



Batería de indicadores urbanos de Bogotá



Rezago habitacional



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 Alfonso López
Subsecretario

Subdirección de Información Sectorial

María Paula Salcedo Porras
Subdirectora

Equipo técnico - Subdirección de Información Sectorial

Daniela Sedano
Juan Camilo Peña
Lissa María Ruiz

Versión 2

Octubre 2024



Control de versiones del documento				
Versión	Elaborado por	Aprobado por	Fecha	Motivo
1	Francia Vargas Daniela Sedano Gustavo Rojas	Maria Paula Salcedo	Noviembre 2022	Elaboración y actualización del indicador de rezago habitacional de acuerdo con la metodología planteada.
2	Daniela Sedano Juan Camilo Peña Lissa Maria Ruiz	Maria Paula Salcedo	Octubre 2024	Se ajusta el indicador para ser analizado a nivel de viviendas Se genera una programación que automatiza el cálculo del indicador en lenguaje Python Se actualiza el cálculo para 2023

Tabla de contenido

1.	Introducción.....	3
2.	Rezago Habitacional	4
3.	Ficha metodológica del indicador	7
4.	Criterios de elegibilidad del indicador	12
5.	Análisis de Resultados	13
7.	Anexos	24
	Bibliografía	25



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.

¹ 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 rezago habitacional; el cual hace parte de la batería de indicadores que construye la Secretaría Distrital del Hábitat (SDHT). El presente documento se desarrolla en cinco secciones, incluida esta introducción. En la segunda se presenta la definición de rezago habitacional y se revisan algunas experiencias internacionales; posteriormente se presenta la ficha metodológica del indicador. En la cuarta, se expone el análisis de resultados a diferentes escalas de ciudad. Finalmente, la sección 5 enuncia las conclusiones y recomendaciones del uso del indicador para la toma de decisiones de política de hábitat para Bogotá.

2. Rezago Habitacional

Uno de los derechos humanos recogido en la Declaración Universal de los Derechos Humanos en su artículo 25 apartado 1 y en el artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC), es el derecho universal a una vivienda, con el calificativo de digna y adecuada.

Definir dichos calificativos, características o variables que hacen adecuada a una vivienda pueden resultar un tanto relativos ya que no existe una metodología o una guía de ruta estándar utilizada a nivel internacional para medir el rezago habitacional. Aun así, hay unos mínimos o patrones que se proponen por organismos internacionales como Onu-Hábitat y la Comisión Económica para América Latina y el Caribe CEPAL.

En Estados Unidos, por ejemplo, es común encontrar casas en barrios reconocidos que son prefabricadas y cuentan con todo tipo de comodidades, adicionalmente a eso existen programas estatales muy puntuales para este tipo de viviendas². Por otro lado, en el caso de Colombia y los países de Latinoamérica no existen programas para viviendas prefabricadas. Desde otra perspectiva, en Estados Unidos una casa con paredes en madera puede ser una casa prefabricada mientras que en países como Colombia puede estar asociada a una condición de vulnerabilidad o a una casa que pertenece a una etnia indígena (Metodología Déficit de Vivienda - DANE 2009).

En México el rezago habitacional es el término empleado para referirse a las viviendas en hacinamiento, o cuyos materiales de edificación se encuentran en deterioro, y no logran

² Programa de Viviendas Prefabricadas. Office of Manufactured Housing Program.



satisfacer un mínimo de bienestar para sus ocupantes³. Además, al analizar el indicador de rezago habitacional en perspectiva con el indicador de carencia por calidad y espacios (Medición multidimensional de la pobreza), se pueden identificar las subpoblaciones que se clasifican de acuerdo con el tipo de variables relacionadas con el rezago habitacional en México (Gráfico 1).

Gráfico 1. Diagrama de las subpoblaciones en rezago habitacional



Fuente: (Coordinación General de Análisis de Vivienda y Prospectiva, Julio 2018)

Para entender el Gráfico 1 en términos de las variables que caracterizan la carencia y el rezago, se muestra la siguiente tabla.

Tabla 1. Características de las viviendas con carencia por calidad y espacio y en rezago habitacional

variables	Categoría (material o condición)	Carencia por calidad y espacios	Rezago habitacional
paredes	materiales de desecho	X	X
	lámina de cartón	X	X
	carrizo, bambú o palma	X	X
	embarro o bajareque	X	X
	lámina de asbesto o metálica	X	X
	Madera		X
techo	materiales de desecho	X	X
	lámina de cartón	X	X
	palma o paja		X
	lámina metálica		X
	lámina de asbesto		X
	madera o tejamanil		X
	Teja		X
piso	Tierra	X	X
hacinamiento	en promedio más de 2.5 personas/cuarto	X	X
excusado	sin excusado		X

Fuente: (Coordinación General de Análisis de Vivienda y Prospectiva, Julio 2018)

³ Documentos de análisis: El rezago habitacional y la carencia por calidad y espacios de la vivienda: un análisis comparativo.



En Colombia, el DANE publicó en 2009 el documento “Metodología Déficit de Vivienda” usando los datos del Censo General de 2005, lo cual es lo más cercano a una definición de Rezago Habitacional. En 2020 se hace necesario actualizar la metodología DANE y adaptarla a las mediciones internacionales para lograr armonizarla con las mediciones de pobreza multidimensional. Es importante tener en cuenta que en dicha actualización se excluyen a los hogares que habitan en viviendas étnicas o indígenas.

A partir de la definición del DANE, se cuenta con dos aproximaciones, el déficit cuantitativo y el déficit cualitativo; en el primer caso se identifica a los hogares que habitan en viviendas con deficiencias estructurales y de espacio, para los cuales es necesario adicionar nuevas viviendas al stock total de viviendas de tal forma que exista una relación uno a uno entre la cantidad de viviendas adecuadas y los hogares que requieren alojamiento.⁴

Por su parte, el indicador de déficit cualitativo identifica hogares que pueden superar su condición de déficit realizando mejoras o reparaciones en las viviendas, como mejoras en el sistema de saneamiento, refuerzos estructurales o renovación de techos y pisos, para cumplir con condiciones de habitabilidad adecuadas.

Las variables con las que el DANE mide el déficit habitacional cuantitativo y cualitativo se muestran en la Tabla 2.

Tabla 2. Variables Déficit habitacional cuantitativo y cualitativo

Déficit	Variable	Déficit habitacional - Metodología 2020
Cuantitativo	Tipo de Vivienda	Hogares que habitan en viviendas tipo “otro” (contenedor, carpa, embarcación, vagón, cueva, refugio natural).
Cuantitativo	Materiales de las paredes exteriores	Material predominante sea: madera burda, tabla o tablón; caña, esterilla, u otros vegetales; materiales de desecho, y los hogares que habitan en <u>viviendas sin paredes</u> .
Cuantitativo	Cohabitación	Hogares que habitan en una vivienda en la que hay tres o más hogares. Cabeceras y centros poblados, hogares secundarios que habitan en la misma vivienda con otro hogar y en el caso en el que hay más de 6 personas en total en la vivienda.
Cuantitativo	Hacinamiento no mitigable	Hogares con <u>más de cuatro</u> personas por cuarto para dormir. (Cabeceras municipales y sus centros poblados)
Cualitativo	Hacinamiento mitigable	<u>Más de dos y hasta cuatro</u> personas por cuarto para dormir. En el rural disperso se consideran en déficit los hogares con más de dos personas por cuarto para dormir.
Cualitativo	Material de los pisos	Hogares que habitan en viviendas en las que el material de los pisos es <u>tierra, arena o barro</u> .

⁴ DANE abril 2020. Déficit Habitacional: Nota metodológica



Cualitativo	Cocina, Acueducto, Alcantarillado, Energía y Recolección de basuras	En general el acceso o falencias relacionadas con cada uno de los ítems. Cocinan sus alimentos en un cuarto usado también para dormir; en una sala-comedor sin lavaplatos, o en un patio, corredor, enramada o al aire libre.
--------------------	---	--

Fuente: DANE abril 2020. Déficit Habitacional: Nota metodológica

Desde otra perspectiva, ONU-HABITAT define una vivienda como adecuada, con base en siete pilares. 1. Seguridad de la tenencia, 2. Disponibilidad de servicios materiales, instalaciones e infraestructura, 3. Asequibilidad, 4. Habitabilidad, 5. Accesibilidad, 6. Ubicación y 7. Adecuación cultural.

En la línea de los siete elementos mencionados, la SDHT ha guiado la política pública del sector. A partir de la revisión realizada en este documento se presenta una propuesta de indicador del concepto de rezago habitacional, una herramienta complementaria a las existentes y que aportan a las mediciones y por tanto a la búsqueda de alternativas para la atención de la población.

