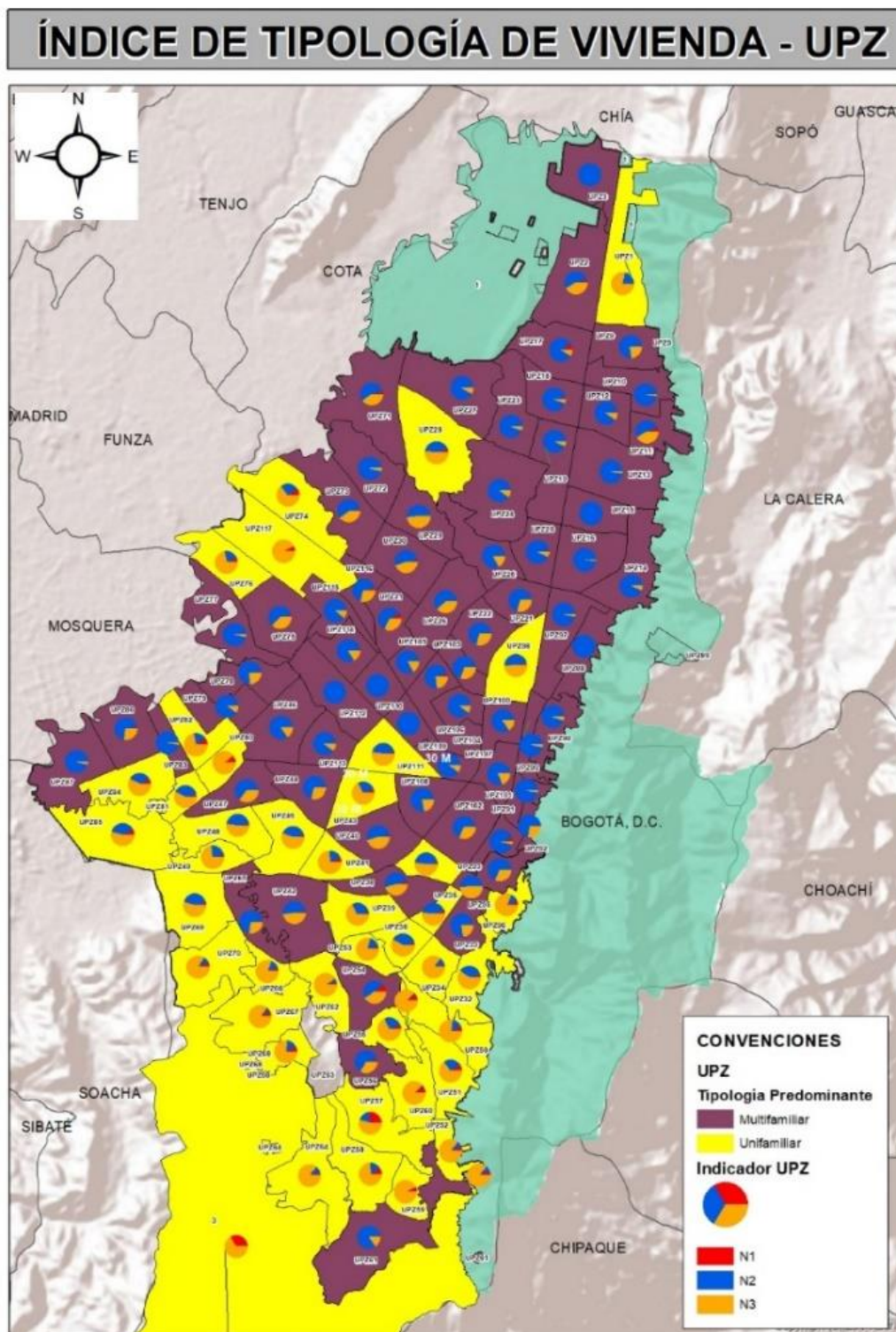


Unidades de planeamiento zonal – UPZ

Para el nivel territorial de UPZ tal como se muestra en el Mapa 2, el 62,5% de las UPZ de la ciudad tienen predominancia multifamiliar y el 37,5% unifamiliar, para el año 2020. En términos absolutos, 70 UPZ de la ciudad se catalogaron con tipología multifamiliar y 42 UPZ unifamiliar. En el Mapa 2 se muestra la predominancia para las UPZ de la ciudad, encontrando UPZ con diferente predominancia a la observada a nivel de Localidad. Las UPZ con predominancia unifamiliar, clasificadas en localidades con predominancia multifamiliar son: Paseo de los Libertadores (localidad de Usaquén), Lourdes (Santa Fe), Apogeo, Bosa Central, Bosa Occidental (Bosa), Carvajal, Corabastos, Gran Britalia, Patio Bonito, Timiza (Kennedy), Aeropuerto El Dorado, Fontibón San Pablo (Fontibón), Engativá (Engativá), El Rincón (Suba), Los Alcázares (Barrios Unidos), Santa Isabel (Los Mártires) y Ciudad Jardín (Antonio Nariño).

Las UPZ con predominancia multifamiliar, clasificadas en localidades con predominancia unifamiliar son: Sosiego (San Cristóbal), Ciudad Usme, Danubio (Usme), Venecia (Tunjuelito), Ciudad Montes, Zona Industrial (Puente Aranda), Marruecos (Rafael Uribe Uribe), Arborizadora (Ciudad Bolívar).

Mapa 2. Predominancia Tipología de Vivienda, UPZ (2020)



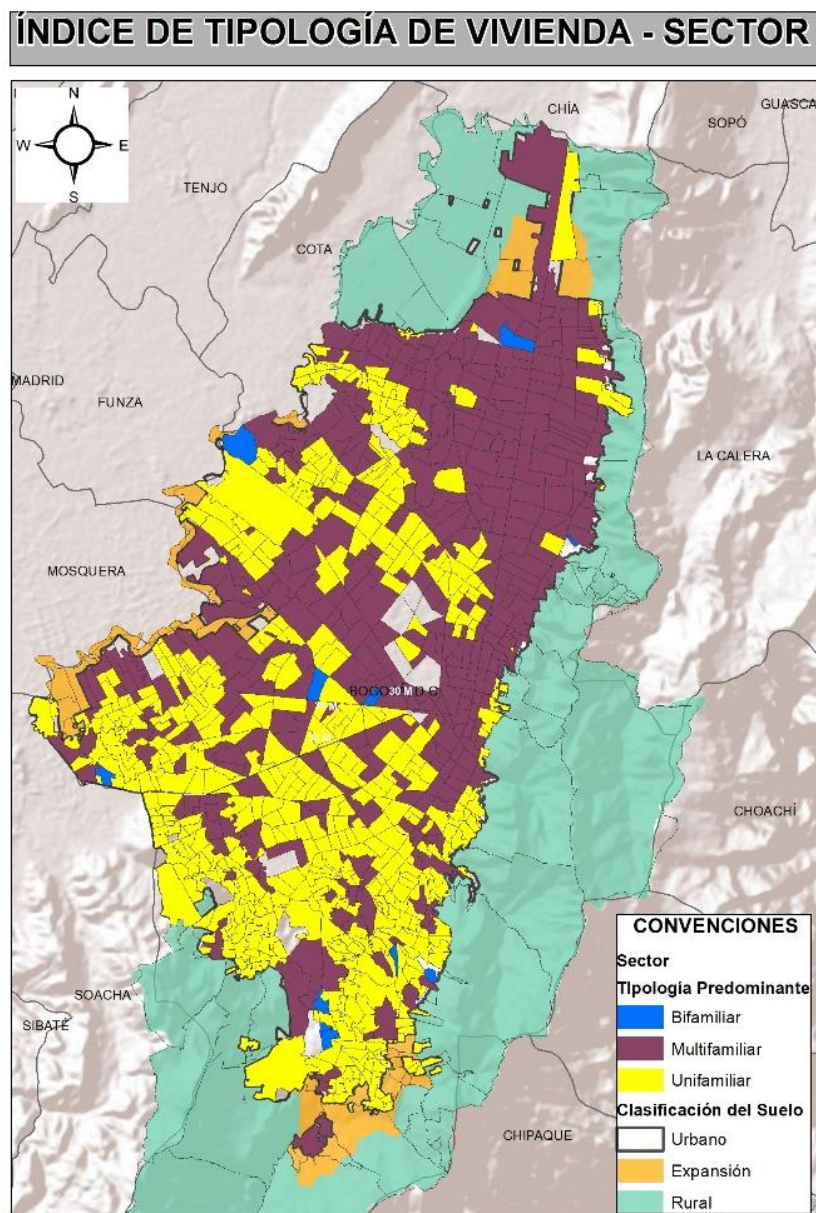
Fuente: Base predial UEACD, Cálculos SDHT- Subdirección de Información Sectorial

