

Batería de Indicadores Urbanos de Bogotá

Compacidad urbana corregida

**Alcaldía Mayor de Bogotá D. C.**

Carlos Fernando Galán

Alcalde Mayor

Secretaría Distrital del Hábitat

Vanessa Velasco

Secretaria

Subsecretaría de Planeación y Política

Redy Adolfo López

Subsecretario

Dirección de Información de Políticas Publicas

Adriana Ivonne Cárdenas

Directora

Equipo técnico - Dirección de Información de Políticas Publicas

Tania Sofia Puentes Rojas

Versión 3

Agosto 2026



Control de versiones del documento				
Versión	Elaborado por	Aprobado por	Fecha	Motivo
1	Laura Hernández Edna Mendoza	María Paula Salcedo Porras	Diciembre 2022	El indicador de compacidad urbana presenta análisis a nivel de manzana, UPZ, Sector Catastral y localidad entre los años 2016 a 2020, e incluye el estrato como una categoría de análisis del indicador.
2	Tania Sofia Puentes Rojas	María Paula Salcedo Porras	Noviembre 2024	Se ajusta el nombre del indicador a “Compacidad urbana corregida” con el fin de guardar concordancia conceptual en el documento. Se incorporo análisis del indicador de compacidad urbana corregida para los años 2021, 2022 y 2023. Los valores entre el 2016 y 2020 fueron ajustados de acuerdo con la programación de la batería urbana. Solo se analizan los niveles geográficos de sector catastral, UPZ y Localidad, se excluye el nivel de manzana. Se elimino la categoría de estrato debido a la complejidad metodológica y falta de parámetros para su definición a largo plazo.



Control de versiones del documento				
Versión	Elaborado por	Aprobado por	Fecha	Motivo
3	Tania Sofía Puentes Rojas	Adriana Ivonne Cárdenas	Agosto 2026	Se incluye un análisis de resultados para los años 2024 y 2025, complementación con análisis histórico a nivel de Unidad de Planeamiento Local – UPL.



Contenido

1. Introducción.....	5
2. Contexto de la compacidad urbana.....	7
3. Ficha metodológica del indicador.....	9
4. Criterios de elegibilidad del indicador.....	12
5. Análisis de resultados.....	13
6. Conclusiones y recomendaciones	22
7. Referencias.....	25

Listado de tablas

Tabla 1. Ficha metodológica del indicador	9
Tabla 2. Evaluación de pertinencia e importancia del indicador.....	12

Listado de ilustraciones

Ilustración 1. Compacidad absoluta y corregida	8
Ilustración 2. Compacidad corregida por UPZ 2016 , 2021 y 2025.....	18
Ilustración 3. Compacidad corregida por Sector Catastral 2016, 2021 y 2025.....	20

Listado de graficas

Gráfica 1. Evolución de la actividad edificadora y el espacio público efectivo	13
Gráfica 2. Evolución de la compacidad urbana corregida a nivel ciudad.....	14
Gráfica 3. Índice de compacidad corregida por localidad 2016, 2021 y 2025.....	15
Gráfica 4. Índice de compacidad corregida por UPL 2022 y 2025	17



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. El DANE lo define como: *“(...) 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.

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 e indicadores para 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 conforman 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 el Observatorio de Hábitat del Distrito Capital por medio de la Resolución 554 de 2020. Así, el Observatorio se consolida como un sistema de información estadística, geográfica y documental, que contiene información indispensable para el análisis de 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, ahora Dirección de Información de Políticas Públicas, construyó una propuesta de una batería de indicadores urbanos para mejorar el seguimiento y la toma de decisiones. De igual forma, se busca 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 once indicadores para esta primera etapa. Esto 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.

El Indicador de compacidad urbana corregida, el cual establece la relación entre la disponibilidad de espacios públicos efectivos y el área edificada del entorno, permite revisar condiciones de congestión y saturación urbana. Dicho indicador constituye una variable fundamental por considerar cuando se evalúa la morfología al interior de una gran ciudad como lo es Bogotá. De esta manera, la medición de la compacidad orienta las discusiones en torno a cuáles son los modelos de ciudad más sostenibles, el cual, tiende aproximarse más hacia la compactación que hacia las ciudades de tipo “dispersas o difusas”, en busca del equilibrio del aprovechamiento de suelo en las ciudades densas y compactas.

Este documento se divide en cinco secciones, incluida esta introducción. En la segunda, se desarrolla la base conceptual y los parámetros de evaluación del indicador. Luego, se encuentra la ficha metodológica, seguido de los criterios de elegibilidad. En la quinta sección se presentan los resultados obtenidos a diferentes escalas con sus análisis correspondientes. Finalmente, la sexta sección contiene las conclusiones y recomendaciones del uso del indicador para la toma de decisiones en la política de hábitat para la ciudad de Bogotá.



2. Contexto de la compacidad urbana

La definición de un modelo urbano constituye un elemento esencial del ordenamiento territorial, ya que establece la forma en que una ciudad debe crecer, consolidarse y transformarse a lo largo del tiempo, orientando las decisiones públicas y privadas hacia un desarrollo más equilibrado, eficiente y sostenible. Asimismo, la identificación de los modelos urbanos existentes permite comprender los patrones de ocupación del territorio, las dinámicas de crecimiento, la interacción entre los diferentes usos del suelo, las funciones urbanas y la configuración de los tejidos físicos y sociales, aspectos que determinan las características particulares de cada ciudad.

En este contexto, el modelo de compacidad urbana promueve la consolidación y densificación de áreas urbanas ya desarrolladas, priorizando el crecimiento en altura y la proximidad entre vivienda, empleo, comercio, servicios y equipamientos. Esta configuración favorece la mezcla de usos del suelo, fortalece la actividad económica, reduce los tiempos y costos de desplazamiento, optimiza el aprovechamiento del suelo urbano y contribuye a la generación de espacios públicos más activos, seguros y con mayores oportunidades de interacción social.

Bajo esta perspectiva, el concepto de densidad trasciende el simple incremento del volumen construido o del número de habitantes por unidad de superficie. La densificación implica, además, una mayor intensidad en las actividades y relaciones que se desarrollan en el territorio, expresada en el aumento de los flujos de movilidad, la interacción entre las personas, la disponibilidad de espacios públicos y de esparcimiento, la diversidad de usos y la concentración de oportunidades. En consecuencia, la compacidad debe entenderse desde una visión integral, en la que la densidad física se articula con las dimensiones funcional, social y económica del territorio (Díaz-Osorio & Medina-Ruiz, 2019).

