

Estrategias para el mayor aprovechamiento urbanístico y económico de sectores estratégicos a partir de la innovación y las expresiones artísticas y culturales¹

Dirección de Economía Urbana

Octubre de 2020

¹ Esta investigación fue desarrollada por la Dirección de Economía Urbana con el apoyo de la profesional Marisol Ruiz Cano, bajo el marco del Contrato 088 de 2020. Resaltamos la participación del profesional Cristhian Ortega Ávila.

Contenido

Introducción	7
1 Criterios conceptuales generales	8
1.1 Definiciones de partida	8
1.2 Estructura metodológica general	9
2 Consideraciones conceptuales de análisis	13
2.1 Las economías productivas como base para el desarrollo del trabajo.....	13
2.2 La estructura de localización como características físicas, urbanísticas y urbanas.....	14
2.2.1 Evolución del concepto de renta.....	16
2.2.2 Elementos relativos a la localización residencial	18
3 Distritos Creativos	20
3.1 ¿Qué son los Distritos Creativos o Áreas de Desarrollo Naranja – ADN para Bogotá?	20
3.2 Referentes Internacionales	21
3.3 Las ADN como Distritos Creativos – caracterización inicial de su relación con el territorio y sus usos	29
4 Requerimientos físicos	30
4.1 Abordaje metodológico general.....	30
4.2 Caracterización arquitectónica.....	35
4.2.1 Conclusiones de caracterización de requerimientos arquitectónicos	44
4.3 Territorialización y detalle de caracterización urbanística.....	45
4.3.1 Las incompatibilidades.....	47
4.3.2 Requerimientos urbanísticos	52
4.3.3 Los usos complementarios.....	55
4.3.4 Conclusiones de territorialización y caracterización de requerimientos urbanísticos.....	57
5 Requerimientos urbanos	58
5.1 Abordaje metodológico general.....	58
5.1.1 Consideraciones conceptuales de base	61
5.2 Caracterización de los requerimientos urbanos de los Distritos Creativos.....	66
5.2.1 Características urbanas	66
5.2.2 Resultados de diferenciación y anticipación de oportunidades	72
5.3 Conclusiones de caracterización de requerimientos urbanos	77
6 Modelos de Gestión	78
6.1 Abordaje metodológico general.....	78
6.2 Sistematización de resultados	78

6.2.1	Resultados arquitectónicos.....	79
6.2.2	Resultados urbanísticos	82
6.2.3	Resultados urbanos.....	84
6.3	Modelos generales de gestión	86
6.3.1	Descripción de los modelos de gestión.....	86
6.3.2	Modelos por DC	91
6.4	Acciones estratégicas detonantes.....	94
6.4.1	Actividades específicas a incorporar a los territorios	94
6.4.2	Priorización de las acciones estratégicas en los Distritos	96
6.5	Conclusiones generales en relación con los modelos de gestión.....	97
7	Conclusiones	99
7.1	Conclusiones generales	99
7.1.1	Lo arquitectónico, urbanístico y urbano	99
7.1.2	La gestión	99
7.1.3	Lo estratégico.....	100
8	Bibliografía	101

Listado de tablas

Tabla 1 Características generales de los Distritos Creativos y otras áreas de interés productivo	29
Tabla 2 Tipologías generales de uso y su relación las actividades desarrolladas	36
Tabla 3 Caracterización de tipologías por su representación en el total de las actividades dentro de los Distritos Creativos.....	37
Tabla 4 Caracterización de tipologías por su representación en el total de las actividades de cada tipo de actividad	38
Tabla 5 Caracterización de tipologías por su representación en el total de cada tipología	39
Tabla 6 Caracterización de tipologías por su representación en el total de las características de uso.....	40
Tabla 7 Caracterización de tipologías por su representación en el total de las actividades de cada tipología de uso y cada actividad	41
Tabla 8 Base tipológica normativa	46
Tabla 9 Tipos de actividades, características de unidades productivas – UP, según unidades empresariales – UE y localización en el Distrito Creativo	47
Tabla 10 Existencia de incompatibilidades por tipos de actividad	48
Tabla 11 Territorialización de las incompatibilidades de las unidades productivas en los Distritos Creativos	49
Tabla 12 Incompatibilidades en cada Distrito Creativo por tipo de actividad.....	52
Tabla 13 Existencia de requerimientos urbanísticos en el entorno de las unidades productivas en cada uno de los Distritos Creativos.....	53
Tabla 14 Existencia de requerimientos urbanísticos diferenciales en el entorno de las unidades productivas en cada uno de los Distritos Creativos - DC, por tipo de actividad y estructura arquitectónica	54
Tabla 15 Existencia de requerimientos urbanísticos diferenciales en el entorno de las unidades productivas por estructura arquitectónica y tipos de actividad	55
Tabla 16 Distribución de usos principales esperados y la propuestas de usos complementarios en el territorio de los Distritos Creativos	56
Tabla 17 Usos principales y complementarios esperados en relación a los destinos actuales	56
Tabla 18 Resumen conceptual para evaluar condiciones urbanas.....	58
Tabla 19 Desarrollo conceptual y argumentativo	59

Tabla 20 Relación entre indicadores e índices de referencia	64
Tabla 21 Análisis de características urbanas	66
Tabla 22 Condiciones urbanas para cada Distrito Creativo según los requerimientos funcionales de las unidades productivas	72
Tabla 23 Condiciones urbanas para los Distritos Creativos según el tipo de actividad.....	73
Tabla 24 Condiciones urbanas para los Distritos Creativos según la existencia de incompatibilidades en las unidades productivas (Si/No), tipo de actividades y su estructura arquitectónica.....	75
Tabla 25 Condiciones urbanas para los Distritos Creativos.....	76
Tabla 26 Usos principales y complementarios derivados del análisis arquitectónico.....	79
Tabla 27 Usos restringidos y sustitutos	80
Tabla 28 Porcentaje de unidades productivas por Distrito Creativo que requieren elementos urbanísticos..	82
Tabla 29 Esquema resumen del modelo RIAI	87
Tabla 30 Esquema resumen del modelo RP	89
Tabla 31 Esquema resumen del modelo BP	90
Tabla 32 Resumen de condiciones en cada Distrito Cultural – Necesidades de fortalecimiento u oportunidades	92
Tabla 33 Asignación de modelos de gestión para cada distrito	93
Tabla 34 Definición de acciones estratégicas generales y priorización de acciones estratégicas detalladas. .	97

Listado de ilustraciones

Ilustración 1 Marco lógico	10
Ilustración 2 Estructura metodológica general para definir requerimientos	11
Ilustración 3 Descripción de requerimientos	12
Ilustración 4 Modelo conceptual de Hottelling	15
Ilustración 5 Localización general en Bogotá	20
Ilustración 6 Proceso metodológico	30

Ilustración 7 Requerimientos físicos generales de las actividades.....	42
Ilustración 8 Escalas esperadas en las actividades	43
Ilustración 9 Requerimientos constructivos para actividades características.....	43
Ilustración 10 Requerimientos constructivos para actividades complementarias.....	44
Ilustración 11 Existencia de requerimientos urbanísticos por exigencia de las unidades productivas en cada Distrito Creativo	53
Ilustración 12 Proceso para definir modelos generales de gestión.....	78
Ilustración 13 Localización de bienes patrimoniales en el ámbito de los Distritos Creativos	90

Introducción

El presente estudio tiene como objetivo la definición de acciones a realizar que permitan el mayor aprovechamiento urbanístico y económico de sectores estratégicos en la ciudad, en el marco de la innovación y las expresiones artísticas y culturales, a partir de la identificación de características propias de las actividades productivas y de desarrollo inmobiliario.

Para el desarrollo de este objetivo, se realizará una aproximación a la identificación de las características físicas requeridas de las actividades productivas relacionadas con las industrias creativas y culturales, desde la condición arquitectónica y su relación con los componentes urbanísticos, urbanos y de gestión. Con esto se pretende garantizar el máximo provecho para la generación, tanto excedentes productivos que soporten y garanticen la sostenibilidad de las actividades; como de oportunidades que complementen lógicas inmobiliarias a través de incentivos de atracción de inversiones que generen confianza en la localización de un conjunto de usos complementarios que concreten modelos de ocupación compactos, no solo desde la perspectiva residencial, sino también productiva.

El estudio concluye con un conjunto de requerimientos transversales a los Distritos Creativos y con algunas actividades públicas o privadas detonantes y estratégicas, que son específicas para cada uno, y con la habilitación de un conjunto de requerimientos normativos e institucionales y el trabajo sectorial, público y privado, pueden armonizar los intereses de las convenciones urbanas que pueden ser aceptadas por la demanda tanto de productos culturales y creativos como inmobiliarios.

Conceptos clave: *Industrias Creativas y Culturales, Distritos Creativos, Bogotá, Requerimientos arquitectónicos, urbanísticos, urbanos y de gestión, actividades estratégicas, promoción productiva e inmobiliaria.*

1 Criterios conceptuales generales

1.1 Definiciones de partida

Los **aprovechamientos urbanísticos** se entienden como la monetización de los metros cuadrados de construcción que, puestos en el mercado inmobiliario, generan opciones para consolidar beneficios de la actividad de renta o venta de productos inmobiliarios.

Los **aprovechamientos económicos** se entienden como los beneficios o provechos generados por actividades productivas, comerciales o de servicios, entre otras.

La articulación de los mercados inmobiliario y el de bienes y servicios, se da a través de la asociación de los incentivos urbanos de actividades productivas, de la existencia de bienes públicos, su estratégica localización y disposición, como de infraestructura de soporte, lo que consolida condiciones indispensables para reducir los costos territoriales de transacción.

Estos costos se definen como aquellos relativos a las formas en que se relacionan los agentes en los territorios, antes y después de los intercambios de los bienes y servicios, y que implican acciones de coordinación, flujo de información, redes de trabajo y acciones de soporte a las cadenas productivas y que, inclusive; incorporan los costos territoriales de transacción del suelo a nivel de renta o de la amortización de la propiedad. Esto favorece el desarrollo de las actividades productivas.

En el caso de la intervención estatal que pretenda generar mayores aprovechamientos urbanísticos y su correspondiente implicación en los aprovechamientos económicos, se propone una estrategia a través de la disposición de normas urbanísticas y urbanas, para la definición de usos, edificabilidades y coberturas de bienes públicos e infraestructura.

Se busca definir una combinación que genere oportunidades de aumentos en la renta del suelo y los beneficios de las actividades productivas, derivados de los mayores potenciales constructivos con potencial de ser absorbidos por el mercado inmobiliario y la disminución de los costos territoriales de transacción o mejores condiciones de atracción de mercado para los bienes y servicios ofrecidos.

En este estudio, se definen como categorías de análisis los aprovechamientos económicos e inmobiliarios, previamente definidos.

Las dimensiones de trabajo son:

- **Edificabilidad:** medida asignada normativamente, que identifica en relación al tamaño del suelo, la cantidad de metros cuadrados que pueden ser construidos

para el desarrollo de productos inmobiliarios. La medida resulta de la relación máxima admisible entre el área total construida de una edificación y la superficie del terreno sobre la cual se levanta.

- **Uso:** cualidad normativa de las construcciones que define las actividades que pueden desarrollarse en los espacios resultantes de procesos de producción inmobiliaria y que para su desarrollo requiere de una infraestructura urbana, lograda a través de procesos idóneos de urbanización y de construcción, que le sirven de soporte físico. Se dividen en usos principales (que permite las actividades objeto de análisis), complementarios (que permite que la actividad objeto de análisis funcione sin restricciones pero puede aumentar los metros cuadrados de aprovechamiento), sustitutos (son usos que generan indiferencia, tanto en actividades principales como en complementarios), restringidos (aquellos que pueden localizarse siempre que haya un conjunto de acciones que permitan mitigar las afectaciones al uso principal) y prohibidos (actividades que no pueden desarrollarse por cuanto afectan las actividades objeto de análisis).
- **Requerimiento físico de uso:** es el conjunto de características urbanísticas y arquitectónicas que, de forma estratégicamente organizadas, permiten que las actividades productivas se desarrollen armónicamente desde una perspectiva funcional.
- **Requerimiento urbano de uso:** es el conjunto de características urbanas que son requeridos por las actividades productivas y complementarias para su desarrollo armónico y financieramente eficiente.
- **Modelo de gestión:** conjunto de requerimientos institucionales y de regulación del comportamiento de los agentes vinculados, que logran concretar los objetivos urbanos y económicos.

Para la aplicación de la metodología concertada se propone un modelo de deducción de cada una de las variables que miden estas dimensiones, entendiéndolas como magnitudes que cambian a través del tiempo y el espacio.

A cada variable se le establece uno, o un conjunto de indicadores que definan su variabilidad y se constituirán en la medida en que la información disponible lo permita, por lo que serán índices de referencia para hacer comparables los valores esperados eficientes, en el marco del presente estudio.

1.2 Estructura metodológica general

Para la construcción de la base de la información, se desarrolla una lectura conceptual como fundamentación teórica de soporte, y un análisis de reportes y registros administrativos

cuantitativos o cualitativos como marco contextual, que permiten establecer el sustento para la clasificación de requerimientos físicos (funcionales) y urbanos.

Este estudio se respalda con la caracterización de las actividades productivas de innovación y las expresiones artísticas y culturales, a partir de informes y estudios institucionales, sumado a los aportes conceptuales que alimentan la caracterización de sus requerimientos y cualidades.

Para esto se realiza un proceso de análisis en cinco fases:

Ilustración 1 Marco lógico



Fuente: SDP – DEU

Fase 1: Marco legal nacional, que permite concretar los componentes de innovación y las expresiones artísticas y culturales, como industrias creativas para articularlas como criterios institucionales no aleatorios.

Fase 2: Evaluación de las políticas y normas distritales para concretar las actividades, en el marco de los procesos de territorialización y caracterización ya realizadas por la administración.

Fase 3: Territorialización y concreción geográfica de las actividades.

Fase 4: Articulación con formas de uso.

Fase 5: Concreción físico espacial con condiciones óptimas de uso

Con esta información se desarrollan los análisis que permitan definir los **requerimientos físicos** de las actividades desde las condiciones arquitectónicas y urbanísticas, para definir tanto su representación normativa como las formas en que se deben constituir los elementos de soporte.

De forma complementaria se definen los **requerimientos urbanos**; es decir, los adscritos a los procesos de cobertura de servicios sociales y de complementariedad productiva, que

fortalezcan la localización de las actividades objeto de análisis, así como la funcionalidad de otros usos para hacer atractivo el mercado inmobiliario.

Con este resultado, se definen los **requerimientos de gestión** que establecen los instrumentos y mecanismos requeridos para garantizar y concretar las propuestas en los territorios.

Ilustración 2 Estructura metodológica general para definir requerimientos



Fuente: SDP – DEU

Así las cosas, el desarrollo del estudio se despliega en tres grandes capítulos:

1. **Requerimientos físicos:** Define las características de las construcciones y de los entornos urbanísticos necesarias en las actividades productivas de análisis y su entorno para mejorar el aprovechamiento económico y urbanístico. Mediante una matriz, se obtiene el conjunto de usos principales y complementarios que potencian las actividades productivas y el entorno inmobiliario.
2. **Requerimientos urbanos:** Con base en el conjunto de usos definidos como estratégicos, define las características de bienes públicos e infraestructura que son necesarias para el buen funcionamiento del modelo urbano propuesto.
3. **Requerimientos de gestión:** Para los territorios definidos como estratégicos en este análisis, se establecen los lineamientos y propuestas generales de modelos de

gestión para la atracción de inversiones a través de los requerimientos normativos, institucionales, de asociación o de acción pública o privada para que las propuestas de requerimientos físicos y urbanos puedan lograrse.

Ilustración 3 Descripción de requerimientos

- 1** **Requerimientos FÍSICOS**

Define el conjunto de características físicas arquitectónicas y urbanísticas que de forma estratégicamente organizadas, permiten que las actividades productivas se desarrollen armónicamente desde una **perspectiva funcional**.

 - **Arquitectónicos:**
Características de las construcciones (y su representación normativa) a través de una matriz de usos principales y complementarios
 - **Urbanísticos:**
Necesidad de elementos públicos diferenciales en el entorno próximo (Modelo urbano DE NUEVOS NEGOCIOS)
- 2** **Requerimientos URBANOS**

Define las **características de bienes públicos e infraestructura** que son necesarias para el buen funcionamiento del modelo urbano propuesto, que fortalezca la localización de las actividades productivas, así como la funcionalidad de otros usos, para hacer atractivo el mercado inmobiliario.

 - **Bienes públicos e infraestructura:**
 - Localización.
 - Tipos y cualidades
 - Cobertura
- 3** **Requerimientos GESTIÓN**

Define lineamientos y propuestas generales de modelos de gestión para la atracción de inversiones: requerimientos normativos, institucionales, de asociación o de acción pública o privada para que las propuestas de requerimientos físicos y urbanos puedan lograrse.