NOTA: N1 = Bifamiliar; N2 = Multifamiliar; N3= Unifamiliar

Sectores Catastrales

En cuanto a los sectores catastrales el 40% de los sectores catastrales de la ciudad tienen predominancia Multifamiliar (380 sectores), el 1,2% bifamiliar (11 sectores) y el 58,9% unifamiliar (560 sectores). Ver Mapa 3

Mapa 3. Predominancia Tipología de Vivienda, Sector 2020



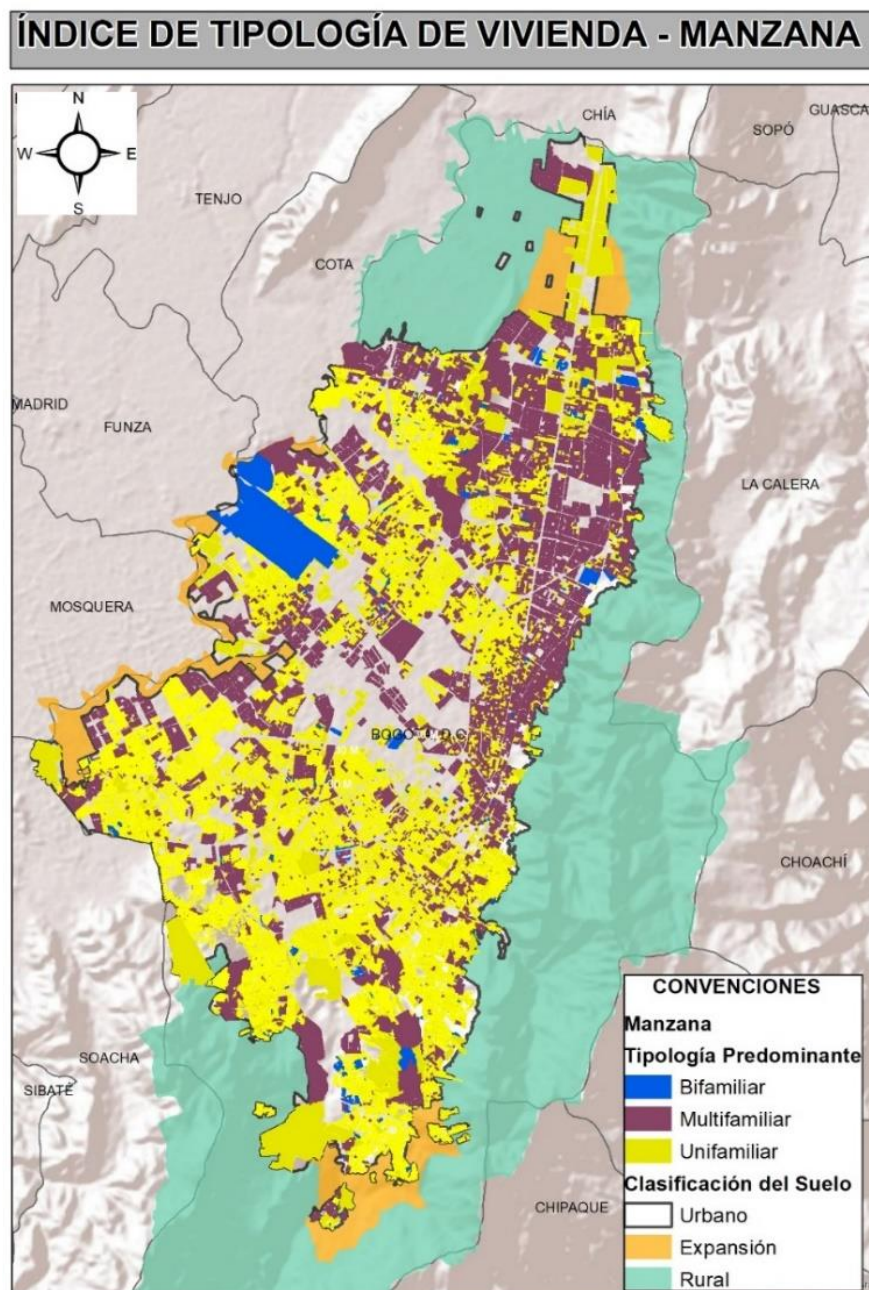
Fuente: Base predial UEACD, Cálculos SDHT- Subdirección de Información Sectorial