El indicador de Rezago Habitacional que se formula por medio de este documento se diferencia del indicador de déficit habitacional planteado por el DANE en los siguientes aspectos:

- Se tienen en cuenta los criterios de ONU – Hábitat.
- Se usa la información de la UAECD como insumo específico para el cálculo del indicador en ciudad de Bogotá.
- Se usa el principio estadístico de categorización de una variable continua. Es decir, (Puntaje) por medio de percentiles para establecer las categorías que permitan ver un cambio positivo o negativo en los territorios (localidad, UPZ y sector).

3. Ficha metodológica del indicador

Bajo el ejercicio de la batería de indicadores, la Subdirección de Información Sectorial de la Secretaría Distrital del Hábitat propone una definición de Rezago Habitacional, la cual se hace en la presente sección por medio de la Ficha metodología que se muestra a continuación.

Es importante aclarar que el indicador que se propone en la Ficha Metodológica tiene un enfoque diferencial en términos de que, se consolida con la información de las bases de datos de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, logrando tener un enfoque propio a nivel Bogotá. Además, sigue los lineamientos planteados en el documento Coordinación General de Análisis de Vivienda y Prospectiva (CONAVI, 2018), ONU-Hábitat y del Decreto Distrital 145 de 2021.



Ficha Metodológica	
Nombre del indicador	Rezago Habitacional
Objetivo	Conocer y analizar el estado del rezago habitacional a nivel de localidades, UPZ y sector catastral que permita realizar una priorización de las necesidades habitacionales en la ciudad y una adecuada aplicación de instrumentos de política pública para solucionarlas.
Descripción corta del indicador	El indicador de rezago habitacional es una herramienta que evalúa las deficiencias estructurales y locativas de las viviendas en Bogotá, permitiendo identificar las intervenciones requeridas para que las viviendas superen la condición de rezago.
Relevancia o pertinencia del indicador	Detectar cuantas viviendas (hogares)-superan la condición de rezago. Esto es posible gracias a la construcción del indicador como una secuencia de categorías ordinales, con una escala de Bajo hasta Alto, logrando capturar el cambio en la proporción de viviendas por categoría, según la desagregación espacial. Identificar qué tipo de variables mejoraron para superar la condición del rezago. Esto se logra cruzando el indicador categorizado (2022) con las variables que lo delimitan (Tabla 3) y viendo el cambio en los porcentajes de viviendas con deficiencias en cada variable (Ej: Tabla 5 vs Tabla 5 calculada para 2022) Aportar en la toma de decisiones en materia de política social, especialmente para analizar la desigualdad de coberturas sociales que subsisten en la capital.
Fórmula del cálculo y definición de las variables	En la información de las bases de datos de la UAEDC existe una variable denominada puntaje. Esta variable es un resumen de cuatro calificaciones que se le aplica a la vivienda, por medio del formulario que se encuentra en la sección de Anexos. Es importante aclarar que cada una de las cuatro calificaciones se obtiene de un grupo diferente de variables. Con base en lo anterior, el indicador de Rezago habitacional que se propone es una categorización del puntaje continuo emitido por la UAEDC. En lo sucesivo se define el puntaje de catastro y la categorización propuesta. Para ello se definen las siguientes variables y parámetros:



i = el identificador espacial (Sector, UPZ o localidades)
 j = el indicador temporal: años del 2018 al 2021
 CE = Calificación estructura de la vivienda
 CAP = Calificación acabados principales de la vivienda
 B = vivienda sin baño

$$puntuaje_{ij} = CE + CAP + B$$

Sea $(X_1, X_2, \dots, X_N)$ la muestra de los puntajes de las N mazanas de Bogotá en el año 2021. El percentil P_k para $k = 1, \dots, 100$ se calcula mediante la siguiente formula

$$P_k = X_{\frac{(N+1)k}{100}}$$

Por lo tanto P_k es la posición del percentil buscado en la serie de datos **ordenados**.

Con los valores de los percentiles calculados se definen el indicador rezago habitacional para cualquier puntaje Z por medio de la siguiente tabla:

Rango en percentiles	Rezago habitacional
$\text{mínimo}(x) \leq Z < P_{20}$	Alto
$P_{20} \leq Z < P_{40}$	Medio alto
$P_{40} \leq Z < P_{60}$	Medio
$P_{60} \leq Z < P_{80}$	Medio Bajo
$P_{80} \leq Z < \text{máximo}(x)$	Bajo

Se considera que una vivienda presenta rezago habitacional cuando su puntaje se encuentra en los rangos Alto, Medio alto o Medio, es decir, con un puntaje por debajo del percentil 60.

Para poder interpretar el indicador en términos del rezago cuantitativo y cualitativo se muestra un cuadro de variables con las que se debe cruzar el indicador (en términos del déficit del DANE) para obtener el seguimiento de cada subpoblación de viviendas delimitadas por el rezago cuantitativo y el rezago cualitativo.

Tabla 3. Rezago habitacional cuantitativo y cualitativo

Rezago habitacional	Variable Catastro	Observación
Cuantitativo	Acabado Principales: Fachada	No se tiene en las bases de datos de la UAEC el componente de paredes para la parte estructural de la vivienda, por lo tanto, se hace uso de la variable fachada. El rezago se da para viviendas con fachadas principales definidas como Pobres por la



		UAECD. La definición de fachadas Pobres incluye: Puertas en Zinc, madera ordinaria o latas. Ventanas pequeñas en madera burda o ángulos de hierro. Muros sin cubrimiento o ladrillo corriente o bloque a la vista. Carecen completamente de lujos. (UAECD)
Cualitativo	Acabado Principales: Pisos	Niveles: tierra pisada, madera burda.
Cualitativo	Baño	Viviendas que no cuentan con conexión a sanitario

Las variables que se tienen en cuenta para el cálculo del indicador son variables que se pueden monitorear en el marco del decreto distrital 145 de abril de 2021, por el cual se adoptan los lineamientos para la promoción, generación y acceso a soluciones habitacionales y se dictan otras disposiciones.

En dicho decreto se establece, en el Título 1: Objeto, ámbito de aplicación, definiciones y coordinación, el ítem de Mejoramiento Habitacional de Vivienda. El cual es una “Modalidad del subsidio distrital de vivienda que tiene como propósito corregir las condiciones de habitabilidad y/o salubridad de una edificación, de propiedad o en posesión de del hogar beneficiario, y puede comprender intervenciones a cualquiera de los siguientes elementos de la vivienda, tales como, iluminación, ventilación, protección contra la intemperie y saneamiento básico, y en general a aquellos cuya deficiencia podría afectar la salud física y psicológica de sus habitantes...” Estos aspectos están relacionados con el tema del tamaño de la cocina (ventilación) y los enchapes de la misma.

Por otro lado en lo que se refiere a las variables piso y las fachadas (paredes) en el decreto 145 se establece el Mejoramiento estructural de vivienda, como: “Modalidad del subsidio distrital de vivienda que tiene como propósito reducir la vulnerabilidad sísmica de las construcciones, mediante la ejecución de obras para la corrección de las deficiencias y estabilización de techos, pisos y paredes de un inmueble, e incluye entre otros aspectos acciones y



	obras provisionales de protección para detener o prevenir daños mayores tales como apuntalamiento de muros y elementos estructurales, sobrecubiertas o cerramientos provisionales y en general todas aquellas acciones tendientes a evitar el colapso súbito, el saqueo de elementos y/o partes del inmueble". Lo cual da peso a la inclusión de las variables en la metodología de construcción del indicador.
Método de medición	Con base en el puntaje emitido por Catastro se crea la variable rezago habitacional por medio de una categorización por percentiles, con 5 niveles de rezago habitacional. Cabe aclarar que el puntaje de Catastro se define como un promedio ponderado de los ítems: estructura, acabados principales y baño de cada una de las unidades habitacionales.
Alcance	El indicador es una alternativa completaría al método de medición existente emitido por el DANE. No resulta ser sustancialmente distinto desde su concepción (Tabla 3 y Tabla 2). En esa línea, el indicador permite identificar dos tipos de viviendas con base en las variables sobre las que se define. Los dos tipos de vivienda son: las viviendas que reportan un rezago cuantitativo y las que reportan un rezago cualitativo (Tabla 3 y Tabla 2). Por otro lado, teniendo en cuenta que la periodicidad de la actualización de la información emitida por Catastro es menor a la de los lapsos intercensales, el indicador es una herramienta actualizada de gran utilidad. De esta manera es un insumo importante para conocer la evolución de las intervenciones de la SDHT y del sector en temas de específicos de soluciones estructurales de las viviendas o de arreglos locativos de las mismas.
Limitaciones del indicador	Unificar las definiciones de rezago habitacional de las diferentes entidades y países como el Programa Nacional de Vivienda de México 2014-2018 (PNV), DANE y ONU Hábitat no es tarea fácil, ya que se cuenta con diversas fuentes de información y formas de medición y recolección de la misma. Por lo anterior puede haber dificultades para comparar el indicador con resultados de otras metodologías.
Fuente de los datos	Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital



Desagregación temática	Estrato socioeconómico
Desagregación geográfica	Ciudad, UPZ, sector catastral y Localidad.
Periodicidad de la medición	Anual
Disponibilidad de los datos	Anual. Desde 2018 hasta 2023.