 - **para resolver incompatibilidades de uso y atraer inversión**
 - **para resolver productividad**
 - **para bienes patrimoniales**

Fuente: SDP – DEU

2 Consideraciones conceptuales de análisis

2.1 Las economías productivas como base para el desarrollo del trabajo

Para la construcción del presente documento y el logro de los objetivos definidos, se abordarán conceptos que soportan las conclusiones y los procedimientos desarrollados, con el propósito de establecer un conjunto de estrategias que arrojen el mayor aprovechamiento urbanístico y económico de sectores estratégicos, a partir de la innovación y las expresiones artísticas y culturales.

Los hogares y empresas se vinculan más allá de las transacciones materiales de bienes y servicios, a través de los flujos de información y las relaciones de poder. Cualquier intercambio monetario o “transacción” de bienes y servicios, implica intercambios de información ex ante y ex post, lo que afecta actividades de planeación, negociación, contratos, etc. Cada intercambio monetario implica negociaciones entre más de dos agentes; tanto el comprador como el vendedor, deben negociar con otros agentes previo al intercambio, buscando el agente adecuado con el cual ejecutar la transacción. Esta decisión se basa en el valor del bien y los costos que se asumen para acceder a él.

En este sentido, cada intercambio monetario que concreta el objetivo de las unidades productivas de los territorios, implica “costos territoriales de transacción”; los cuales deben ser abordados de la misma forma que los costos de producción y transporte, para lograr niveles óptimos de producción y ubicación. Los costos territoriales de transacción determinan decisiones de organización interna, diversificación y ubicación, entre otros. Así las cosas, los procesos de localización de las actividades económicas se sustentan en las economías de producción (o procesos de disminución de costos por procesos productivos) que abordan tanto los costos de las actividades de producción de bienes, y los costos de transacción.

Un centro urbano no solo debe considerarse como una unidad de producción óptima o un clúster de empresas y hogares enfocados a minimizar los costos de transporte y producción, sino como una “estructura de gobernanza” apropiada (o modelo organizacional apropiado), que permite a las empresas y hogares minimizar costos territoriales de transacción (Capellin, 1988). En este sentido, como base fundamental para el abordaje del presente documento, las economías productivas se deben referir tanto a los aspectos del cómo se produce, el cómo se afectan los costos de tal actividad, el cómo se aborda el alistamiento del proceso productivo, y los costos de transacción que se adscriben a él.

2.2 La estructura de localización como características físicas, urbanísticas y urbanas

Basándonos en la definición de precio como una magnitud que representa la escasez relativa de un bien en el mercado y de valor como la cantidad de trabajo social que condensa, la distinción entre los dos conceptos resulta interesante en la necesidad de explicar la capacidad del suelo de tener precio cuando no condensa valor. Marx, lo explica Jaramillo (2009), incorporó esta pregunta a su teoría del valor del suelo rural y lo explicó como una concreción de la teoría bajo determinadas circunstancias (Ortega Avila, 2012).

Sin embargo, menciona (Ortega Ávila, 2012) recordando las posturas ricardianas (Ricardo, 1959), "...uno de los criterios del valor del suelo rural y la renta generada para él, está definido por su capacidad de producción (productividad marginal del suelo) y por la cercanía a los centros poblados..."

El suelo rural tiene una connotación particular referida de manera similar en el suelo de espacio público aprovechable, y es que los bienes sobre el suelo desarrollado, no son objeto de entrega residual del suelo, es decir; el producto del aprovechamiento del suelo rural como el del espacio público comercializable, no entregan la propiedad.

De manera complementaria, plantea Ortega *"...Von Thünen, planteando unos supuestos muy claros una constante calidad del suelo rural, con un suelo que no multiplicaba ni reducía la capacidad de producción de los factores y que los costos de producción son fijos por unidad de suelo, así como lineales los costos de transporte, la renta nace en la diferencia entre el costo resultante de producción y transporte del producto y el precio de mercado, siendo las tierras más lejanas las que menor renta generaban por cuanto, el precio de mercado se definía como la mayor magnitud de las sumas de los costos de transporte y los costos de producción. Los suelos más cercanos al tener estas magnitudes más bajas, aprovechaban las diferencias para convertirlas en rentas..."*

Esto implica que la localización relativa establece valores de referencia y atracción de localización. En el caso que ocupa el presente documento, es claro que uno de los aspectos de diferenciación de los territorios es su localización relativa en función de los servicios que conceptualmente ofrece los centros de ciudad, es decir; la dotación y cobertura eficiente de servicios sociales.

La sistematización y concreción del aprovechamiento con base en la localización, genera una concreción a la lógica de la aglomeración en función del *"...juego de poder de mercado y de minimización de costos..."* que puede tener el uso privativo del espacio. Así, *"...Hotteling plantea por el contrario a Thünen, la idea de que las empresas se localizan no de forma dispersa, sino que buscan hacer mínimos sus desplazamientos..."* (Ortega Avila, 2012), lo cual se representa con el ejemplo clásico de dos vendedores sobre una playa (espacio público comercializables) con límites en los extremos e igual cantidad de demanda a lo largo

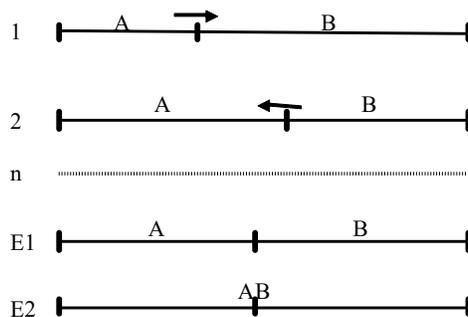
de una superficie lineal, que imita las formas en las que se aglomeran o clusterizan las actividades. No es sólo una localización dentro de la ciudad sino una una localización por la demanda, por su acceso o la garantía de los costos de acceso al mercado, sean lo mínimo posibles.

En la figura 2 se refleja un primer escenario en el que una localización del vendedor A, ubicado muy cerca a uno de los límites, aumenta la cantidad de mercado que puede obtener el vendedor B. La estrategia 2 muestra lo mismo, pero con un poder de mercado a favor de A.

En el mismo sentido, la opción E1 define un posible resultado eficiente donde cada vendedor divide sus mercados y ubicándose en los puntos A y B en el centro de los mismos. Sin embargo, si los derechos de propiedad no están definidos o si existen acuerdos entre los dos jugadores, mientras B se encuentre en su puesto, A tiene incentivos para aumentar su mercado rompiendo el trato y entrando al área que no le corresponde.

Sin embargo, la situación E2 parece ser una respuesta a los incentivos de romper los acuerdos, y con derechos de propiedad inciertos, la demanda deberá buscar la oferta desplazándose a los centros de aglomeraciones productivas que está representado por el punto AB. Esto implica que tal centro de aglomeración, como característica resultante de las actividades económicas y de mercado complementarias a la existencia del suelo, marcan la vocación del suelo que incentiva la localización y la competencia por el espacio. Así, los territorios se especializan y aglomeran por la oportunidad que tenga el espacio de atraer y permitir la localización de las actividades productivas. No es posible afirmar la existencia del equilibrio de Hottelling, si la normativa regulatoria de ocupación del suelo no permite que la localización o las condiciones del territorio, sean atractivas para que la demanda acceda al espacio.

Ilustración 4 Modelo conceptual de Hottelling



Fuente: SDP – DEU Curso de Economía Espacial, Profesor Dominique MIGNOT, Laboratoire d’Economie des Transports, ENTPE, Université Lumière Lyon 2

Ahora bien, como se plantea en el documento de Ortega, ante la diferenciación de precio y valor, Jaramillo involucra el término de renta como la forma en la que el capitalista propietario del suelo concreta sus expectativas de explotación según las condiciones

específicas en las que su suelo se diferencia por los procesos de localización o asignación normativa.

Hasta aquí se puede reducir el análisis a la existencia de unos factores propios del suelo que hacen de su condición de propiedad de un sujeto, y que son objeto de generación de un valor y una consecuente y latente posibilidad de remuneración de uso, entendido como renta, que nace de las características de localización, vocación del espacio y capacidad de uso. Estos son los requerimientos generales de localización que especializan las formas en las que se concreta en el territorio como respuesta a la dinámica de oferta y demanda.

En cualquiera de los acercamientos conceptuales, se sustenta tal nivel de decisión en las restricciones institucionales existentes y claramente, en los costos de transacción que afectan la producción.

Con esto se puede adscribir el origen de requerimientos funcionales urbanos y condiciones normativas e institucionales que permitan la libertad de la decisión de localización productiva, y la consecuente necesidad de garantizar oportunidades de atracción residencial para concretar los mercados y su fuerte relación con la valoración del suelo y la definición de la renta.

2.2.1 Evolución del concepto de renta

Desarrollando los conceptos de (Ortega Avila, 2012), *“...entendiéndose a la renta como el valor que recibe su propietario como remuneración del suelo dentro de un sistema productivo (y claro que están definidos los derechos de propiedad claramente), el propietario espera su remuneración periódicamente por el uso que cualquier capitalista haga del suelo al incorporarlo a su sistema de producción. Por lo tanto, el propietario del suelo esperará que su suelo sea visto como una especie de capital que debe ser remunerado a una tasa de mercado...”*.

De este modo, el suelo comercializable podrá ser valorado en función de su renta o del valor estimado de su precio de mercado para su correspondiente remuneración a precio del suelo en las condiciones de arrendamiento. Para esto es necesario hacer evidente que el precio del espacio público se puede asemejar al proceso de asignación de precio del suelo. El propietario del suelo comercializable capitalizará la renta *“...conociendo las condiciones de mercado y a una tasa no inferior a la de la economía (o a una definida por él o por un grupo de capitalistas cercanos) encontrará la relación de la renta y la tasa para determinar el precio de su capital inicial, o mejor, el precio del suelo. Así, si el interés que recibe un capitalista es la magnitud del capital multiplicado por la tasa, y reordenando la relación, el*

capital es el interés dividido por la tasa, homológamente, el precio del suelo será la división entre la renta y la tasa²...” (Ortega Avila, 2012).

Pero de manera complementaria, la existencia de renta y la potencialidad de convertirlo en precio (aunque como no existe mercado para la propiedad, sí lo existe para usufructo temporal como en la tierra rural), incorporados los atributos dados por la lógica institucional, el espacio público comercializable puede generar condiciones diferenciales en los suelos.

Para alguien que busque aprovechar el suelo comercializable, tales atributos calificarán a los suelos por su relativa calidad y para los aprovechadores interesados en suelos de calidad superior, se genera una ganancia adicional presionada por la diferencia entre el precio de mercado al que puede ofrecer sus productos (resultante del precio de producción de los bienes o actividades llevadas al mercado por los aprovechadores) y el precio de su producción. Esta diferencia, causada por las características del suelo es la renta y Marx la llama renta diferencial tipo 1 (Jaramillo González, 2009 pág. 13). Las diferencias en este contexto las ofrecen los atributos del suelo adscritos a su localización y vocación, lo que implica que se convierte en un valor variable dependiendo del suelo mismo.

Los atributos que se le den al suelo y las formas en que éste se pueda reproducir para multiplicar su capacidad funcional, conlleva a que la ganancia sea mayor y en la medida en que una cantidad considerable de capitalistas sean capaces de hacer la misma inversión, es decir; exista competencia por los suelos comercializables, esta sobreganancia también es renta, ya que el suelo comercializable puede ser remunerado en el extremo de la situación. Esta nueva diferencia se denomina la renta diferencial tipo 2 (Jaramillo González, 2009 pág. 16) y está marcada por las capacidades de reproducción del capital en el aprovechamiento y están ligadas a las formas de ocupación del espacio, que se definen como las restricciones de uso y los elementos de ocupación que caractericen el suelo. Las rentas diferenciales son factores variables a la retribución.

Sin embargo, pensar en que las tierras que no tienen calidad o que tienen una baja capacidad de reproducción del capital sería pensar en que no es posible retribuir su uso o no genera rentas suficientes. Por eso, suponiendo la necesidad de una retribución mínima que permita al suelo mantenerse y reproducir capital, el aprovechador del suelo comercializable paga un valor básico mínimo y se generan nuevas diferencias entre los precios de mercado y los precios de producción. Esta nueva renta la define Marx como la renta absoluta (Jaramillo González, 2009 pág. 18) y se considera un factor constante en la retribución.

² Capital * Tasa = Interés; Capital = Interés / Tasa; Precio del suelo = Renta / Tasa

En el mismo sentido, Jaramillo (2009 pág. 148) vuelve a homologar las rentas rurales a las urbanas, en el caso de la absoluta, en la que en el mismo sentido, plantea a ésta como el valor mínimo que se debe remunerar al suelo por su existencia.

Pero la diferencia sustancial entre el suelo rural y el suelo de espacio público comercializable, está en la connotación urbana de este último que puede condensar unas rentas secundarias relacionadas a las propuestas por (Jaramillo González, 2009 págs. 156 - 184) y que presenta (Ortega Ávila, 2012) de forma sistemática así:

1. Diferencial de comercio: la derivada de la captura del propietario del suelo que aprovecha la alta velocidad de rotación del capital que genera la localización del suelo.
2. De monopolio de segregación: aquella que paga el capitalista individual para garantizar la exclusividad del uso del suelo para sus fines específicos.
3. Diferencial de vivienda: puede ser considerada el complemento de la renta de monopolio de segregación, pero se establece como una renta que captura las cualidades del suelo para generar la vivienda.
4. Diferencial y de monopolio industrial: capturada como condición específica para el uso industrial y como soporte para que ésta se localice preferencialmente.

Estas condiciones son factores variables en la definición de una retribución al uso relativa a los incentivos de localización.

2.2.2 Elementos relativos a la localización residencial

El presente documento adscribirá sus oportunidades de desarrollo inmobiliaria tanto en la especialización de algunos territorios como en la mixtura de usos de otros. Para esto, no sólo es necesario entender la valoración de los costos de transacción de la localización productiva, sino que de forma complementaria; se debe incorporar el conjunto de apuestas conceptuales que permitan reconocer cuáles son las variables a considerar para atraer la localización residencial, como complemento de la localización productiva, minimizando sus costos de transacción y generando sus condiciones de atractividad.

Con esto, los elementos que le son propios a las lógicas de localización residencial se pueden considerar -de forma sintética-, en los adscritos a los ingresos de las familias y su regularidad, los precios pagados para resolver necesidades, como agua o saneamiento y transporte, el suministro público de infraestructura y servicios, y los costos de la vivienda bien dotada (Satterthwaite, 2016). Esto articula la discusión de la localización residencial entre condiciones propias de los agentes y características físico espaciales del territorio, que son los que asignan valor y definen los precios a los que la restricción presupuestal de las familias deben enfrentarse al momento de decidir por su canasta de bienes, entre los que se encuentra la vivienda.

La estructura complementaria a la localización residencial, debe concentrarse en los temas de dotación pública y en fortalecimiento de las estructuras productivas, siendo este aspecto

vital para soportar los temas de generación de ingresos para la comunidad, que involucra el concepto de preferencias dentro de la decisión de las familias.

Son requerimientos para garantizar dinámicas de disminución de los procesos de segregación urbana, la planificación, la infraestructura básica y servicios para el bienestar urbano y la prosperidad, que supone a la localización residencial como una parte de la respuesta de consolidación de territorios, lo cual evidencia que las preferencias de los agentes se definen de forma complementaria, por la existencia de la dotación del territorio.

Se entiende que la propuesta de dotación de los territorios debe estar enmarcada en la creación de hábitat más que de infraestructura inmobiliaria, la cual se desarrolla en el mercado. Sin embargo, esta investigación se sustenta en elementos de inclusión y derecho a la ciudad, en cumplimiento de la función pública del urbanismo, la posibilidad de ejercer la ciudadanía, la participación y garantizar el estado social de derecho, la integralidad y la sostenibilidad, como elementos estratégicos a concretar en cada acción de desarrollo territorial.

Se utiliza, la referencia de atracción residencial desde la propuesta de la Secretaría Distrital del Hábitat (2008) que de forma conclusiva presenta la noción de hábitat, como sigue:

“En el ámbito urbano, el hábitat se entiende como el territorio y el conjunto de atributos que lo cualifican, donde se localiza y vive el ser humano; su desarrollo armónico contribuye a mejorar la calidad de vida, la productividad de la ciudad, la inclusión social de toda la población...”.

Así las cosas, la acción integral del estado se concentra en apuestas de unificar acciones de planificación urbana como embrión de desarrollo productivo y social, y la segunda desde la perspectiva de la política de hábitat, como ejemplo de que la localización residencial es más que el espacio físico construido y que por el contrario representa el espacio territorial donde se desarrollan sus actividades.

