

## Libro 2. Contenidos Normativos

### Título 1. Estrategia para la asignación de la norma

**DT.10**

## Anexo 07 del Documento Técnico 10.

### Parte 1. Modelaciones volumétricas de las UPZ como determinantes para la norma urbanística propuesta para la Consolidación C2 y la Renovación Urbana RU1

El objetivo principal de las modelaciones elaboradas consistió en calcular la cantidad de viviendas posible que puede soportar un determinado sector según propuesta de edificabilidad planteada para los tratamientos de consolidación en la modalidad tipo C2, y Renovación Urbana en la modalidad RU1- Corredores de Transporte Masivo existentes y proyectados, en consonancia con el Área de Actividad programada para los sectores objeto de modelación.

Valga aclarar que el presente trabajo es un ejercicio técnico que sirve de lineamiento, mas no corresponde a la modelación de la norma propuesta, y es tan solo una aproximación inicial que sirve de base para la futura toma de decisiones.

Para simular la cantidad de pisos posible de cada lote en determinado sector, se partió por identificar los lotes con capacidad de densificación. Para tal fin se excluyeron: a) lotes de patrimonio inmobiliario: ello permitió sustraer todo lo relacionado en la base de datos DADEP perteneciente a espacio público que estuviera gráficamente identificado como lote (calzadas vehiculares, andenes, separadores, plazas, plazoletas, parques distritales y lotes de uso público), b) lotes identificados bajo el tratamiento de conservación (BIC's nacionales y distritales), c) lotes que hacen parte de planes parciales proyectados (tanto de desarrollo como de renovación urbana), d) lotes ubicados dentro de reserva vial, e) lotes con uso dotacional en condición de permanencia, f) grandes superficies comerciales y agrupaciones residenciales, y g) lotes en tratamiento de desarrollo, fueron igualmente excluidos.

De la aplicación de tales filtros, se obtienen los lotes disponibles para ser verificados. A este grupo con potencial, se aplica una condición final, consistente en retirar aquellos cuya edificabilidad actual multiplicada 2.5 veces, supere la edificabilidad propuesta (ello medido principalmente en el número de pisos). Como ejemplo, si la edificabilidad propuesta consiste en permitir un número de pisos igual a 5, sólo se tendrán en cuenta para la modelación de viviendas aquellos predios que actualmente presenten 2 pisos o menos. En renovación urbana, por ejemplo, si la norma propuesta permite llegar a un número de pisos igual a 12, se apartan aquellos predios que en la actualidad presenten 4 o más pisos, considerándose estas como edificaciones permanentes en términos de la modelación. La excepción a esta determinante se hace cuando existan edificaciones de 4 o más pisos, que no superen en su área de ocupación más del 10% del total del área de la manzana en la cual se ubica. En este caso, se toman tales áreas para ser modeladas.

Como resultado de este proceso de selección, quedan identificados lotes con potencial de densificación y lotes ya consolidados, lo cual permite calcular el porcentaje de consolidación de

un determinado sector. Para el caso específico de las áreas propuestas bajo tratamiento de Consolidación, este dato, junto con el indicador de metros cuadrados de espacio público por habitante de la UPZ a la cual pertenece el sector a modelar, sirvió para establecer la norma propuesta a emplearse en la simulación de los sectores bajo este tratamiento.

Para la modelación de vivienda nueva en los predios con potencial bajo el tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad RU1- Corredores de Transporte Masivo existentes y proyectados, se parte de asimilar condiciones normativas equivalentes a las planteadas por el Decreto 621 de 2016, es decir, bajo integraciones prediales mínimas de 1500 m<sup>2</sup>, con posibilidad de inscribir un rectángulo de área mínima y lados mínimos dentro de la integración predial, así como el cumplimiento de frentes y fondos, aislamientos, retrocesos y cesiones obligatorias en suelo.

### Cálculo de viviendas posibles

Para acercar la simulación a un escenario de capacidad máxima en viviendas, se toman los lotes identificados con posibilidad de densificación y en los casos donde sea factible u obligatorio (casos de Renovación Urbana), se engloban tales predios. Sobre estos englobes se calculan los aislamientos en función de la altura, tanto posteriores como laterales (estos últimos cuando la tipología sea aislada). En tipología continua, el área construible de cada lote es el resultado de multiplicar el área de ocupación por la cantidad de pisos asignada, según el escenario que aplique, conforme lo descrito en la primera parte de la metodología. En todo caso, si en un lote desarrollable el área construible bajo la norma propuesta no es 2.5 veces mayor al área construida actual, esta área construible es excluida del cálculo de viviendas. En tipología aislada, se realiza la modelación tridimensional conforme el número de pisos posible, aislamientos exigidos y antejardín reglamentario.

El resultado del área construible final es multiplicado por un porcentaje de área vendible (definida según la cantidad de pisos como se muestra en la siguiente tabla), y a su vez este producto se multiplica por un porcentaje de área residencial de acuerdo al Área de Actividad en donde se ubiquen los predios objeto de modelación, de forma que el producto final de esta operación corresponde al área global posible para viviendas. Esta área es dividida en un área estándar de vivienda (70 m<sup>2</sup>), para así obtener el número de viviendas posible dentro del sector objeto de simulación, del cual se resta el número de viviendas existentes en la actualidad. Con ello, se tiene el número final aproximado de nuevas viviendas posible, el cual es comparado con el número de viviendas que permite hoy la UPZ, conforme el indicador de espacio público existente y proyectado. Bajo tal comparación, se direcciona normativamente el posible incremento o mantenimiento de las condiciones de edificabilidad.