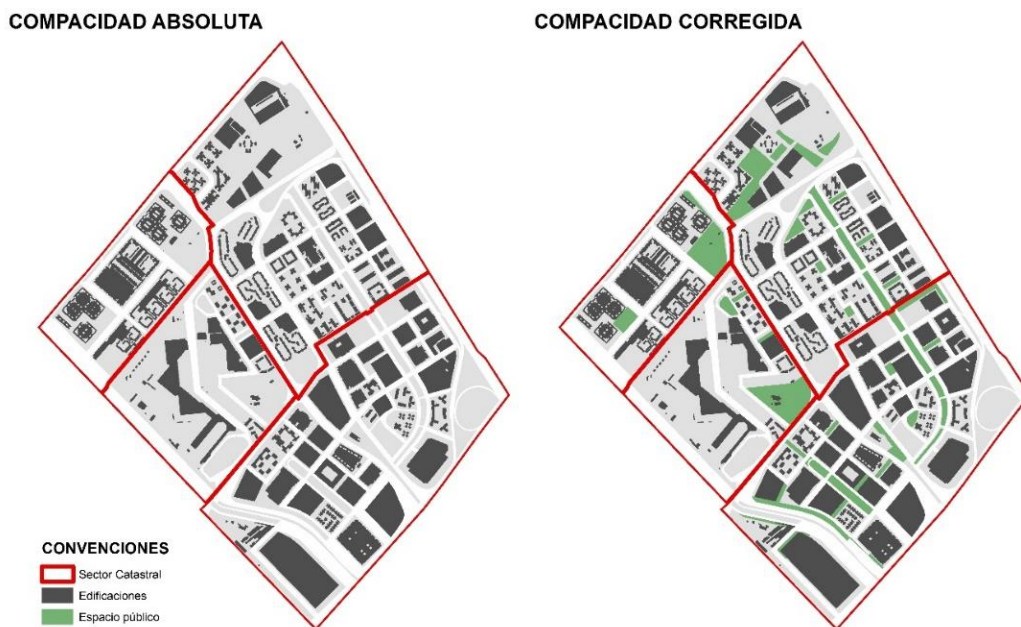
Ahora bien, en términos de su cuantificación la compacidad urbana se refiere a la relación de los volúmenes edificados respecto al total del espacio de la ciudad. A partir de la revisión de literatura, se identifican distintas aproximaciones conceptuales y metodológicas para medir la compacidad. Por un lado, se encuentran las mediciones de:

- Compacidad Absoluta, considera la relación de los volúmenes edificados respecto a una superficie total del suelo, con el propósito de medir el grado de ocupación del territorio y su densidad edificatoria.
- Compacidad Corregida, comprende la relación del mismo volumen edificado y su relación con el espacio público, buscando medir la interacción entre la densidad edificatoria y la disponibilidad de espacios vinculados a actividades propias del espacio público.



La Ilustración 1 muestra un comparativo entre la compacidad absoluta y corregida. Este documento se centra en esta última visión al considerar el espacio público.

Ilustración 1. Compacidad absoluta y corregida



Fuente: DIPP - SDHT

Los indicadores de compacidad, así como los de densidad urbana (poblacional y edificatoria), aportan al estudio y las discusiones en torno al equilibrio en el aprovechamiento de suelo de las ciudades densas y compactas.

La Agencia de Ecología Urbana de Barcelona – AEUB y otros estudios latinoamericanos y europeos señalan como estándar óptimo de compacidad que, por cada 10 a 50 m³ edificados se debería contar con al menos 1,0 m² de espacio público (Mancuello, 2020). El Departamento Administrativo Especial de la Defensoría del Espacio Público – DADEP, retoma este valor para evaluar el caso del Distrito Capital (DADEP, 2016).



3. Ficha metodológica del indicador

A continuación se presenta la propuesta metodológica para medir la compacidad urbana corregida en Bogotá, se explica de manera detallada la metodología de cálculo, su objetivo, relevancia, el alcance, entre otros elementos.

Tabla 1. Ficha metodológica del indicador

Nombre del indicador	Compacidad Urbana Corregida
Objetivo	Revisar la congestión y la saturación urbana buscando identificar la relación existente entre la densidad edificatoria y el espacio público efectivo en la ciudad.
Descripción corta del indicador	Este indicador establece la relación entre los espacios construidos, evaluados desde la densidad edificatoria, y el espacio público efectivo.
Fórmula del cálculo y definición de las variables	La relación entre la sumatoria de volumen edificado de una unidad de área y el espacio público efectivo que contiene. El Volumen Edificado – VE, considera el área construida para todos los usos (m²) y la multiplica por una altura de un piso promedio (3 metros). $VE_{ij} = \text{Área construida}_{ij} * 3$ Espacio Público Efectivo (EP), considera el suelo destinado a zonas verdes, parques, plazas y plazoletas. $EPE_{ij} = \text{Zonas_Verdes}_{ij} + \text{Parques}_{ij} + \text{Plazas}_{ij} + \text{Plazoletas}_{ij}$ Se propone construir un índice multiescalar y multitemporal, por lo cual el subíndice <i>i</i> corresponde a la unidad de área (sector catastral, UPZ o localidad), y <i>j</i> a los años de análisis (2016 a 2025) Teniendo en cuenta lo anterior, la fórmula del indicador es: $\text{Compacidad}_{C_{ij}} = \frac{\sum VE_{ij} \text{ m}^3}{\sum EPE_{ij} \text{ m}^2}$ Definiciones: Compacidad urbana corregida: es la relación entre el espacio generado/ocupado por las construcciones (m³) y el espacio ocupado por una superficie urbana (m²).



	Densidad edificatoria: es la relación entre el número de viviendas contenidas dentro de un espacio limitado y el área de dicho espacio (m^2). Espacio público: El espacio público es el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes. (Decreto 1077 de 2015 Artículo 2.2.3.1.2.). Espacio público efectivo: se define Espacio Público Efectivo como el “espacio público de carácter permanente, conformado por zonas verdes, parques, plazas y plazoletas” (Documento CONPES 3718, 2012, pág. 7).
Relevancia o pertinencia del indicador	En el ámbito urbano la compacidad expresa la idea de proximidad de los componentes que configuran la ciudad, es decir, de reunión en un espacio más o menos limitado de los usos y las funciones urbanas esenciales. Esta característica permite afrontar los retos de la sostenibilidad mucho mejor que el modelo contrario “la ciudad dispersa o difusa”. La ciudad compacta favorece los contactos e intercambios en el espacio público y una mayor accesibilidad a todos los servicios de la ciudad por parte de la ciudadanía. El indicador permitirá establecer la proximidad de los componentes de un área de la ciudad, mediante la relación entre el espacio construido y el espacio habitado, con el cual se puede establecer el intercambio desde el punto de vista de los elementos del sistema urbano y los usuarios de este.
Método de medición	Se evalúa la relación del volumen edificado (m^3) unidad de área y el espacio público efectivo de la ciudad (m^2), en donde el medio construido es un agente que ejerce presión al territorio y el espacio público efectivo es un agente descompresor de dicha presión, de esta forma surge una relación entre ellos, alta compacidad o baja compacidad. Dicha relación debe ser armónica, en donde se debe compensar la superficie construida con la superficie destinada al espacio público efectivo, buscando identificar una alta o baja compacidad, para lo cual se tiene que el rango aceptable para un suelo urbanizado entre 10 y 50 m^3 por al menos 1 m^2 de espacio público efectivo. Si es más alto que este rango se habla de compacidad alta lo que indica que el espacio público efectivo existente es poco o nulo y la densidad edificatoria es alta.