Esto permite concluir que uno de los aspectos de consolidación de los territorios de los Distritos Creativos -cuando su objetivo es la mixtura-, deberá ser la de incorporar los aspectos de dotación de localización residencial para apropiarlos como una decisión por parte de las familias.

3 Distritos Creativos

3.1 ¿Qué son los Distritos Creativos o Áreas de Desarrollo Naranja – ADN para Bogotá?

En el marco de la “Política Pública Distrital de Economía Cultural y Creativa 2019-2038” publicada en el Registro Distrital No. 6643 de fecha 26 de Septiembre de 2019, se definen los Distritos Creativos (DC), denominadas Áreas de Desarrollo Naranja (ADN) como “espacios, geográficamente delimitados, en los que convergen la cultura, la creatividad y el emprendimiento, y funcionan como áreas de desarrollo económico, social y cultural consolidando escenarios para la renovación urbana, la generación de empleo, y la creación, producción, distribución, exhibición, comercialización y consumo de bienes y servicios culturales y creativos”.

Esta política, establece dos categorías de Distritos Creativos o ADN:

- **Las ADN inducidas:** Resultan de políticas que tienen como finalidad la transformación de espacios no aprovechados o áreas deprimidas, en nuevos motores de desarrollo económico, social y cultural; y responden a la intervención impulsada por el gobierno Distrital o Local en un polígono determinado.
- **Las ADN espontáneas:** Son el resultado de aglomeraciones espontáneas de actividades económicas asociadas a la economía cultural y creativa. Deben tener unas características particulares: concentración de empresas del mismo sector económico; concentración de actividades económicas complementarias; presencia institucional que impulse la articulación entre actores; infraestructura adecuada para la producción y el intercambio de los bienes y servicios; e innovación (Celis, 2016).

La Política identifica polígonos a priorizar en Bogotá: inducido y por aglomeración espontánea:

Ilustración 5 Localización general en Bogotá



Fuente: Política Pública Distrital de Economía Cultural y Creativa 2019-2038

Esta definición es claramente flexible, en tanto la creación de distritos espontáneos deriva de decisiones propias de los agentes productivos y de las dinámicas de mercado. Es así como el presente estudio, se convierte tanto en análisis de los distritos existentes a la fecha, como en los que puedan surgir de la lógica propias de los productores, o de las decisiones de la administración Distrital³.

3.2 Referentes Internacionales

En el proceso de formulación de la “Política Pública Distrital de Economía Cultural y Creativa 2019-2038” la Secretaría de Cultura, Recreación y Deporte de Bogotá, dentro del “Documento de diagnóstico e identificación de factores estratégicos”, analizó casos exitosos de Distritos Creativos localizados en diferentes ciudades en el mundo, donde se destaca como factor común las alianzas público-privadas. *“Algunos de estos referentes, los cuales, mediante modelos de cooperación institucional y público privados, se han apalancado con inversión estatal en adquisición, restauración y revitalización de bienes del patrimonio material e inmaterial, o en instrumentos que atraen la inversión privada, tales como obligaciones urbanísticas para crear espacios desde lo público y conceder su administración a privados, planes maestros urbanísticos que busquen fomentar espacios formados por experiencias creativas, incentivos tributarios, periodos gratis de arrendamiento a cambio de mantenimiento de espacios o programación cultural continua, e incentivos al consumo a través del fortalecimiento de la oferta, entre otros. Logrando encontrar la sostenibilidad de las iniciativas a la vez que se promueven transversalidades como el turismo receptivo, la gastronomía, el establecimiento de empresas y de profesionales alrededor”.*

A continuación, se muestran los aspectos relevantes para cada uno:

³ En las discusiones sobre la localización y existencia de distritos creativos se ha valorado la inclusión y fortalecimiento de otros territorios, como la zona denominada “Parque de la 93” o las zonas aledañas al Park Way, la Calle 53 entre Avenida Caracas y Carrera 18, Teusaquillo al borde de la Avenida Caracas, entre otras, que incorporan dinámicas muy similares pero que podrán abordarse posteriormente en otros procesos de política pública.

Pelourinho, el centro histórico de SALVADOR DE BAHÍA

A parte de buscar desarrollo económico, tiene como objetivos fortalecer las capacidades en emprendimiento cultural y creativo; apoyar el crecimiento de los negocios y fomentar el atractivo de los lugares creativos.

El Pelourinho es el punto que despierta mayor interés en los turistas que visitan Salvador Bahía, ciudad brasilera ubicada en el nordeste de Brasil, cuenta con una extraordinaria oferta gastronómica, artesanías, arquitectura barroca y centros culturales.

Las antiguas construcciones concebidas como viviendas pasaron a ser ocupadas tras su rehabilitación por bares, restaurantes, tiendas, galerías de arte o museos, en su mayor parte orientados al sector turístico. Tiene un modelo de cooperación institucional, público y privado, desencadenado mediante una inversión estatal en adquisición y restauración de bienes que logró promover el turismo receptivo, a través de la revitalización del patrimonio material e inmaterial.



Sus usos principales son el turismo de playa y patrimonial, gastronomía, arquitectura histórica, fiestas tradicionales y ocio nocturno, lo cual requirió restauración urbana, definición de vocaciones de los polígonos para actividades comerciales y culturales y el fortalecimiento de la identidad cultural y de la cohesión social.

LX Factory – LISBOA

Se trata de un proyecto de rehabilitación urbana en el cual la promotora inmobiliaria Mainside, S.A. transformó y adaptó 23.000 m² de las antiguas instalaciones industriales ubicadas en el centro urbano de Lisboa, en una aldea creativa con condiciones especiales de acceso a emprendedores y empresarios de las industrias culturales y creativas. La inmobiliaria elabora el proyecto que tiene como base de sostenibilidad el arrendamiento directo de los espacios y establece contactos con empresas "tipo ancla" definidas como aquellas empresas influyentes tradicionalmente grandes o afianzadas, que ejercen un efecto positivo en las economías locales y se consideran motores fundamentales de la estrategia de crecimiento. La elección y la



invitación de estas empresas "ancla" se hizo con la colaboración del Ayuntamiento.



Esta antigua área industrial es un referente mundial en arquitectura y rehabilitación de antiguos edificios industriales. Su origen se remonta a 1846, cuando la empresa de hilos y telas "Companhia de Fiação e Tecidos Lisbonense" pasó a ocupar uno de los complejos industriales más importantes de la historia de Lisboa. El área de 23.000 m² fue ocupada posteriormente por un conjunto de empresas relacionadas con el uso industrial. Durante años, el complejo permaneció en el olvido, hasta ser devuelto a la ciudad, a través del proyecto desarrollado por la empresa Mainside Investments, en la forma de esta isla creativa.

Distrito de Diseño – BUENOS AIRES

Promueve el establecimiento de empresas y profesionales, a través de beneficios tributarios y acceso a créditos, e incentivos al consumo a través del fortalecimiento de la oferta. Concentra en un espacio físico actividades relacionadas con el diseño y su cadena de valor; servicios, infraestructura y academia. Su estrategia de desarrollo incluyó la conformación de clúster, posicionamiento de ciudad, transformación colaborativa y fortalecimiento de competitividad para incrementar las exportaciones.



“El Distrito de Diseño revitaliza a Barracas, un barrio de pasado industrial que ha dejado grandes naves industriales de alto valor patrimonial, para estimular la radicación de los actores ligados al back productivo de la industria como las empresas, las academias y los profesionales del sector. Los nuevos residentes del polo generador de diseño reciben exenciones impositivas y facilidades para incitar el crecimiento propio junto con el de la industria”⁴.

⁴ Secretaría Distrital de Cultura, Recreación y Deporte. (2018). Política Pública Distrital de Economía Cultural y Creativa. Documento de diagnóstico e identificación de factores estratégicos.

Matadero de Madrid – MADRID

Modelo de cooperación institucional, público y privado, que busca garantizar viabilidad. Las organizaciones privadas que se vinculan no pagan alquiler, pero se comprometen a la remodelación y programación de las actividades que incluyen festivales de música. Por ejemplo, matadero de cerdos por 16.8 millones de USD por parte de una fundación que promueve la lectura y se encarga de la programación del espacio; y la academia musical de Red Bull vinculada a la Red Internacional de Talleres de Música quien invirtió 2.2 millones de USD en adecuación.



Fue declarado Bien de Interés Cultural (BIC), reconociendo la singularidad de su arquitectura neomudéjar y la importancia histórica para la ciudad de su actividad pasada. Fue entonces cuando empezaron a desarrollarse propuestas para recuperar del abandono algunas de las naves del complejo y ofrecer nuevos usos de carácter cultural. Pero el proyecto para recuperar este recinto y dedicarlo al arte contemporáneo comienza en 2005, cuando se aprueba un plan especial para la reconversión del recinto del antiguo matadero en un nuevo espacio para la cultura. Comenzaba así un laborioso proceso de adecuación arquitectónica.

Ciudad del Río – MEDELLÍN

Ciudad del Río nació en 2006 cuando la Alcaldía adoptó el Plan Parcial Simesa, que redefine el modelo de ocupación de la zona: “Un espacio público como principal estructurante urbano, un medio ambiente que evoluciona hacia una mejor calidad regida por la sana mezcla de usos y una forma de ocupación del territorio determinada por el derecho de permanencia voluntaria de las actividades industriales existentes” (Decreto 124 de 2006).



Transformación de una fábrica de acero y cemento para otros usos como servicios de salud, financieros, vivienda y espacios culturales. El elemento generador de valor es el Museo de Arte Moderno (MAM) que es construido con recursos de obligaciones urbanísticas que son recursos públicos administrados por privados. En este espacio se aprovecha la ubicación estratégica; Metro, vías de acceso, rutas de transporte. Posee diferentes usos que van desde la vivienda, hasta servicios de salud, pasando por servicios gastronómicos, culturales y de entretenimiento. Algunos de los actores instalados en el sector son el Museo de Arte Moderno MAM, Ballet Folclórico de Antioquia, Canto Alegre, Orquesta Filarmónica, Restaurantes y cines. La

construcción, de iniciativa privada en un lote de 141.000 m2.

The Distillery – TORONTO

Antiguamente, el lugar en que hoy queda en Distillery District abrigaba la destilería Gooderham and Worts (y aún es posible ver varias placas de ella dentro del complejo). Esta destilería fue muy importante para el crecimiento económico de Toronto y Canadá, convirtiéndose en la mayor destilería del mundo.

El establecimiento dejó de funcionar después de 153 años produciendo bebidas alcohólicas (principalmente whisky y ron). De ahí, un pequeño grupo de inversores tuvo la idea de transformar el lugar abandonado en algo diferente.

La idea no era transformar el local en otra zona histórica, sino en un lugar que inspirara a las personas, con nuevos proyectos y nuevas formas de vivir y trabajar. Todo ello preservando el estilo arquitectónico industrial victoriano de la antigua destilería.



“Hace casi 10 años, un grupo de visionarios miraron una colección de edificios abandonados de uso industrial y se imaginaron transformarlo. No en otro “distrito histórico” o “pueblo pionero” sino en algo emocionante y único. Querían crear un lugar que excitara e inspirara los sentidos. Donde la gente pudiera experimentar nuevas ideas, nuevos alimentos, nuevos diseños y nuevas formas de vida y trabajo”.

Pirelli hangarBicocca – MILÁN

Iniciativa privada que se ha convertido en uno de los mayores espacios de exposición de Europa. La entrada al espacio y espectáculos es gratuita financiada por la fundación con el objetivo de ayudar al público a conectarse con el arte. El complejo, que una vez fue una fábrica de locomotoras, incluye hoy un área de servicios públicos y actividades educativas, y tres espacios de exposición.





Centro dinámico de experimentación y descubrimiento que cubre 15.000 metros cuadrados, convirtiéndolo en uno de los mayores espacios de exposición en Europa. Presenta cada año grandes muestras solistas de artistas italianos e internacionales, donde cada proyecto es concebido para trabajar en estrecha relación con la arquitectura del complejo.

Proyecto de intervención urbana en Iztapalapa – MÉXICO

La recuperación del espacio público se logra a través de la liberación de obstáculos que limitaban los desplazamientos a pie, impedían la visibilidad y propiciaban el alojamiento de vehículos y el comercio informal. La homologación y mejoramiento de pavimentos a través de un diseño a partir de tableros de concreto y tapetes de pórfido rojo, posibilitó el retiro de instalaciones aéreas, jardineras, muretes y desniveles que habían sido incorporados en el tiempo como elementos de disuasión, pero que, al final, redujeron sensiblemente la calidad y habitabilidad del espacio.



Para mejorar la habitabilidad y la escala de ambas plazuelas, se instalaron en sus bordes, pérgolas faldón permeables, a base de concreto y metal desplegado. Los elementos complementarios como el kiosco, altar religioso, mobiliario e iluminación y el señalamiento fueron reemplazados por otros, en los que se incorporó un lenguaje renovado, contemporáneo y a su vez, de fácil mantenimiento y prolongada vida útil, cuya selección cromática formal y material, evocan el pasado prehispánico y colonial del barrio.

Otros ejemplo donde se destaca el fomento de las industrias creativas, a través de políticas públicas o intervenciones arquitectónicas, urbanas y urbanísticas en favor del crecimiento sostenible basado en la innovación, el conocimiento y/o el arte, además de mejorar el bienestar y la calidad de vida de los ciudadanos, son los siguientes:

Incubadora en el barrio de Moratalaz – MADRID

Están gestionadas por el Ayuntamiento de Madrid y se ponen a disposición de numerosos equipos de trabajo que pretenden comenzar sus actividades, la mayor parte en las industrias creativas y culturales. Cuentan con espacios de trabajo que pueden asignarse temporalmente a determinadas empresas innovadoras que requieran un empuje inicial para reforzar su propuesta de negocio. Estos centros, son conocidos como «incubadoras de empresas».



El Gobierno de España ha fomentado políticas en apoyo de las Industrias creativas por medio de la Subdirección General de Promoción de Industrias Culturales y Mecenazgo del Ministerio de Cultura y Deporte. Estas políticas se han aprobado a través de medidas incluidas en el Programa de incentivos para las Industrias culturales y creativas de 2018.

CIUDAD DE VALENCIA

En Valencia, como en las principales ciudades del mundo, las actividades ligadas a las industrias creativas y culturales se han convertido en su principal atractivo, no solo para fomentar el turismo como fuente de riqueza, sino también para promocionar su espacio urbano como lugar privilegiado en el que apetece residir y trabajar. Su presente y futuro como ciudad de vanguardia creativa es resultado de proyectos culturales ambiciosos y realistas que configuran una personalidad propia basada en la riqueza que supone crecer en la diversidad y en la tolerancia. Dentro de los lugares clave más representativos para el desarrollo de las industrias creativas y culturales, se encuentran: Feria Valencia, Las Naves, MUVIM “Museo de Ideas” e “IVAM”, la Ciudad del Artista Fallero o el Centro Cultural La Rambleta.

La Marina de Valencia

Con esta obra, la ciudad de Valencia recupera el puerto como espacio abierto de uso público. El Consorcio Valencia 2007 (CV07), gestor de La Marina de Valencia, desempeña su compromiso de recuperar patrimonio histórico de carácter industrial y pone a disposición de la ciudadanía un gran espacio público abierto donde colectivos locales puedan realizar sus actividades.





Las Naves

Antiguas naves destinadas al almacén de grano, ahora rehabilitadas, son 5.000 m² destinados a apoyar a la creatividad y creación contemporánea emergente en Valencia. Facilita los procesos creativos de los jóvenes artistas y genera un punto de encuentro que deriva en creaciones colectivas y multidisciplinarias.

Se compone de diversos espacios destinados a la fotografía, serigrafía, ensayos, diseño gráfico, edición de vídeo, proyecciones, salas polivalentes y salas de exposición.



Sobre un área de 12.250 m², se crea una gran plaza arbolada, dotada de elementos de sombra, juegos y zonas deportivas, que aproxima físicamente La Marina a los barrios vecinos.

La Marina cuenta con cuatro espacios para el desarrollo de actividades de restauración: el edificio Varadero, una construcción modernista del s. XX completamente restaurada y situada al lado del emblemático Veles i Vents, cuenta con tres plantas y 1.036 m²; el Tinglado 2 con vistas a la dársena de los yates y 1.167 m²; y los restaurantes de la zona sur y zona norte, unos frente a otros y separados por el canal que ofrecen más de 3.000 m² para actividades de ocio y restauración.



3.3 Las ADN como Distritos Creativos – caracterización inicial de su relación con el territorio y sus usos

A manera de contexto, se hace relevante mencionar que la Encuesta de Establecimientos Económicos -EEE de 2019-, nos proporciona información sobre las actividades que se desarrollan en el territorio de los Distritos Creativos en Bogotá, las cuales ocupan un total de 1.587 mil metros cuadrados de suelo, con un área total de uso de 1,17 millones de metros cuadrados que muestran una clara dominancia de uso no residencial en servicios (44%) y complementariedad en comercio (21%). Los usos residenciales alcanzan el 26% y los otros usos el 8%.