4. 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 rezago habitacional obtuvo un puntaje de 20 puntos de 25 posibles. Los 20 puntos son resultado de una calificación de 4 para los literales C, R, E, M y A de la Tabla 4.

Tabla 3. Evaluación de pertinencia e importancia del indicador

Evaluación de pertinencia e importancia del indicador								
Indicador	Calificación de criterios					Puntaje Total	Seleccionado	
	C	R	E	M	A		Si	No
Rezago habitacional	4	4	4	4	4	20	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.								

El cuadro anterior muestra los criterios de elegibilidad del indicador lo cual se traduce en la pertinencia de su uso. Por el puntaje obtenido, se sugiere hacer uso del indicador sin perder de vista el indicador de déficit habitacional del DANE.



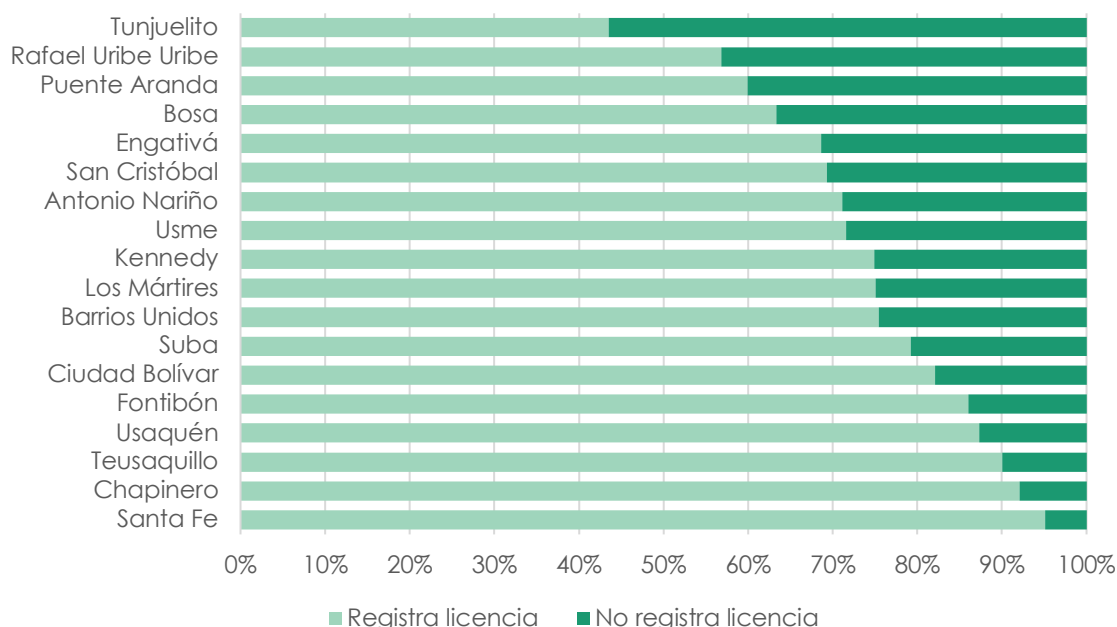
5. Análisis de Resultados

Bogotá es una ciudad que históricamente ha presentado altos niveles de autoconstrucción e informalidad en el desarrollo de viviendas, lo que ha contribuido de manera significativa al aumento del rezago habitacional. Este rezago se manifiesta en deficiencias estructurales y locativas, resultado de construcciones realizadas sin cumplir con los requisitos legales y técnicos. Según el censo de edificaciones, entre el 2012 y el segundo trimestre del 2024, del total de 31 millones de metros cuadrados construidos y finalizados en la ciudad, un 21,3% no cuenta con licencia. La ausencia de licencias incrementa las probabilidades de que estas edificaciones no cumplan con los estándares necesarios para garantizar su calidad estructural.

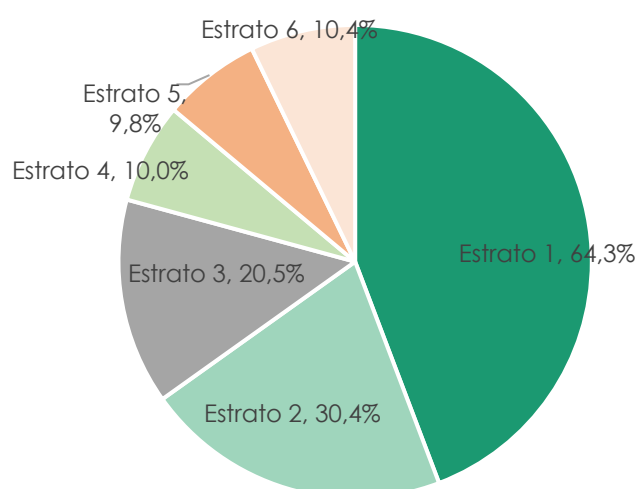
Al analizar las localidades, las que presentan mayor porcentaje de área construida sin licencia son Tunjuelito (56,5%), Rafael Uribe Uribe (43,2%) y Puente Aranda (40,1%). En contraste, localidades como Teusaquillo, Santa Fe y Chapinero tienen más del 90% de sus obras culminadas con área culminada con licencia, lo que sugiere una menor probabilidad de rezago habitacional en estas zonas. Este fenómeno de informalidad en la construcción muestra una concentración en ciertas áreas de la ciudad (**Ilustración 1**).

Ahora bien, al desagregar por estrato socioeconómico, se evidencia que el 64,3% del área culminada no licenciada se concentra en el estrato 1, seguido del 30,1% en estrato 2 y el 20,5 % se concentra en el estrato 3 (**Ilustración 2**).

**Ilustración 1. Área culminada con licencia y sin licencias
2012-2024 (II trimestre)**



Fuente: Censo de Edificaciones, cálculo SIS.SDHT

**Ilustración 2. Participación área culminada sin registró de licencia (2012-II 2024)**

Fuente: Censo de Edificaciones, cálculo SIS.SDHT

En particular, para el indicar de rezago habitacional, se realiza el cálculo con base a la información de la bases de datos de la UAEC, para los años 2018 a 2023 en las desagregaciones de ciudad, localidad, UPZ y sector, siendo esta última la escala más pequeña. Estos resultados se pueden consultar en la página del Observatorio de Hábitat a través del visor geográfico⁵.

Para el periodo comprendido entre 2018-2023, en la ciudad había en promedio 1.825.667 viviendas, de las cuales el 35,3% se encontraban clasificados como rezago medio bajo, 25,5% en bajo, 19,8% en medio alto, seguido del 18,9% de medio y por último el 0,1% en alto. En otras palabras, muy pocas unidades están con deficiencia en todos los componentes con las que se mide el indicador de rezago, pero hay aproximadamente 20% que cumple la mayoría de los componentes y por eso se encuentran en nivel medio alto.

Al analizar 2018 y 2023, se puede evidenciar una reducción de 6,4% en el nivel de rezago alto, pasando de tener 2.714 unidades en 2018 a 2.541 en 2023, misma tenencia se presenta en nivel medio con una reducción de 0,5% pasando de 343.839 a 324.387 unidades en 2023. Respecto a los niveles restantes se evidencia un aumento de 14,2% en rezago bajo, 8,5% en rezago medio alto y de 3,8% en rezago medio alto.