Nota: En el sector 001339 Bosques de los Alpes de la localidad de San Cristóbal, se observa que hay un cambio en el indicador que se debe a un dato faltante en el 2016, debido que a partir del 2017 se ve reflejado la incorporación de los conjuntos residenciales bosques de los Alpes en sus diferentes etapas.

Manzanas Catastrales

A nivel manzana tal y como se muestra en el Mapa 4, el 16,8% de las manzanas catastrales de la ciudad tienen predominancia Multifamiliar (6.472 manzanas), el 1,6% bifamiliar (662 manzanas) y el 81,5% unifamiliar (30.289 manzanas). El indicador se interpreta mejor a niveles territoriales más pequeños, como manzana o UPZ, debido a que la construcción del indicador parte de las unidades de vivienda, dando así un mayor nivel de detalle.

Mapa 4. Predominancia Tipología de Vivienda, Manzana 2020



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



Calculando la predominancia a nivel de manzana y se cuentan las manzanas según categoría, se tiene que el 81% de las manzanas de la capital tienen predominancia unifamiliar, el 1,7% bifamiliar y el 17,3% multifamiliar. Esto contrasta con la conclusión a nivel ciudad, donde la participación de viviendas multifamiliares es de 68,3%, bifamiliares 3,1% y unifamiliares 28,6%. La razón es que hay manzanas con un mayor número de viviendas que otras y, debido a que el indicador se calcula a nivel de vivienda, en un agregado territorial mayor los resultados varían, ver Anexo 2.

Los resultados del indicador son consistentes con la prevalencia de viviendas unifamiliares en la periferia, lo que puede estar relacionado con crecimiento informal y desordenado que se presenta en estos sectores.



5. Conclusiones y recomendaciones

Para la ciudad de Bogotá se evidencia una predominancia de viviendas mayoritariamente multifamiliares, su participación es del 68,3%, mientras que para viviendas bifamiliares es del 3,1% y unifamiliares del 28,6%. La participación de la vivienda multifamiliar aumento aproximadamente medio punto porcentual cada año en el periodo analizado, evidenciando una tendencia a la construcción en propiedad horizontal y el cambio del uso de suelo de viviendas “bajas” a edificios.

En el año 2020, en 13 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 (Ciudad Bolívar, San Cristóbal, Rafael Uribe Uribe, Usme, Tunjuelito y Puente Aranda). Antes del 2020, la localidad de Antonio Nariño mantenía una predominancia unifamiliar, esta cambió a multifamiliar en el año 2020, no se han presentado considerables en la ciudad en el periodo 2016-2020.

La predominancia unifamiliar en el sur 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 Tipología de Vivienda se puede visualizar mejor para los niveles territoriales: manzana, sector catastral o UPZ. Se recomienda su uso a niveles territoriales más pequeños 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.

