

Batería de Indicadores Urbanos de Bogotá

Porcentaje de área construida residencial

**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 Anaya

Directora

Equipo técnico - Dirección de Información de Políticas Publicas

Tania Sofia Puentes Rojas

Versión 3

Julio de 2026



Control de versiones del documento				
Versión	Elaborado por	Aprobado por	Fecha	Motivo
1	Oscar Andrés Capera Jhon Alexander Monroy Laura Isabel Villa	María Paula Salcedo Porras	Diciembre 2022	Primera versión del DTS consolidando un análisis del indicador de Techo Edificado Residencial entre los años 2016 y 2021
2	Tania Sofia Puentes Rojas	María Paula Salcedo Porras	Octubre 2024	Se ajusta nombre del indicador a “Porcentaje de área construida residencial” con el fin de dar mayor concordancia con su definición. Se incluye un análisis de resultados para los años 2022 y 2023.
3	Tania Sofia Puentes Rojas	Adriana Ivonne Cardenas	Julio 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.....	4
2. Motivación o contexto.....	6
3. Ficha metodológica del indicador.....	8
4. Criterios de elegibilidad del indicador.....	10
5. Análisis de resultados.....	11
6. Sección complementaria.....	20
7. Conclusiones.....	23
8. Bibliografía	25

Listado de tablas

Tabla 1. Ficha metodológica del indicador	8
Tabla 2. Evaluación de pertinencia e importancia del indicador.....	10

Listado de graficas

Gráfica 1. Área construida en Bogotá por uso (2016-2025)	11
Gráfica 2. Porcentaje y variación de área construida residencial por UPL (2016 y 2025)	13
Gráfica 3. Porcentaje y variación de área construida residencial por localidad (2016 y 2025)	15
Gráfica 4. Distribución del área construida en Bogotá por destino (2016-2025)	20
Gráfica 5. Porcentaje de área construida por localidad (2016)	21
Gráfica 6. Porcentaje de área construida residencial por localidad (2025).....	22

Listado de mapas

Mapa 1. Porcentaje de área construida residencial por UPL	13
Mapa 2. Porcentaje de área construida residencial por localidad	15
Mapa 3. Porcentaje de área construida residencial 2016 y 2025, UPZ	16
Mapa 4. Variación porcentual del área construida residencial entre 2016 y 2025.....	17
Mapa 5. Porcentaje de área construida residencial 2016 y 2025, sector catastral.....	18



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. De acuerdo con 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.

La misma entidad estadística señala que 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,

¹ Introducción al diseño, construcción e interpretación de indicadores, DANE 2012



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 ahora Dirección de Información de Políticas Públicas 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 **Porcentaje de Área Construida Residencial**, el cual permite medir el grado de concentración de uso residencial y por tanto constituye una evaluación de la mezcla de usos existente. La planificación urbana tiende a un urbanismo de usos de suelo mixtos, con un balance equilibrado entre la actividad laboral, residencial y de servicios, dando prioridad al uso residencial en el núcleo urbano. La concentración de superficie de área residencial condiciona las actividades que pueden instalarse en el espacio y, por tanto, el índice de diversidad urbana.

Por lo cual, el documento describe la metodología y resultados analizando la siguiente información: porcentaje de metros cuadrados residenciales construidos en relación con otros usos existentes por localidades, Unidad de Planeamiento Zonal - UPZ, Unidad de Planeación Local - UPL y sector catastral.



2. Motivación o contexto

Dentro del modelo de ciudad sostenible existen objetivos básicos de urbanismo sostenible para lo cual se tiene como referencia el objetivo de complejidad que: *“atiende a la organización urbana, al grado de mixtidad de usos y funciones implantadas en un determinado territorio. La complejidad urbana es el reflejo de las interacciones que se establecen en la ciudad entre los entes organizados, también llamados personas jurídicas, actividades económicas asociaciones, equipamientos e instituciones”* (Agencia de ecología urbana de Barcelona, 2021).

La mixtidad de usos permite que la sociedad realice sus necesidades funcionales del día a día con mayor proximidad y de manera eficiente. Existen diferentes beneficios que la mixtidad de usos puede brindarle a una comunidad, como los son los beneficios económicos que aportan al sector del comercio en el cual podemos encontrar restaurantes, cafés a cielo abierto y comercio de todo tipo. Otro beneficio que otorga la mixtidad de usos son los espacios como parques y plazoletas que favorecen a la salud mental, física y la recreación. Todos ellos integran un conjunto de elementos que enriquecen la habitabilidad de las personas y su calidad de vida. *“En los nuevos procesos urbanísticos se propicia la diversidad urbana a partir de la integración de usos y funciones en las diferentes escalas de intervención. Un porcentaje no inferior al 20% de la edificabilidad se destina a una textura de usos diferentes de la vivienda”* (Agencia de ecología urbana de Barcelona, 2021).

De acuerdo con ONU HABITAT (2017), permitir que usos compatibles coexistan aporta varios beneficios y para promover una ciudad de uso mixto, al menos el 40% de la superficie construida debería destinarse a usos económicos, el restante 60% a destinos residenciales. Algunos de los beneficios son:

- Beneficios sociales, ya que el uso mixto mejora la accesibilidad a servicios y equipamientos urbanos para un segmento más amplio de la población, e incrementa las opciones de vivienda mediante tipologías diversas. También mejora la percepción de seguridad de una zona mediante el aumento del número de personas en la calle.
- Beneficios económicos, aumenta el potencial del comercio y los negocios, ya que genera dinamismo entre diversas actividades lo que atrae a más clientes potenciales durante más horas al día. Además, la existencia de usos comerciales en las proximidades de zonas residenciales a menudo induce un alza en el valor de las propiedades, lo que contribuye al incremento de los ingresos tributarios locales.
- Beneficios de infraestructura, ya que el uso mixto atenúa la demanda general de transporte, acortando la distancia promedio de viaje y reduciendo el uso del



automóvil. Además de minimizar los requerimientos de infraestructura vial y reducir la cantidad de suelo asignado para el estacionamiento, el uso mixto proporciona un mayor fundamento para el uso del transporte público, caminar y usar la bicicleta.

Para comprender la importancia del indicador de área construida residencial, es necesario considerar que Bogotá ha experimentado un acelerado proceso de urbanización impulsado por diversos factores, entre ellos el crecimiento demográfico, la expansión urbana, los procesos migratorios, el desplazamiento de población y la consolidación de nuevos asentamientos. En este contexto, la construcción de vivienda por parte del sector privado, sumada a las políticas públicas orientadas a promover la oferta habitacional y facilitar el acceso a la vivienda, ha contribuido al incremento sostenido del área edificada y a la transformación de la estructura urbana de la ciudad.