**Tabla 1. Área vendible según No. de pisos**

% Área vendible según No. de pisos			
No. de pisos	% en un Piso No Habitable	% circulaciones	% área vendible
4	25%	8%	59%
5	20%	8%	64%
6	17%	8%	67%

---

7	14%	8%	70%
8	13%	8%	72%
9	11%	8%	73%
10	10%	8%	74%

Fuente: DNU - SDP

**UPZ 9 VERBENAL**



CONDICIONES EXISTENTES	
Área útil (m2)	2.361.578 236,1 ha
Espacio público (m2)	263.308 26,3 ha
Población (habitantes)	102.433
Número de vivienda (personas por vivienda – 2,84)	35,816
Densidad (viviendas por ha útil)	151,6
Indicador de espacio público por habitante (m2)	2,57



PREDIOS MODELADOS POR NORMA ACTUAL		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
311	4,087	3,776

No. Viviendas Nuevas por Norma Actual

**3.776**



PREDIOS MODELADOS SEGÚN NORMA PROPUESTA		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
1,553	10,513	8,960

No. Viviendas Nuevas por Norma Propuesta

**8.960**

**UPZ 10 LA URIBE**



CONDICIONES EXISTENTES	
Área útil (m2)	2.354.095 235,4 ha
Espacio público (m2)	249.832 24,9 ha
Población (habitantes)	17.424
Número de vivienda (personas por vivienda – 2,84)	6.092
Densidad (viviendas por ha útil)	25,88
Indicador de espacio público por habitante (m2)	14,34



PREDIOS MODELADOS POR NORMA ACTUAL		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
218	1.137	919

No. Viviendas Nuevas por Norma Actual

**919**



PREDIOS MODELADOS SEGÚN NORMA PROPUESTA		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
320	3.629	3.309

No. Viviendas Nuevas por Norma Propuesta

**3.309**

## UPZ 11 SAN CRISTOBAL NORTE



CONDICIONES EXISTENTES	
Área útil (m2)	1.883.140 188,3 ha
Espacio público (m2)	119.961 11,9 ha
Población (habitantes)	63.364
Número de vivienda (personas por vivienda – 2,84)	22.155
Densidad (viviendas por ha útil)	117,6
Indicador de espacio público por habitante (m2)	1,89



PREDIOS MODELADOS POR NORMA ACTUAL		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
1,501	5,623	4,122

No. Viviendas Nuevas por Norma  
Actual

**4,122**



PREDIOS MODELADOS SEGÚN NORMA PROPUESTA		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
1,075	5,812	4,738

No. Viviendas Nuevas por Norma  
Propuesta

**4,738**

## UPZ 12 TOBERÍN



CONDICIONES EXISTENTES	
Área útil (m2)	1.786.104 178,6 ha
Espacio público (m2)	289.547 28,9 ha
Población (habitantes)	46.576
Número de vivienda (personas por vivienda – 2,84)	16.285
Densidad (viviendas por ha útil)	91,18
Indicador de espacio público por habitante (m2)	6,22



PREDIOS MODELADOS POR NORMA ACTUAL		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
1,562	8,672	7,109

No. Viviendas Nuevas por Norma Actual

**7.109**



PREDIOS MODELADOS SEGÚN NORMA PROPUESTA		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
1,075	5,812	4,738

No. Viviendas Nuevas por Norma Propuesta

**8.472**

**UPZ 13 LOS CEDROS**



CONDICIONES EXISTENTES	
Área útil (m2)	4'359,043,36 – 435,9 Ha
Espacio público (m2)	539,493 – 53,9 Ha
Población (habitantes)	96,019
Número de vivienda (personas por vivienda – 2,84)	33.573
Densidad (viviendas por ha útil)	77,02
Indicador de espacio público por habitante (m2)	5,62



PREDIOS MODELADOS POR NORMA ACTUAL		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
2,370	28,084	25,714

No. Viviendas Nuevas por Norma Actual

**25.714**



PREDIOS MODELADOS SEGÚN NORMA PROPUESTA		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
10,421	45,350	34,930

No. Viviendas Nuevas por Norma Propuesta

**34.930**

**UPZ 14 USAQUÉN**



CONDICIONES EXISTENTES	
Área útil (m2)	3.349.842 – 334,9 Ha
Espacio público (m2)	315.885 – 31,5 Ha
Población (habitantes)	38.479
Número de vivienda (personas por vivienda – 2,84)	13.454
Densidad (viviendas por ha útil)	40,16
Indicador de espacio público por habitante (m2)	8,21

PREDIOS MODELADOS POR NORMA ACTUAL		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
624	7,558	6,934

No. Viviendas Nuevas por Norma Actual

**6,934**



PREDIOS MODELADOS SEGÚN NORMA PROPUESTA		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
11,769	2,184	9,585

No. Viviendas Nuevas por Norma Propuesta

**9,585**

**UPZ 15 COUNTRY CLUB**



CONDICIONES EXISTENTES	
Área útil (m2)	2.161.916 – 216,1 Ha
Espacio público (m2)	202.800 – 20,2 Ha
Población (habitantes)	21.686
Número de vivienda (personas por vivienda – 2,84)	7.582
Densidad (viviendas por ha útil)	35,07
Indicador de espacio público por habitante (m2)	9,35

PREDIOS MODELADOS POR NORMA ACTUAL		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
232	2,882	2,649

No. Viviendas Nuevas por Norma Actual

**2.649**



PREDIOS MODELADOS SEGÚN NORMA PROPUESTA		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
1,541	9,043	7,502

No. Viviendas Nuevas por Norma Propuesta

**7.502**

## UPZ 16 SANTA BÁRBARA



CONDICIONES EXISTENTES	
Área útil (m2)	2.820.182 - 282 Ha
Espacio público (m2)	296.386 - 29,6 Ha
Población (habitantes)	46.878
Número de vivienda (personas por vivienda - 2,84)	16.391
Densidad (viviendas por ha útil)	58,12
Indicador de espacio público por habitante (m2)	6,32

PREDIOS MODELADOS POR NORMA ACTUAL		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
1,710	29,904	28,194

No. Viviendas Nuevas por Norma Actual

**28,194**



PREDIOS MODELADOS SEGÚN NORMA PROPUESTA		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
4,332	47,508	43,176