	Los resultados del indicador permitirán la toma de decisiones en materia de política pública para mejorar las zonas de la ciudad donde la compacidad corregida este por encima del óptimo.
Alcance	Relación óptima, en donde se debe compensar la superficie construida con la superficie destinada al espacio público efectivo, permite evaluar relaciones de alta compacidad o baja compacidad.
Limitaciones del indicador	Disponibilidad de la información.
Fuente de los datos	Área construida: Base Catastral (UAECD), se toma como insumo el área construida reportada para cada predio. Espacio público: Para la identificación del inventario de espacio público efectivo se tienen las coberturas de parques y plazas de la base de datos geográfica del Plan de Ordenamiento Territorial (SDP). La identificación de zonas verdes se complementa con la cobertura de separadores (IDU), considerando particularmente aquellos que tienen materiales blandos, de jardinería o mixtos. Para identificar la fecha de incorporación de los bienes se cuenta, en primer lugar, con la fecha de incorporación de los registros inmobiliarios de bienes públicos (DADEP), en segundo lugar, se toma el año de adopción o legalización del plan urbanístico correspondiente según la cobertura de urbanísticos del Mapa de referencia (UAECD).
Desagregación temática	Clasificación de compacidad urbana corregida en baja, optima y alta, de acuerdo con antecedentes y experiencias nacionales e internacionales.
Desagregación geográfica	Sector Catastral, UPZ, UPL, y Localidad.
Periodicidad de los datos	Anual
Disponibilidad de los datos	2016 a 2025

Fuente: DIPP – SDHT



4. Criterios de elegibilidad del indicador

Para valorar la pertinencia e importancia de este indicador se realizó una evaluación multicriterio que considera componentes de suficiencia, cumplimiento del objetivo, practicidad, uso y representatividad de este. Cada criterio se evalúa en una escala del 1 al 5, donde 5 es el valor máximo y 1 es el valor mínimo de cumplimiento.

Como se observa en la siguiente tabla, el indicador obtuvo las calificaciones más altas en las variables *R* (apropiado al tema en cuestión) en la medida que vincula de manera directa las variables que se buscan medir; *E* (disponible a un costo razonable) dado que las bases de datos son de carácter público y la Secretaría Distrital del Hábitat cuenta con acceso periódico y actualizado a ellas; *M* (abierto a validación independiente) y *A* (ofrece una base suficiente para estimar el desempeño).

Sin embargo, se observa una limitación asociada a la capacidad que tienen las fuentes de información para dar cuenta real de las dinámicas edificatorias de la ciudad, de esta manera y previendo que se podría tener un subregistro de áreas edificadas, la variable *C* (preciso e inequívoco) se califica con 4 de 5 puntos.

De esta manera, el indicador de Compacidad Corregida obtuvo una evaluación de 24 puntos sobre 25 posibles. Lo anterior, es posible gracias a que se cuenta con la base predial de la UAEDC, 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.

Evaluación de pertinencia e importancia del indicador								
Indicador	Calificación de criterios					Puntaje	Seleccionado	
	C	R	E	M	A	Total	Si	No
Compacidad urbana corregida	4	5	5	5	5	24	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.								

Fuente: DIPP – SDHT



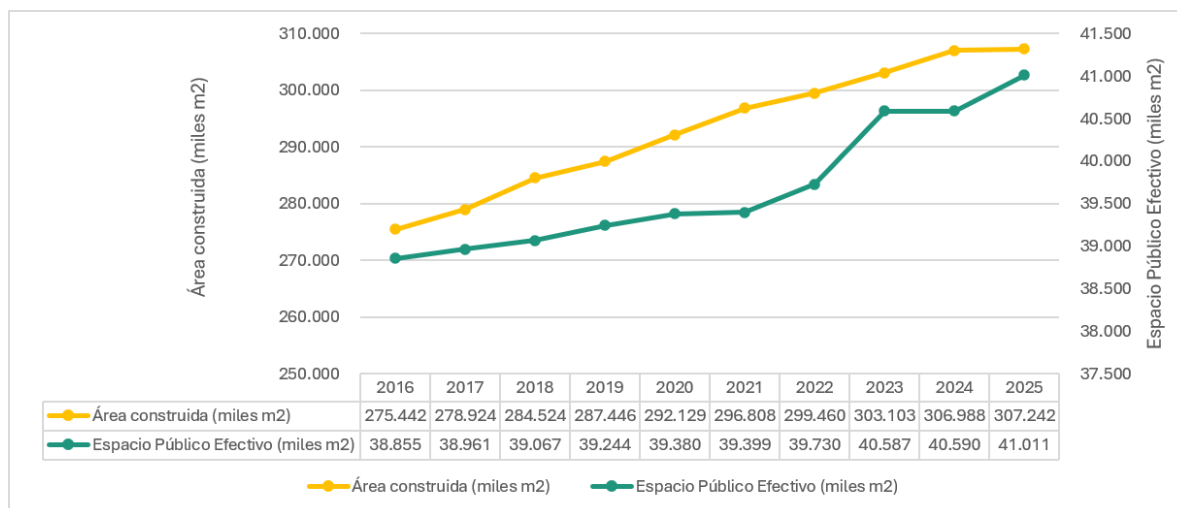
5. Análisis de resultados

El Indicador de *Compacidad Urbana Corregida* permite dimensionar la relación del espacio construido con respecto al espacio público efectivo de la ciudad. Para esto se construyó una base histórica del periodo 2016 - 2025, en las escalas de sector catastral, UPZ, UPL² y localidad. Para el presente análisis se presentará un comparativo entre los años de 2016, 2021 y 2025.

Para definir la alta o baja compacidad se tiene como parámetro recomendado para un suelo urbanizado que, por cada 10 m³ a 50 m³, se debería contar con al menos 1,0 m² de espacio público efectivo. Si el valor obtenido en el índice es mayor a 50m³ / 1,0 m², se habla de compacidad alta, indicando una densidad edificatoria alta y un espacio público efectivo poco o nulo.

En la construcción del indicador se observa que, entre 2016 y 2022, la cobertura de espacio público efectivo aumentó en 875.000 m², mientras que entre 2022 y 2025 se registró un incremento de 1.281.416 m². No obstante, durante el periodo 2016-2025 también se presentó un aumento significativo del área edificada, superior a 31.799.949 m². En este sentido, el comportamiento del indicador está determinado por la variación conjunta de estas dos variables, como se evidencia en el análisis comparativo presentado en la Gráfica 1.