Tabla 1 Características generales de los Distritos Creativos y otras áreas de interés productivo

Áreas de interés productivo	Total Área Terreno	Área total uso	Área uso Residenc..	Área uso no Residenc.	Área uso Comercial	Área uso en Servicios	Área uso Industrial	Área uso Dotacional
	(m2)	(m2)	(m2)	(m2)	(m2)	(m2)	(m2)	(m2)
TOTAL	57.791.142	61.720.453	28.195.619	33.524.834	10.200.557	16.257.024	1.423.633	5.643.621
1. Área Actividad Industrial Puente Aranda	2.543.278	2.660.070	212.028	2.448.043	324.030	1.626.042	427.803	70.168
2. Distritos Creativos	1.587.274	3.508.191	922.399	2.585.793	751.137	1.543.134	10.934	280.588
3. Zonas de Interés Turístico	1.764.363	4.506.232	786.502	3.719.729	779.293	2.504.703	6.930	428.803
4. NINGUNA	51.896.227	51.045.960	26.274.690	24.771.269	8.346.096	10.583.145	977.966	4.864.062

Fuente: Encuesta de Establecimientos Económicos - SDP, 2019

Los Distritos Creativos representan las áreas de interés productivo de mayor acumulación de uso residencial, solo menor por 10 puntos porcentuales a la acumulación en zonas sin ninguna característica de este tipo, siendo un dato relevante en relación a las características de localización de los agentes productivos en estos polígonos.

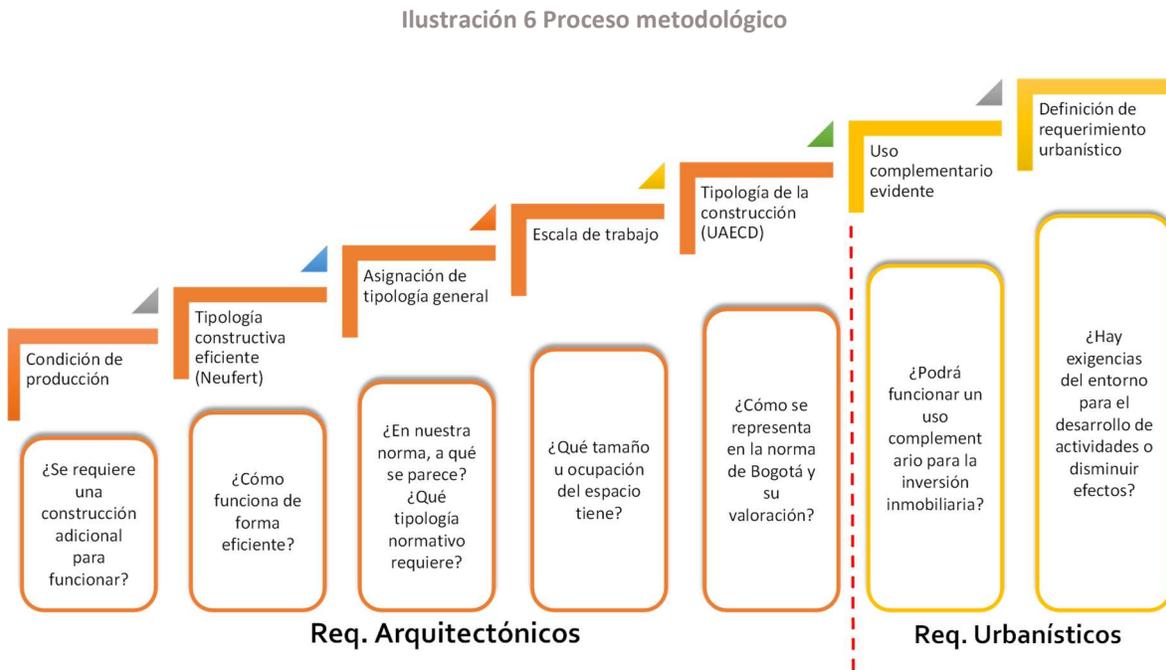
4 Requerimientos físicos

4.1 Abordaje metodológico general

En este proceso se utilizará información de diversas fuentes para definir un conjunto de características arquitectónicas (de espacios constructivos y dimensiones), para cada tipología general de actividades económicas adscritas a las actividades específicas de los “Distritos Creativos” (DC), que le son requeridas para el funcionamiento óptimo (indicativo) de su actividad.

Con esta caracterización se establecerán algunas condiciones específicas que permitirán definir, entre otros que se definirán con la construcción de los escenarios, requerimientos urbanísticos complementarios y lineamientos normativos para el desarrollo y consolidación de estas actividades.

Para la definición de las tipologías arquitectónicas se ha definido el siguiente proceso:



Fuente: SDP – DEU

1. Valoración de la actividad en el marco de una industria cultural y creativa (o economía naranja).

Hace referencia a la identificación de las formas en las que se desarrollan las actividades y que puede considerarse parte de lo que económicamente se define como “función de producción”. Esto se sustenta en la identificación de algunos

ejemplos de estas actividades, enmarcadas en la economía relacionada con las industrias creativas y culturales, y procesadas para direccionar la caracterización de elementos arquitectónicos específicos.

Según la vocación y potencial de desarrollo económico, a partir de la Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU), se pueden identificar diferentes tipos de actividad⁵:

- a. Características. Típicas de la cultura y la creatividad.
- b. Conexas. Entendidas como aquellas que son indispensables para la obtención del producto final. Tienen relación directa con las actividades características.
- c. Complementarias. Entendidas como aquellas que suplen necesidades del consumidor durante el disfrute del servicio o proceso de compra dentro del Distrito Creativo, es decir, necesarias para satisfacer la demanda de los usuarios del distrito.

Adicionalmente, por su vocación, se pueden reconocer dos segmentos particulares dentro de los Distritos Creativos:

- d. Formación. Relacionadas con la educación formal y enseñanza cultural.
- e. Turismo. Relacionadas con los servicios turísticos.

2. Estructura arquitectónica: Definición de si la actividad realiza todo su proceso dentro del espacio arquitectónico (Específico - E) o requiere actividades articuladas en otros espacios (Articulados - A).

La consideración de un espacio Específico define la condición de que toda la cadena de producción del elemento a producirse se realiza dentro de la construcción. No se refiere a que todos los insumos se producen en el lugar, sino que una vez llegan los insumos, todas las actividades se realizan dentro del lugar hasta finalizar la producción.

La consideración de un espacio Articulado implica que parte de la producción debe realizarse fuera del lugar, es decir; que se requieren actividades en lugares Articulados.

⁵ Tipos de actividad, según como se reconoce en la “Guía práctica para la creación de áreas de desarrollo naranja” elaborada por la Secretaría de Cultura, Recreación y Deporte para la “Política Pública Distrital de Economía Cultural y Creativa 2019-2038”.

Estas consideraciones tienen como objetivo diferenciar las actividades entre aquellas que requieren modificaciones urbanísticas, ajustes o reconocimientos de los entornos, como parte o extensión de los procesos internos de la actividad.

3. Se define si existe alguna tipología Neufert para definir estándares arquitectónicos.

Las tipologías Neufert se relacionan con el libro “Arte de proyectar en arquitectura” de Ernst Neufert, que define lineamientos estratégicos para el correcto funcionamiento de actividades en espacios, con propuestas generales de diseño de lugares en relación a su uso.

Esto se precisa fundamental para que se puedan realizar propuestas de desarrollo inmobiliario, que se soporten en normas que den cabida a temas de tamaño, formas o requerimientos funcionales, que soporten el buen desempeño de las actividades.

Si bien las actividades productivas de forma tendencial se ajustan a las condiciones físicas existentes, se propone que los costos territoriales de transacción que deben asumir los agentes productivos para garantizar su buen funcionamiento, se minimicen con normativas que les den la posibilidad de disminuir los procesos de inicio de operaciones o de crecimiento o sostenibilidad de los mismos.

Esto no supone que la decisión de localización desconozca las economías y diseconomías a escala que se dan por el tamaño de la estructura productiva, pero sí que los costos territoriales de transacción de los agentes productivos pueden ser más altos si la restricción institucional de decidir sobre esta variable, incentiva la informalidad para operar, incrementa los costos para aumentar la escala de producción por trámites normativos o reduce la productividad de los factores por efectos negativos derivados de la mala proporcionalidad de espacios o disposición de elementos.

4. Definición del uso para establecer la tipología general de la actividad:

Para poder realizar una aproximación al lenguaje utilizado en las normas urbanísticas del distrito, se hace una caracterización y posteriormente una tipificación de las construcciones donde se desarrollan las actividades productivas que les son propias a los distritos creativos.

Esto implica que la tipología general es la asignación de una característica que desde una perspectiva funcional, representa el tipo de construcción que utiliza y que tiene un nombre común con la normativa urbanística .

Las tipologías generales de uso con las que se realiza la clasificación son:

- a. Bodega. Espacio o construcción de tipo bodega que por sus cualidades sirve para realizar actividades de manufactura y otras actividades, inclusive con combinación de oficina y comercio.
 - b. Comercio. Espacio o construcción que por sus cualidades sirve para realizar actividades especiales de intercambio de bienes. Puede ser personalizado o masificado.
 - c. Servicios. Espacio o construcción que por sus cualidades sirve para realizar actividades de relación entre un prestador y un demandante que puede incluir contacto físico, especialización de actividades para manejo de elementos o reparación de objetivos específicos.
 - d. Comercio en espacio de servicios con características de bodega. Espacio o construcción que por sus cualidades sirve para realizar actividades comerciales al detal con afluencia de demandantes.
 - e. Oficina. Espacio o construcción que por sus cualidades sirve para realizar actividades profesionales especializadas que puede desarrollarse con manejo del conocimiento y manejo de documentación.
 - f. Especial (Si no es posible asignarle una tipología general). Espacio o construcción que tiene características múltiples o especiales que no puede encajar en los definidos previamente.
5. Definición de la escala en la que se desarrolla la actividad (para definición de tamaños de construcción) en 1 (bajo), 2 (medio) y 3 (alta).

Esta clasificación de escalas busca definir una característica de tamaño y ocupación del espacio. La escala baja plantea bajos tamaños de predio y volumen de uso de las construcciones, o bajas ocupaciones. Se relacionan con impactos urbanísticos locales.

La escala media deriva en ocupaciones de predios de origen de englobes prediales o de predios que, inclusive, pueden representar excepciones a los estándares. Esta escala puede representar impactos vecinales.

La escala alta muestra aquellas ocupaciones que pueden llegar a niveles de manzana con características tipológicas muy especiales que derivan, inclusive, en repercusiones zonales, metropolitanas o regionales.

6. Definición de una tipología constructiva de Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD- para articular con formas de avalúo y definición de estándares en estratos o tipologías de mercado.

Con base en la información disponible y para definir estándares constructivos y, por ende; realizar una aproximación inclusive a costos de implementación de

acciones de adecuación -si fuera necesario-, se utilizan las tipologías constructivas que utiliza la UAECD en sus procesos valuatorios que homogeneizan las múltiples formas de distribución de construcciones según sus destinos.

Esta homogeneización permite unificar la clasificación que se realiza con las variables anteriores permitiendo proponer un conjunto de tipologías constructivas “tipo” que varían según las actividades y sus características ya definidas. Esta caracterización se realiza con base en la experiencia de procesos de valoración de construcciones.

7. Se busca un ejemplo existente en Neufert u otra referencia para aproximar el diseño general.

Para poder identificar visualmente la referencia de la información propuesta, se realiza una propuesta de “ejemplos Neufert” tomando como referencia el libro ya mencionado, para presentar una referencia que permita comprender con base en una aproximación según los diseños disponibles en el texto, cómo se configurarían de forma eficiente las actividades en el territorio, desde una perspectiva arquitectónica (o constructiva, si se quiere llamar de una forma menos disciplinar).

8. Por impacto del uso (CIU) se definen los usos complementarios que le son admisibles entre residencial, servicios, comercio e industrial.

Una vez definidas las condiciones arquitectónicas tipo para cada actividad, definiendo su escala y características internas, se realiza un análisis de la información disponible en la Dirección de Economía Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación Distrital sobre los impactos esperados de cada actividad en materia urbanística y ambiental, para definir, derivado de tal información, una aproximación a los usos que le podrían ser compatibles (independiente de la exigencia de medidas de mitigación que se propusieran) para iniciar la aproximación a un posible modelo inmobiliario que pudiera generar mejores beneficios por la consolidación de aprovechamientos específicos en la zona.

Esta clasificación busca aproximarse a la siguiente fase de requerimientos urbanísticos.

9. Definición de si el uso con el impacto, tiene requerimiento urbanístico, es decir; acciones o características en andenes, vías o norma de manejo.

Con base en la clasificación realizada, teniendo en cuenta los análisis de impactos y la clasificación de usos complementarios, se realiza una asignación simple de

la existencia de requerimientos de acciones o características urbanísticas próximas para el desarrollo de la actividad.

Esta definición busca aproximarse a la fase de modelo de gestión.

Con la definición del estándar arquitectónico tipo y el cruce con las condiciones actuales del territorio de las actividades del CIU localizadas en cada uno de los Distritos Creativos, se definirán los estándares urbanos requeridos y se podrá continuar con la definición del modelo de gestión de cada territorio.

4.2 Caracterización arquitectónica

La caracterización arquitectónica se define a través de la valoración de las actividades, su forma de desarrollo y la delimitación de las escalas en las que se desenvuelven con base en la consecuente aproximación de una producción tipo, según los documentos de caracterización de las mismas. Basados en una descripción de cada actividad -que se puede encontrar en el Anexo “Tipologías Arquitectónicas”, se realiza una caracterización de cada una de las actividades que se pueden encontrar en los Distritos Creativos y se realiza una definición que permita proyectar los requerimientos normativos para hacer eficiente el desarrollo productivo de las mismas.

Como resultados más relevantes se encuentra que la ocupación de suelo y de construcciones en el territorio de los Distritos Creativos, se caracterizan por su requerimiento de construcciones especiales (sin tipologías claras dentro de las clasificaciones existentes entre bodegaje, comercio o servicios) y de bodegaje, agrupando el 68,4% del total de las actividades. Las tipologías constructivas de comercio y servicios acumulan el 13% y 11% respectivamente, como se puede ver en la *Tabla 3 Caracterización de tipologías por su representación en el total de las actividades dentro de los Distritos Creativos*”.

Algo relevante es que en promedio, el 90,5% de las actividades se caracterizan por requerir estructuras específicas para el desarrollo integral de los procesos internos, es decir; los que implican que el 100% de las actividades se realizan en el espacio físico.

Las actividades que son Características son las de menor exigencia de espacios específicos con un 84%, y las Complementarias las de mayor exigencia con un 95%, como se puede ver en la *Tabla 4 Caracterización de tipologías por su representación en el total de las actividades de cada tipo de actividad*”.