No. Viviendas Nuevas por Norma Propuesta

**43,176**

**UPZ 32 SAN BLAS**



CONDICIONES EXISTENTES	
Área útil (m2)	2.738.483 – 273,8 Ha
Espacio público (m2)	250.429 - 25 Ha
Población (habitantes)	81.549
Número de vivienda (personas por vivienda – 2,84)	28.514
Densidad (viviendas por ha útil)	104,12
Indicador de espacio público por habitante (m2)	3,07



PREDIOS MODELADOS POR NORMA ACTUAL		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
2,988	9,001	6,013

No. Viviendas Nuevas por Norma Actual

**6,013**



PREDIOS MODELADOS SEGÚN NORMA PROPUESTA		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
1,801	3,921	2,120

No. Viviendas Nuevas por Norma Propuesta

**2,120**

**UPZ 33 SOSIEGO**



CONDICIONES EXISTENTES	
Área útil (m2)	1.470.064 – 147 Ha
Espacio público (m2)	238.658 – 23,8 Ha
Población (habitantes)	42.665
Número de vivienda (personas por vivienda – 2,84)	14.918
Densidad (viviendas por ha útil)	101,48
Indicador de espacio público por habitante (m2)	5,59

PREDIOS MODELADOS POR NORMA ACTUAL		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
301	1,497	1,196

No. Viviendas Nuevas por Norma Actual

**1,196**



PREDIOS MODELADOS SEGÚN NORMA PROPUESTA		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
14,866	4,955	9,911

No. Viviendas Nuevas por Norma Propuesta

**9,911**

**UPZ 34 20 DE JULIO**



CONDICIONES EXISTENTES	
Área útil (m2)	1.588.326 – 158,8 Ha
Espacio público (m2)	184.334 – 18,4 Ha
Población (habitantes)	81.762
Número de vivienda (personas por vivienda – 2,84)	28.588
Densidad (viviendas por ha útil)	179,99
Indicador de espacio público por habitante (m2)	2,25

PREDIOS MODELADOS POR NORMA ACTUAL		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
2,554	5,672	3,117

No. Viviendas Nuevas por Norma Actual

**3,117**



PREDIOS MODELADOS SEGÚN NORMA PROPUESTA		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
1,919	6,241	4,322

No. Viviendas Nuevas por Norma Propuesta

**4,322**

**UPZ 50 LA GLORIA**



CONDICIONES EXISTENTES	
Área útil (m2)	2.487.862 - 248,7 Ha
Espacio público (m2)	227.807 - 22,7 Ha
Población (habitantes)	89.699
Número de vivienda (personas por vivienda - 2,84)	31.363
Densidad (viviendas por ha útil)	126,07
Indicador de espacio público por habitante (m2)	2,54

PREDIOS MODELADOS POR NORMA ACTUAL		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
2,490	8,658	6,168

No. Viviendas Nuevas por Norma Actual

**6,168**



PREDIOS MODELADOS SEGÚN NORMA PROPUESTA		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
1,532	3,602	2,070

No. Viviendas Nuevas por Norma Propuesta

**2,070**

## UPZ 51 LOS LIBERTADORES



CONDICIONES EXISTENTES	
Área útil (m2)	2.297.304 – 229,7 Ha
Espacio público (m2)	196.845 – 19,6 Ha
Población (habitantes)	63.777
Número de vivienda (personas por vivienda – 2,84)	22.300
Densidad (viviendas por ha útil)	97,07
Indicador de espacio público por habitante (m2)	3,09

PREDIOS MODELADOS POR NORMA ACTUAL		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
3,493	14,651	11,158

No. Viviendas Nuevas por Norma Actual

**11,158**



PREDIOS MODELADOS SEGÚN NORMA PROPUESTA		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
744	1,442	698

No. Viviendas Nuevas por Norma Propuesta

**698**

**UPZ 88 EL REFUGIO**



CONDICIONES EXISTENTES	
Área útil (m2)	1.992.736 – 199,2 Ha
Espacio público (m2)	212.133 – 21,2 Ha
Población (habitantes)	25.798
Número de vivienda (personas por vivienda – 2,84)	9.020
Densidad (viviendas por ha útil)	45,27
Indicador de espacio público por habitante (m2)	8,22

PREDIOS MODELADOS POR NORMA ACTUAL		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
330	12,042	11,712

No. Viviendas Nuevas por Norma Actual

**11,712**



PREDIOS MODELADOS SEGÚN NORMA PROPUESTA		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
1,330	13,261	11,932

No. Viviendas Nuevas por Norma Propuesta

**11,932**

## UPZ 89 SAN ISIDRO-PATIOS



CONDICIONES EXISTENTES	
Área útil (m2)	791,849 - 79,8 Ha
Espacio público (m2)	-
Población (habitantes)	17539
Número de vivienda (personas por vivienda – 2,84)	5812
Densidad (viviendas por ha útil)	73
Indicador de espacio público por habitante (m2)	-

La UPZ 89-San Isidro-Patios no se encuentra actualmente reglamentada

La UPZ 89-San Isidro-Patios no presenta predios en tratamiento RU1, ni en tratamiento de consolidación C1 o C2

**UPZ 90 PARDO RUBIO**



CONDICIONES EXISTENTES	
Área útil (m2)	1.918.452 – 191,8 Ha
Espacio público (m2)	313.266 – 31,3 Ha
Población (habitantes)	32.929
Número de vivienda (personas por vivienda – 2,84)	11.514
Densidad (viviendas por ha útil)	60,01
Indicador de espacio público por habitante (m2)	9,51

PREDIOS MODELADOS POR NORMA ACTUAL		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
169	2,587	2,418

No. Viviendas Nuevas por Norma Actual

**2,418**



PREDIOS MODELADOS SEGÚN NORMA PROPUESTA		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
1,617	8,172	6,555