Gráfica 1. Evolución de la actividad edificadora y el espacio público efectivo



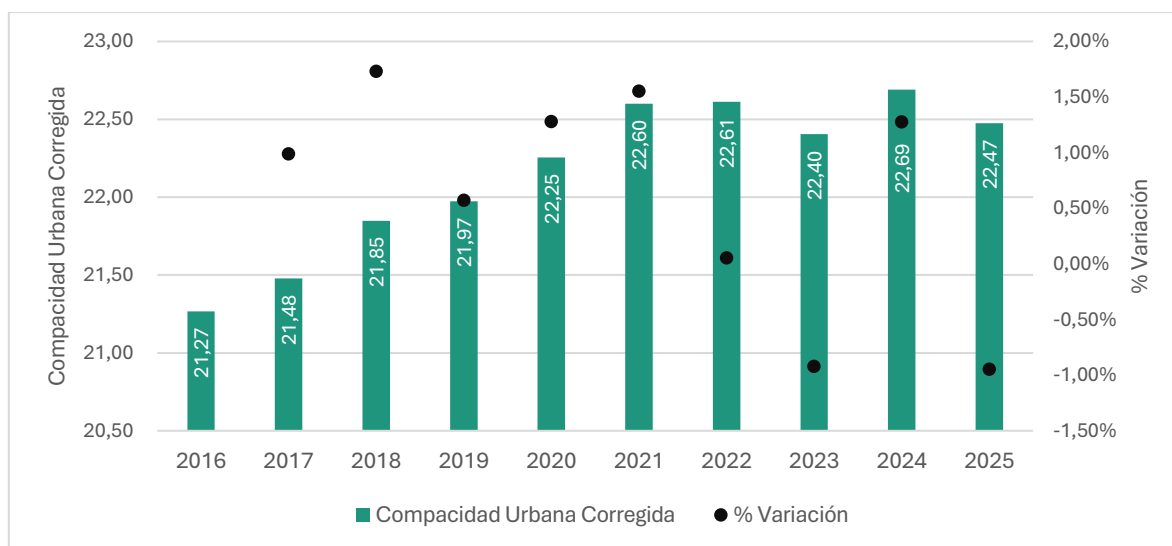
Fuente: Cálculos DIPP – SDHT a partir de información de la UAECD – SDP.

² Para el nivel geográfico de Unidades de Planeamiento Local – UPL solo se tiene disponible para el periodo de 2022 a 2025.



En línea con lo anterior, a nivel de ciudad el indicador de Compacidad Urbana Corregida presenta una tendencia general creciente durante el periodo 2016-2025, aunque con fluctuaciones interanuales (ver Gráfica 2). El indicador pasa de 21,27 en 2016 a 22,47 en 2025, alcanzando sus valores más altos en 2024 (22,69) y 2022 (22,61). El crecimiento es particularmente sostenido entre 2016 y 2021, con variaciones positivas que alcanzan cerca del 1,7 % en 2018 y 1,5 % en 2021. Posteriormente, se observa una estabilización en 2022, seguida de una disminución en 2023, una recuperación en 2024 y una nueva reducción en 2025, con variaciones aproximadas de -1,0 % y -1,1 %, respectivamente.

Gráfica 2. Evolución de la compacidad urbana corregida a nivel ciudad



Fuente: Cálculos DIPP – SDHT a partir de información de la UAEDC – SDP.

En conjunto, el comportamiento evidencia un incremento moderado de la compacidad urbana en el periodo analizado, acompañado de fluctuaciones recientes que sugieren cambios en la relación entre la concentración de la población y la estructura urbana.

De acuerdo con el parámetro de clasificación, a nivel de ciudad se observa una compacidad urbana corregida para el 2025 de 22,47 lo que indica una compacidad baja que se traduce en un equilibrio entre la actividad edificatoria y el espacio público efectivo.

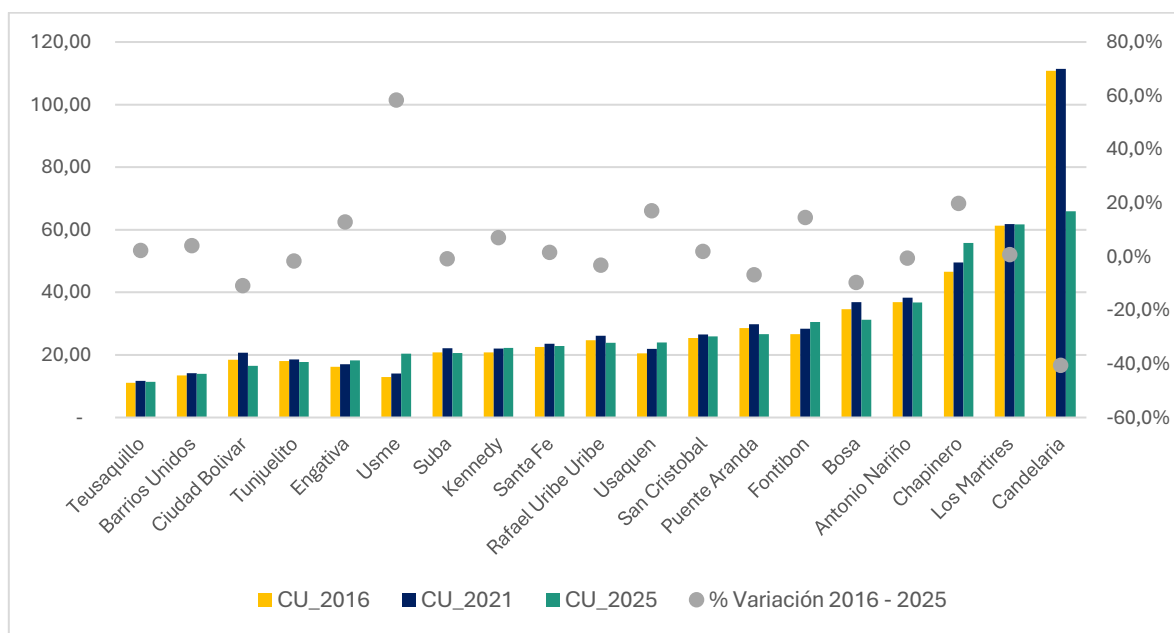
Caracterización geográfica de la compacidad urbana corregida

Como se detallará en esta sección, la evaluación de compacidad corregida arroja resultados más favorables en la medida en que se consideran unidades geográficas más grandes, como se observa al comparar los niveles de sector catastral, UPZ, UPL o localidad. Lo anterior, invita a reflexionar entorno a cuál debería ser la unidad de área indicada para el cálculo y evaluación de la compacidad (urbana, local, o vecinal).