Tabla 4. Número de viviendas en la ciudad clasificados según nivel de rezago

Año	alto	medio alto	medio	medio bajo	bajo
2018	2.714	347.607	343.839	644.537	438.846
2019	2.751	349.893	346.136	639.046	442.677
2020	2.723	354.374	346.619	646.588	458.093
2021	2.594	368.089	344.469	652.932	470.306
2022	2.570	375.357	341.737	655.666	481.861

⁵ <https://www.arccgis.com/apps/dashboards/202a0d5ee8f147b9825fd3b637b69c28>



2023	2.541	377.281	342.287	668.928	500.943
------	-------	---------	---------	---------	---------

Fuente: UAECD, base de calificación, cálculos SIS

Por nivel de localidades (**Tabla 5**), al revisar la variación de 2018 a 2023 del indicador se evidencia que en el nivel alto no han ocurrido variaciones superiores a 0,5 punto porcentual (p.p), mientras que para el nivel medio alto en la localidad de Los Mártires se evidencia una reducción de 4,77 p.p, seguido de la localidad de Antonio Nariño con una reducción de 3,2, tendencia contraria se evidencia en las localidades de Bosa y Kennedy donde el indicador ha aumentando en 2,80 y 1,72 p.p respectivamente, es decir que en estas localidades para 2023 aumentaron el número de viviendas en rezago medio alto desde 2018. En el nivel medio se evidencia una tendencia más de reducción del indicador, la localidad con el mayor valor es Santa Fé con una reducción de 4,30 p.p, y se destaca la localidad de La Candelaria donde el indicador creció 6,43 p.p.

En el nivel bajo, se presenta la menor reducción del indicador en la localidad de La Candelaria con 9,23 p.p, lo cual puede estar relacionado con su incremento en el nivel medio del indicador y en el nivel bajo. Le sigue Teusaquillo con 4,34 p.p, localidad que únicamente presenta una reducción en este nivel. Respecto a las localidades que aumentaron en este nivel se encuentra Ciudad Bolívar, Rafael Uribe Uribe y Antonio Nariño que tuvieron un incremento superior a los 2,5 p.p.

Por último en el nivel bajo, se evidencian que es el nivel con el mayor número de localidades que aumentaron el crecimiento respecto al resto de niveles, en la localidad de Santa Fé con 9,01 p.p, seguido de La Candelaria con 6,02 p.p y Puente Aranda 4,55 p.p.

**Tabla 5. Variación del indicador de rezago habitacional por niveles
(Variación de 2018 a 2023)**

Localidad	Alto	Medio Alto	Medio	Medio Bajo	Bajo
Usaquén	-0,01	0,62	-0,82	-0,26	0,47
Chapinero	-0,01	0,12	-0,29	-1,14	1,32
Santa Fe	-0,23	-2,31	-4,30	-2,17	9,01
San Cristóbal	-0,02	-0,15	-2,06	2,04	0,18
Usme	0,00	-0,07	-1,10	1,29	-0,12
Tunjuelito	0,00	-1,19	0,40	0,28	0,52
Bosa	-0,01	2,80	-1,39	-0,99	-0,41
Kennedy	0,00	1,72	-1,24	-2,49	2,01
Fontibón	0,00	-1,11	-1,71	0,90	1,92
Engativá	-0,01	0,82	-1,31	-2,23	2,73
Suba	0,00	1,26	-1,15	-2,06	1,95
Barrios Unidos	-0,04	-0,28	-1,02	-2,48	3,83
Teusaquillo	-0,20	0,73	1,60	-4,34	2,21
Los Mártires	-0,01	-4,77	-0,31	1,66	3,44
Antonio Nariño	-0,13	-3,69	-1,63	2,60	2,86
Puente Aranda	-0,06	-1,77	-0,96	-1,76	4,55
La Candelaria	0,00	-3,21	6,43	-9,23	6,02
Rafael Uribe Uribe	-0,03	-2,89	-0,87	2,42	1,37
Ciudad Bolívar	0,00	-0,78	-2,36	3,37	-0,23

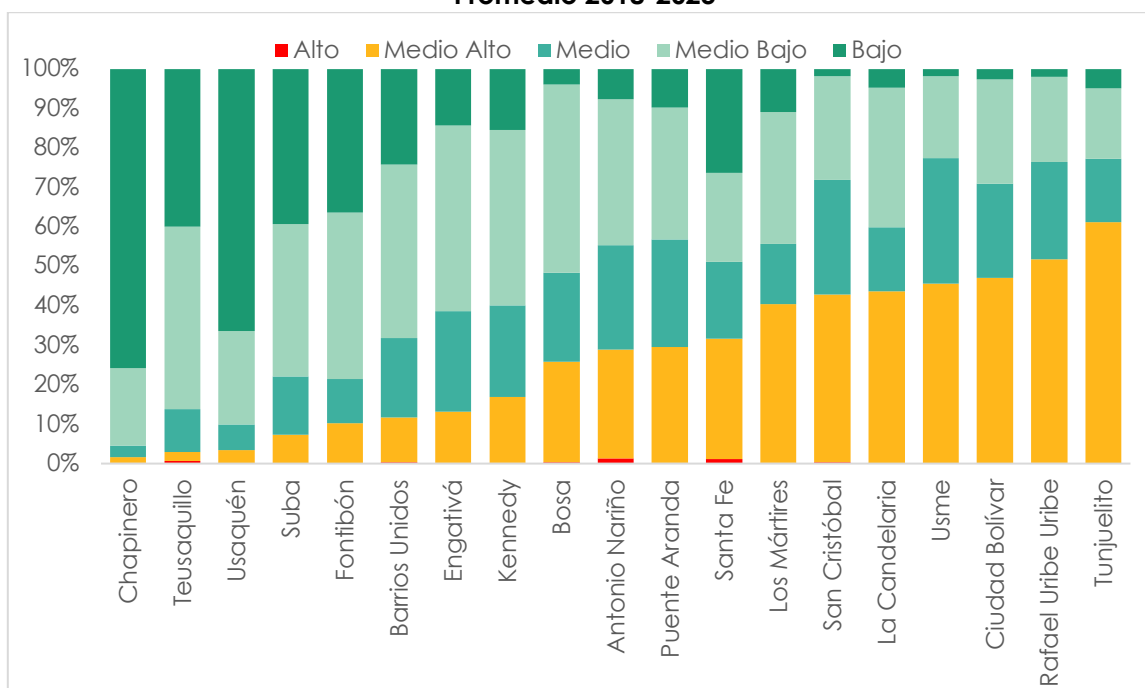


Fuente: UAECD, base de calificación, cálculos SIS.SDHT

Al analizar el promedio de 2018 a 2023, con el objetivo de conocer la distribución por niveles de rezago en las diferentes localidades, se evidencia que en Chapinero, Teusaquillo y Usaquén predomina el nivel bajo, seguido del nivel medio bajo. A diferencia de las localidades de Tunjuelito, Rafael Uribe Uribe, Ciudad Bolívar, La Candelaria, San Cristóbal y Los Mártires, donde el nivel medio alto es el predominante, seguido del nivel medio (Ilustración 3).

En cuanto al nivel alto, se destaca en mayor proporción respecto al resto de localidades en Antonio Nariño y Santa Fe, aunque solo representa el 1,23% de las viviendas en dichas localidades.

Ilustración 3. Estado rezago habitacional por localidades
Promedio 2018-2023



Fuente: UAECD, base de calificación, cálculos SIS

Se considera que una vivienda presenta rezago habitacional cuando su puntaje se encuentra en los rangos: Alto, Medio alto o Medio, es decir, con un puntaje por debajo del percentil 60. Estas viviendas requieren atención debido a sus condiciones deficientes en términos estructurales, acabados o la ausencia de baño. Las viviendas con puntajes por encima del percentil 60 (Medio Bajo y Bajo) tienen condiciones más aceptables respecto a los otros niveles, aunque de medio bajo podrían necesitar mejoras menores.