Tabla 2 Tipologías generales de uso y su relación las actividades desarrolladas

Tipo de actividad	Bodega	Oficinas	Especial	Comercio	Servicios	Comercio - Servicios en Bodegaje	Total general
Características	7,0%	2,6%	12,3%	0,0%	0,0%	0,0%	21,9%
Específica	5,3%	2,6%	10,5%	0,0%	0,0%	0,0%	18,4%
Articulada	1,8%	0,0%	1,8%	0,0%	0,0%	0,0%	3,5%
Complementarias	4,4%	0,0%	0,0%	6,1%	5,3%	1,8%	17,5%
Específica	3,5%	0,0%	0,0%	6,1%	5,3%	1,8%	16,7%
Articulada	0,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,9%
Conexas	17,5%	2,6%	10,5%	7,0%	0,9%	0,0%	38,6%
Específica	16,7%	0,9%	8,8%	7,0%	0,9%	0,0%	34,2%
Articulada	0,9%	1,8%	1,8%	0,0%	0,0%	0,0%	4,4%
Formación	0,9%	0,0%	11,4%	0,0%	0,9%	0,0%	13,2%
Específica	0,9%	0,0%	11,4%	0,0%	0,0%	0,0%	12,3%
Articulada	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,9%	0,0%	0,9%
Turismo	0,9%	0,0%	3,5%	0,0%	4,4%	0,0%	8,8%
Específica	0,0%	0,0%	3,5%	0,0%	4,4%	0,0%	7,9%
Articulada	0,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,9%
Total general	30,7%	5,3%	37,7%	13,2%	11,4%	1,8%	100,0%

Fuente: SDP – DEU

Tabla 3 Caracterización de tipologías por su representación en el total de las actividades dentro de los Distritos Creativos

Tipo de actividad	Bodega			Bodega Total	Oficinas Baja - Media	Oficinas Total	Especial				Especial Total	Comercio		Comercio Total	Servicios				Servicios Total	Comercio - Servicios en Bodegaje		Comercio - Servicios en Bodegaje Total	Total general		
	Media	Baja - Media	Media - Alta				Baja - Media	Alta	Media - Alta	Baja - Media - Alta		Baja - Media	Baja		Media	Baja - Media	Media - Alta	Baja - Media - Alta		Media	Media - Alta				
Características	6,1%	0,9%	0,0%	7,0%	2,6%	2,6%	0,9%	0,9%	4,4%	6,1%	12,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	21,9%
Específica	5,3%	0,0%	0,0%	5,3%	2,6%	2,6%	0,0%	0,9%	4,4%	5,3%	10,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	18,4%
Articulada	0,9%	0,9%	0,0%	1,8%	0,0%	0,0%	0,9%	0,0%	0,0%	0,9%	1,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	3,5%
Complementarias	3,5%	0,0%	0,9%	4,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	4,4%	1,8%	6,1%	0,0%	1,8%	0,9%	2,6%	5,3%	0,9%	0,9%	1,8%	1,8%	17,5%	
Específica	3,5%	0,0%	0,0%	3,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	4,4%	1,8%	6,1%	0,0%	1,8%	0,9%	2,6%	5,3%	0,9%	0,9%	1,8%	1,8%	16,7%	
Articulada	0,0%	0,0%	0,9%	0,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,9%
Conexas	12,3%	5,3%	0,0%	17,5%	2,6%	2,6%	1,8%	0,0%	0,0%	8,8%	10,5%	7,0%	0,0%	7,0%	0,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	38,6%
Específica	12,3%	4,4%	0,0%	16,7%	0,9%	0,9%	0,9%	0,0%	0,0%	7,9%	8,8%	7,0%	0,0%	7,0%	0,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	34,2%
Articulada	0,0%	0,9%	0,0%	0,9%	1,8%	1,8%	0,9%	0,0%	0,0%	0,9%	1,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	4,4%
Formación	0,9%	0,0%	0,0%	0,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	11,4%	11,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,9%	0,0%	0,0%	0,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	13,2%
Específica	0,9%	0,0%	0,0%	0,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	11,4%	11,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	12,3%
Articulada	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,9%
Turismo	0,9%	0,0%	0,0%	0,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	3,5%	0,0%	3,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	4,4%	0,0%	0,0%	4,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	8,8%
Específica	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	3,5%	0,0%	3,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	4,4%	0,0%	0,0%	4,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	7,9%
Articulada	0,9%	0,0%	0,0%	0,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,9%
Total general	23,7%	6,1%	0,9%	30,7%	5,3%	5,3%	2,6%	0,9%	7,9%	26,3%	37,7%	11,4%	1,8%	13,2%	0,9%	7,0%	0,9%	2,6%	11,4%	0,9%	0,9%	1,8%	1,8%	100,0%	

Fuente: SDP – DEU

Tabla 4 Caracterización de tipologías por su representación en el total de las actividades de cada tipo de actividad

Tipo de actividad	Bodega			Bodega Total	Oficinas Baja - Media	Oficinas Total	Especial				Especial Total	Comercio		Comercio Total	Servicios				Servicios Total	Comercio - Servicios en Bodegaje		Comercio - Servicios en Bodegaje Total	Total general			
	Media	Baja - Media	Media - Alta				Baja - Media	Alta	Media - Alta	Baja - Media - Alta		Baja - Media	Baja		Media	Baja - Media	Media - Alta	Baja - Media - Alta		Media	Media - Alta					
Características	28,0%	4,0%	0,0%	32,0%	12,0%	12,0%	4,0%	4,0%	20,0%	28,0%	56,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Específica	28,6%	0,0%	0,0%	28,6%	14,3%	14,3%	0,0%	4,8%	23,8%	28,6%	57,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Articulada	25,0%	25,0%	0,0%	50,0%	0,0%	0,0%	25,0%	0,0%	0,0%	25,0%	50,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Complementarias	20,0%	0,0%	5,0%	25,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	25,0%	10,0%	35,0%	0,0%	10,0%	5,0%	15,0%	30,0%	5,0%	5,0%	10,0%	0,0%	0,0%	10,0%	100,0%
Específica	21,1%	0,0%	0,0%	21,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	26,3%	10,5%	36,8%	0,0%	10,5%	5,3%	15,8%	31,6%	5,3%	5,3%	10,5%	0,0%	0,0%	10,5%	100,0%
Articulada	0,0%	0,0%	100,0%	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Conexas	31,8%	13,6%	0,0%	45,5%	6,8%	6,8%	4,5%	0,0%	0,0%	22,7%	27,3%	18,2%	0,0%	18,2%	2,3%	0,0%	0,0%	0,0%	2,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Específica	35,9%	12,8%	0,0%	48,7%	2,6%	2,6%	2,6%	0,0%	0,0%	23,1%	25,6%	20,5%	0,0%	20,5%	2,6%	0,0%	0,0%	0,0%	2,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Articulada	0,0%	20,0%	0,0%	20,0%	40,0%	40,0%	20,0%	0,0%	0,0%	20,0%	40,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Formación	6,7%	0,0%	0,0%	6,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	86,7%	86,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	6,7%	0,0%	0,0%	6,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Específica	7,1%	0,0%	0,0%	7,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	92,9%	92,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Articulada	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Turismo	10,0%	0,0%	0,0%	10,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	40,0%	0,0%	40,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	50,0%	0,0%	0,0%	50,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Específica	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	44,4%	0,0%	44,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	55,6%	0,0%	0,0%	55,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Articulada	100,0%	0,0%	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Total general	23,7%	6,1%	0,9%	30,7%	5,3%	5,3%	2,6%	0,9%	7,9%	26,3%	37,7%	11,4%	1,8%	13,2%	0,9%	7,0%	0,9%	2,6%	11,4%	0,9%	0,9%	1,8%	0,0%	0,0%	1,8%	100,0%

Fuente: SDP – DEU

Tabla 5 Caracterización de tipologías por su representación en el total de cada tipología

Tipo de actividad	Bodega			Bodega Total	Oficinas		Especial				Especial Total	Comercio		Comercio Total	Servicios				Servicios Total	Comercio - Servicios en Bodegaje		Comercio - Servicios en Bodegaje Total	Total general			
	Media	Baja - Media	Media - Alta		Baja - Media	Oficinas Total	Baja - Media	Alta	Media - Alta	Baja - Media - Alta		Baja - Media	Baja		Media	Baja - Media	Media - Alta	Baja - Media - Alta		Media	Media - Alta					
Características	25,9%	14,3%	0,0%	22,9%	50,0%	50,0%	33,3%	100,0%	55,6%	23,3%	32,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	21,9%
Específica	22,2%	0,0%	0,0%	17,1%	50,0%	50,0%	0,0%	100,0%	55,6%	20,0%	27,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	18,4%
Articulada	3,7%	14,3%	0,0%	5,7%	0,0%	0,0%	33,3%	0,0%	0,0%	3,3%	4,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	3,5%	
Complementarias	14,8%	0,0%	100,0%	14,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	38,5%	100,0%	46,7%	0,0%	25,0%	100,0%	100,0%	46,2%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	17,5%	
Específica	14,8%	0,0%	0,0%	11,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	38,5%	100,0%	46,7%	0,0%	25,0%	100,0%	100,0%	46,2%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	16,7%	
Articulada	0,0%	0,0%	100,0%	2,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,9%	
Conexas	51,9%	85,7%	0,0%	57,1%	50,0%	50,0%	66,7%	0,0%	0,0%	33,3%	27,9%	61,5%	0,0%	53,3%	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	7,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	38,6%	
Específica	51,9%	71,4%	0,0%	54,3%	16,7%	16,7%	33,3%	0,0%	0,0%	30,0%	23,3%	61,5%	0,0%	53,3%	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	7,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	34,2%	
Articulada	0,0%	14,3%	0,0%	2,9%	33,3%	33,3%	33,3%	0,0%	0,0%	3,3%	4,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	4,4%	
Formación	3,7%	0,0%	0,0%	2,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	43,3%	30,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	12,5%	0,0%	0,0%	7,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	13,2%	
Específica	3,7%	0,0%	0,0%	2,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	43,3%	30,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	12,3%	
Articulada	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	12,5%	0,0%	0,0%	7,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,9%	
Turismo	3,7%	0,0%	0,0%	2,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	44,4%	0,0%	9,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	62,5%	0,0%	0,0%	38,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	8,8%	
Específica	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	44,4%	0,0%	9,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	62,5%	0,0%	0,0%	38,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	7,9%	
Articulada	3,7%	0,0%	0,0%	2,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,9%	
Total general	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	

Fuente: SDP – DEU

Tabla 6 Caracterización de tipologías por su representación en el total de las características de uso

Tipo de actividad	Bodega			Bodega Total	Oficinas Baja - Media	Oficinas Total	Especial				Especial Total	Comercio		Comercio Total	Servicios				Servicios Total	Comercio - Servicios en Bodegaje		Comercio - Servicios en Bodegaje Total	Total general		
	Media	Baja - Media	Media - Alta				Baja - Media	Alta	Media - Alta	Baja - Media - Alta		Baja - Media	Baja		Media	Baja - Media	Media - Alta	Baja - Media - Alta		Media	Media - Alta				
Características	28,0%	4,0%	0,0%	32,0%	12,0%	12,0%	4,0%	4,0%	20,0%	28,0%	56,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Específica	24,0%	0,0%	0,0%	24,0%	12,0%	12,0%	0,0%	4,0%	20,0%	24,0%	48,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	84,0%
Articulada	4,0%	4,0%	0,0%	8,0%	0,0%	0,0%	4,0%	0,0%	0,0%	4,0%	8,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	16,0%
Complementarias	20,0%	0,0%	5,0%	25,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	25,0%	10,0%	35,0%	0,0%	10,0%	5,0%	15,0%	30,0%	5,0%	5,0%	10,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Específica	20,0%	0,0%	0,0%	20,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	25,0%	10,0%	35,0%	0,0%	10,0%	5,0%	15,0%	30,0%	5,0%	5,0%	10,0%	0,0%	0,0%	95,0%
Articulada	0,0%	0,0%	5,0%	5,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	5,0%
Conexas	31,8%	13,6%	0,0%	45,5%	6,8%	6,8%	4,5%	0,0%	0,0%	22,7%	27,3%	18,2%	0,0%	18,2%	2,3%	0,0%	0,0%	0,0%	2,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Específica	31,8%	11,4%	0,0%	43,2%	2,3%	2,3%	2,3%	0,0%	0,0%	20,5%	22,7%	18,2%	0,0%	18,2%	2,3%	0,0%	0,0%	0,0%	2,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	88,6%
Articulada	0,0%	2,3%	0,0%	2,3%	4,5%	4,5%	2,3%	0,0%	0,0%	2,3%	4,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	11,4%
Formación	6,7%	0,0%	0,0%	6,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	86,7%	86,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	6,7%	0,0%	0,0%	6,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Específica	6,7%	0,0%	0,0%	6,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	86,7%	86,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	93,3%
Articulada	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	6,7%	0,0%	0,0%	6,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	6,7%
Turismo	10,0%	0,0%	0,0%	10,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	40,0%	0,0%	40,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	50,0%	0,0%	0,0%	50,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Específica	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	40,0%	0,0%	40,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	50,0%	0,0%	0,0%	50,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	90,0%
Articulada	10,0%	0,0%	0,0%	10,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	10,0%
Total general	23,7%	6,1%	0,9%	30,7%	5,3%	5,3%	2,6%	0,9%	7,9%	26,3%	37,7%	11,4%	1,8%	13,2%	0,9%	7,0%	0,9%	2,6%	11,4%	0,9%	0,9%	1,8%	0,0%	0,0%	100,0%

Fuente: SDP – DEU

Tabla 7 Caracterización de tipologías por su representación en el total de las actividades de cada tipología de uso y cada actividad

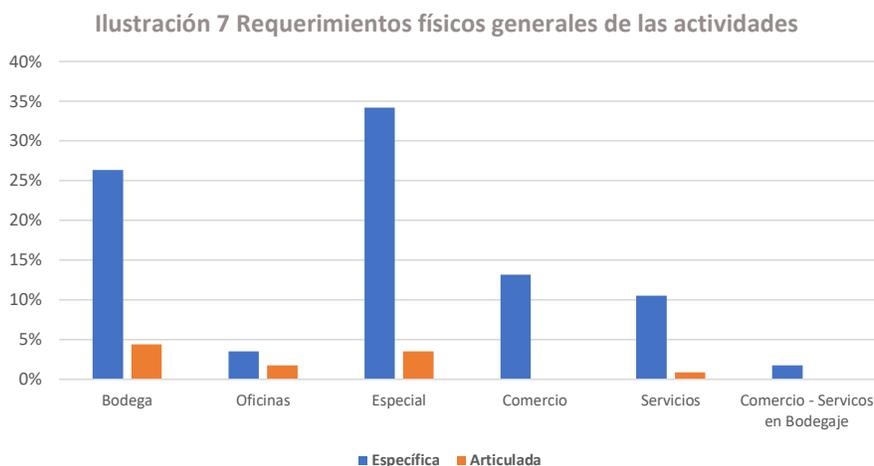
Tipo de actividad	Bodega			Bodega Total	Oficinas Baja - Media	Oficinas Total	Especial				Especial Total	Comercio		Comercio Total	Servicios				Servicios Total	Comercio - Servicios en Bodegaje		Comercio - Servicios en Bodegaje Total		
	Media	Baja - Media	Media - Alta				Baja - Media	Alta	Media - Alta	Baja - Media - Alta		Baja - Media	Baja		Media	Baja - Media	Media - Alta	Baja - Media - Alta		Media	Media - Alta			
Características	87,5%	12,5%	0,0%	100,0%	100,0%	100,0%	7,1%	7,1%	35,7%	50,0%	100,0%													
Específica	75,0%	0,0%	0,0%	75,0%	100,0%	100,0%	0,0%	7,1%	35,7%	42,9%	85,7%													
Articulada	12,5%	12,5%	0,0%	25,0%	0,0%	0,0%	7,1%	0,0%	0,0%	7,1%	14,3%													
Complementarias	80,0%	0,0%	20,0%	100,0%								71,4%	28,6%	100,0%	0,0%	33,3%	16,7%	50,0%	100,0%	50,0%	50,0%	100,0%		
Específica	80,0%	0,0%	0,0%	80,0%								71,4%	28,6%	100,0%	0,0%	33,3%	16,7%	50,0%	100,0%	50,0%	50,0%	100,0%		
Articulada	0,0%	0,0%	20,0%	20,0%								0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Conexas	70,0%	30,0%	0,0%	100,0%	100,0%	100,0%	16,7%	0,0%	0,0%	83,3%	100,0%	100,0%	0,0%	100,0%	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%					
Específica	70,0%	25,0%	0,0%	95,0%	33,3%	33,3%	8,3%	0,0%	0,0%	75,0%	83,3%	100,0%	0,0%	100,0%	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%					
Articulada	0,0%	5,0%	0,0%	5,0%	66,7%	66,7%	8,3%	0,0%	0,0%	8,3%	16,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%					
Formación	100,0%	0,0%	0,0%	100,0%			0,0%	0,0%	0,0%	100,0%	100,0%				0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	100,0%					
Específica	100,0%	0,0%	0,0%	100,0%			0,0%	0,0%	0,0%	100,0%	100,0%				0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%					
Articulada	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%				0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	100,0%					
Turismo	100,0%	0,0%	0,0%	100,0%			0,0%	0,0%	100,0%	0,0%	100,0%				0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	100,0%					
Específica	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%			0,0%	0,0%	100,0%	0,0%	100,0%				0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	100,0%					
Articulada	100,0%	0,0%	0,0%	100,0%			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%				0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%					
Total general	77,1%	20,0%	2,9%	100,0%	100,0%	100,0%	7,0%	2,3%	20,9%	69,8%	100,0%	86,7%	13,3%	100,0%	7,7%	61,5%	7,7%	23,1%	100,0%	50,0%	50,0%	100,0%		

Fuente: SDP – DEU

Las actividades que son Características al desarrollo de actividades relacionadas con las industrias creativas y culturales, representan el 21,9% del total de las actividades en el territorio de los Distritos Creativos. Las Complementarias alcanzan el 17,5% de las actividades y el 38,6% las que son Conexas. Las actividades de Turismo equivalen al 8,8% y las actividades de Formación al 13,2% como se puede ver en la Tabla 3 *Caracterización de tipologías por su representación en el total de las actividades dentro de los Distritos Creativos*”.

Para las actividades Características se encuentra que el 56% tiene requerimiento de estructuras especiales, es decir; sin tipología general y el 32% tiene requerimientos de infraestructura tipo bodegaje, el 12% requiere estructuras tipo oficina como se evidencia en la Tabla 6.