No. Viviendas Nuevas por Norma Propuesta

**6,555**

**UPZ 91 SAGRADO CORAZÓN**



CONDICIONES EXISTENTES	
Área útil (m2)	698.092 – 69,8 Ha
Espacio público (m2)	98.557 – 9,8 Ha
Población (habitantes)	4.738
Número de vivienda (personas por vivienda – 2,84)	1.657
Densidad (viviendas por ha útil)	23,73
Indicador de espacio público por habitante (m2)	20,80

PREDIOS MODELADOS POR NORMA ACTUAL		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
351	11	340

No. Viviendas Nuevas por Norma Actual

**340**



PREDIOS MODELADOS SEGÚN NORMA PROPUESTA		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
-	1,396	1,396

No. Viviendas Nuevas por Norma Propuesta

**1,396**

**UPZ 92 LA MACARENA**



CONDICIONES EXISTENTES	
Área útil (m2)	540.833 - 54 Ha
Espacio público (m2)	85.596 – 8,5 Ha
Población (habitantes)	10.655
Número de vivienda (personas por vivienda – 2,84)	3.726
Densidad (viviendas por ha útil)	68,88
Indicador de espacio público por habitante (m2)	8,03

PREDIOS MODELADOS POR NORMA ACTUAL		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
826	1,952	1,126

No. Viviendas Nuevas por Norma Actual

**1,126**



PREDIOS MODELADOS SEGÚN NORMA PROPUESTA		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
277	518	241

No. Viviendas Nuevas por Norma Propuesta

**241**

**UPZ 93 LAS NIEVES**



CONDICIONES EXISTENTES	
Área útil (m2)	988.026 – 98,8 Ha
Espacio público (m2)	212.510 – 21,2 Ha
Población (habitantes)	11.122
Número de vivienda (personas por vivienda – 2,84)	3.889
Densidad (viviendas por ha útil)	39,36
Indicador de espacio público por habitante (m2)	19,11

PREDIOS MODELADOS POR NORMA ACTUAL		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
705	15,381	14,676

No. Viviendas Nuevas por Norma Actual

**14,676**



PREDIOS MODELADOS SEGÚN NORMA PROPUESTA		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
111	5,518	5,407

No. Viviendas Nuevas por Norma Propuesta

**5,407**

**UPZ 95 LAS CRUCES**



CONDICIONES EXISTENTES	
Área útil (m2)	614.833 – 61,4 Ha
Espacio público (m2)	33.607 – 3,3 Ha
Población (habitantes)	17.722
Número de vivienda (personas por vivienda – 2,84)	6.197
Densidad (viviendas por ha útil)	100,79
Indicador de espacio público por habitante (m2)	1,90



PREDIOS MODELADOS POR NORMA ACTUAL		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
1,135	4,804	3,670

No. Viviendas Nuevas por Norma Actual

**3,670**



PREDIOS MODELADOS SEGÚN NORMA PROPUESTA		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
382	1,791	1,534

No. Viviendas Nuevas por Norma Propuesta

**1,534**

**UPZ 96 LOURDES**



CONDICIONES EXISTENTES	
Área útil (m2)	1.121.088 – 112,1 Ha
Espacio público (m2)	143.796 – 14,3 Ha
Población (habitantes)	37.951
Número de vivienda (personas por vivienda – 2,84)	13.270
Densidad (viviendas por ha útil)	118,36
Indicador de espacio público por habitante (m2)	3,79

PREDIOS MODELADOS POR NORMA ACTUAL		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
1,522	9,362	7,840

No. Viviendas Nuevas por Norma Actual

**7,840**



PREDIOS MODELADOS SEGÚN NORMA PROPUESTA – NO APLICA		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
-	-	-

La UPZ 96-Lourdes no presenta predios en tratamiento RU1, ni en tratamiento de consolidación C1 o C2

**UPZ 97 CHICÓ LAGO**



CONDICIONES EXISTENTES	
Área útil (m2)	2.618.618 – 261,8 Ha
Espacio público (m2)	308.083 – 30,8 Ha
Población (habitantes)	23.229
Número de vivienda (personas por vivienda – 2,84)	8.122
Densidad (viviendas por ha útil)	31,02
Indicador de espacio público por habitante (m2)	13,26



PREDIOS MODELADOS POR NORMA ACTUAL		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
309	18,431	18,122

No. Viviendas Nuevas por Norma Actual

**18,122**



PREDIOS MODELADOS SEGÚN NORMA PROPUESTA		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
1,561	23,424	21,863

No. Viviendas Nuevas por Norma Propuesta

**21,863**

**UPZ 99 CHAPINERO**



CONDICIONES EXISTENTES	
Área útil (m2)	841.190 – 84,1 Ha
Espacio público (m2)	96.351 – 9,6 Ha
Población (habitantes)	17.007
Número de vivienda (personas por vivienda – 2,84)	5.947
Densidad (viviendas por ha útil)	70,69
Indicador de espacio público por habitante (m2)	5,67



PREDIOS MODELADOS POR NORMA ACTUAL		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
2,660	14,477	11,817

No. Viviendas Nuevas por Norma Actual

**11,817**



PREDIOS MODELADOS SEGÚN NORMA PROPUESTA		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
444	6,355	5,912

No. Viviendas Nuevas por Norma Propuesta

**5,912**

**UPZ 42 VENECIA**



CONDICIONES EXISTENTES	
Área útil (m2)	3.781.061 – 378,1 Ha
Espacio público (m2)	534.530 – 53,4 Ha
Población (habitantes)	127.920
Número de vivienda (personas por vivienda – 2,84)	44.727
Densidad (viviendas por ha útil)	118,29
Indicador de espacio público por habitante (m2)	4,18



PREDIOS MODELADOS POR NORMA ACTUAL		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
2,031	5,269	3,238

No. Viviendas Nuevas por Norma Actual

**3,238**



PREDIOS MODELADOS SEGÚN NORMA PROPUESTA		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
4,760	15,991	11,232