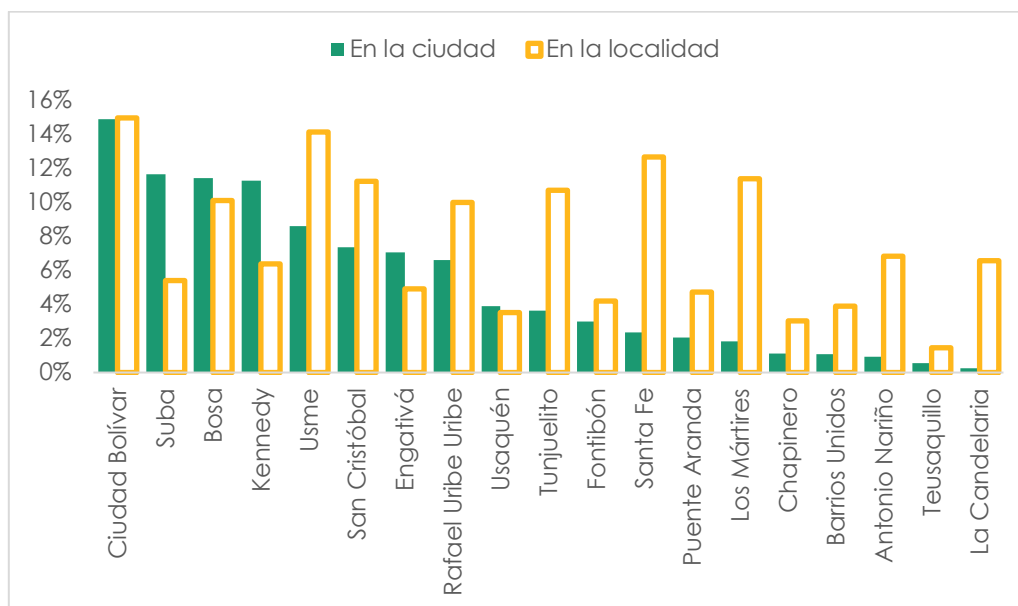
Así mismo, si se evalúa a nivel de hogares por medio de la Encuesta Multipropósito, se evidencia que el 7,38% de los hogares de Bogotá Urbana se encuentran en rezago habitacional⁶, de los cuales el 14,94% están ubicados en la localidad de Ciudad Bolívar,

⁶ El rezago habitacional se calcula con base a las variables existentes del microdato de la Encuesta Multipropósito 2021-EM y de variables adicionales de La Secretaría Distrital de Planeación y la **Tabla 4**. Esta aproximación se realiza usando las variables que hacen referencia al déficit por paredes, déficit



seguido del 11,71% en Suba y del 11,47% en Bosa, localidades que concentran sus unidades en rezago medio alto y medio. Al analizarlo al interior de cada localidad se evidencia que Ciudad Bolívar, Usme, Santa fé y Los Martires, tienen en promedio el 13% de los hogares en su interior en rezago habitacional.

Ilustración 4. Participación de hogares en rezago habitacional por localidades y en la ciudad Bogotá, 2021



Fuente: Encuesta Multipropósito 2021, cálculos SIS.SDHT Nota. Las barras de color xxxx suman 100%:

Cuando la desagregación espacial para el cálculo del indicador cambia de localidad a Unidad de Planeación Zonal-UPZ se dan variaciones importantes. Esto ocurre porque las localidades tienen dinámicas de vivienda que las hace heterogéneas en su interior.

De esa manera, a nivel de UPZ se aprecia que las que registran mayor rezago habitacional están ubicadas hacia el sur de la ciudad, en específico se puede encontrar la UPZ Tunjuelito con el 79,04% de las viviendas en esa UPZ con un nivel medio alto de rezago habitacional, la UPZ Diana Turbay en Rafael Uribe Uribe con 76,97% de viviendas, asimismo las localidades de Tunjuelito, Ciudad Bolívar fueron las reportadas como más unidades con rezago habitacional (2018 a 2023).

Respecto a las UPZ con niveles de rezago bajo, se encuentra Las Margaritas en Kennedy con 90,83% viviendas, seguido de Bolivia en la localidad de Engativá con el 79,54% de viviendas en este nivel.

Cuando la desagregación espacial es más detallada se pueden ver comportamientos más puntuales; por ejemplo al analizar en sector catastral, en la localidad de Ciudad Bolívar se

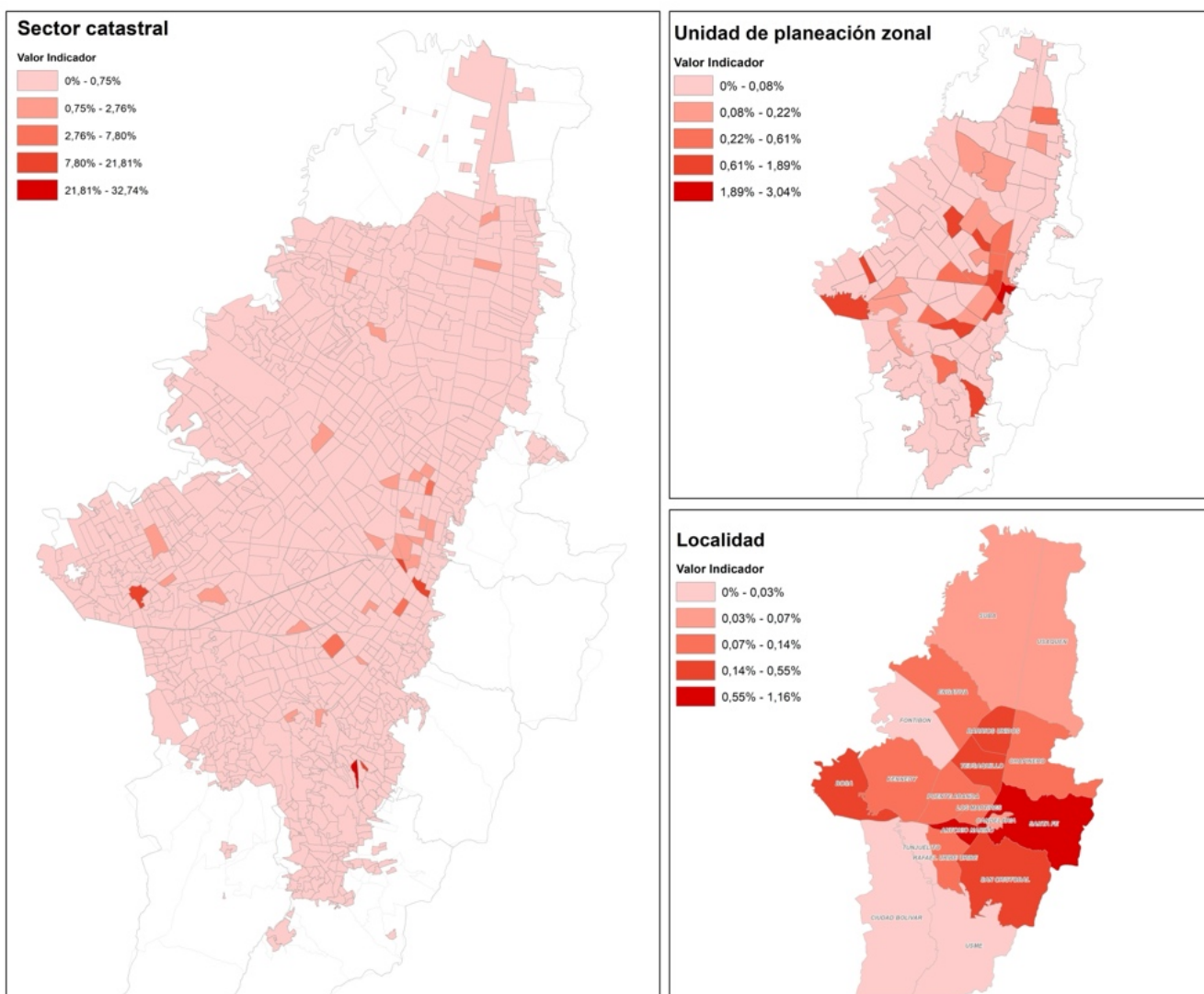
por pisos y déficit de hacinamiento mitigable del DANE que se aproximan a la definición de la **Tabla 4**. Se considera un hogar en rezago habitacional aquellos que se encuentre en déficit por alguna de las anteriores condiciones. Se excluye del cálculo la variable pisos y excusado al no encontrar una variable en la EM que se ajuste a la definición.



encuentra Cierro Colorado con el 100% de unidades en un nivel de rezago medio alto, mismo caso para Colseguros en Los Mártires, El Mochuelo Alto en Ciudad Bolívar, y La Hourtua en Antonio Narño.

En los siguientes mapas se muestra el indicador de rezago habitacional para el año 2023 a nivel de ciudad, UPZ y sector y en donde se ve una tendencia de mayores deficiencias hacia el sur y el sur occidente de la ciudad. Cabe destacar que el análisis a esta escala permite tener una aproximación más precisa de las condiciones de vivienda de los hogares, y permite identificar y tomar mejores decisiones, así como priorizar la intervención en el territorio.