Teniendo en cuenta lo anterior, es importante contar con información actualizada y desagregada sobre el grado de concentración de uso residencial en la ciudad de Bogotá, pues es un insumo para crear una zonificación de usos y poder plantear de una manera planificada y controlada el mejoramiento estratégico del tejido urbano de la ciudad.



3. Ficha metodológica del indicador

A continuación, se presenta la ficha metodológica del indicador *Porcentaje de área construida residencial*, en la que se describen los elementos conceptuales, metodológicos y operativos que sustentan su construcción. La ficha documenta el procedimiento de cálculo, las fuentes de información, la cobertura espacial y temporal, así como las consideraciones para su interpretación, garantizando la transparencia y reproducibilidad del indicador dentro de la batería de indicadores urbanos del Observatorio del Hábitat.

Tabla 1. Ficha metodológica del indicador

Indicadores de vivienda y mercado inmobiliario	
Nombre del indicador	Porcentaje de área construida residencial
Objetivo	Determinar el porcentaje de metros cuadrados residenciales construidos en relación con los demás usos existentes. Mide el grado de concentración de uso residencial.
Descripción corta del indicador	El indicador expresa el porcentaje metros cuadrados residenciales construidos en relación con los metros cuadrados construidos totales de cualquier sector catastral, UPZ, UPL o localidad de Bogotá. También está disponible para la ciudad de Bogotá.
Relevancia o pertinencia del indicador	El indicador permite medir el grado de concentración de uso residencial y por tanto constituye también una evaluación de la mezcla de usos existente. La planificación urbana tiende a un urbanismo de usos de suelo mixtos, con un balance equilibrado entre la actividad laboral, residencial y de servicios, dando prioridad al uso residencial en el núcleo urbano. La concentración de superficie de área residencial condiciona las actividades que pueden instalarse en el espacio y, por tanto, el índice de diversidad urbana.
Método de medición	Porcentaje de metros cuadrados construidos con uso residencial sobre el total de metros cuadrados construidos para la totalidad de usos del suelo.
Fórmula del cálculo y definición de las variables	Con base en la información de la base de calificación de la UAEDC, se identificaron los usos residenciales de los predios y el área asociada a cada uso. Para definir la categoría de uso residencial se tomaron en cuenta los siguientes códigos de uso: 001 (Habitacional menor o igual a 3 pisos en NPH), 002 (Habitacional mayor o igual a 4 pisos en NPH), 037 (Habitacional menor o igual a 3 pisos en PH) y 038 (Habitacional mayor o igual a 4 pisos en PH). Teniendo en cuenta lo anterior se define: i = unidad espacial: sector catastral, UPZ, UPL, localidades o la ciudad



	j = el indicador temporal: años del 2016 al 2025 PACR = Porcentaje de área construida residencial $\text{PACR} = \frac{\text{Área total de uso residencial}}{\text{Área total}} \times 100$ Donde: <i>Área total de uso residencial</i> = metros cuadrados construidos para uso residencial <i>Área total</i> = metros cuadrados construidos para todos los usos. Unidad de medida: %
Alcance	Este indicador, relaciona los metros cuadrados referentes al uso residencial con respecto al total y permite conocer el porcentaje de metros cuadrados residenciales construidos con relación a los demás usos existentes. En esa línea, el indicador permite identificar sectores con altas o baja proporciones de mixtidad en los usos para orientar intervenciones en los próximos años. De esta manera es un insumo importante para conocer la evolución de las intervenciones y apuestas del modelo territorial propuesto en el POT vigente.
Limitaciones del indicador	El indicador no desagrega la superficie construida residencial por tipos de uso en relación con la superficie construida total. Para la categoría de uso residencial no se tiene en cuenta actividades primarias (actividades agropecuarias), secundarias (industrias manufactureras y construcción) y terciarias (suministro de servicios públicos, comercio, transporte y almacenamiento; alojamiento y servicios de comida, información y comunicaciones, actividades financieras y de seguros, actividades inmobiliarias, actividades profesionales, científicas y técnicas, actividades de servicios administrativos y de apoyo, actividades de administración pública y actividades artísticas, de entretenimiento y recreación.
Fuente de los datos	UAECD: Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.
Desagregación temática	No aplica
Desagregación geográfica	Sector catastral, UPZ, localidad, UPL, y ciudad.
Periodicidad de la medición	Anual
Disponibilidad de los datos	2016 - 2025
Responsable	SDHT – Dirección de Información de Políticas Públicas

Fuente: Elaboración propia DIPP – SDHT



4. Criterios de elegibilidad del indicador

Para valorar la calidad e importancia de este indicador se realizó 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 porcentaje de área construida residencial obtuvo un puntaje de 23 puntos de 25 posibles, debido a que cumple con el mayor puntaje posible para los criterios de pertinencia e importancia del indicador como se desagrega en la Tabla 2.

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 Total	Seleccionado	
	C	R	E	M	A		Si	No
Porcentaje de área construida residencial	5	5	4	5	4	23	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: Elaboración propia DIPP – SDHT

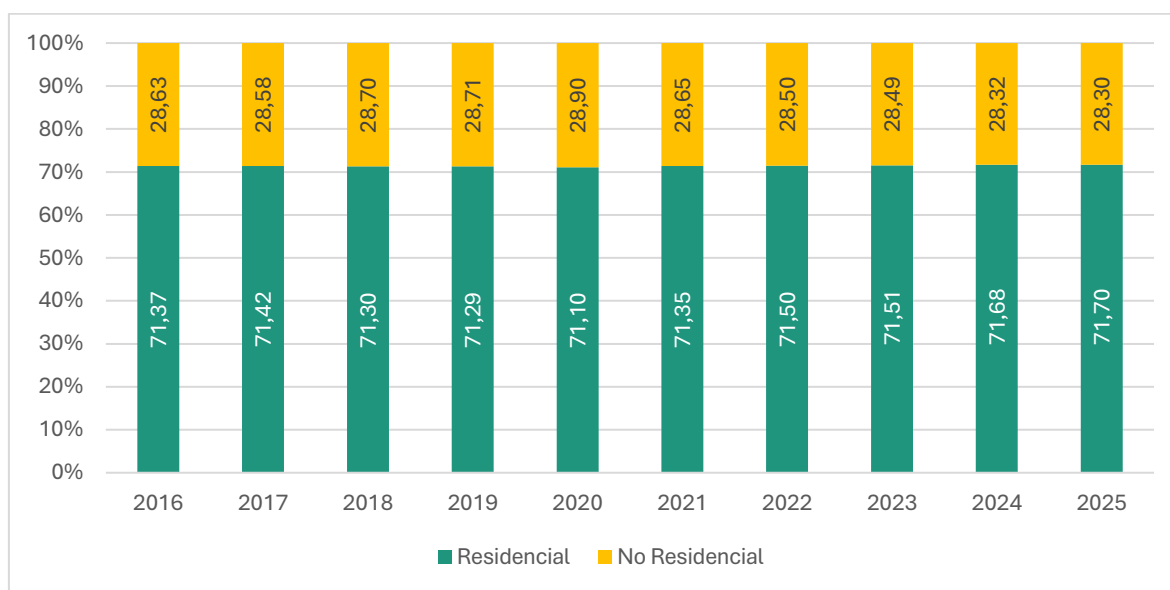


5. Análisis de resultados

El indicador de porcentaje de área construida residencial permite conocer el porcentaje de metros cuadrados residenciales construidos en relación con los demás usos existentes. De este modo, es posible identificar el grado de concentración del uso residencial y/o la mixticidad de usos para diferentes niveles de desagregación.