No. Viviendas Nuevas por Norma Propuesta

**11,232**

**UPZ 44 AMÉRICAS**



CONDICIONES EXISTENTES	
Área útil (m2)	2.062.058 – 206,2 Ha
Espacio público (m2)	511.869 – 51,1 Ha
Población (habitantes)	101.363
Número de vivienda (personas por vivienda – 2,84)	35.442
Densidad (viviendas por ha útil)	171,87
Indicador de espacio público por habitante (m2)	5,05



PREDIOS MODELADOS POR NORMA ACTUAL		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
192	1,984	1,792

No. Viviendas Nuevas por Norma Actual

**1,792**



PREDIOS MODELADOS SEGÚN NORMA PROPUESTA		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
5,912	25,069	19,157

No. Viviendas Nuevas por Norma Propuesta

**19,157**

**UPZ 45 CARVAJAL**



CONDICIONES EXISTENTES	
Área útil (m2)	2.676.268 – 267,6 Ha
Espacio público (m2)	282.059 – 28,2 Ha
Población (habitantes)	126.673
Número de vivienda (personas por vivienda – 2,84)	44.291
Densidad (viviendas por ha útil)	165,50
Indicador de espacio público por habitante (m2)	2,23



PREDIOS MODELADOS POR NORMA ACTUAL		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
2.661	17.057	14.396

No. Viviendas Nuevas por Norma Actual

**14.396**



PREDIOS MODELADOS SEGÚN NORMA PROPUESTA		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
5,569	40,101	34,532

No. Viviendas Nuevas por Norma Propuesta

**34,532**

**UPZ 46 CASTILLA**



CONDICIONES EXISTENTES	
Área útil (m2)	2.752.129 – 275,2 Ha
Espacio público (m2)	560.995 -56 Ha
Población (habitantes)	132.899
Número de vivienda (personas por vivienda – 2,84)	46.468
Densidad (viviendas por ha útil)	168,84
Indicador de espacio público por habitante (m2)	4,22



PREDIOS MODELADOS POR NORMA ACTUAL		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
298	966	669

No. Viviendas Nuevas por Norma Actual

**669**



PREDIOS MODELADOS SEGÚN NORMA PROPUESTA		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
3,009	13,026	10,017

No. Viviendas Nuevas por Norma Propuesta

**10,017**

**UPZ 47 KENNEDY CENTRAL**



CONDICIONES EXISTENTES	
Área útil (m2)	2.158.016 – 215,8 Ha
Espacio público (m2)	229.581 – 22,9 Ha
Población (habitantes)	130.054
Número de vivienda (personas por vivienda – 2,84)	45.473
Densidad (viviendas por ha útil)	210,72
Indicador de espacio público por habitante (m2)	1,77



PREDIOS MODELADOS POR NORMA ACTUAL		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
1,755	5,063	3,307

No. Viviendas Nuevas por Norma Actual

**3,307**



PREDIOS MODELADOS SEGÚN NORMA PROPUESTA		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
4,818	18,222	13,403

No. Viviendas Nuevas por Norma Propuesta

**13,403**

**UPZ 48 TIMIZA**



CONDICIONES EXISTENTES	
Área útil (m2)	1.968.312 – 196,8 Ha
Espacio público (m2)	678.574 – 67,8 Ha
Población (habitantes)	174.738
Número de vivienda (personas por vivienda – 2,84)	61.097
Densidad (viviendas por ha útil)	310,40
Indicador de espacio público por habitante (m2)	3,88



PREDIOS MODELADOS POR NORMA ACTUAL		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
318	887	569

No. Viviendas Nuevas por Norma Actual

**569**



PREDIOS MODELADOS SEGÚN NORMA PROPUESTA		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
1,967	6,071	4,104

No. Viviendas Nuevas por Norma Propuesta

**4,104**

**UPZ 49 APOGEO**



CONDICIONES EXISTENTES	
Área útil (m2)	1.339.891 – 133,9 Ha
Espacio público (m2)	156.023 – 15,6 Ha
Población (habitantes)	54.038
Número de vivienda (personas por vivienda – 2,84)	18.895
Densidad (viviendas por ha útil)	141,02
Indicador de espacio público por habitante (m2)	2,89



PREDIOS MODELADOS POR NORMA ACTUAL		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
404	740	336

No. Viviendas Nuevas por Norma Actual

**336**

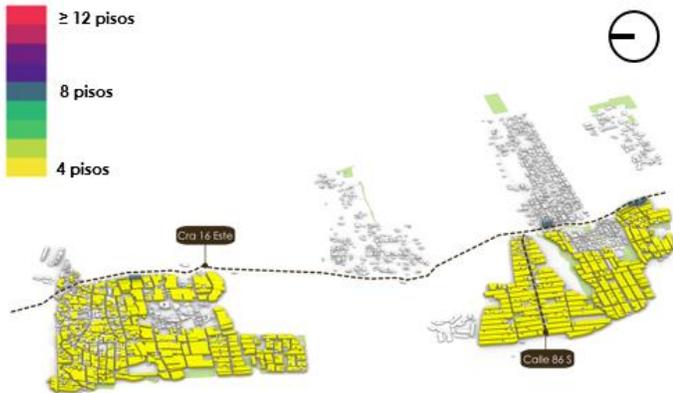


PREDIOS MODELADOS SEGÚN NORMA PROPUESTA		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
1,082	8,399	7,317

No. Viviendas Nuevas por Norma Propuesta

**7,317**

**UPZ 52 LA FLORA**



CONDICIONES EXISTENTES	
Área útil (m2)	359.153 – 35,9 Ha
Espacio público (m2)	53.476 – 5,3 Ha
Población (habitantes)	14.820
Número de vivienda (personas por vivienda – 2,84)	5.182
Densidad (viviendas por ha útil)	144,28
Indicador de espacio público por habitante (m2)	3,61

PREDIOS MODELADOS POR NORMA ACTUAL		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
1,978	9,587	7,609

No. Viviendas Nuevas por Norma Actual

**7,609**

PREDIOS MODELADOS SEGÚN NORMA PROPUESTA – NO APLICA		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
-	-	-

La UPZ 52-La Flora no presenta predios en tratamiento RU1, ni en tratamiento de consolidación C1 o C2