Los resultados obtenidos a **nivel de localidad** de acuerdo con la Gráfica 3, muestran que La Candelaria, Los Mártires y Chapinero son las localidades que presentan los índices de compacidad corregida más altos (mayor a 50), es decir, tienen mayor proporción de volúmenes edificados frente a la oferta de espacio público efectivo. La Candelaria mantiene el valor más elevado, mientras que Chapinero registra un incremento importante, pasando de aproximadamente 46 en 2016 a 55 en 2025. Como característica común, estas localidades se encuentran hacia el centro - oriente de la ciudad consolidando los sectores más antiguos de la ciudad.

Gráfica 3. Índice de compacidad corregida por localidad 2016, 2021 y 2025



Fuente: Cálculos DIPP – SDHT a partir de información de la UAECD – SDP.

En contraste, en las demás las localidades se presentan indicadores más favorables (menores a 40), que evidencian una relación más equilibrada entre la actividad edificatoria y el espacio público efectivo. Se destacan en particular las localidades de Barrios Unidos, Ciudad Bolívar y Teusaquillo, como las que presentan indicadores más bajos de la ciudad. En ellas, por cada 16 metros cúbicos de edificación (o menos) hay un metro cuadrado de espacio público efectivo.

Localidades como Usme, Fontibón, Chapinero y Engativá muestran incrementos relevantes entre el 2016 y 2025, destacándose Usme por el mayor crecimiento relativo del periodo con 58%. La localidad de La Candelaria representa la mayor reducción en el indicador con un 40% debido a un incremento del espacio público efectivo con la inclusión de una porción del Parque Nacional Enrique Olaya Herrera (Sector Histórico) de escala metropolitana con



aproximadamente 18 mil metros cuadrados en el inventario del IDRD mediante acto administrativo del 2024; seguido de las localidades de Ciudad Bolívar y Bosa con una reducción hasta de 10%.

En términos generales, la mayoría de las localidades presentan variaciones moderadas, lo que sugiere una evolución gradual de la compacidad urbana, aunque con procesos diferenciados: mientras las localidades centrales y de mayor consolidación mantienen niveles elevados, algunas localidades periféricas muestran incrementos que pueden estar asociados a procesos recientes de consolidación y densificación urbana.

El aumento constante de la compacidad urbana corregida refleja una tendencia en el incremento del volumen edificado y la ausencia de producción de espacios públicos, los cuales finalmente deberían servir como escenarios de descompresión y encuentro, complementarios a las áreas edificadas. De esta forma, aquellas unidades geográficas que representan una reducción respecto a periodos anteriores son aquellas con incorporaciones de espacio público efectivo significativas.

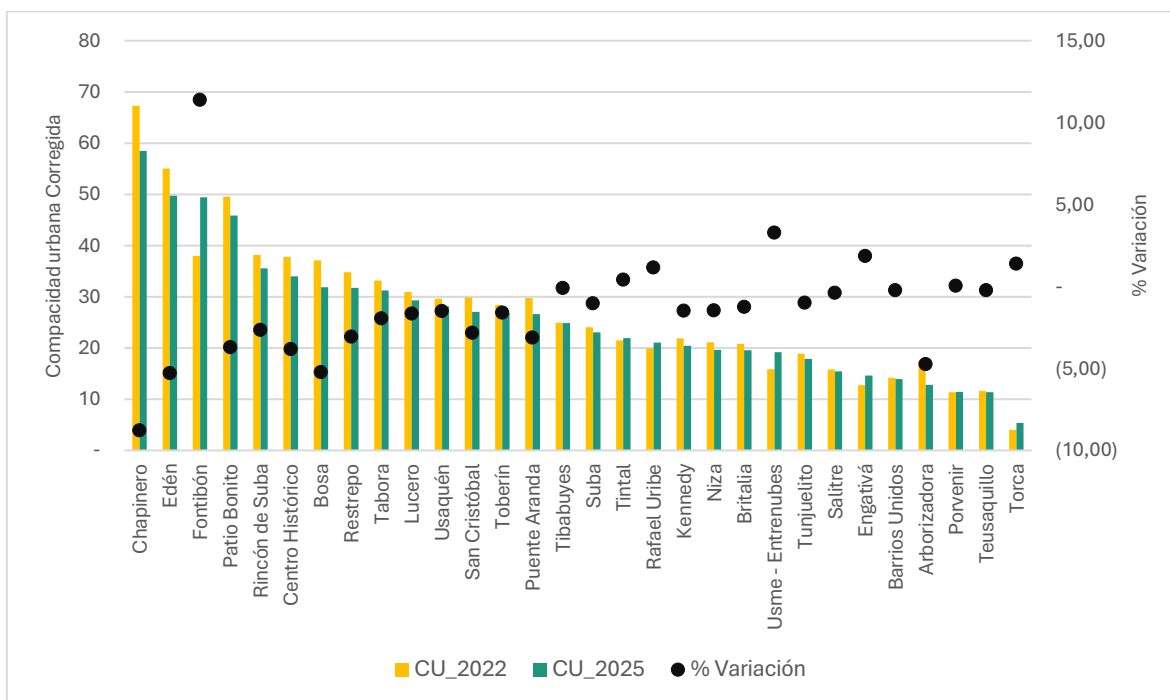
A nivel de las **Unidades de Planeación Local – UPL**³, se observa en la Gráfica 4 que en 2022, Chapinero registra el valor más alto (aproximadamente 67), seguido por Edén, Fontibón y Patio Bonito. Los valores más bajos se concentran en Torca, Teusaquillo, Arborizadora y Porvenir. Para 2025, aunque se mantiene el orden general de las UPL, se observa una disminución del indicador en prácticamente todo el territorio, lo que se refleja en variaciones negativas e indicadores inferiores a 50.

Las mayores reducciones se presentan en Chapinero, Eden, Bosa y Arborizadora, con disminuciones cercanas o superiores a 4 puntos, mientras que Salitre, Barrios Unidos y Teusaquillo presentan las menores variaciones relativas. Por otra parte, la UPL con mayor aumento corresponde a Fontibón con 11 puntos porcentuales. Este comportamiento sugiere una reducción de la relación entre la intensidad edificatoria y el espacio público efectivo disponible en las UPL, aunque su interpretación debe realizarse considerando las características particulares de cada territorio.

³ Es importante señalar que el nivel de UPL cuenta con disponibilidad de información para este indicador únicamente desde 2022, por lo que el análisis histórico en esta escala se limita al periodo 2022–2025. En contraste, para otros niveles geográficos se dispone de información desde 2016, permitiendo realizar comparaciones temporales de mayor alcance. Por esta razón, los resultados de las UPL deben interpretarse como una aproximación reciente a la evolución de la compacidad urbana y no como evidencia de tendencias de largo plazo.



Gráfica 4. Índice de compacidad corregida por UPL 2022 y 2025



Fuente: Cálculos DIPP – SDHT a partir de información de la UAEDC – SDP.