Para la ciudad de Bogotá, se observa que en el periodo 2016 a 2025, el porcentaje promedio de área construida residencial se encuentra alrededor del 71,42%, mientras que, el promedio de otros usos ha sido de 28,58%. Este porcentaje disminuyó levemente en el 2020, llegando a su mínimo de 71,1%, pero en el año 2021 retornó a los niveles de años anteriores con un valor de 71,4%, y se presentó un aumento al 2025 en 0,02 puntos porcentuales llegando al 71,70% (ver Gráfica 1).

Gráfica 1. Área construida en Bogotá por uso (2016-2025)



Fuente: UEACD. Cálculos DIPP.

El indicador de porcentaje de área construida residencial es un indicador de stock que se ha mantenido constante en el periodo analizado, y que las principales variaciones no se observan en el tiempo, sino a nivel de diferentes agregaciones geográficas. Por lo anterior, el análisis se enfoca en analizar la composición de usos del suelo para las UPL, localidades, UPZ y sectores catastrales de la ciudad. 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.



Este comportamiento sugiere una tendencia orientada al aumento de la actividad edificadora hacia la vivienda en los últimos años, posiblemente impulsada por la demanda habitacional y los programas de desarrollo residencial. Al mismo tiempo, la reducción de la participación de los usos no residenciales podría reflejar una menor dinámica en la construcción de espacios destinados a actividades comerciales, industriales, de servicios o institucionales, aspecto que merece seguimiento por sus implicaciones sobre la mezcla de usos, la generación de empleo y la funcionalidad urbana de la ciudad.

A continuación, en los análisis por nivel geográfico se tomará como referencia la recomendación de ONU-Hábitat (2017), según la cual una distribución equilibrada del suelo urbano debería aproximarse a un 60 % destinado a uso residencial y un 40 % a otros usos, con el fin de promover una mayor diversidad funcional y reducir la especialización excesiva del territorio. En este contexto, la gráfica anterior evidencia que Bogotá ha mantenido durante el período 2016–2025 una participación del uso residencial superior al 71 %, alcanzando el 73,9 % en 2025, lo que refleja un predominio de la función habitacional sobre los demás usos urbanos. Por esta razón, el análisis territorial permitirá identificar aquellos sectores que presentan una mayor aproximación al equilibrio funcional propuesto por ONU-Hábitat, así como aquellos con una concentración excesiva del uso residencial o, por el contrario, una alta especialización en actividades no residenciales, con el propósito de orientar estrategias de planificación y revitalización urbana.

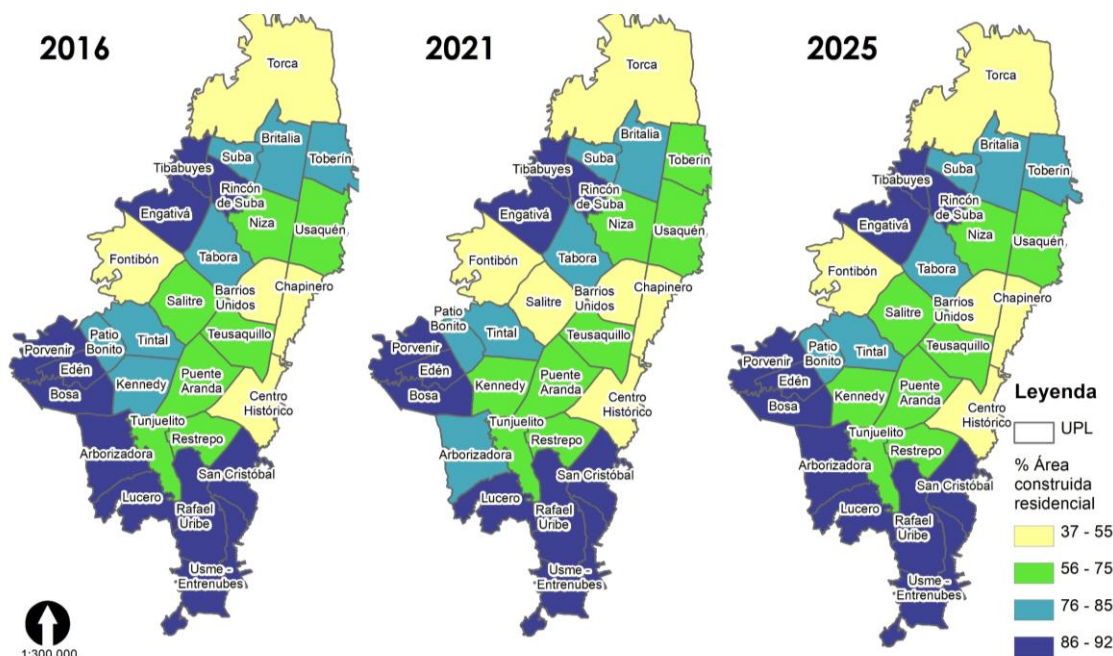
A nivel de las Unidades de Planeamiento Local – UPL, la mayoría supera ampliamente el umbral de 60% en uso residencial durante todo el período analizado en el Mapa 1 (2016, 2021 y 2025). Si bien entre 2016 y 2021 se observan ajustes puntuales en algunas UPL del norte y noroccidente, como Toberín donde disminuye ligeramente la participación del uso residencial, el patrón espacial de la ciudad permanece prácticamente igual. Para 2025, algunas UPL como Torca, Centro Histórico, Fontibón, Chapinero y Barrios Unidos presentan una mayor diversificación de usos, mientras que sectores del sur y suroccidente, entre ellos Tibabuyes, Porvenir, Lucero, Rafael Uribe, y Usme–Entrenubes, continúan registrando los porcentajes más altos de área construida residencial, consolidando su vocación predominantemente habitacional.