En general, las actividades que requieren una estructura específica, esto es, las que realizan todo su proceso dentro de un espacio arquitectónico son las más recurrentes y concentran los requerimientos en estructuras especiales y de bodegaje, en su mayoría, seguidas por los de comercio y servicios en los términos descritos en el apartado de Definición del uso para establecer la tipología general de la actividad:



Fuente: SDP – DEU

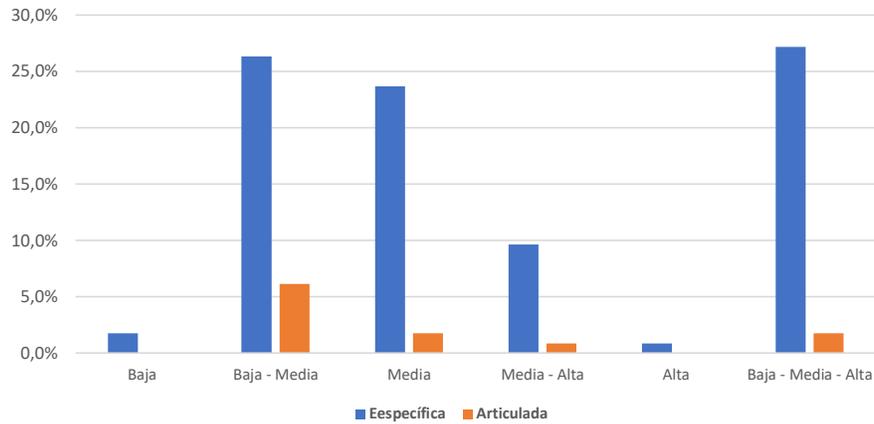
En las estructuras especiales el 85,7% de las actividades requieren escalas múltiples, es decir; que requieren escalas desde baja hasta alta según el tamaño del mercado que atiende cada agente. Las estructuras de bodegaje se concentran en escalas medias con el 87,5% y baja y media con el 12,5%.

Para las actividades Complementarias el 35% requiere estructuras físicas tipo comercio, el 30% tipo servicios y 25% tipo bodega.

Las actividades de Formación se concentran en requerimientos de estructuras especiales, con un 86.7%, salvo algunas muy singulares en tipo bodegaje y servicios que alcanzan 6,7%

cada una. Estas actividades están reglamentadas en su mayoría, a través de los lineamientos de la planificación territorial sectorial por medio de los lineamientos del Plan Maestro de Equipamientos Educativos.

Ilustración 8 Escalas esperadas en las actividades

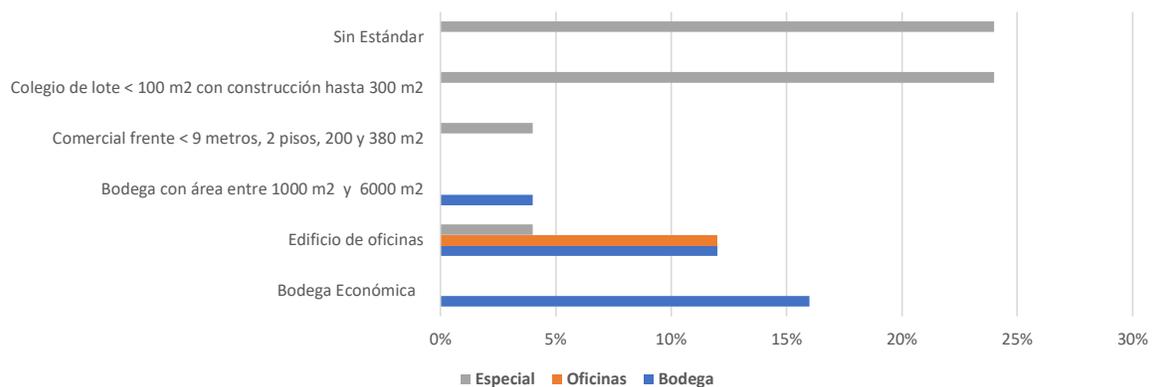


Fuente: SDP – DEU

Las actividades de Turismo concentran sus requerimientos en estructuras tipo especial (40%) y servicios (50%), con una baja representación en bodegas (10%).

Para las actividades Características, se evidencia en contraste de las tipologías constructivas en territorio, demandas de espacios arquitectónicos tipo Colegio de lotes de menos de 100 m², espacio comerciales con frentes menores de 9m de hasta 380m² de construcción, construcciones de oficinas y bodegas tipo económico (de tamaño pequeño).

Ilustración 9 Requerimientos constructivos para actividades características



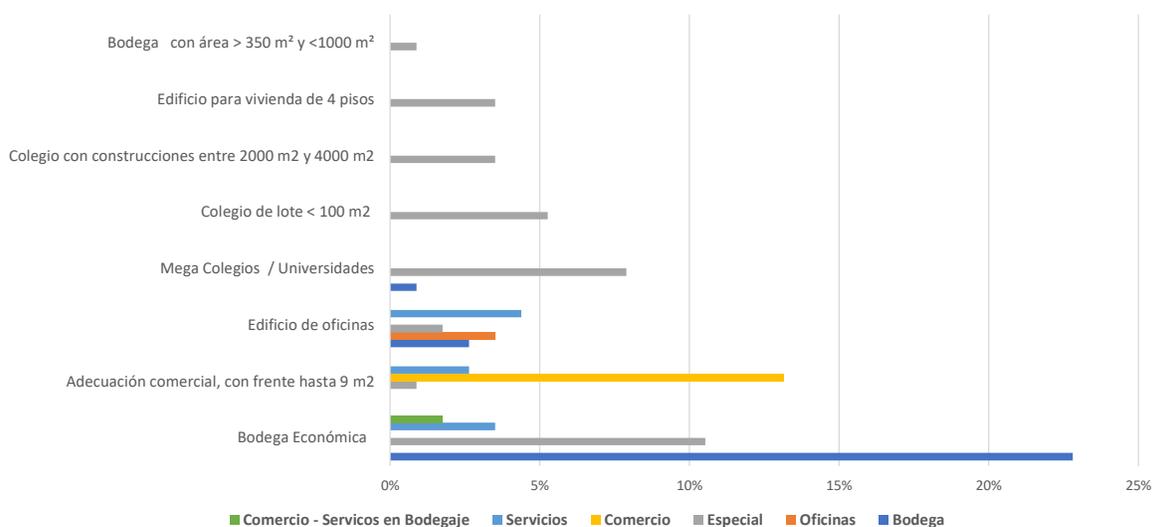
Fuente: SDP – DEU

Estas características constructivas presentan una condición más concreta de requerimientos arquitectónicos que se deben contrastar con las condiciones existentes en el territorio. En todo caso, para el desarrollo del conjunto de condiciones urbanas y del

modelo de gestión para fortalecer las condiciones de las actividades productivas relacionadas con las industrias creativas y culturales, se desarrolla el análisis de cumplimiento del requerimiento y se definen las características constructivas existentes que pueden ser complementarias o sustitutas y muestran los niveles de eficiencia (bajo una estructura conceptual).

Así, para cada actividad que hacen parte de las específicas, en lo concerniente a lo definido en el apartado Definición del uso para establecer la tipología general de la actividad: se encuentra que se puede identificar tipologías esperadas para las condiciones productivas eficientes. En el caso de las actividades Complementarias se encuentra una especialización en comercio a través de procesos de adecuación comercial, y en bodegaje, que acumulan el 16,67% y 38,60% respectivamente.

Ilustración 10 Requerimientos constructivos para actividades complementarias



Fuente: SDP – DEU

4.2.1 Conclusiones de caracterización de requerimientos arquitectónicos

La estructura productiva de las actividades relacionadas con las industrias creativas y culturales se concretan en tipologías constructivas coincidentes con los requerimientos típicos de la producción regular, las cuales se pueden encontrar en el Anexo “Tipologías Arquitectónicas”; sin embargo, es claro que existe una especialización en algunos criterios que le son específicos y que permiten proponer tipologías que, con la caracterización urbanística y los usos complementarios, pueden ser concretadas en figuras muy particulares que referencien nuevas formas de distribución y especialización del espacio urbano que las contiene.

- **La Escala**

La escala de las actividades que mide elementos productivos y de ocupación son en su gran mayoría en un 77,19% de escalas bajas y medias. Esta consideración define el requerimiento

de una apuesta urbanística de perfiles inmobiliarios flexibles (englobes prediales, integración inmobiliaria, entre otros) debido a que los tamaños y ocupaciones permiten la complementación de tendencias de especialización de los mercados inmobiliarios de procesos mixtos y de diversidad arquitectónica. Las ocupaciones en grandes escalas están relacionadas con las actividades que no tienen una estandarización especial, es decir; no tienen una tipología general de uso concreta.

- ***La tipología general de uso***

Las construcciones de bodega, comercio y especiales -que implican una adecuación de los espacios- son las tipologías de uso aliadas de las actividades culturales y creativas. A pesar de estar relacionadas en algunos casos a procesos relativos a los servicios y a actividades de transformación, estas tipologías constructivas se hacen relevantes en la discusión de esquematización. Estas tipologías de uso son por definición el uso esperado del suelo.

Mayoritariamente las actividades requieren estructuras especiales (37,7%) y de bodegaje (30,7%) para realizar su proceso productivo. En menor magnitud, requieren estructuras de comercio (13,2%) y servicios (11,4%) o de comercio en espacio de servicios con características de bodega (1,8%).

- ***La tipología constructiva de la UAECD - TCU***

Las tipologías constructivas de la UAECD - TCU, permiten identificar el valor aproximado de los niveles de las escalas y la forma en que se concretan los usos. Se denota una concentración de actividades a desarrollarse en superficies alrededor de los 300m², en construcciones en altura y en muchos casos con procesos de adecuación hacia actividades productivas, como lo que ocurre en las actividades de comercio, en las que sobresalen la adecuaciones comerciales. La caracterización urbanística permitirá definir rangos más precisos en función de las oportunidades de concretar modelos de ocupación claros.

4.3 Territorialización y detalle de caracterización urbanística

Al desarrollar el proceso de definición de funcionalidades de las diferentes actividades a través de la simplificación del conjunto de variables utilizadas, se encuentra que para cada tipología constructiva de la UAECD-TCU, designada como mínima eficiente para el desarrollo de cada una de las actividades relacionadas con las industrias creativas y culturales que se encuentran localizadas en los Distritos Creativos, se pueden definir también, un conjunto de condiciones normativas esperadas para su funcionamiento eficiente.

Este conjunto que se puede observar en detalle en la Tabla 8 *Base tipológica normativa*", define para cada TCU y su descripción en detalle, el uso esperado del suelo que permitiría

su desarrollo eficiente, un rango de tamaño, cantidad mínima de pisos y usos complementarios permitidos, que con la existencia o no de requerimientos urbanísticos, permitirían definir una estructura normativa específica que concreta las construcciones de las actividades en los territorios, de forma, al menos desde una perspectiva urbanística, eficiente.

Tabla 8 Base tipológica normativa

TCU	Descripción	Uso esperado	Tamaño mínimo	Tamaño máximo	Pisos	Usos complementarios	Req. urbanístico
203111	Bodega Económica con área <350m ² , estructura en mampostería, cubierta en teja sobre cercha metálica liviana, piso en concreto afinado, muros en ladrillo bloque pintado sin pañete, portón metálico, puntos eléctricos hidráulicos y sanitarios, con altura sencilla (Mínimo 2,9 Manual de calificación).	Industrial	0	350	1 piso	Comercial - Residencial - Industrial	Si
233112	Bodega con área >350m ² y <1000m ² , estructura en mampostería, cubierta en teja sobre cercha metálica liviana, piso en concreto afinado, muros en ladrillo bloque pintado sin pañete, portón metálico, puntos eléctricos hidráulicos y sanitarios, con altura doble, (con características constructivas tipo Económica).	Industrial	350	1000	2 pisos	Comercial - Residencial - Industrial	Si
242112	Bodega con área entre 1000m ² y 6000m ² , armazón en estructura metálica (Vigas y Columnas) placa en concreto, muros en ladrillo bloque, cubierta de cercha liviana con teja de zinc o fibro cemento (Eternit), con altura doble.	Industrial	1000	6000	2 pisos	Comercial - Residencial - Industrial	Si
311114	Colegio de lote <100m ² con construcción hasta 300 m2, armazón en concreto, en muros sin pañete, con cubierta en fibro cemento, o, zinc y altura entre tres y cinco pisos	Dotacional	0	100	4 pisos	Comercial Residencial	Si
322233	Colegio entre 300 y 500m ² , armazón en mampostería, con muros en pañete, placa de concreto, altura de tres pisos.	Dotacional	300	500	3 pisos	Comercial Residencial	Si
341223	Colegio con construcciones entre 2000m2 y 4000m2, armazón en concreto, muros en pañete, cubierta teja de fibrocemento, altura tres pisos	Dotacional	2000	4000	3 pisos	Residencial	Si
342233	Colegio con construcciones entre 2000m2 y 4000m2, armazón en mampostería, muros en pañete, cubierta teja de fibrocemento, altura tres pisos	Dotacional	2000	4000	3 pisos	Residencial	Si
351124	Mega Colegios / Universidades	Dotacional	Resultante	Resultante	Resultante	Comercial Residencial	Si
421001	Edificio para Vivienda de 4 pisos, estructura Mampostería estructural, 8 viviendas por planta, de 48m2 de construcción con 1 baño y 1 cocina, 2 habitaciones y acabados típicos del puntaje de Tipo 2, Cubierta en teja.	Residencial	382,5	488,75	4 pisos	Comercial Residencial	Si
521001	Edificio de Oficinas, armazón en mampostería, sin sótanos, entre 3 y 4 pisos de altura, con cubierta en teja	Servicios	Sin referencia	Sin referencia	4 pisos	Comercial - Residencial - Industrial	No
611102	Adecuación comercial, con frente hasta 9m2, armazón en mampostería, sin sótanos, altura hasta 2 pisos.	Comercio	54	180	2 pisos	Comercial Residencial	Si
611104	Adecuación comercial, con frente hasta 9m2, armazón en mampostería, sin sótanos, altura hasta 4 pisos.	Comercio	54	180	4 pisos	Comercial Residencial	No

Fuente: SDP – DEU

Esta base tipológica normativa, se aplica a cada actividad relacionada con la economía afín con las industrias creativas y culturales que fue caracterizada en el apartado anterior para definir el conjunto de lineamientos normativos mínimos eficientes para su desarrollo, y que permite anticiparse a posibles negocios inmobiliarios complementarios.

Así, en el Anexo “Asignación de norma a CIU”, se encuentra la extrapolación de la base tipológica normativa a cada actividad productiva a través del vínculo realizado al código de la Clasificación Industrial Internacional Uniforme, que se concretó en el apartado anterior.

4.3.1 Las incompatibilidades

En el Anexo “Caracterización Empresas Distritos Creativos” se encuentra la asignación de la normativa por CIU a cada Unidad Productiva identificada en las áreas de los Distritos Creativos. Es necesario clarificar que según la base de datos disponible en los Distritos Creativos, se encuentran 7.668 unidades empresariales (razones sociales) - UE con un total de 9.446 unidades productivas (códigos CIU asociados a las empresas) - UP. El presente análisis se realiza con base en las unidades productivas.