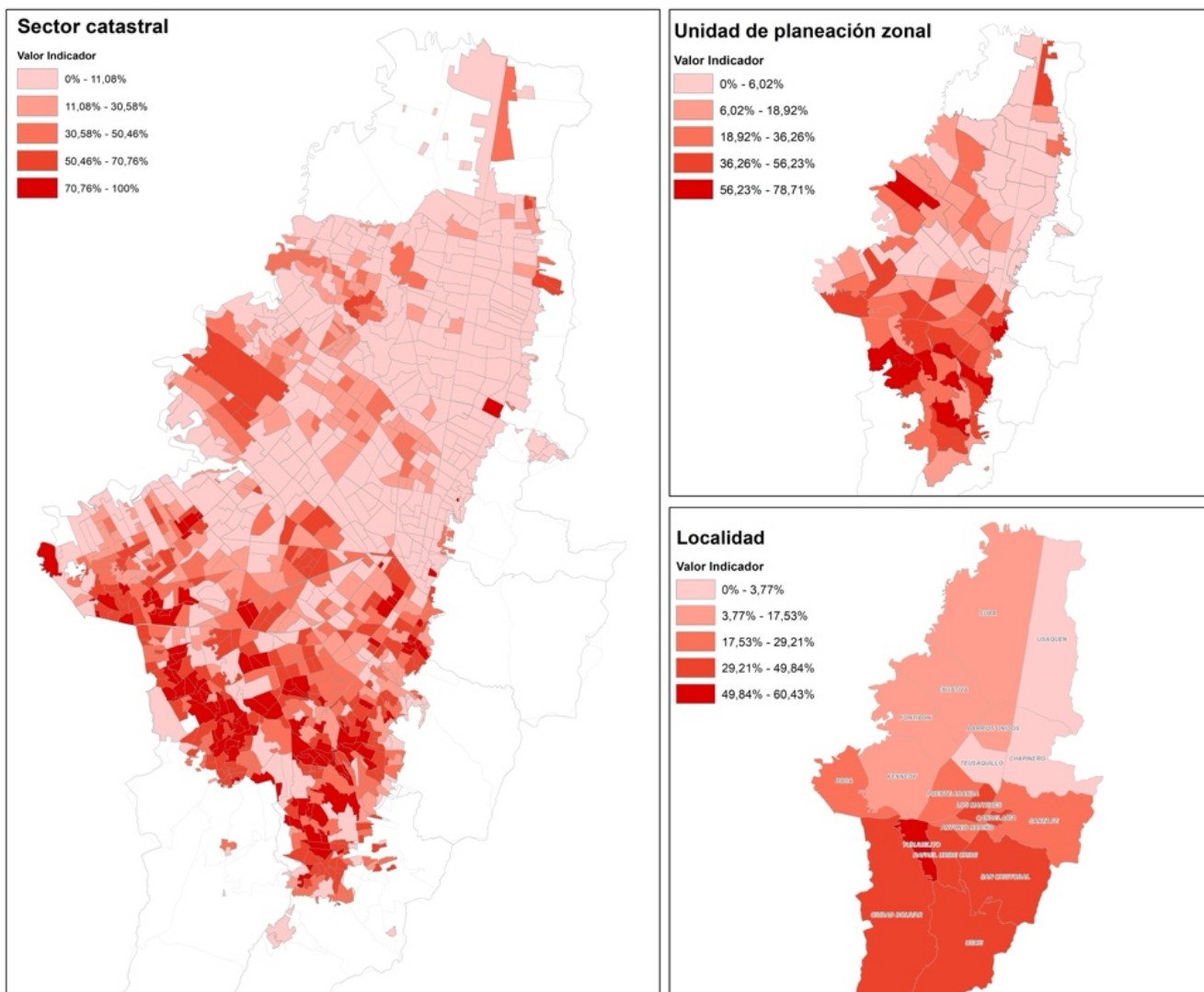
Mapa 1. Nivel alto de Rezago-2023



Fuente: Subdirección de Información Sectorial. SDHT



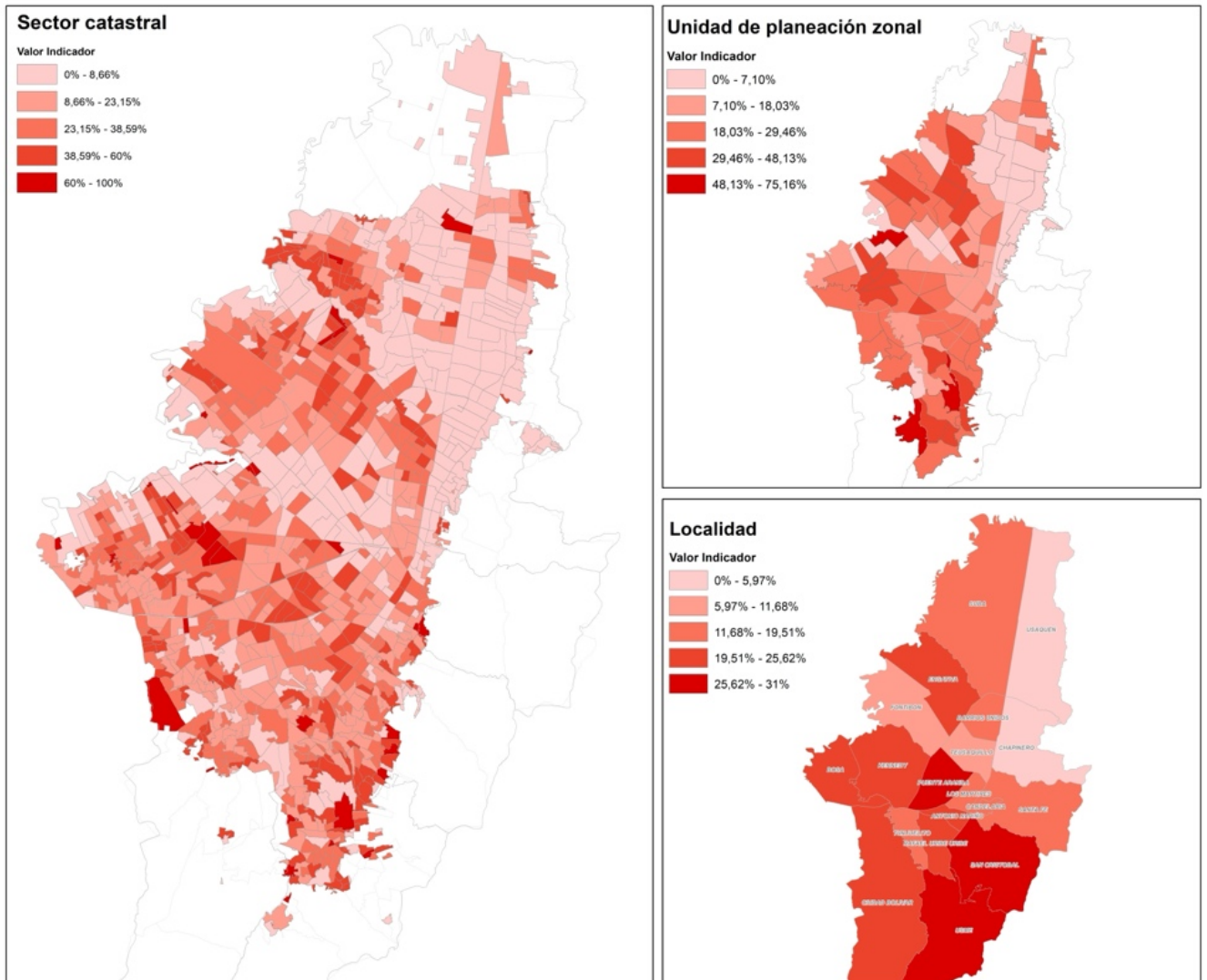
Mapa 2. Nivel medio alto de rezago-2023



Fuente: Subdirección de Información Sectorial. SDHT



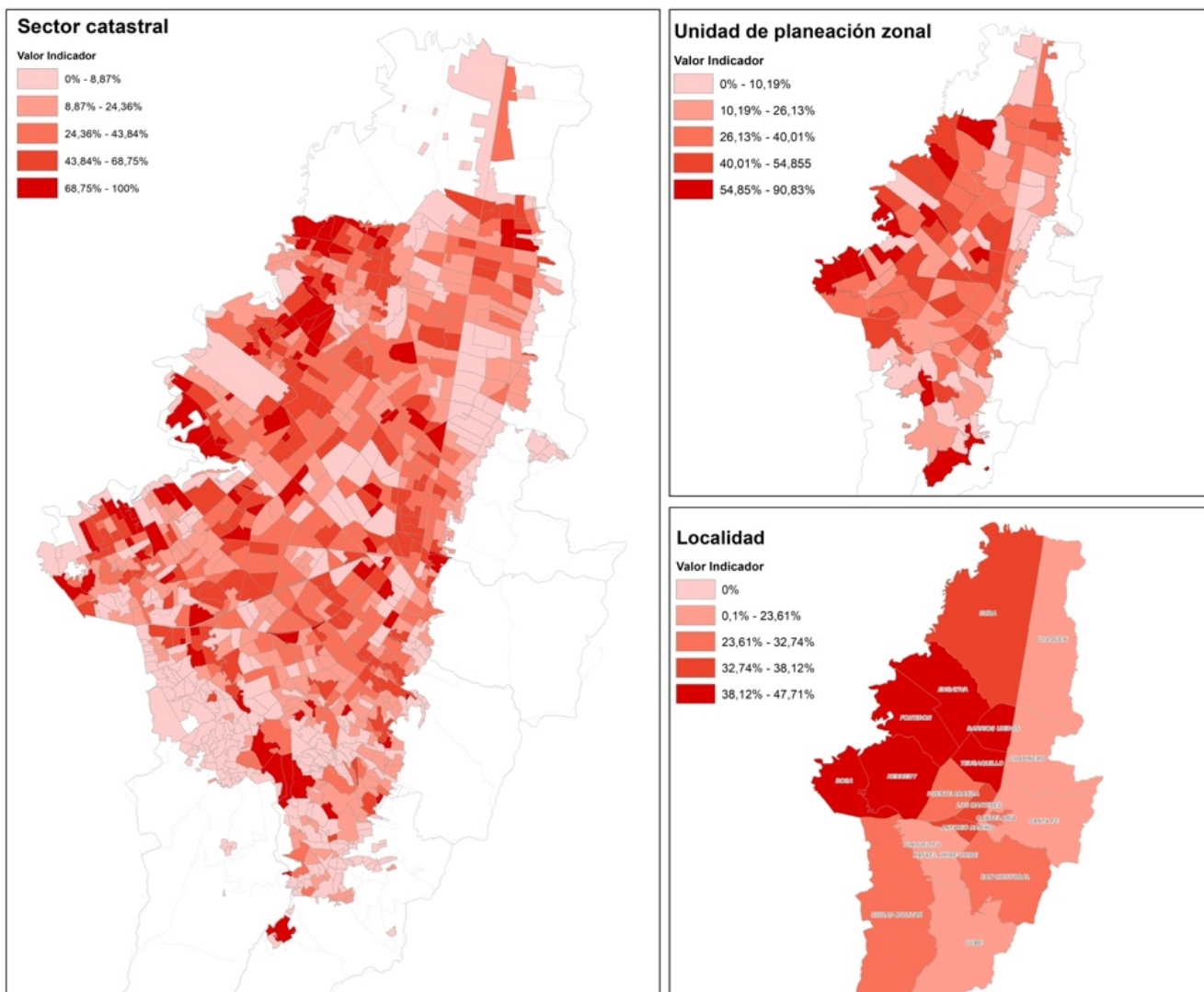
Mapa 3. Nivel medio de rezago-2023



Fuente: Subdirección de Información Sectorial. SDHT



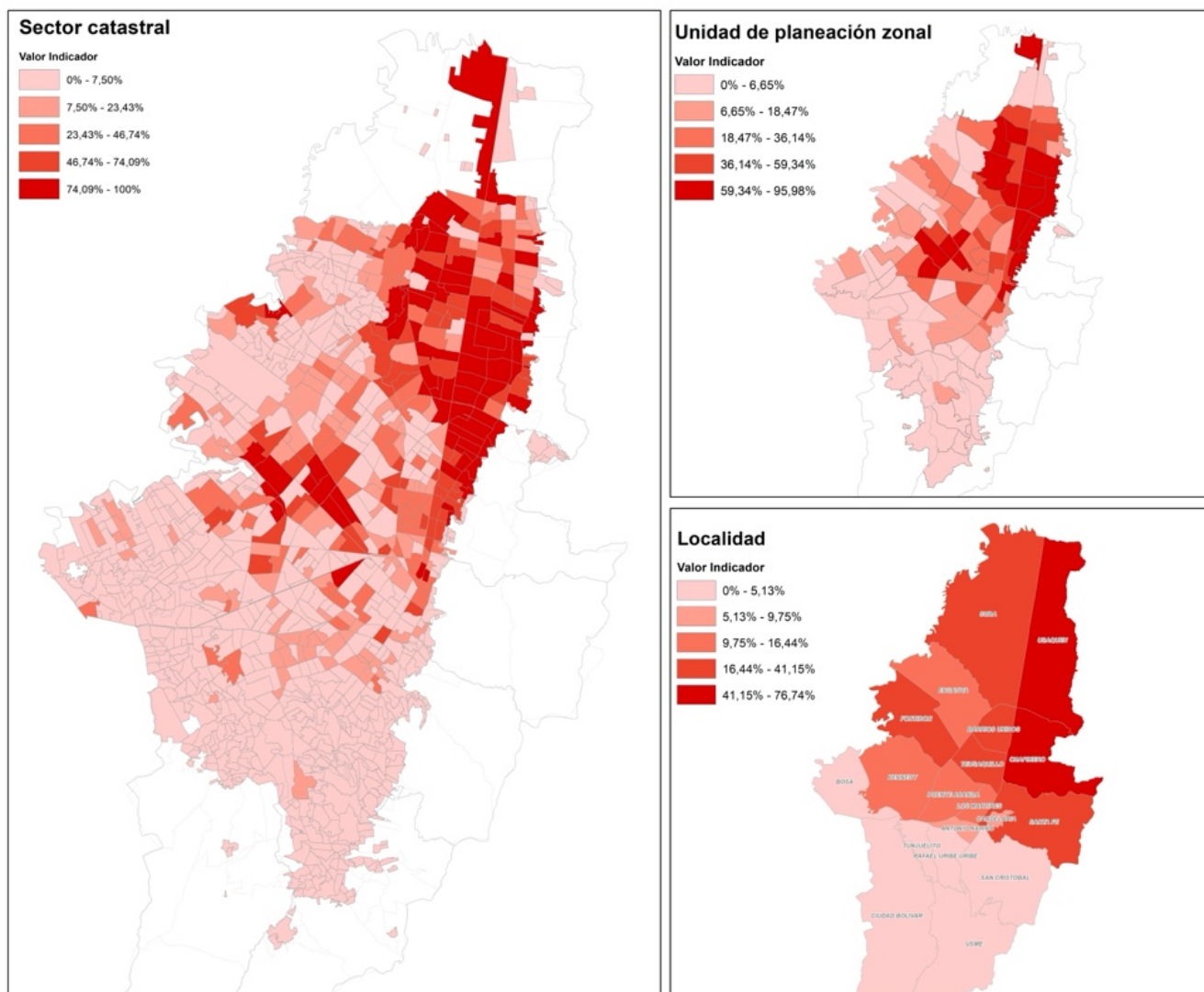
Mapa 4. Nivel medio bajo de rezago- 2023



Fuente: Subdirección de Información Sectorial. SDHT



Mapa 5. Nivel bajo de rezago-2023



Fuente: Subdirección de Información Sectorial. SDHT



6. Conclusiones y recomendaciones

Se propone un indicador de rezago habitacional para la ciudad de Bogotá basado en variables que reflejan la calidad de componentes tales como: la fachada, el piso, el tamaño de la cocina (bajo el supuesto de una alta densidad poblacional) y los enchapados de la misma. Estas variables pueden ser monitoreadas en el marco del Decreto Distrital 145 de abril de 2021, por el cual se adoptan lineamientos para la promoción, generación y acceso a soluciones habitacionales, y se dictan otras disposiciones. En dónde se establece lineamientos claros sobre qué condiciones habitacionales deben ser atendidas y mejoradas, lo que facilita el monitoreo de las variables relacionadas con habitabilidad y seguridad estructural.