La Gráfica 2 que incluye el porcentaje de variación permite complementar esta lectura al evidenciar que los cambios ocurridos durante la última década han sido, en términos generales, de baja magnitud. En la mayoría de las UPL, la participación del uso residencial varía menos de cinco puntos porcentuales entre 2016 y 2025, lo que confirma la estabilidad de la estructura funcional de la ciudad. No obstante, sobresalen algunos casos particulares como la UPL de Torca con el aumento más significativo respecto al 2016 con 16%, seguido



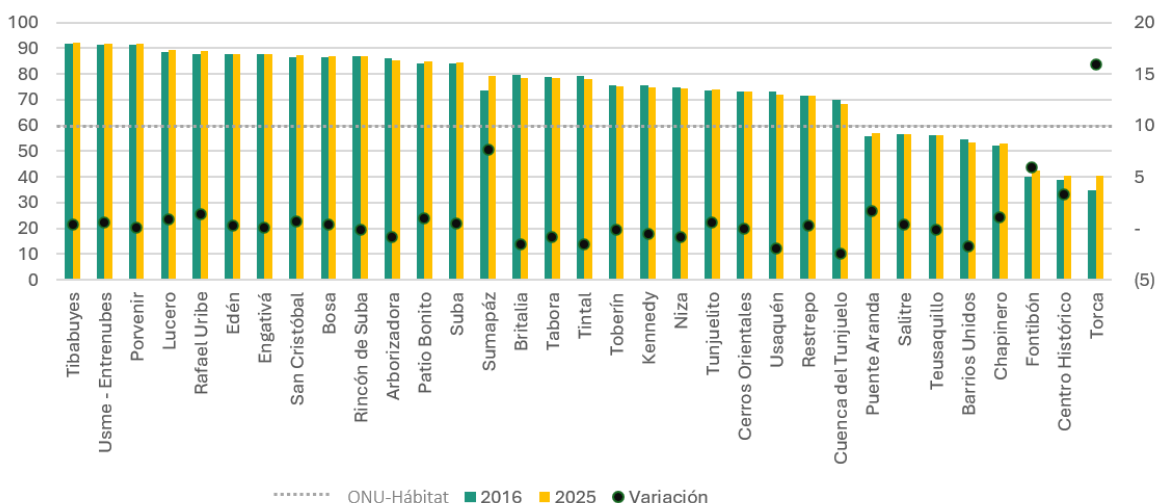
por Sumapaz con 8%, Fontibón 6% y Centro Histórico 3%. En contraste, las UPL que evidencian mayor reducción del área residencial corresponde a Cuenca del Tunjuelo con -2,42%, Usaquén con -1,96%, Barrios Unidos con -1,77%, y Britalia -1,53%. Las UPL más próximas al porcentaje recomendado por la ONU-Hábitat son Cuenca del Tunjuelo, Puente Aranda, Salitre, Teusaquillo, Barrios Unidos y Chapinero.

Mapa 1. Porcentaje de área construida residencial por UPL



Fuente: UEACD, cálculos DIPP – SDHT

Gráfica 2. Porcentaje y variación de área construida residencial por UPL (2016 y 2025)



Fuente: UEACD. Cálculos DIPP - SDHT



En conjunto, ambos análisis muestran que, aunque existen transformaciones localizadas que apuntan hacia una mayor mixticidad de usos en algunos sectores estratégicos, la estructura funcional de Bogotá continúa estando dominada por el uso residencial, muy por encima del equilibrio recomendado por ONU-Hábitat. Este comportamiento sugiere que las estrategias de ordenamiento y revitalización urbana deben orientarse de manera diferenciada: por una parte, consolidar la diversidad funcional en las UPL que han logrado incorporar actividades económicas y de servicios; y, por otra, promover la localización de comercio, equipamientos, empleo y servicios urbanos en aquellos territorios que mantienen una alta especialización residencial (coincidiendo con UPL deficitarias identificadas en el POT), favoreciendo así una ciudad más compacta, equilibrada y con menores necesidades de desplazamiento.

Al igual que en el análisis por UPL, **a nivel de localidad** la distribución del área construida por localidad evidencia que Bogotá mantiene una estructura predominantemente residencial, con la mayoría de las localidades superando ampliamente la referencia propuesta por ONU-Hábitat. No obstante, el comportamiento por localidades resulta más homogéneo y oculta transformaciones internas importantes. Mientras que algunas localidades mantienen porcentajes relativamente estables, al desagregar la información por UPL se identifican cambios significativos en sectores específicos, como Kennedy, Ciudad Bolívar y Torca, donde la diversificación de usos ha sido mucho más marcada que la observada para la localidad en su conjunto. Esto confirma que la escala de UPL permite captar con mayor precisión los procesos de transformación urbana y la consolidación de nuevas centralidades.

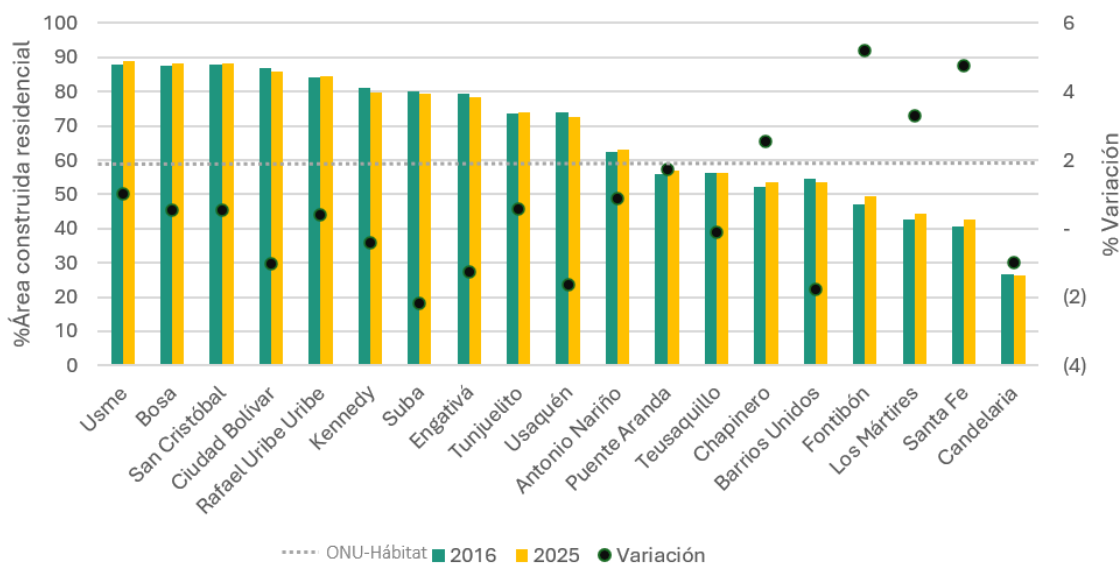
Durante el período 2016–2025 (ver Gráfica 3 y Mapa 2) se observa que las localidades de Usme, Bosa, San Cristóbal, Ciudad Bolívar y Rafael Uribe Uribe conservan las mayores proporciones de área construida residencial, superiores al 84%, consolidándose como territorios con una clara vocación habitacional. En contraste, La Candelaria, Santa Fe, Los Mártires, Fontibón y Barrios Unidos presentan los menores porcentajes de uso residencial inferiores al 53%, resultado de la concentración de corazones productivos, actividades comerciales, institucionales, industriales y de servicios propias del centro tradicional y del corredor de servicios de la ciudad.