Tabla 9 Tipos de actividades, características de unidades productivas – UP, según unidades empresariales – UE y localización en el Distrito Creativo

DC / Tipo de actividad	Múltiples UP con 1 UE	Una UP con 1 UE	Total
Candelaria - Santa Fe	6,1%	12,2%	18,3%
Características	1,5%	2,3%	3,9%
Complementarias	1,4%	2,6%	4,0%
Conexas	1,7%	4,8%	6,6%
Formación	0,5%	1,0%	1,5%
Turismo	1,0%	1,4%	2,4%
Chapinero	5,8%	12,7%	18,5%
Características	1,5%	3,1%	4,6%
Complementarias	1,2%	2,7%	3,9%
Conexas	2,2%	5,3%	7,5%
Formación	0,5%	1,0%	1,4%
Turismo	0,4%	0,7%	1,1%
Emprendimiento			
Industria Naranja	0,7%	1,3%	2,0%
Características	0,0%	0,1%	0,1%
Complementarias	0,2%	0,3%	0,6%
Conexas	0,4%	0,6%	1,1%
Formación	0,0%	0,1%	0,1%
Turismo	0,0%	0,1%	0,1%
Fontibón	0,6%	1,1%	1,7%
Características	0,1%	0,2%	0,3%
Complementarias	0,1%	0,2%	0,2%
Conexas	0,3%	0,6%	0,9%
Formación	0,1%	0,1%	0,1%
Turismo	0,1%	0,0%	0,1%
Grafiti	0,1%	0,1%	0,2%
Características	0,0%	0,0%	0,0%
Complementarias	0,0%	0,0%	0,0%
Conexas	0,0%	0,1%	0,1%
La 85	4,7%	8,1%	12,8%
Características	1,0%	1,7%	2,7%
Complementarias	1,4%	2,1%	3,5%
Conexas	1,9%	3,4%	5,2%
Formación	0,2%	0,4%	0,6%
Turismo	0,3%	0,5%	0,8%
La Playa	3,6%	7,3%	10,9%
Características	0,8%	1,5%	2,3%
Complementarias	0,7%	1,6%	2,3%
Conexas	1,5%	3,3%	4,8%
Formación	0,4%	0,5%	0,9%
Turismo	0,2%	0,5%	0,7%
Macarena	1,9%	4,3%	6,2%
Características	0,6%	0,9%	1,6%
Complementarias	0,4%	0,9%	1,2%
Conexas	0,8%	2,0%	2,7%
Formación	0,1%	0,3%	0,3%
Turismo	0,1%	0,2%	0,3%
San Felipe	3,4%	7,2%	10,5%
Características	0,9%	1,3%	2,1%
Complementarias	0,4%	1,2%	1,6%
Conexas	1,5%	3,7%	5,2%
Formación	0,5%	0,6%	1,1%
Turismo	0,1%	0,4%	0,5%
Teusaquillo	4,6%	9,7%	14,2%
Características	1,5%	2,3%	3,8%
Complementarias	0,6%	1,5%	2,1%
Conexas	1,5%	4,5%	6,0%
Formación	0,6%	0,9%	1,5%
Turismo	0,4%	0,5%	0,9%
Usaquén	1,2%	2,6%	3,8%
Características	0,2%	0,2%	0,4%
Complementarias	0,5%	1,1%	1,7%
Conexas	0,4%	1,0%	1,4%
Formación	0,0%	0,1%	0,1%
Turismo	0,0%	0,2%	0,2%
(vacío)	0,4%	0,6%	0,9%
Total general	32,8%	67,2%	100,0%
Cantidad	3.102	6.344	9.446

Fuente: SDP – DEU

A cada unidad productiva se le ha asignado el uso esperado y el conjunto de usos que le son complementarios. Así mismo, el rango esperado de tamaño de la construcción que mide la cobertura de la acción y la cantidad óptima mínima de pisos, que mide la concreción del uso

esperado en el espacio según las tipologías constructivas. Todo ello se compara con su situación actual a través del uso catastral existente (agrupación generalizante del destino de la construcción), así como el tamaño de la construcción del predio y la cantidad de pisos actuales como condiciones deseables según la clasificación de la tipologías arquitectónicas.

Para cada unidad productiva se ha comparado la situación existente de su localización actual y la característica esperada para identificar si existe alguna incompatibilidad en su uso, en su tamaño o en la cantidad de pisos, lo que, ante la existencia de cualquiera de los tres, se define como la existencia de incompatibilidad en general. Esto se detalla en el Anexo de “*Caracterización Empresas DC*”, donde se presenta, para cada unidad productiva, su condición de incompatibilidad.

En el total de los Distritos Creativos, el 22% de las unidades productivas corresponde a las actividades Características relacionadas con las industrias creativas y culturales, 21,3% a las Complementarias y 41,7% a las Conexas. Las actividades de Formación representan el 7,7% y las de Turismo el 7,2%.

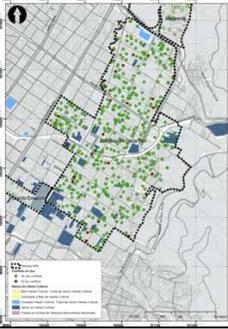
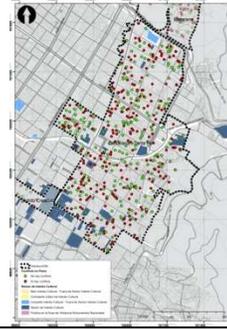
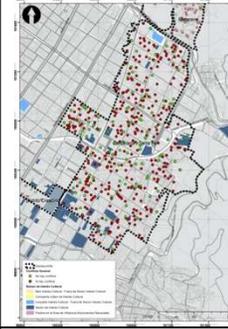
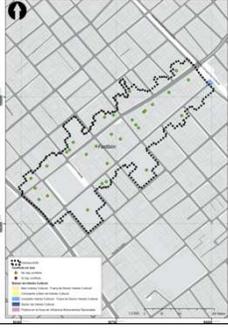
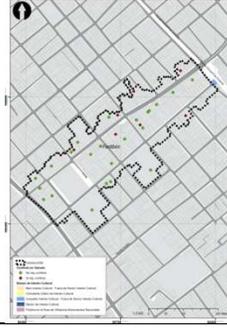
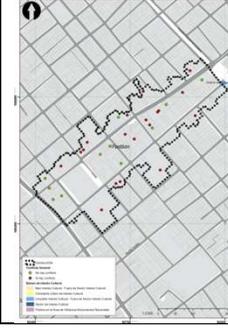
Tabla 10 Existencia de incompatibilidades por tipos de actividad

Etiquetas de fila	No hay incompatibilidad	Sí hay incompatibilidad	Total general	No hay incompatibilidad	Sí hay incompatibilidad
Características	5,7%	16,3%	22,0%	26%	74%
Complementarias	2,6%	18,7%	21,3%	12%	88%
Conexas	16,3%	25,5%	41,7%	39%	61%
Formación	0,3%	7,5%	7,7%	4%	96%
Turismo	2,2%	5,0%	7,2%	30%	70%
Total general	27,0%	73,0%	100,0%	27,0%	73,0%
	Sobre el total de los Distritos Crativos			En cada tipo de actividad	

Fuente: SDP – DEU

El 74% (16,3% del total de las actividades) que son Características en los Distritos Creativos, presentan incompatibilidad. De forma similar, el 88% (18,7%) de las actividades Complementarias presentan incompatibilidad, así como el 61% (25,5%), 96% (7,5%) y 70% (5%) de las actividades Conexas, de Formación y de Turismo, respectivamente. En total, el 73% de todas las actividades presenta alguna incompatibilidad, recordando que son por uso, tamaño o pisos.

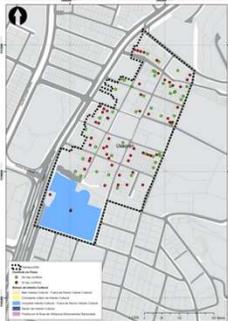
Tabla 11 Territorialización de las incompatibilidades de las unidades productivas en los Distritos Creativos⁶

Distrito Creativo	La incompatibilidad por uso	La incompatibilidad por tamaño	La incompatibilidad por pisos	Existencia de incompatibilidades
CANDELARIA	 9,98%	 34,45%	 40,91%	 67,74%
CHAPINERO	 2,81%	 22,59%	 57,51%	 72,94%
EMPRENDIMIENTO O INDUSTRIA NARANJA (Bronx)	 11,35%	 70,27%	 43,24%	 95,68%
FONTIBÓN	 0%	 0%	 0%	 0%

⁶ Análisis de incompatibilidades de las unidades productivas realizado a partir del cruce de información de la Encuesta de Establecimientos Económicos - EEE de 2019 y la base catastral, para comparar su situación actual con el conjunto de condiciones normativas esperadas.

ESTRATEGIAS PARA EL MAYOR APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO Y ECONÓMICO DE SECTORES ESTRATÉGICOS

Distrito Creativo	La incompatibilidad por uso	La incompatibilidad por tamaño	La incompatibilidad por pisos	Existencia de incompatibilidades
	24,05%	24,05%	84,81%	96,84%
GRAFITI				
	13,33%	53,33%	40,00%	66,67%
LA PLAYA				
	1,16%	29,97%	48,43%	69,54%
LA 85				
	1,45%	33,72%	37,60%	65,60%
MACARENA				
	2,23%	17,47%	39,55%	53,60%

Distrito Creativo	La incompatibilidad por uso	La incompatibilidad por tamaño	La incompatibilidad por pisos	Existencia de incompatibilidades
SAN FELIPE				
	2,01%	19,78%	62,55%	75,00%
TEUSAQUILLO				
	2,53%	21,06%	73,51%	82,96%
USAQUÉN				
	2,51%	28,97%	71,59%	94,15%

Fuente: SDP – DEU

Para cada Distrito Creativo se ha definido el total de las incompatibilidades. Es interesante resaltar que de forma tendencial, la cantidad más baja de incompatibilidades se presenta en lo relativo a los usos y de forma creciente cambia para tamaño y pisos. Las incompatibilidades generales, al acumular la existencia de al menos una de las tres específicas, muestra una magnitud superior no proporcionalmente acumulativa claro está, pero que demuestra que existe un número importante de incompatibilidades individuales.

Tabla 12 Incompatibilidades en cada Distrito Creativo por tipo de actividad

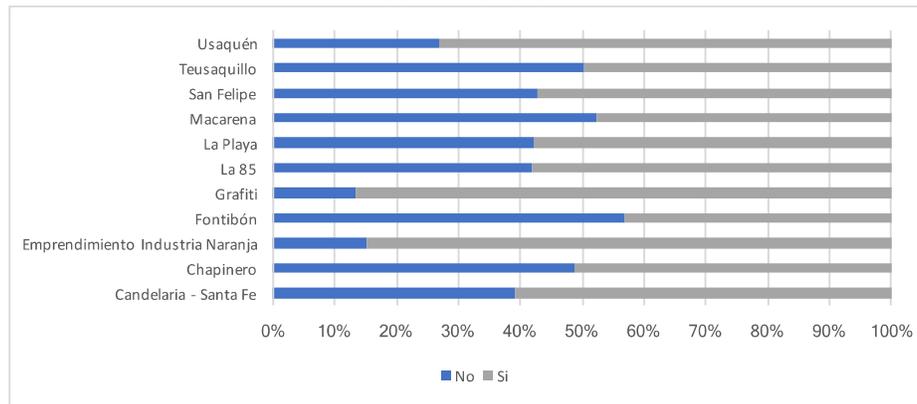
DC / Tipo de actividad	No hay la incompatibilidad	Sí hay la incompatibilidad	DC / Tipo de actividad	No hay la incompatibilidad	Sí hay la incompatibilidad
Candelaria - Santa Fe	32,3%	67,7%	Complementarias	9,2%	90,8%
Características	36,0%	64,0%	Conexas	50,2%	49,8%
Complementarias	7,1%	92,9%	Formación	6,0%	94,0%
Conexas	53,2%	46,8%	Turismo	45,5%	54,5%
Formación	4,1%	95,9%	Macarena	46,4%	53,6%
Turismo	29,0%	71,0%	Características	34,0%	66,0%
Chapinero	27,1%	72,9%	Complementarias	11,1%	88,9%
Características	25,2%	74,8%	Conexas	70,7%	29,3%
Complementarias	12,3%	87,7%	Formación	9,1%	90,9%
Conexas	40,5%	59,5%	Turismo	78,6%	21,4%
Formación	0,7%	99,3%	San Felipe	25,0%	75,0%
Turismo	29,4%	70,6%	Características	14,9%	85,1%
Emprendimiento	4,3%	95,7%	Complementarias	26,1%	73,9%
Industria Naranja			Conexas	34,6%	65,4%
Características	0,0%	100,0%	Formación	0,0%	100,0%
Complementarias	0,0%	100,0%	Turismo	19,6%	80,4%
Conexas	6,9%	93,1%	Teusaquillo	17,0%	83,0%
Formación	0,0%	100,0%	Características	15,4%	84,6%
Turismo	8,3%	91,7%	Complementarias	24,5%	75,5%
Fontibón	3,2%	96,8%	Conexas	19,4%	80,6%
Características	10,3%	89,7%	Formación	0,7%	99,3%
Complementarias	0,0%	100,0%	Turismo	17,0%	83,0%
Conexas	2,4%	97,6%	Usaquén	5,8%	94,2%
Formación	0,0%	100,0%	Características	2,7%	97,3%
Turismo	0,0%	100,0%	Complementarias	7,5%	92,5%
Grafiti	33,3%	66,7%	Conexas	5,3%	94,7%
Características	0,0%	100,0%	Formación	0,0%	100,0%
Complementarias	100,0%	0,0%	Turismo	4,3%	95,7%
Conexas	40,0%	60,0%	(vacío)	13,6%	86,4%
La 85	30,5%	69,5%	Características	11,1%	88,9%
Características	32,7%	67,3%	Complementarias	9,5%	90,5%
Complementarias	11,0%	89,0%	Conexas	19,2%	80,8%
Conexas	41,6%	58,4%	Formación	0,0%	100,0%
Formación	18,9%	81,1%	Turismo	22,2%	77,8%
Turismo	42,1%	57,9%	Total general	27,0%	73,0%
La Playa	34,4%	65,6%			
Características	34,6%	65,4%			

Fuente: SDP – DEU

La mayoría de los Distritos Creativos se comporta de manera tendencial igual al promedio de todo el conjunto de distritos, conjuntamente. Para las zonas de Emprendimiento Industria Naranja (Bronx), Fontibón, Usaquén y Teusaquillo, existe una alta acumulación de incompatibilidades cuando se compara con el promedio. Macarena por el contrario, tiene una acumulación menor. Esto se puede detallar en la Tabla 12 Incompatibilidades en cada Distrito Creativo por tipo de actividad.

4.3.2 Requerimientos urbanísticos

De otro lado, y en concordancia con las incompatibilidades existentes, con base en la base tipológica normativa se define para cada Distrito Creativo en función de los requerimientos de las actividades para su eficiente funcionamiento, el porcentaje de unidades productivas que requiere un conjunto de condiciones especiales de su entorno.

Ilustración 11 Existencia de requerimientos urbanísticos por exigencia de las unidades productivas en cada Distrito Creativo


Fuente: SDP – DEU

Con esto, se evidencia que se hace necesaria la evaluación del entorno dentro de la lógica funcional de las actividades productivas. En la Tabla 13 *Existencia de requerimientos urbanísticos en el entorno de las unidades productivas en cada uno de los Distritos Creativos* se puede evidenciar que hay una distribución tendencial hacia un mayor porcentaje de requerimientos con casos diferenciales en Fontibón, Macarena y Teusaquillo.

En general, se aprecia la necesidad de que las actividades productivas y sus correspondientes unidades productivas en territorio, utilicen de formas estratégicas y específicas, su entorno. Esto puede especializar las decisiones de cómo afrontar procesos de fortalecimiento, modificación o reconversión de la estructura urbana y productiva en los Distritos Creativos, o por lo menos, en los entornos especializados donde se ubican las unidades productivas.

Tabla 13 Existencia de requerimientos urbanísticos en el entorno de las unidades productivas en cada uno de los Distritos Creativos

Distrito Creativo	No	Si	Distrito Creativo	No	Si
Candelaria - Santa Fe	39,18%	60,82%	La Playa	42,15%	57,85%
Chapinero	48,74%	51,26%	Macarena	52,40%	47,60%
Emprendimiento Industria Naranja	15,14%	84,86%	San Felipe	42,67%	57,33%
Fontibón	56,96%	43,04%	Teusaquillo	50,15%	49,85%
Graffiti	13,33%	86,67%	Usaquén	26,74%	73,26%
La 85	41,97%	58,03%	Total general	43,73%	56,27%

Fuente: SDP – DEU

Esta especialización tiene lógicas diferenciales en dos sentidos: según los tipos de actividad y el tipo de Estructura arquitectónica. La Tabla 14 muestra esta especificidad.