Las mayores reducciones se presentan en Chapinero, Eden, Bosa y Arborizadora, con disminuciones cercanas o superiores a 4 puntos, mientras que Salitre, Barrios Unidos y Teusaquillo presentan las menores variaciones relativas. Por otra parte, la UPL con mayor aumento corresponde a Fontibón con 11 puntos porcentuales. Este comportamiento sugiere una reducción de la relación entre la intensidad edificatoria y el espacio público efectivo disponible en las UPL, aunque su interpretación debe realizarse considerando las características particulares de cada territorio.

Según los parámetros definidos, en las ilustraciones 2 a 3 de esta sección se identifican con color naranja a rojo aquellos polígonos que presentan una relación desfavorable de compacidad ($>50\text{m}^3 / 1\text{m}^2$), en tanto las áreas verde a amarillo presentan las condiciones óptimas de compacidad ($\leq 50\text{m}^3 / 1\text{m}^2$). A continuación, se presentan los resultados obtenidos por año según las cuatro escalas⁴ geográficas mencionadas: sector catastral, UPZ, UPL y localidad.

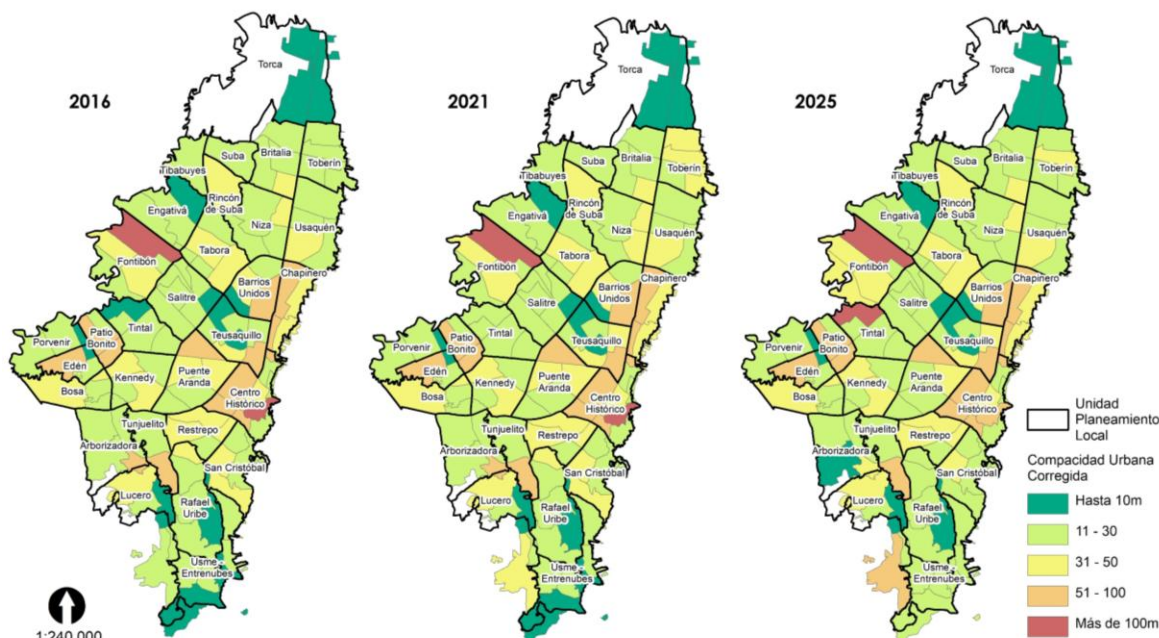
⁴ Es importante mencionar que los niveles geográficos de localidad y de UPZ se mantienen a pesar de no estar vigentes en términos de “planeación urbana”, debido su desagregación geográfica intermedia y con el fin de facilitar a los usuarios la comparabilidad con análisis previos u otra información disponible.



A nivel de **Unidad de Planeamiento Zonal – UPZ** se observan en la Ilustración 2 mayor variación al reducir el área geográfica de análisis, evidencia que la compacidad urbana corregida presenta una distribución territorial diferenciada y relativamente estable entre 2016, 2021 y 2025, aunque se observan cambios puntuales en algunas UPZ. Los puntajes más altos se concentran en el Centro Histórico y centro ampliado en las UPL de Chapinero, Teusaquillo y Barrios Unidos, junto con sectores aislados en el sur (Tunjuelito y Arboleda) y suroccidente (Patio Bonito y Eden) de la ciudad.

Entre los periodos analizados se aprecia una persistencia de los patrones territoriales, aunque con modificaciones en la clasificación de algunas unidades. En términos generales, las áreas centrales y aquellas con mayor consolidación urbana mantienen niveles relativamente altos, mientras que las zonas periféricas conservan condiciones de menor compacidad. Este comportamiento sugiere que los procesos de transformación urbana entre 2016 y 2025 no han alterado sustancialmente la estructura espacial del indicador, sino que han generado ajustes localizados asociados a cambios en la superficie construida y en la disponibilidad de espacio público efectivo. La información disponible para las UPZ permite, además, identificar estas diferencias con mayor detalle territorial que las escalas agregadas, facilitando el seguimiento de procesos de consolidación y transformación urbana.

Ilustración 2. Compacidad corregida por UPZ 2016, 2021 y 2025



Fuente: Cálculos DIPP – SDHT a partir de información de la UAEC – SDP.

Se resaltan las UPZ de Tintal Norte, Paseo de los libertadores, El Mochuelo, Zona Franca y Monte blanco con la mayor variación (hasta 38 puntos) entre 2016 y 2025. Las UPZ con



mayor reducción del indicador corresponden a La Candelaria, Chapinero, Las Cruces y Pardo Rubio con una reducción hasta de 31,8 puntos.

Las UPZ con más de 50m³ construidos por m² de espacio público corresponde al 14% de las UPZ de la ciudad, es decir las más deficitarias (naranja y rojo) concentradas principalmente hacia el centro de la ciudad hasta su conexión con las localidades de Chapinero y Barrios Unidos sobre el eje vial de la Avenida Caracas y Autopista Norte.

Finalmente, teniendo en cuenta los rangos propuestos en las ilustraciones, para el 2025 el 10% del área de las UPZ tiene una compacidad urbana corregida menor a 10m correspondiendo a áreas por desarrollar como Lagos de Torca, áreas de espacio público de orden metropolitano como el Parque Simón Bolívar y áreas de especial importancia ecosistémica como los humedales, rondas hídricas, entre otros. El segundo rango de 11 a 30 m concentra el 53% del área de las UPZ; en el tercer rango de 31 a 51m el 22% siendo sectores con tendencia a un aumento del volumen edificatorio ubicándose contiguos en su mayoría al rango de 51 a 100m que consolida el 13% del área de las UPZ.