La gráfica de variación confirma que los cambios registrados durante la última década son relativamente reducidos en la mayoría de las localidades, con variaciones inferiores a seis puntos porcentuales. Sin embargo, se destacan las localidades de Fontibón con el mayor incremento de 5,20%, seguido de Santa Fe con el 4,76%, y Los Mártires con 3,29%; en contraste, las localidades de Suba -2,17%, Barrios Unidos -1,77%, y Usaquén con 1,64%



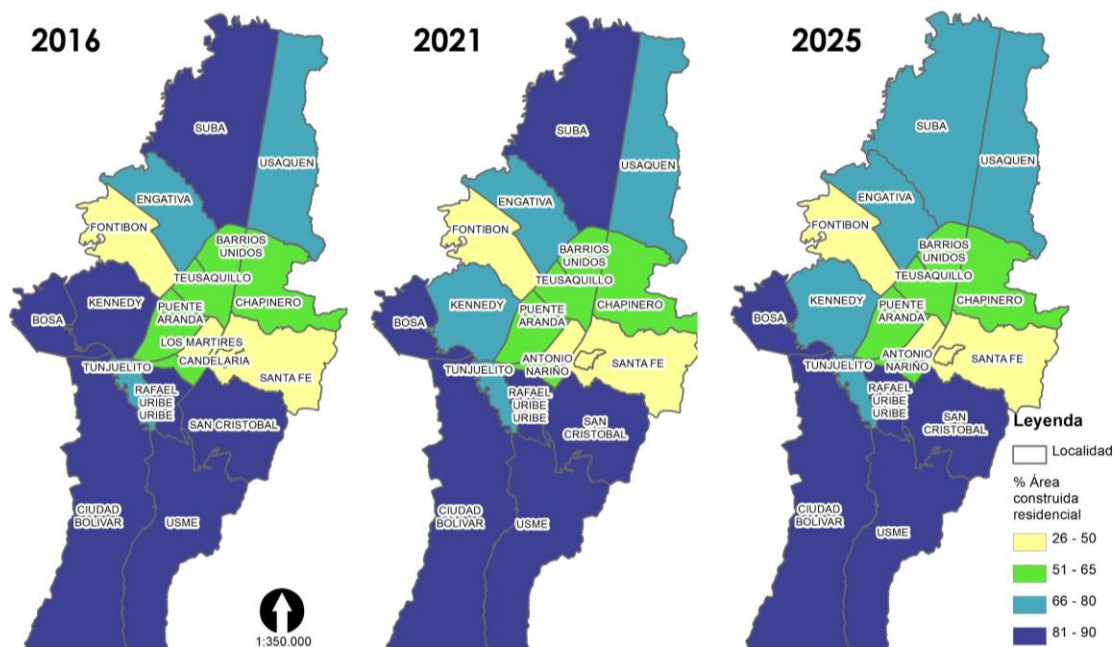
representan la mayor reducción del área construida residencial entre el 2016 y 2025 lo que evidencia una mayor consolidación de actividades no residenciales.

Gráfica 3. Porcentaje y variación de área construida residencial por localidad (2016 y 2025)



Fuente: UEACD. Cálculos DIPP - SDHT

Mapa 2. Porcentaje de área construida residencial por localidad

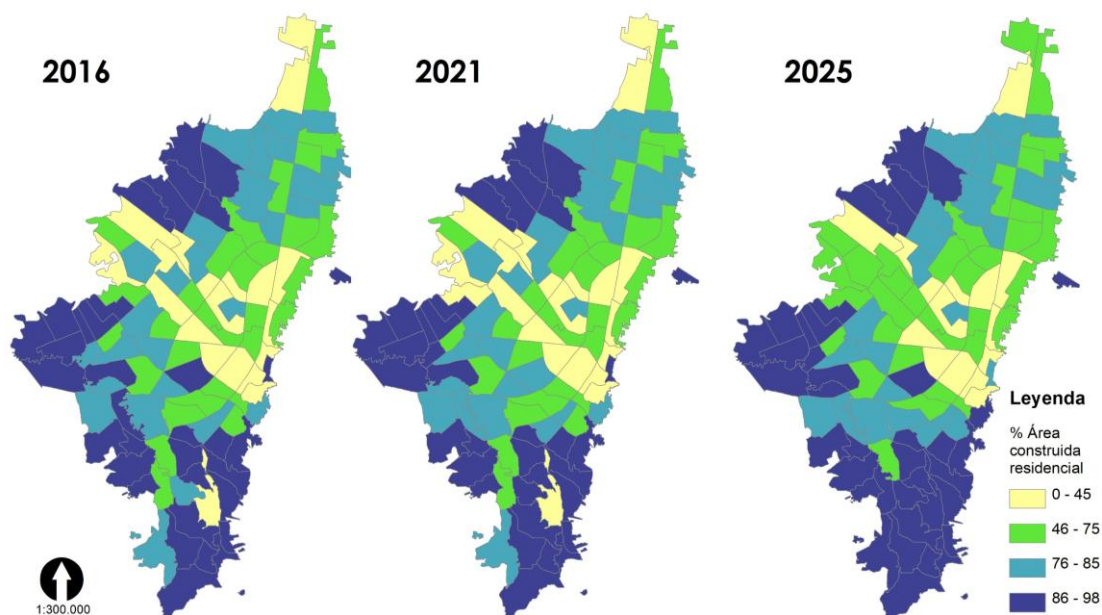


Fuente: UEACD, cálculos DIPP – SDHT



En el nivel de desagregación de las **Unidades de Planeamiento Zonal – UPZ** y de acuerdo con el Mapa 3, el porcentaje de área construida residencial para el año 2025 tiene en 38 de las 112 UPZ de la ciudad un valor superior al 85%, otras 38 tienen valores entre 69% y 85%, superando de igual manera el equilibrio entre usos de suelo deseado. Solo 12 UPZ se encuentran próximas al umbral propuesto por ONU-Hábitat agrupándose hacia el centro - oriente de la ciudad, en especial sobre el corredor de la Avenida Caracas y Calle 26.