Es importante aclarar que, para hacer un símil con el déficit habitacional del DANE, la variable de fachada se asocia con problemas estructurales de la vivienda o rezago (déficit) cuantitativo. Por otro lado, las variables de piso, tamaño de la cocina y enchapados se vinculan con el componente cualitativo del rezago (déficit cualitativo).

El indicador de rezago habitacional propuesto en este documento se puede calcular anualmente con base en la información emitida por la UAECD. En contraste, el déficit habitacional del DANE depende de información de contexto nacional, generalmente asociada a periodos intercensales o encuestas de periodicidad mayor a un año.

Este análisis es útil para instituciones y personas que trabajen en temas de mejoramiento habitacional y estructural, ya que permite observar cambios en estos ítems mediante algunas variables a lo largo del tiempo (2018-2023). En particular, para el año 2023, se identificaron 722.109 unidades en rezago habitacional, sumando las que están en los niveles Alto, Medio Alto y Medio, lo que representa el 38,3% del total de unidades analizadas. A diferencia del análisis del DANE, esta metodología tiene la ventaja de utilizar información de la UAECD, que no está anonimizada y se actualiza anualmente, permitiendo identificar cada vivienda individualmente y cruzar los datos con los subsidios otorgados, lo que facilita un seguimiento más detallado y preciso.