El indicador debería ser tomado en cuenta para generar normatividad y políticas públicas que permitan una mejor planificación del territorio, de acuerdo con sus condiciones y limitantes. Es una herramienta para la planeación de los posibles cambios de tipología, por ejemplo, para el cambio de tipología unifamiliar a multifamiliar en un territorio se espera se puedan cumplir los planes maestros de movilidad y se mantenga el equilibrio urbanístico (cargas en servicios públicos, movilidad, espacio público, equipamientos, esparcimiento). Bogotá tiende a un modelo de ciudad compacta, dado a que existe una mayor tendencia a la construcción de vivienda multifamiliar reemplazando la unifamiliar.

6. Anexos

Anexo 1. Batería de indicadores del hábitat de Bogotá

BATERIA DE INDICADORES SDHT 2021	
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	Equilibrio entre Actividad y Residencia
10	Porcentaje de techo edificado residencial total
11	Vivienda en ubicación sujeta a riesgo
12	Evolución de las unidades y áreas construidas por año
13	Conexiones domiciliarias

Fuente: Secretaría Distrital del Hábitat - Subdirección de Información Sectorial

Anexo 2. Tipología de Vivienda y Cantidad de Viviendas por Localidad 2020

Localidad	Predom.	Indicador (Viviendas)			Cantidad de Manzanas según tipología			Cantidad de viviendas			
		Uni	Bi	Multi	Uni	Bi	Multi	Uni	Bi	Multi	Total
ANTONIO NARIÑO	Multi	47,0%	5,4%	47,6%	79,4%	0,9%	19,7%	9.481	1.089	9.602	20.173
BARRIOS UNIDOS	Multi	34,7%	2,1%	63,2%	77,3%	0,5%	22,3%	16.537	85	30.185	46.807
BOSA	Multi	44,0%	5,2%	50,8%	89,7%	1,5%	8,8%	64.725	1.310	68.873	134.908
CANDELARIA	Multi	28,9%	0,7%	70,4%	65,2%	0,0%	34,8%	1.853	0	5.064	6.917
CHAPINERO	Multi	2,9%	0,6%	96,6%	21,2%	1,6%	77,2%	2.083	111	123.941	126.135
CIUDAD BOLIVAR	Uni	62,9%	4,9%	32,2%	94,2%	1,1%	4,7%	81.886	1.136	38.570	121.592
ENGATIVA	Multi	39,3%	3,4%	57,3%	85,2%	1,1%	13,7%	87.104	1.499	116.717	205.320
FONTIBON	Multi	15,9%	1,4%	82,7%	76,0%	0,6%	23,4%	23.296	331	117.302	140.929
KENNEDY	Multi	33,0%	2,5%	64,5%	88,7%	0,5%	10,9%	93.882	542	175.557	269.981
LOS MARTIRES	Multi	41,2%	2,4%	56,5%	73,2%	0,5%	26,3%	8.144	42	11.082	19.268
PUENTE ARANDA	Uni	51,4%	3,9%	44,7%	86,4%	1,6%	12,0%	32.914	769	24.416	58.099
RAFAEL URIBE URIBE	Uni	58,8%	6,5%	34,7%	89,9%	2,6%	7,5%	46.699	2.325	26.671	75.695
SAN CRISTOBAL	Uni	62,1%	5,4%	32,5%	91,6%	1,6%	6,7%	50.664	1.010	25.109	76.783
SANTA FE	Multi	24,3%	3,1%	72,6%	73,7%	1,9%	24,4%	10.185	579	30.707	41.471
SUBA	Multi	16,2%	2,6%	81,2%	69,8%	3,0%	27,2%	77.097	3.789	386.724	467.610
TEUSAQUILLO	Multi	11,0%	0,7%	88,2%	33,3%	0,4%	66,3%	4.954	10	71.800	76.764
TUNJUELITO	Uni	54,0%	3,2%	42,8%	92,8%	0,3%	6,9%	18.404	10	12.660	31.074
USAQUEN	Multi	6,5%	1,1%	92,3%	47,0%	1,9%	51,1%	19.363	890	310.720	330.973
USME	Uni	58,8%	13,5%	27,7%	91,1%	5,9%	3,1%	47.184	7.135	20.527	74.846

Fuente: Base predial UEACD, Cálculos SDHT- 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
- Alcaldía de Manizalez. (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.