Mapa 3. Porcentaje de área construida residencial 2016 y 2025, UPZ



Fuente: UEACD, cálculos DIPP – SDHT

Ahora bien, tomando como referencia el Mapa 4 en la sección izquierda, la variación del porcentaje de área construida residencial entre 2016 y 2025 presenta un comportamiento heterogéneo en la ciudad a nivel de UPZ, predominando los cambios de baja a media magnitud con un promedio de 14%, lo que indica que la estructura funcional de estos territorios se ha mantenido relativamente estable durante el período analizado.

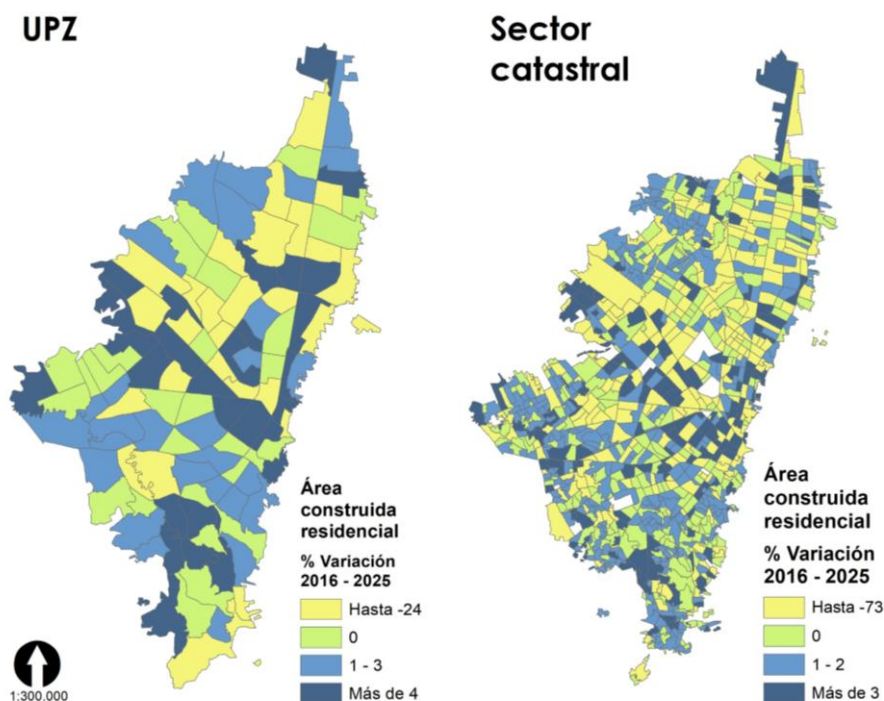
Las mayores variaciones negativas del porcentaje de área residencial (entre -24% y 0%) se concentran principalmente en Usaquén, Teusaquillo, Fontibón, Usme, y Chapinero, así como algunas UPZ del suroccidente. Este comportamiento sugiere un fortalecimiento relativo de usos comerciales, institucionales, industriales o de servicios, asociado a procesos de consolidación económica, renovación urbana y transformación de centralidades.

Por el contrario, las mayores variaciones positivas (mayores al 4%) se localizan principalmente sobre los corredores de la Calle 13, Avenida Caracas, Bosa y en el sur especialmente en zonas de Ciudad Bolívar, San Cristóbal y Rafael Uribe Uribe. En estos



casos, el incremento del peso relativo del uso residencial podría estar asociado a procesos recientes de expansión urbana (planes parciales), consolidación de nuevos desarrollos habitacionales o renovación con predominio de vivienda.

Mapa 4. Variación porcentual del área construida residencial entre 2016 y 2025



Fuente: UEACD, cálculos DIPP – SDHT

Los niveles de desagregación de UPZ y de sector catastral al ser los más detallados y de menor extensión territorial son los más adecuados para identificar procesos de renovación urbana, consolidación de nuevas centralidades y cambios en la estructura funcional del territorio, proporcionando un mayor nivel de detalle para orientar intervenciones de planificación urbana y estrategias de revitalización.

En el menor nivel de desagregación de **sector catastral** y en línea con el Mapa 4 sección derecha se observan las mayores reducciones (rangos -73% a 0%) principalmente sobre corredores viales principales y algunos ejes de actividad económica. Estos cambios pueden estar asociados a la sustitución de vivienda por usos comerciales, empresariales, institucionales o logísticos, así como a procesos de renovación urbana que incrementan la participación relativa de actividades no residenciales.

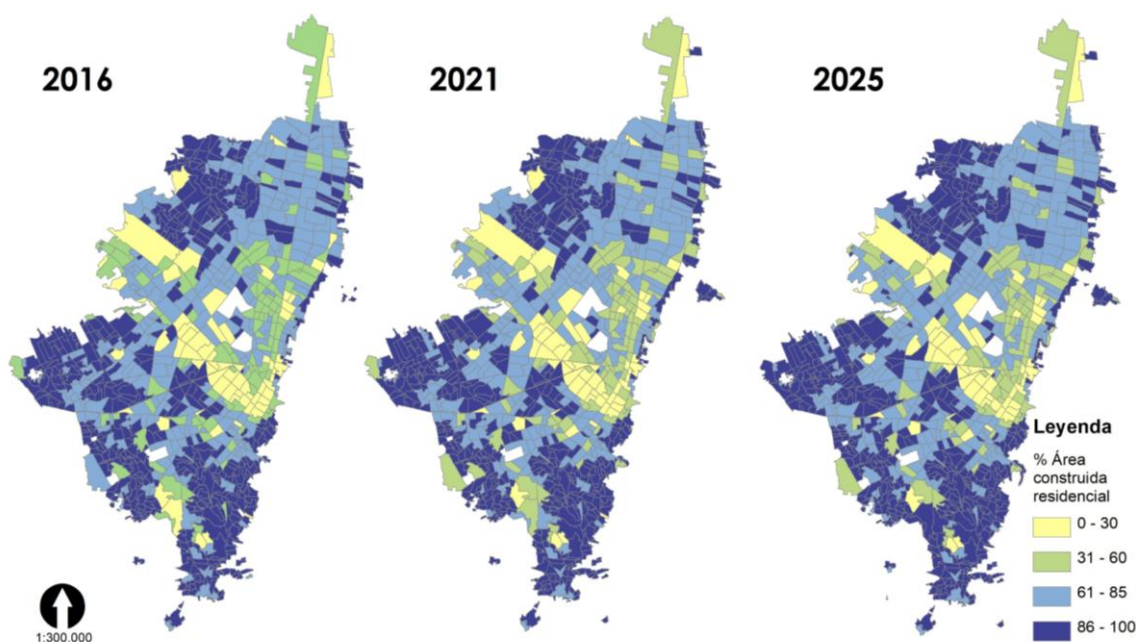
Por su parte, las mayores variaciones positivas (superiores al 3 %) presentan una distribución más dispersa, con una mayor presencia en sectores del sur, suroccidente y norte de la



ciudad, donde predominan procesos de consolidación residencial, desarrollo de nuevos proyectos de vivienda gran escala como planes parciales o renovación con predominio habitacional. A diferencia de las reducciones, estos incrementos no conforman un único corredor territorial, sino que aparecen como transformaciones puntuales distribuidas en diferentes áreas de Bogotá.