Para el mismo periodo, las localidades con puntajes medio altos en rezago son San Cristóbal, Ciudad Bolívar y Rafael Uribe Uribe, reportando un rezago del 43%, 47% y 50%, respectivamente. En contraste, las localidades con el menor porcentaje de predios con puntaje medio alto en rezago son Chapinero y Teusaquillo, donde solo el 1,52% y el 2,69% de las unidades presentan problemas de rezago habitacional; estas localidades han mantenido una baja participación de predios en rezago desde 2018.

Es importante destacar que, a nivel de localidad, el porcentaje de predios con rezago habitacional se ha mantenido constante desde 2018 hasta 2023, sin evidenciar un aumento o disminución significativa en el puntaje alto.

Finalmente, a partir del ejercicio realizado, se establecen algunas recomendaciones metodológicas relacionadas con el indicador de rezago habitacional:

- Realizar un análisis que identifique coincidencias y diferencias entre los resultados del déficit habitacional y el rezago habitacional en Bogotá.
- Evaluar cómo incluir el componente de hacinamiento basado en información catastral u otras fuentes de información alternativa, manteniendo la escala de vivienda.



7. Anexos

El formulario con el que la UAEDC recolecta la información de las viviendas para hacer el cálculo del puntaje se muestra a continuación.

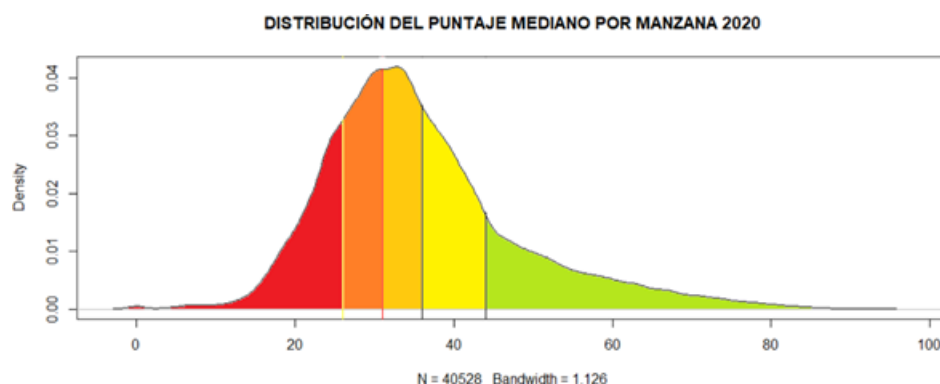
1. ESTRUCTURA		RESIDENCIAL					INDUSTRIAL O COMERCIAL				
		PUNTO	A	B	C	D	PUNTO	A	B	C	D
ARMAZÓN	MADERA	111	0				4*				
	PREFABRICADO	112	1				6*				
	LADRILLO, BLOQUE	113	3				12*				
	CONCRETO HASTA TRES PISOS	114	3				22*				
	CONCRETO CUATRO O MÁS PISOS	115	6				22*				
MUROS	MATERIALES DE DESECHO, ESTERILLA	121	0				0*				
	BAHAREQUE, ADOBE, TAPIA	122	1				1*				
	MADERA	123	2				2*				
	CONCRETO PREFABRICADO	124	3				3*				
	BLOQUE, LADRILLO	125	4				4*				
CUBIERTA	MATERIALES DE DESECHO, TELAS ASFÁLTICAS	131	1				1*				
	ZINC, TEJA DE BARRO, ETERNIT RÚSTICO	132	3				3*				
	ENTREPOSO (CUBIERTA PROVISORIAL) PREFABRICADO	133	3				6*				
	ETERNIT O TEJA DE BARRO (CUBIERTA SENCILLA)	134	9				9*				
	AZOTEA, ALUMINIO, PLACA SENCILLA CON ETERNIT O TEJA DE BARRO	135	13				13*				
	PLACA IMPERMEABILIZADA, CUBIERTA LUJOSA U ORNAMENTAL	136	16				16				
CONSERVACIÓN	MALO	141	0				0*				
	REGULAR	142	2				2*				
	BUENO	143	4				4*				
	EXCELENTE	144	5				5*				

2. ACABADOS PRINCIPALES		RESIDENCIAL					INDUSTRIAL O COMERCIAL				
		PUNTO	A	B	C	D	PUNTO	A	B	C	D
FACHADAS	POBRE	211	0				2*				
	SENCILLA	212	2				4*				
	REGULAR	213	4				6*				
	BUENA	214	6				8				
	LUJOSA	215	8				12				
CUBRIMIENTO MURD	SIN CUBRIMIENTO	221	0				0*				
	PAÑETE, LADRILLO PRENSADO	222	1				2*				
	ESTUCCO, CERÁMICA, PAPEL COLGADURA	223	2				3				
	MADERA, PIEDRA ORNAMENTAL	224	3				5				
	MÁRMOL, LUJOS Y OTROS	225	4				7				
PISOS	TIERRA PISADA	231	0				0*				
	CEMENTO, MADERA BURDA	232	2				3*				
	BALDOSA COMÚN, CEMENTO, TABLÓN LADRILLO	233	3				5*				
	LISTÓN MACHIHEMBRIADO	234	4				7*				
	TABLETA, CAUCHO, ACRÍLICO, GRANITO, BALDOSA FIN	235	9				9*				
	PARQUET, ALPOMBA, RETAL DE MÁRMOL (GRAN PESQUERO)	236	11				11				
CONSERVACIÓN	MALO	241	0				0*				
	REGULAR	242	2				2*				
	BUENO	243	4				4*				
	EXCELENTE	244	5				5*				

3. BAÑO		RESIDENCIAL					INDUSTRIAL O COMERCIAL				
		PUNTO	A	B	C	D	PUNTO	A	B	C	D
TAMAYO	SIN BAÑO	311	0								
	PEQUEÑO (0-4 MTS. ²)	312	1								
	MEDIANO (4-6 MTS. ²)	313	2								
	GRANDE > 6 MTS. ²	314	3								
ENCHAPES	SIN CUBRIMIENTO	321	0								
	PAÑETE, BALDOSA COMÚN, CEMENTO	322	1								
	BALDOSÍN (< 11X11 CMS.) CRISTANAC - PAPEL	323	3								
	BALDOSÍN (> 11X11 CMS.) CERÁMICA	324	4								
	MÁRMOL, ENCHAPÉ LUJOSO	325	5								
MOBILIARIO	POBRE	331	0				0				
	SENCILLO	332	3				3				
	REGULAR	333	6				6				
	BUENO	334	9				9				
	LUJOSO	335	11				16				
CONSERVACIÓN	MALO	341	0								
	REGULAR	342	2								
	BUENO	343	4								
	EXCELENTE	344	5								

4. COCINA		RESIDENCIAL					INDUSTRIAL O COMERCIAL				
		PUNTO	A	B	C	D	PUNTO	A	B	C	D
TAMAYO	SIN COCINA	411	0								
	PEQUEÑA (0-5 MTS. ²)	412	1								
	MEDIANA (5-10 MTS. ²)	413	2								
	GRANDE > 10 MTS. ²	414	3								
ENCHAPES	SIN CUBRIMIENTO	421	0								
	PAÑETE, BALDOSA COMÚN, CEMENTO	422	1								
	BALDOSÍN (< 11X11 CMS.) CRISTANAC - PAPEL	423	3								
	BALDOSÍN (> 11X11 CMS.) CERÁMICA	424	4								
	MÁRMOL, ENCHAPÉ LUJOSO	425	5								
MOBILIARIO	POBRE	431	0				0				
	SENCILLO	432	2				3				
	REGULAR	433	3				6				
	BUENO	434	4				9				
	LUJOSO	435	6				13				
CONSERVACIÓN	MALO	441	0								
	REGULAR	442	2								
	BUENO	443	4								
	EXCELENTE	444	5								

Con base en la variable puntaje (observaciones de todas las manzanas) se crean los niveles para categorizar la variable como se muestra a continuación.



20%	40%	60%	80%	100%
26	31	36	44	95

Bibliografía

Alcaldía Mayor de Bogotá. (16 de abril de 2021). Decreto 145.

Coordinación General de Análisis de Vivienda y Prospectiva. (Julio 2018). El rezago habitacional y la carencia por calidad y espacios de la vivienda: un análisis comparativo. *Documentos de análisis CONAVI*.

DANE. (2012). Introducción al diseño, construcción e interpretación de indicadores.

DANE. (Abril 2020). Déficit habitacional. *Nota Metodológica*.

Manufactured Housing Program. (s.f.). Programa de Viviendas Prefabricadas.

UAECD. (s.f.). Calificación de construcciones.