**UPZ 56 DANUBIO**

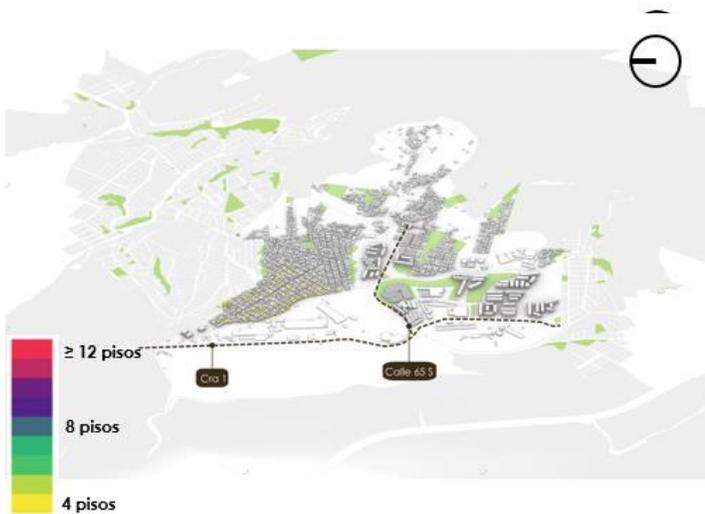


CONDICIONES EXISTENTES	
Área útil (m2)	850.794 - 85 Ha
Espacio público (m2)	238.832 – 23,8 Ha
Población (habitantes)	36.243
Número de vivienda (personas por vivienda – 2,84)	12.673
Densidad (viviendas por ha útil)	148,95
Indicador de espacio público por habitante (m2)	6,59

PREDIOS MODELADOS POR NORMA ACTUAL		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
1,042	3,200	2,158

No. Viviendas Nuevas por Norma Actual

**2,158**



PREDIOS MODELADOS SEGÚN NORMA PROPUESTA		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
172	255	83

No. Viviendas Nuevas por Norma Propuesta

**83**

**UPZ 57 GRAN YOMASA**



CONDICIONES EXISTENTES	
Área útil (m2)	3.206.176 – 320,6 Ha
Espacio público (m2)	329.828 – 32,9 Ha
Población (habitantes)	111.783
Número de vivienda (personas por vivienda – 2,84)	39.085
Densidad (viviendas por ha útil)	121,91
Indicador de espacio público por habitante (m2)	2,95



PREDIOS MODELADOS POR NORMA ACTUAL		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
3,234	9,261	6,027

No. Viviendas Nuevas por Norma Actual

**6,027**



PREDIOS MODELADOS SEGÚN NORMA PROPUESTA		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
3,424	11,425	8,001

No. Viviendas Nuevas por Norma Propuesta

**8,001**

**UPZ 58 COMUNEROS**



CONDICIONES EXISTENTES	
Área útil (m2)	2.175.899 – 217,5 Ha
Espacio público (m2)	639.716 – 63,9 Ha
Población (habitantes)	73.939
Número de vivienda (personas por vivienda – 2,84)	25.853
Densidad (viviendas por ha útil)	118,81
Indicador de espacio público por habitante (m2)	8,65



PREDIOS MODELADOS POR NORMA ACTUAL		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
3,048	8,325	5,278

No. Viviendas Nuevas por Norma Actual

**5,278**



PREDIOS MODELADOS SEGÚN NORMA PROPUESTA		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
1,844	6,556	4,712

No. Viviendas Nuevas por Norma Propuesta

**4,712**

**UPZ 59 ALFONSO LOPEZ**



<b>CONDICIONES EXISTENTES</b>	
Área útil (m2)	143.076 – 14,3 Ha
Espacio público (m2)	109.949 – 10,9 Ha
Población (habitantes)	66.401
Número de vivienda (personas por vivienda – 2,84)	23.217
Densidad (viviendas por ha útil)	1.622,72
Indicador de espacio público por habitante (m2)	1,66

<b>PREDIOS MODELADOS POR NORMA ACTUAL</b>		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
-	-	-

La UPZ 59-Alfonso López, presenta sólo tratamientos de Mejoramiento Integral y Desarrollo

<b>PREDIOS MODELADOS SEGÚN NORMA PROPUESTA– NO APLICA</b>		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
-	-	-

La UPZ 59-Alfonso López no presenta predios en tratamiento RU1, ni en tratamiento de consolidación C1 o C2

**UPZ 61 CIUDAD USME**



CONDICIONES EXISTENTES	
Área útil (m2)	716,309 - 71,6 Ha
Espacio público (m2)	140.981 - 14 Ha
Población (habitantes)	11.915
Número de vivienda (personas por vivienda – 2,84)	4.166
Densidad (viviendas por ha útil)	0,00
Indicador de espacio público por habitante (m2)	11,83

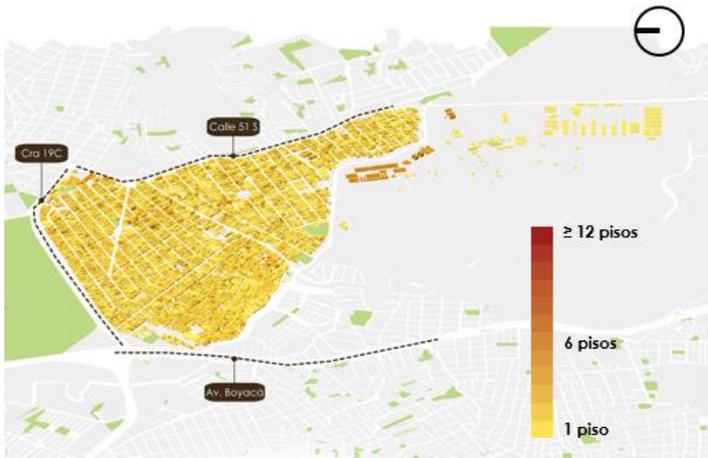
PREDIOS MODELADOS POR NORMA ACTUAL		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
-	-	-