Un aspecto relevante es que a nivel de sectores catastrales se observa dispersión de valores sin patrones claros, donde sectores con incrementos importantes colindan con otros que registran reducciones significativas. Por lo cual, la transformación del uso residencial responde a procesos urbanos muy específicos como proyectos inmobiliarios de pequeña y/o gran escala, reconversión de predios o cambios normativos (vías arteriales con tratamientos de renovación urbana), más que a una tendencia homogénea de toda la ciudad.

Mapa 5. Porcentaje de área construida residencial 2016 y 2025, sector catastral



Fuente: UEACD, cálculos DIPP – SDHT

Finalmente, el Mapa 5 muestra que el 51,84% de los sectores² de la ciudad tienen un indicador superior al 85% y el 26,05% tienen un porcentaje de área construida residencial entre el 65% y 85%, de modo que 888 sectores catastrales (77,89%) se encuentran en desequilibrio concentrando mayoritariamente el uso residencial. Solo 81 sectores cumplen

² Aunque Bogotá cuenta con un mayor número de sectores catastrales, para este análisis únicamente se consideraron 1.022 sectores clasificados como urbanos o mixtos, por ser aquellos con información comparable en ambos periodos sobre área construida y usos del suelo.



la recomendación de equilibrio (al menos el 40% de la superficie construida debería destinarse a usos económicos, el restante 60% a destinos residenciales) y se ubican principalmente sobre el corredor de la Avenida Caracas, y Calle 26, y algunos dispersos sobre la Carrera 7ma, Avenida Primera de Mayo, y Calle 80 consolidando un patrón sobre las principales vías de la ciudad.

Para más detalle por nivel geográfico, puede consultar el visor de la Batería de Indicadores Urbanos en el Observatorio del Hábitat en la sección de Vivienda y mercado inmobiliario en el siguiente enlace:
<https://sechabitat.maps.arcgis.com/apps/dashboards/ad2ebadf770b47a0a8e7f6d0220233f2>



6. Sección complementaria

El Censo de Edificaciones (CEED) del DANE es una operación estadística que tiene como objetivo determinar trimestralmente el estado de la actividad edificadora, su composición, evolución y nivel de actividad. De igual manera, el DANE publica los microdatos que permiten ver para Bogotá, a nivel general y por localidad, el área culminada (obra terminada) en cada periodo. Así, es posible comparar si el desarrollo de nuevas edificaciones en la ciudad del CEED siguen la misma tendencia y distribución entre destino residencial y no residencial, que el stock de lo construido con base en el indicador de porcentaje de área construida residencial del UAEC. En esta sección se presentan estadísticas descriptivas para Bogotá y sus localidades del área culminada por tipo de destino.

El CEED señala que en Bogotá para el periodo 2016-2025, el destino residencial representa el 71,14% del área total construida en la ciudad en el 2025 y un promedio de 65% entre el 2016 y 2025. Además, se observa que en el 2024 y 2023 los años se dio la menor participación del destino no residencial (26,4% y 28,11%, respectivamente), mientras que, la mayor participación no residencial se dio en los años 2016 y 2017 (42,43% y 41,17% respectivamente).

Gráfica 4. Distribución del área construida en Bogotá por destino (2016-2025)



Fuente: DANE, CEED. Cálculos DIPP.

Al desagregar el área construida a nivel de localidad se presenta mayor variabilidad al igual que el indicador de porcentaje de área construida residencial. Para el año 2016 (ver Gráfica 5), las localidades con mayor proporción de área construida residencial fueron San Cristobal (93%), Usme (92%), Suba (84%) y Bosa (83%). Tres de estas cuatro localidades (San Cristobal, Usme, y Bosa) tiene el indicador de área construida residencial más alto en ese



año, de modo que se reforzaron las tendencias de desbalance de los usos del suelo, a favor del destino residencial. De forma paralela, las localidades con menor porcentaje de área construida residencial fue Barrios Unidos (38,01%), Puente Aranda (33,52%), y Teusaquillo (26,82%). Estas tres localidades se caracterizan por tener un indicador calculado en rangos bajos a medios entre un 53% y 57% de área construida residencial, de modo que el nuevo desarrollo de área construida sigue la tendencia general.

Gráfica 5. Porcentaje de área construida por localidad (2016)



Fuente: DANE, CEED. Cálculos DIPP.

La información del año 2025 muestra una realidad un poco diferente al 2016 (ver Gráfica 6). En primer lugar, se observa que la distribución tiene un rango menor a la de 2016 [26,82% a 93,04%], es decir, que el área construida residencial tiende en mayor forma a tener valores medios en el 2025 [44,81% a 87,07%] y se tiene un mayor balance entre destinos en las nuevas construcciones de la ciudad. En segundo lugar, las localidades ubicadas en los primeros lugares de área construida residencial (Fontibón con 87%, Ciudad Bolívar 86%, Bosa 84% y Suba 83%) varían respecto al 2016 y concuerdan con el indicador en tendencia. Finalmente, las localidades con menor porcentaje de área construida residencial (Chapinero, Los Mártires y Antonio Nariño) se encuentran en rangos medios del indicador entre un 44% y 62%, por lo que mantienen un equilibrio entre destinos.



Gráfica 6. Porcentaje de área construida residencial por localidad (2025)



Fuente: DANE, CEED. Cálculos DIPP.

Finalmente, la diferencia entre el área construida residencial entre 2016 y 2025 no fue homogénea entre las localidades, sino que responden a dinámicas territoriales diferenciadas. Las mayor reducción de área construida residencial se presenta en Kennedy (-16,96%), Antonio Nariño (-14,31%), San Cristóbal (-11,26%), Usme (-9,81%) y Usaquén (-6,71%), lo que indica una reducción del peso relativo del uso residencial frente a otros usos urbanos. En contraste, las mayores variaciones positivas corresponden a Fontibón (+47,48%), Puente Aranda (+34,45%), Teusaquillo (+31,31%), Barrios Unidos (+24,68%) y Engativá (+21,27%), donde el incremento del componente residencial sugiere procesos de densificación habitacional, renovación urbana con predominio de vivienda o una mayor participación de proyectos residenciales en la producción reciente de área construida. Por su parte, localidades como Chapinero (0,09%), Bosa (+0,93%), Suba (-1,17%) y Tunjuelito (-1,19%) presentan variaciones mínimas, reflejando una estructura funcional relativamente estable durante el período analizado.