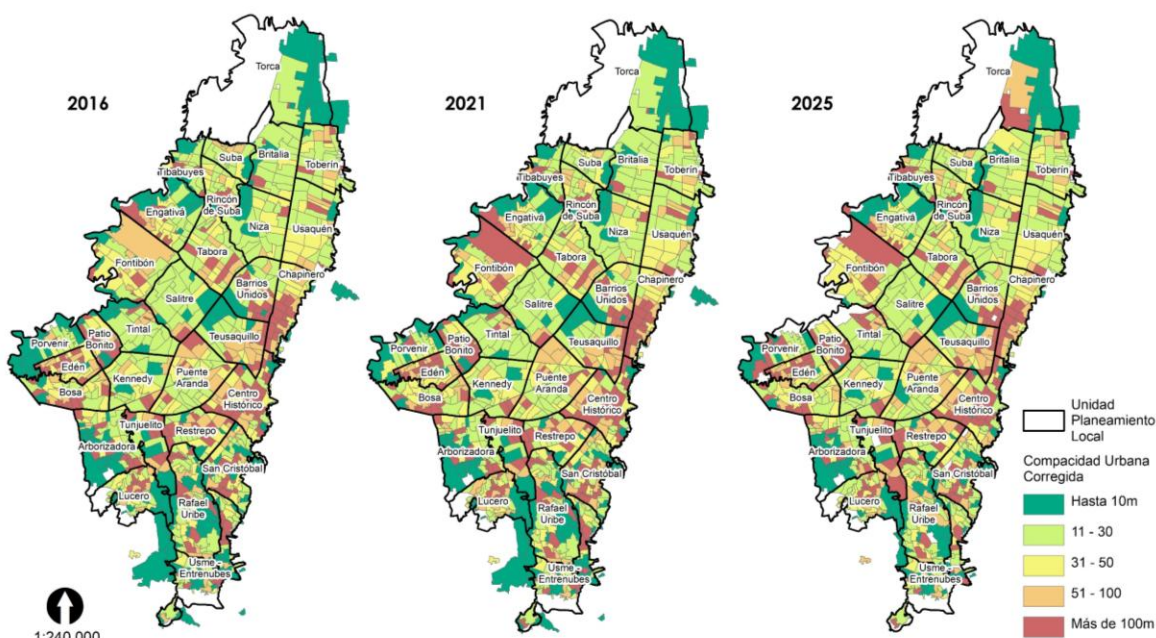
Una precisión metodológica a tener en cuenta para este indicador es que conviene evitar interpretar automáticamente una mayor compacidad como una condición positiva o negativa. Su lectura debe hacerse en simultaneo con variables como espacio público efectivo, densidad, accesibilidad y estructura de usos del suelo, ya que niveles elevados pueden reflejar tanto una mayor eficiencia en la ocupación urbana como situaciones de presión sobre el espacio público.

A nivel de **sector catastral**, en la Ilustración 3 se observa que conforme se reduce el área geográfica de análisis aumentan las áreas con compacidad urbana corregida alta debido al déficit en espacio público efectivo. Por ejemplo, el mayor indicador para 2025 se presenta en San Victorino con 456.397m, seguido de El Charco con 217.000m y Área Artillería con 133.880m. No obstante, la distribución a escala de sector revela que incluso dentro de una misma UPL pueden coexistir condiciones muy diferentes, lo que evidencia que los cambios en la compacidad no se presentan de manera homogénea en el territorio.

Para el 2025, el 37% del área de los sectores catastrales tienen más de 50m³ construidos por m² de espacio público concentrados principales en las UPL de Centro Histórico, Chapinero, y Barrios Unidos, y el 63% distribuido en los otros rangos, donde el 13% corresponde a la menor compacidad urbana, el 33% entre 11 a 30m y el 17% de 31 a 50m. En términos comparativos, respecto al 2016 los porcentajes corresponden a 36%, 15%, 31%, y 18% respectivamente lo que indica un aumento sostenido de la compacidad urbana corregida en la ciudad entre el 2016 y 2025.



Ilustración 3. Compacidad corregida por Sector Catastral 2016, 2021 y 2025



Fuente: Cálculos DIPP – SDHT a partir de información de la UAECD – SDP.

Los compacidad urbana corregida a nivel de sector catastral permite identificar un patrón donde los rangos de valor más altos predominan sobre las vías arteriales o principales de la ciudad, como lo es la Avenida Carrera Séptima, Avenida Caracas, Avenida NQS y Avenida Ciudad de Cali. Es importante resaltar que generalmente las áreas contiguas a las vías principales se encuentran asociadas a tratamientos urbanísticos de desarrollo o renovación urbana los cuales permiten o habilitan mayor potencial edificatorio y por ende, focalizan la mayor densidad urbanística de la ciudad. Otro patrón se puede identificar en las áreas de origen informal que a partir de procesos de autoconstrucción concentran mayor densidad con reducidos espacios públicos.

Finalmente, el sector catastral constituye una escala especialmente pertinente para identificar los procesos localizados de transformación urbana, pues permite pasar de una lectura general de la ciudad a la identificación de áreas específicas donde pueden existir condiciones de mayor presión edificatoria o, por el contrario, disponibilidad relativa de espacio público. Esto fortalece su utilidad para el seguimiento territorial y para orientar análisis posteriores de consolidación, densificación, generación de espacio público y revitalización urbana. Además, el sector catastral es una unidad geográfica oficial de la UAECD, cuya delimitación diferencia sectores urbanos, rurales y mixtos.

La base de datos geográfica con los resultados obtenidos para el periodo 2016 – 2025, en las escalas mencionadas (sector catastral, UPZ, UPL y localidad), se encuentran disponibles para descarga y consulta en el portal web del Observatorio del Hábitat, batería de



indicadores urbanos en la dimensión de “Urbanización y Ocupación del Territorio” en el siguiente enlace:

<https://observatorio.habitatbogota.gov.co/urbanizacionyocupaciondelterritorio/>



6. Conclusiones y recomendaciones

La compacidad urbana corregida es una de las variables fundamentales a considerar cuando se evalúa la morfología al interior de una gran ciudad como lo es Bogotá. Este indicador establece la relación entre la disponibilidad de espacios públicos efectivos y el área edificada del entorno, lo cual permite revisar condiciones de congestión y saturación urbana. De esta manera, la medición de la compacidad orienta las discusiones en torno a cuáles son los modelos de ciudad más sostenibles, que tienden aproximarse más hacia la compactación que hacia las ciudades de tipo “dispersas o difusas”.

La comparación de los resultados obtenidos del indicador a nivel de sector catastral, UPZ, UPL y localidad, permiten comprender que la compacidad urbana corregida se expresa de distintas maneras cuando se evalúa desde una óptica multiescalar implicando apuestas de política pública diferenciales según la escala territorial.

Por otra parte, las caracterizaciones a nivel de localidad, UPL y UPZ, que parten de grandes unidades territoriales expusieron la importancia de elegir una unidad geográfica de menor extensión que permita comprender la relación de volumen edificado y espacios públicos desde la perspectiva propia de la ciudadanía que habita la ciudad. En este orden de ideas, este nivel corresponde a los sectores catastrales (como aproximación geográfica a la noción de barrio).