La UPZ 61-Ciudad Usme no ha sido reglamentada

PREDIOS MODELADOS SEGÚN NORMA PROPUESTA- NO APLICA		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
-	-	-

La UPZ 61-Ciudad Usme no presenta predios en tratamiento RU1, ni en tratamiento de consolidación C1 o C2

## UPZ 62 TUNJUELITO



CONDICIONES EXISTENTES	
Área útil (m2)	765.682 – 76,5 Ha
Espacio público (m2)	137.716 – 13,7 Ha
Población (habitantes)	45.811
Número de vivienda (personas por vivienda – 2,84)	16.018
Densidad (viviendas por ha útil)	209,20
Indicador de espacio público por habitante (m2)	3,01



PREDIOS MODELADOS POR NORMA ACTUAL		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
1,610	5,347	3,738

No. Viviendas Nuevas por Norma Actual

**3,738**

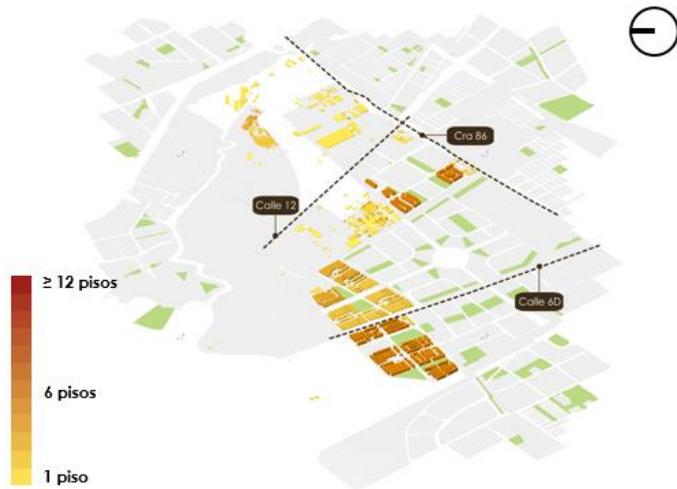


PREDIOS MODELADOS SEGÚN NORMA PROPUESTA		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
2,607	12,829	10,222

No. Viviendas Nuevas por Norma Propuesta

**10,222**

## UPZ 78 TINTAL NORTE



CONDICIONES EXISTENTES	
Área útil (m <sup>2</sup> )	1'834.135 - 183,4 Ha
Espacio público (m <sup>2</sup> )	152.657 - 15,2 Ha
Población (habitantes)	19.123
Número de vivienda (personas por vivienda - 2,84)	6.686
Densidad (viviendas por ha útil)	0,00
Indicador de espacio público por habitante (m <sup>2</sup> )	7,98

PREDIOS MODELADOS POR NORMA ACTUAL		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
-	-	-

La UPZ 78 Tintal Norte no ha sido reglamentada

PREDIOS MODELADOS SEGÚN NORMA PROPUESTA- NO APLICA		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
-	-	-

La UPZ 78 Tintal Norte no presenta predios en tratamiento RU1, ni en tratamiento de consolidación C1 o C2

**UPZ 79 CALANDAIMA**



CONDICIONES EXISTENTES	
Área útil (m2)	63.019 – 6,3 Ha
Espacio público (m2)	439.473 – 43,9 Ha
Población (habitantes)	67.417
Número de vivienda (personas por vivienda – 2,84)	23.572
Densidad (viviendas por ha útil)	3.740,54
Indicador de espacio público por habitante (m2)	6,52

PREDIOS MODELADOS POR NORMA ACTUAL		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
170	249	79

No. Viviendas Nuevas por Norma Actual

**79**

PREDIOS MODELADOS SEGÚN NORMA PROPUESTA – NO APLICA		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
-	-	-

La UPZ 79-Calandaima no presenta predios en tratamiento RU1, ni en tratamiento de consolidación C1 o C2

**UPZ 80 CORABASTOS**



CONDICIONES EXISTENTES	
Área útil (m2)	1.223.905 – 122,3 Ha
Espacio público (m2)	107.091 – 10,7 Ha
Población (habitantes)	74.413
Número de vivienda (personas por vivienda – 2,84)	26.018
Densidad (viviendas por ha útil)	212,58
Indicador de espacio público por habitante (m2)	1,44



PREDIOS MODELADOS POR NORMA ACTUAL		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
255	528	273

No. Viviendas Nuevas por Norma Actual

**273**



PREDIOS MODELADOS SEGÚN NORMA PROPUESTA		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
2,252	10,804	8,552

No. Viviendas Nuevas por Norma Propuesta

**8,552**

**UPZ 81 GRAN BRITALIA**



CONDICIONES EXISTENTES	
Área útil (m2)	1.296.897 – 129,6 Ha
Espacio público (m2)	287.698 – 28,7 Ha
Población (habitantes)	87.475
Número de vivienda (personas por vivienda – 2,84)	30.586
Densidad (viviendas por ha útil)	235,84
Indicador de espacio público por habitante (m2)	3,29

PREDIOS MODELADOS POR NORMA ACTUAL		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
1,966	4,001	2.035

No. Viviendas Nuevas por Norma Actual

**2.035**



PREDIOS MODELADOS SEGÚN NORMA PROPUESTA		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
2,862	10,799	7,937

No. Viviendas Nuevas por Norma Propuesta

**7,937**

**UPZ 82 PATIO BONITO**



CONDICIONES EXISTENTES	
Área útil (m2)	46.537 – 4,6 Ha
Espacio público (m2)	196.063 – 19,6 Ha
Población (habitantes)	192.530
Número de vivienda (personas por vivienda – 2,84)	67.318
Densidad (viviendas por ha útil)	14.465,46
Indicador de espacio público por habitante (m2)	1,02



PREDIOS MODELADOS POR NORMA ACTUAL		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
3,358	7,076	3,719