En conjunto, estos resultados muestran que, aunque Bogotá mantiene un predominio del uso residencial, las dinámicas recientes de construcción han generado cambios importantes en algunas localidades, evidenciando procesos diferenciados de especialización y diversificación funcional que deben ser considerados en la planificación territorial.



7. Conclusiones

El porcentaje de área construida residencial constituye un indicador clave de la complejidad urbana, al reflejar el grado de mezcla de usos del suelo y la interacción entre las funciones residenciales, comerciales, de servicios e institucionales. Una mayor diversidad funcional favorece la proximidad entre actividades, reduce la necesidad de desplazamientos, dinamiza el espacio público durante diferentes momentos del día y fortalece la cohesión social, la competitividad y la sostenibilidad urbana.

Los resultados muestran que Bogotá mantuvo una estructura urbana predominantemente residencial en 2025 donde el 71,70 % del área construida corresponde a uso residencial y el 28,30 % restante a otros usos, proporción que se ha mantenido relativamente estable durante el período 2016-2025. En comparación con el rango propuesto por ONU-Hábitat (60% de uso residencial y 40% de otros usos) la ciudad presenta una especialización habitacional superior al recomendado para promover una mayor complejidad y equilibrio funcional.

Aunque el patrón general permanece estable, el análisis territorial evidencia transformaciones localizadas. La concentración de menor uso residencial se presenta en el centro ampliado y en corredores de actividad económica, como Santa Fe, Los Mártires, Antonio Nariño, Teusaquillo y Barrios Unidos. En contraste, las localidades y UPL del sur y suroccidente, como Usme, Ciudad Bolívar, Bosa, San Cristóbal y Rafael Uribe Uribe, mantienen una marcada vocación residencial y una menor diversidad funcional.

Además, durante el período 2016-2025 las UPL que presentan el mayor incremento en la participación del área construida residencial son Torca, Sumapaz, Fontibón y Centro Histórico, con aumentos comprendidos entre el 3 % y el 16 %. Por el contrario, Tintal, Britalia, Barrios Unidos, Usaquén y Cuneca del Tunjuelo registran las mayores reducciones, con disminuciones que oscilan entre el -1,5 % y el -2,42 %, lo que evidencia una mayor incorporación relativa de usos no residenciales en estos territorios.

La comparación a diferentes escalas de análisis resulta determinante para comprender estas dinámicas; mientras que las localidades y las UPL presentan comportamientos relativamente homogéneos, el análisis por UPZ y por sector catastral, permite identificar procesos puntuales de renovación urbana, densificación y cambio en la mezcla de usos que quedan ocultos en escalas más agregadas. En este sentido, el sector catastral constituye la unidad territorial más adecuada para monitorear las transformaciones del tejido urbano y orientar intervenciones específicas.

Estos resultados evidencian la persistencia de desequilibrios en la distribución de los usos del suelo. La concentración del uso residencial en amplios sectores de la ciudad limita la



proximidad entre vivienda, empleo y servicios, incrementa la dependencia de desplazamientos cotidianos y reduce la funcionalidad urbana. Por ello, resulta conveniente orientar las políticas de ordenamiento y los nuevos desarrollos urbanos hacia una mayor mixticidad de usos, promoviendo la incorporación de comercio, oficinas, servicios y equipamientos, especialmente en los territorios con mayor especialización residencial.

Finalmente, el seguimiento periódico del indicador permitirá evaluar la evolución de la estructura funcional de Bogotá y medir el efecto de los instrumentos de ordenamiento territorial, los proyectos de renovación urbana y las dinámicas del mercado inmobiliario. En este sentido, el indicador de área construida residencial constituye una herramienta estratégica para apoyar la planificación urbana y avanzar hacia un modelo de ciudad más compacto, diverso, resiliente y alineado con los principios del desarrollo urbano sostenible.



8. Bibliografía

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>

Alcaldía Mayor de Bogotá, D. C. (2021). Decreto Distrital 555 de 2021, por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D. C. Registro Distrital No. 7317 del 29 de diciembre de 2021. <https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=119582>

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 Administrativo Nacional de Estadística – DANE.(2025). Censo de edificaciones – CEED. Disponible en: <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/censo-de-edificaciones>

Jacobs, J. (1992). The death and life of great American cities. Vintage Books. https://www.petkovstudio.com/bg/wp-content/uploads/2017/03/The-Death-and-Life-of-Great-American-Cities_Jane-Jacobs-Complete-book.pdf

Observatorio de Desarrollo Económico (ODEB). (2023). Metodología para la definición y priorización de corazones productivos en la ciudad de Bogotá. Obtenido de: <https://observatorio.desarrolloeconomico.gov.co/dinamica-empresarial/metodologia-para-la-definicion-y-priorizacion-de-corazones-productivos-en-la#:~:text=Los%20corazones%20productivos%20son%20aglomeraciones,importancia%20para%20el%20desarrollo%20competitivo.>

ONU – HÁBITAT. (2017). Los usos mixtos del suelo y sus beneficios. Disponible en https://onuhabitat.org.mx/index.php/los-usos-mixtos-del-suelo-y-sus-beneficios?fbclid=IwAR0XV45UgXFXLFfYs3ZW7ywS_B8UIWiu7ipar5JHOPqGaxDmHYi4IkV-AkQ



Rueda Palenzuela, S. (2011). El urbanismo ecológico: un nuevo urbanismo para abordar los retos de la sociedad actual. Territorio, Urbanismo, Sostenibilidad, Paisaje, Diseño Urbano, 1-34. Disponible en <https://www.upv.es/contenidos/CAMUNISO/info/UrbanismoEcologicoSRueda.pdf>

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

Secretaria Distrital del Hábitat - SDHT. (2026). Visor de batería de indicadores urbanos – Vivienda y mercado inmobiliario. Disponible en: <https://sechabitat.maps.arcgis.com/apps/dashboards/ad2ebadf770b47a0a8e7f6d0220233f2>

UN-Habitat. (2014). A new strategy of sustainable neighbourhood planning: Five principles (Discussion Note 3). United Nations Human Settlements Programme. <https://unhabitat.org/sites/default/files/download-manager-files/A%20New%20Strategy%20of%20Sustainable%20Neighbourhood%20Planning%20Five%20principles.pdf>

UN-Habitat. (2009). Planning sustainable cities: Global report on human settlements 2009. <https://unhabitat.org/sites/default/files/download-manager-files/Global%20Report%20on%20Human%20Settlements%202009%20Planning%20Sustainable%20Cities.pdf>