La comparación temporal también permite identificar procesos de transformación puntuales, especialmente en sectores donde la clasificación cambia en el histórico. Estos cambios pueden estar asociados tanto al incremento de las áreas construidas como a modificaciones en la disponibilidad de espacio público efectivo, por lo que no deben interpretarse exclusivamente como procesos de densificación. En este sentido, la lectura del indicador resulta más útil cuando se complementa con las variables que lo componen, particularmente área construida y espacio público efectivo.

A nivel de localidad y de las Unidades de Planeamiento Local - UPL, se observó que los principales diferenciadores en la compacidad corregida de la ciudad se encuentran en zonas centrales, donde existen altas áreas construidas y bajas ofertas de espacio público. Allí, los valores obtenidos son desfavorables; mientras que, en las demás zonas el indicador se mantiene en el rango favorable según el estándar (entre 10 y 50m³ edificados por cada 1,0m² de espacio público efectivo).

En los niveles geográficos de UPZ y Sector Catastral se observó que aquellas áreas con una compacidad urbana corregida menor a 10m corresponde a zonas donde predomina el suelo



por desarrollar, áreas de espacio público de orden metropolitano y con áreas de especial importancia ecosistémica como los humedales, rondas hídricas, entre otros.

A nivel de sector catastral es posible identificar patrones de concentración de valores de compacidad urbana corregida alta en los sectores contiguos a corredores viales principales como la Avenida Carrera Séptima, Avenida Caracas, Avenida NQS y Avenida Ciudad de Cali; también, asociados principalmente a tratamientos urbanísticos de desarrollo o renovación urbana los cuales permiten o habilitan mayor potencial edificatorio y por ende, focalizan la mayor densidad urbanística de la ciudad.

En materia de recomendaciones, se plantean algunas consideraciones para tener en cuenta en la interpretación de datos:

Es fundamental acordar una unidad geográfica sobre la cual analizar los resultados, ya que dependiendo de su elección se podrían invisibilizar dinámicas urbanas que son deseables de observar desde la perspectiva de la Compacidad. En este sentido, se sugiere trabajar con delimitaciones como barrios o sectores catastrales, que permiten capturar las relaciones entre espacios contruidos y áreas libres, conservando criterios de homogeneidad en sus desarrollos urbanísticos.

Las acciones orientadas a alcanzar condiciones adecuadas de compacidad urbana deben abordar de manera integral los fenómenos de dispersión, fragmentación urbana y social. Esto implica fortalecer las relaciones de proximidad, la conectividad, la movilidad y la accesibilidad a servicios, equipamientos y espacios de estancia. Desde la dimensión social, tanto los espacios existentes como los nuevos espacios públicos deben favorecer el encuentro, la interacción y la integración entre los diferentes grupos de población, contribuyendo a reducir las barreras físicas y sociales del territorio y a mejorar las condiciones para el desarrollo de la vida urbana.

Este desafío requiere comprender el territorio como un sistema complejo, en el que las transformaciones urbanas no dependen de una única intervención ni de un solo actor. Por ello, alcanzar condiciones adecuadas de compacidad demanda la articulación de diferentes entidades, actores públicos, privados y comunitarios, con el propósito de coordinar acciones que permitan consolidar los bordes urbanos, contener procesos de expansión y generar transiciones equilibradas entre las áreas que confluyen en estos territorios.

En línea con lo anterior, los análisis de compacidad urbana deben considerar en conjunto otras variables como los índices de construcción, la densidad edificatoria, asociados a los tratamientos urbanísticos, de manera tal que sea posible establecer si la relación de



espacios construidos y libres es la adecuada de acuerdo con los requerimientos del entorno urbano y lo establecido normativamente, como también a las dinámicas propias del desarrollo urbano como la proximidad a vías principales y acceso a soportes urbanos.

Finalmente, es importante tener en cuenta que los procesos de generación de área construida son más dinámicos que la habilitación de espacios públicos en la ciudad, por lo cual la construcción de series históricas refleja estos comportamientos.



7. Referencias

Agencia de Ecología Urbana de Barcelona (2021). Sistema de indicadores y condicionantes para ciudades grandes y medianas. Disponible en <https://www.upv.es/contenidos/CAMUNISO/info/U0722854.pdf>

Agencia de Ecología Urbana de Barcelona (2021). Sistema de indicadores y condicionantes para ciudades grandes y medianas. Disponible en <https://www.upv.es/contenidos/CAMUNISO/info/U0722854.pdf>

DADEP (2016). “Análisis de compacidad corregida para Bogotá”. Informe final del proyecto de investigación. Recuperado de: http://observatorio.dadep.gov.co/sites/default/files/informe_final_2016-01.pdf

Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE. (2012). Introducción al diseño, construcción e interpretación de indicadores. Disponible en: https://www.dane.gov.co/files/planificacion/fortalecimiento/cuadernillo/Guia_construccion_interpretacion_indicadores.pdf

Departamento Nacional de Planeación. (2012). Documento CONPES 3718: Política nacional de espacio público. Consejo Nacional de Política Económica y Social. <https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/Conpes/Econ%C3%B3micos/3718.pdf>

Díaz-Osorio, M. S., & Medina-Ruiz, M. (2019). Concepto de compacidad urbana en el contexto de borde urbano. En D. A. Arias-Cañedo, J. J. Castiblanco-Prieto, M. Castillo-de Herrera, M. S. Díaz-Osorio, I. F. Medina-Arboleda, M. Medina-Ruiz, . . . A. Y. Vallejo-Rivas, El borde urbano como territorio complejo. Reflexiones para su ocupación (1a ed., pág. 24). Bogotá: Universidad Católica de Colombia. Disponible en: <https://hdl.handle.net/10983/26147>

Instituto Distrital De Recreación y Deporte – IDRD. Resolución 339 del 6 de marzo de 2024. *Por la cual se actualiza el Anexo 3. “Inventario de Espacio Público Peatonal y para el Encuentro” Del Decreto Distrital 555 del 2021 con corte al mes de enero de 2024.*

Mancuello (2020). “Adaptación de indicadores de sustentabilidad en áreas de crecimiento urbano” Seminario Internacional de Investigación en Urbanismo. Sao Pablo 15 – 17 y Lisboa 25 – 26 de junio de 2020.

República de Colombia. (2015). Decreto 1077 de 2015, por el cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio. Diario Oficial No. 49.523, 26 de mayo de 2015.

Secretaría Distrital del Hábitat - SDHT. (2026). Batería de Indicadores urbanos del sector Hábitat en Bogotá. Disponible en: <https://observatorio.habitatbogota.gov.co/wp-content/uploads/2026/04/DTS-Bateria-Urbana-2026.pdf>