No. Viviendas Nuevas por Norma Actual

**3,719**



PREDIOS MODELADOS SEGÚN NORMA PROPUESTA		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
4,361	19,231	14,870

No. Viviendas Nuevas por Norma Propuesta

**14,870**

## UPZ 83 LAS MARGARITAS



CONDICIONES EXISTENTES	
Área útil (m2)	345.153 – 34,5 Ha
Espacio público (m2)	69.108 - 6,9 Ha
Población (habitantes)	15.001
Número de vivienda (personas por vivienda – 2,84)	5.245
Densidad (viviendas por ha útil)	151,97
Indicador de espacio público por habitante (m2)	4,61

PREDIOS MODELADOS POR NORMA ACTUAL		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
-	-	-

La UPZ 83-Las Margaritas no ha sido reglamentada

PREDIOS MODELADOS SEGÚN NORMA PROPUESTA – NO APLICA		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
-	-	-

La UPZ 83-Las Margaritas no presenta predios en tratamiento RU1, ni en tratamiento de consolidación C1 o C2

**UPZ 84 BOSA OCCIDENTAL**



CONDICIONES EXISTENTES	
Área útil (m2)	2.573.689 – 257,3 Ha
Espacio público (m2)	184.248 – 18,4 Ha
Población (habitantes)	214.718
Número de vivienda (personas por vivienda – 2,84)	75.076
Densidad (viviendas por ha útil)	291,71
Indicador de espacio público por habitante (m2)	0,86



PREDIOS MODELADOS POR NORMA ACTUAL		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
1,007	2,316	1,309

No. Viviendas Nuevas por Norma Actual

**1,309**

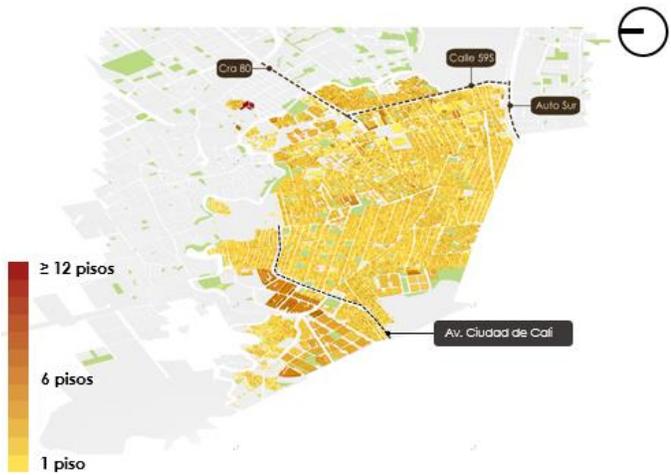


PREDIOS MODELADOS SEGÚN NORMA PROPUESTA		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
4,053	10,363	6,310

No. Viviendas Nuevas por Norma Propuesta

**6,310**

**UPZ 85 BOSA CENTRAL**



CONDICIONES EXISTENTES	
Área útil (m2)	4.143.699 – 414,3 Ha
Espacio público (m2)	630.068 - 63 Ha
Población (habitantes)	275.092
Número de vivienda (personas por vivienda – 2,84)	96.186
Densidad (viviendas por ha útil)	232,13
Indicador de espacio público por habitante (m2)	2,29



PREDIOS MODELADOS POR NORMA ACTUAL		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
3,867	9,541	5,674

No. Viviendas Nuevas por Norma Actual

**5,674**



PREDIOS MODELADOS SEGÚN NORMA PROPUESTA		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
4,567	15,168	10,600

No. Viviendas Nuevas por Norma Propuesta

**10,600**

**UPZ 86 EL PORVENIR**



CONDICIONES EXISTENTES	
Área útil (m2)	2'097,563 - 209,7 Ha
Espacio público (m2)	428.396 - 42,8 Ha
Población (habitantes)	84.522
Número de vivienda (personas por vivienda - 2,84)	29.553
Densidad (viviendas por ha útil)	0,00
Indicador de espacio público por habitante (m2)	5,07



PREDIOS MODELADOS POR NORMA ACTUAL		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
1,193	2,824	1,631

No. Viviendas Nuevas por Norma Actual

**1,631**



PREDIOS MODELADOS SEGÚN NORMA PROPUESTA		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
97	1,101	1,004

No. Viviendas Nuevas por Norma Propuesta

**1,004**

**UPZ 87 TINTAL SUR**



CONDICIONES EXISTENTES	
Área útil (m2)	721.819 – 72,1 Ha
Espacio público (m2)	542.623 – 54,2 Ha
Población (habitantes)	73.974
Número de vivienda (personas por vivienda – 2,84)	25.865
Densidad (viviendas por ha útil)	358,33
Indicador de espacio público por habitante (m2)	7,34

PREDIOS MODELADOS POR NORMA ACTUAL		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
-	-	-

La UPZ 87-Tintal Sur no ha sido reglamentada

PREDIOS MODELADOS SEGÚN NORMA PROPUESTA – NO APLICA		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
-	-	-

La UPZ 87-Tintal Sur no presenta predios en tratamiento RU1, ni en tratamiento de consolidación C1 o C2

**UPZ 113 BAVARIA**



CONDICIONES EXISTENTES	
Área útil (m2)	1.580.732 – 158 Ha
Espacio público (m2)	403.045 – 40,3 Ha
Población (habitantes)	25.316
Número de vivienda (personas por vivienda – 2,84)	8.852
Densidad (viviendas por ha útil)	56,00
Indicador de espacio público por habitante (m2)	15,92



PREDIOS MODELADOS POR NORMA ACTUAL		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
224	1,472	1,248

No. Viviendas Nuevas por Norma Actual

**1,248**



PREDIOS MODELADOS SEGÚN NORMA PROPUESTA		
No. de viviendas Existentes	No. de viviendas Posibles	No. de viviendas Nuevas
1,140	7,994	6,854

No. Viviendas Nuevas por Norma Propuesta

**6,854**