Tabla 14 Existencia de requerimientos urbanísticos diferenciales en el entorno de las unidades productivas en cada uno de los Distritos Creativos - DC, por tipo de actividad y estructura arquitectónica

DC-Tipo Actividad- Estructura Arquitectónica	No	Si	DC-Tipo Actividad- Estructura Arquitectónica	No	Si	DC-Tipo Actividad- Estructura Arquitectónica	No	Si
Candelaria - Santa Fe	39,18%	60,82%	Articulada	0,00%	100,00%	Conexas	84,56%	15,44%
Características	46,70%	53,30%	Específica	0,00%	100,00%	Articulada	100,00%	0,00%
Articulada	0,00%	100,00%	Turismo	55,56%	44,44%	Específica	45,95%	54,05%
Específica	60,50%	39,50%	Articulada	0,00%	100,00%	Formación	0,00%	100,00%
Complementarias	0,00%	100,00%	Específica	62,50%	37,50%	Articulada	0,00%	100,00%
Articulada	0,00%	100,00%	Grafiti	13,33%	86,67%	Específica	0,00%	100,00%
Específica	0,00%	100,00%	Características	50,00%	50,00%	Turismo	71,43%	28,57%
Conexas	59,19%	40,81%	Articulada	0,00%	0,00%	Articulada	0,00%	100,00%
Articulada	98,66%	1,34%	Específica	50,00%	50,00%	Específica	76,92%	23,08%
Específica	22,43%	77,57%	Complementarias	0,00%	100,00%	San Felipe	42,67%	57,33%
Formación	0,00%	100,00%	Articulada	0,00%	0,00%	Características	67,66%	32,34%
Articulada	0,00%	100,00%	Específica	0,00%	100,00%	Articulada	0,00%	100,00%
Específica	0,00%	100,00%	Conexas	0,00%	100,00%	Específica	78,16%	21,84%
Turismo	63,39%	36,61%	Articulada	0,00%	0,00%	Complementarias	0,00%	100,00%
Articulada	0,00%	100,00%	Específica	0,00%	100,00%	Articulada	0,00%	100,00%
Específica	64,25%	35,75%	Formación	0,00%	0,00%	Específica	0,00%	100,00%
Chapinero	48,74%	51,26%	Articulada	0,00%	0,00%	Conexas	53,16%	46,84%
Características	60,74%	39,26%	Específica	0,00%	0,00%	Articulada	96,00%	4,00%
Articulada	0,00%	100,00%	Turismo	0,00%	0,00%	Específica	16,92%	83,08%
Específica	80,67%	19,33%	Articulada	0,00%	0,00%	Formación	0,00%	100,00%
Complementarias	0,00%	100,00%	Específica	0,00%	0,00%	Articulada	0,00%	100,00%
Articulada	0,00%	100,00%	La 85	0,00%	0,00%	Específica	0,00%	100,00%
Específica	0,00%	100,00%	Características	58,37%	41,63%	Turismo	60,87%	39,13%
Conexas	74,58%	25,42%	Articulada	0,00%	100,00%	Articulada	0,00%	100,00%
Articulada	99,53%	0,47%	Específica	75,38%	24,62%	Específica	70,00%	30,00%
Específica	37,54%	62,46%	Complementarias	0,00%	100,00%	Teusaquillo	50,15%	49,85%
Formación	0,00%	100,00%	Articulada	0,00%	100,00%	Características	49,72%	50,28%
Articulada	0,00%	100,00%	Específica	0,00%	100,00%	Articulada	0,00%	100,00%
Específica	0,00%	100,00%	Conexas	62,63%	37,37%	Específica	64,84%	35,16%
Turismo	57,84%	42,16%	Articulada	99,59%	0,41%	Complementarias	0,00%	100,00%
Articulada	0,00%	100,00%	Específica	26,98%	73,02%	Articulada	0,00%	100,00%
Específica	62,77%	37,23%	Formación	0,00%	100,00%	Específica	0,00%	100,00%
Emprendimiento	15,14%	84,86%	Articulada	0,00%	100,00%	Conexas	79,37%	20,63%
Industria Naranja			Específica	0,00%	100,00%	Articulada	99,75%	0,25%
Características	54,55%	45,45%	Turismo	61,84%	38,16%	Específica	32,56%	67,44%
Articulada	0,00%	100,00%	Articulada	0,00%	100,00%	Formación	0,00%	100,00%
Específica	75,00%	25,00%	Específica	63,51%	36,49%	Articulada	0,00%	100,00%
Complementarias	0,00%	100,00%	La Playa	42,15%	57,85%	Específica	0,00%	100,00%
Articulada	0,00%	100,00%	Características	52,34%	47,66%	Turismo	53,41%	46,59%
Específica	0,00%	100,00%	Articulada	0,00%	100,00%	Articulada	0,00%	100,00%
Conexas	13,86%	86,14%	Específica	61,88%	38,12%	Específica	56,63%	43,37%
Articulada	100,00%	0,00%	Complementarias	0,00%	100,00%	Usaquén	26,74%	73,26%
Específica	2,25%	97,75%	Articulada	0,00%	100,00%	Características	51,35%	48,65%
Formación	0,00%	100,00%	Específica	0,00%	100,00%	Articulada	0,00%	100,00%
Articulada	0,00%	100,00%	Conexas	61,78%	38,22%	Específica	73,08%	26,92%
Específica	0,00%	100,00%	Articulada	100,00%	0,00%	Complementarias	0,00%	100,00%
Turismo	66,67%	33,33%	Específica	28,03%	71,97%	Articulada	0,00%	100,00%
Articulada	0,00%	100,00%	Formación	0,00%	100,00%	Específica	0,00%	100,00%
Específica	80,00%	20,00%	Articulada	0,00%	100,00%	Conexas	51,91%	48,09%
Fontibón	56,96%	43,04%	Específica	0,00%	100,00%	Articulada	100,00%	0,00%
Características	72,41%	27,59%	Turismo	68,18%	31,82%	Específica	17,11%	82,89%
Articulada	0,00%	100,00%	Articulada	0,00%	100,00%	Formación	0,00%	100,00%
Específica	84,00%	16,00%	Específica	70,31%	29,69%	Articulada	0,00%	100,00%
Complementarias	0,00%	100,00%	Macarena	52,40%	47,60%	Específica	0,00%	100,00%
Articulada	0,00%	0,00%	Características	45,58%	54,42%	Turismo	39,13%	60,87%
Específica	0,00%	100,00%	Articulada	0,00%	100,00%	Articulada	0,00%	100,00%
Conexas	76,19%	23,81%	Específica	63,81%	36,19%	Específica	42,86%	57,14%
Articulada	100,00%	0,00%	Complementarias	0,00%	100,00%	Total general	43,73%	56,27%
Específica	28,57%	71,43%	Articulada	0,00%	100,00%			
Formación	0,00%	100,00%	Específica	0,00%	100,00%			

Fuente: SDP – DEU

Se evidencia que en la gran mayoría de las unidades productivas de las actividades Articuladas sí requieren de manejo del entorno; sin embargo, las que no la requieren son

en su mayoría Conexas. Así las cosas, para todas las unidades productivas de actividades Características, Complementarias, de Formación y de Turismo, que son articuladas, se requieren manejos del entorno. Para las unidades productivas de actividades Conexas que son articuladas, no. Este se evidencia de forma específica en cada Distrito Creativo.

Por su parte, las unidades productivas de estructuras específicas requieren en su mayoría, manejo del entorno para su funcionalidad. Esto es de tendencial comportamiento en todos los Distritos Creativos, salvo Grafiti y Usaquén, con énfasis en las unidades productivas de actividades Complementarias y de Formación. Las Conexas, tienen un gran porcentaje de requerimiento. Se destacan las unidades productivas de actividades Características y de Turismo que, de forma mayoritaria, no lo requieren.

Tabla 15 Existencia de requerimientos urbanísticos diferenciales en el entorno de las unidades productivas por estructura arquitectónica y tipos de actividad

Estructuras Articuladas			Estructuras Específicas		
Tipos de actividad	Requerimiento urbanístico		Tipo de actividad	Requerimiento urbanístico	
	No	Si		No	Si
Características	0,00%	100,00%	Características	70,10%	29,90%
Complementarias	0,00%	100,00%	Complementarias	0,00%	100,00%
Conexas	99,20%	0,80%	Conexas	25,96%	74,04%
Formación	0,00%	100,00%	Formación	0,00%	100,00%
Turismo	0,00%	100,00%	Turismo	64,31%	35,69%
Total general	76,95%	23,05%	Total general	30,21%	69,79%

Fuente: SDP – DEU

4.3.3 Los usos complementarios

En el análisis de los usos que le son complementarios se encontró que para los principales funcionales (o esperados), se estima un comportamiento muy similar a las lógicas urbanísticas clásicas. Para los usos comerciales se definen como complementarios residenciales y estos caracterizan al 17,53% de las UP.

De forma complementaria, el uso dotacional con sus usos complementarios comercial y residencial, debería ser asignado al 9,03% del total de las unidades productivas. Industrial (Comercio – residencial), Otros (Comercial - Residencial – Industrial), Residencial (Comercial) y Servicios (Comercial - Residencial – Industrial) participan en 14,79%, 12,71%, 3,14% y 42,79% respectivamente.

Tabla 16 Distribución de usos principales esperados y la propuestas de usos complementarios en el territorio de los Distritos Creativos

USO PRINCIPAL	%
Uso complementario	
COMERCIAL	17,53%
Residencial	
DOTACIONAL	9,03%
Comercial Residencial	
INDUSTRIAL	14,79%
Comercial - Residencial	
OTROS	12,71%
Comercial - Residencial - Industrial	
RESIDENCIAL	3,14%
Comercial	
SERVICIOS	42,79%
Comercial - Residencial - Industrial	

Fuente: SDP – DEU

Frente a los usos / destinos catastrales existentes actualmente, se encuentra que como se ve en la Tabla 17 *Usos principales y complementarios esperados en relación a los destinos actuales*, en unidades productivas con incompatibilidades existentes por uso para las actuales localizaciones en comercio, la incompatibilidad existente se relaciona con los usos requeridos dotacionales y que existe en el 8,54% de tales unidades productivas. El uso Dotacional existente se encuentra en incompatibilidad con usos esperados Comerciales, Industriales, Residenciales y de Servicios. En estos usos es requerida la modificación, ajuste o definición normativa requerida para garantizar la funcionalidad normativa.

Tabla 17 Usos principales y complementarios esperados en relación a los destinos actuales

Uso / destino existente para la UP en territorio	Uso principal y complementario propuesto					
	COMERCIAL Residencial	DOTACIONAL Comercial Residencial	INDUSTRIAL Comercial Residencial	OTROS Comercial - Residencial Industrial	RESIDENCIAL Comercial	SERVICIOS Comercial - Residencial Industrial
COMERCIAL	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
DOTACIONAL	26,89%	0,00%	25,47%	0,00%	10,85%	36,79%
ESPACIO PÚBLICO	14,81%	18,52%	18,52%	11,11%	7,41%	29,63%
INDUSTRIAL	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
LIBRE	11,11%	0,00%	44,44%	33,33%	11,11%	0,00%
PARQUEADERO	0,00%	6,20%	0,00%	11,63%	0,00%	82,17%
TOTAL GENERAL	15,58%	8,54%	15,83%	5,28%	6,53%	48,24%

Fuente: SDP – DEU

El uso industrial se encuentra en incompatibilidad con el uso esperado, dotacional. Las actividades realizadas en destinos de parqueadero se encuentran en incompatibilidad, mayoritariamente con unidades productivas con uso funcional esperado de servicios.

4.3.4 Conclusiones de territorialización y caracterización de requerimientos urbanísticos

En la territorialización de las unidades productivas de los Distritos Creativos que se caracterizan como relacionadas con las industrias creativas y culturales, se evidencia algunas consideraciones hacia una posible hoja de ruta de consolidación de territorios, propuestas de modificación o reconversión total. Esto se afina con los análisis de condiciones urbanas y las de cada polígono, en función de posibles modelos de gestión.

En general, se encuentra que los requerimientos funcionales, dispuestos como normativa urbana, no se encuentran completamente afines a los dispuestos en el territorio. Estas incompatibilidades se concentran en la cantidad de pisos (en un 73,4%), seguido al tamaño de la construcción de los predios, lo que permite identificar que los procesos de modificación del patrón constructivo o de ocupación son un tema relevante en los Distritos Creativos.

Es de notar que esta característica no es constante en todos los tipos de actividad, aunque de manera prospectiva, teniendo en cuenta la apuesta de fortalecer aglomeraciones e inclusive conglomerados en los temas relacionados con las industrias creativas y culturales, la conclusión es generalizante.

Así mismo, es claro que no todos los Distritos Creativos, por su diferencia en la especialización de unidades productivas, requieren adecuaciones urbanísticas afines a su estructura productiva los mismos procesos de adaptación. Si bien, teniendo en cuenta que no todas las actividades requieren de su entorno para su puesta en marcha, hay un requerimiento de manejo de los elementos urbanísticos próximos que se ve reflejado en posibles requerimientos de redefinición del estado de lo público, y por lo tanto; de modelos de gestión que lo permitan. En algunos casos la dependencia o relación con el entorno, sólo requeriría modificaciones funcionales, estéticas o normativas.

Sobre los usos complementarios se hace clara la necesidad de complementariedad comercial dotacional, esto para articular no solo elementos complementarios de la función de los equipamientos privados y su sostenibilidad, sino la diversidad de oportunidades de desarrollo productivo que dan las actividades relacionadas con las industrias creativas y culturales en cualquiera de las dos destinaciones del suelo.

El uso industrial -que permite la manufactura de bienes- es requerido para evitar procesos de informalidad urbanística, fundamentalmente porque algunas actividades y sus unidades productivas de economía relacionada con las industrias creativas y culturales, requieren acciones de manejo de insumos y procesos internos que modifican; en algunos casos, las estructuras arquitectónicas para darle paso a nuevas formas de apropiación de los espacios. En general, el comercio y la vivienda son usos complementarios atractivos para las actividades productivas y por lo tanto, propuestas de desarrollo inmobiliario que permitan la combinación de usos para fortalecer las dinámicas de negocio y aprovechamiento de los suelos.

5 Requerimientos urbanos

5.1 Abordaje metodológico general

Para establecer los requerimientos urbanos y su estado actual, se ha definido un grupo de variables a ser consideradas como esperadas y estandarizadas, para lograr estados deseables y estados actuales de una condición urbana.

Se define como estado deseable a la cercanía a un conjunto de elementos públicos que le son característicos a una lógica estándar de las actividades productivas, relacionadas con las industrias creativas o culturales. En este documento se definirán como variables e indicadores de trabajo las que responden a las siguientes categorías:

1. Accesibilidad generadora de atracción de demanda a las actividades productivas: Conjunto de variables y condiciones que le son relativamente complementarias a las actividades productivas para su funcionamiento.
2. Accesibilidad generadora de atracción a la demanda de bienes inmobiliarios: Conjunto de variables y condiciones que le son constitutivas para la atracción de localización residencial y las correspondientes localizaciones complementarias.

Tabla 18 Resumen conceptual para evaluar condiciones urbanas

Problemática	Condición urbana			
Categorías de análisis	Accesibilidad generadora de atracción de demanda a las actividades productivas		Accesibilidad generadora de atracción a la demanda de bienes inmobiliarios	
Dimensiones	Cualidad Urbana	Condición de la estructura territorial económica	Calidad de vida urbana relativa	Atractor de localización
Variables	Cualidad urbana próxima	Dotación de elementos urbanos próximos	Cobertura urbana	Dotación de elementos urbanos diferenciales
Indicadores	TA - Tipo de andén	DPV - Distancia a parques vecinales	DEQ - Distancia promedio a equipamientos urbanos	DPZ - Distancia a parques zonales
	TV - Tipo de vía arterial inmediata	DPB - Distancia a parques de bolsillo	DMV - Distancia a malla vial arterial	DPM - Distancia a parques metropolitanos
	DSITP - Distancia a sistema integrado de transporte público			
DETM - Distancia a estación más cercana de Transmilenio				
Criterios para índices de referencia	TA - Tamaño esperado de más de 4 m	DPV - Coberturas hasta 400m	DEQ - Coberturas hasta 800m	DPZ - Coberturas hasta 800m
	TV - Cercanía a Malla vial arterial V2, V3	DPB - Coberturas hasta 400m	DMV - Coberturas hasta 800m	DPM - Coberturas hasta 800m
	DSITP - Hasta 800m por recorridos peatonales			
DETM - Hasta 800m por recorridos peatonales				

Fuente: SDP – DEU

Con esto, se definen dimensiones de trabajo en relación a los procesos para disminuir los costos territoriales de transacción y; con la información existente, se definen como variables para cada dimensión las que se pueden identificar en la Tabla 18 *Resumen conceptual para evaluar condiciones urbanas*, que permite establecer las lógicas generales del análisis, así como los criterios para definir los índices de referencia que precisen la condición urbana.

Tabla 19 Desarrollo conceptual y argumentativo

PROBLEMÁTICA: Condición urbana			
Categorías de análisis			
Accesibilidad generadora de atracción de demanda a las actividades productivas		Accesibilidad generadora de atracción a la demanda de bienes inmobiliarios	
Es el conjunto de variables y condiciones que le son relativamente complementarias a las actividades productivas para su funcionamiento.		Es el conjunto de variables y condiciones que le son constitutivas para la atracción de localización residencial y las correspondientes localizaciones complementarias.	
Dimensiones			
Cualidad Urbana	Condición de la estructura territorial económica	Calidad de vida urbana relativa	Atractor de localización
Se refiere al componente permanente y diferencial de los elementos físicos urbanos próximos.	Se refiere a la expresión de los rasgos distintivos del espacio geográfico donde se desarrollan las actividades del mercado de las actividades de análisis.	Se refiere a un concepto que caracteriza el ambiente externo de acceso de bienes y servicios que están relativamente a disposición de los hogares.	Se refiere al sistema de características próximas al entorno de los territorios que hacen atractiva la localización residencial.
Variables			
Cualidad urbana próxima	Dotación de elementos urbanos próximos	Cobertura urbana productiva	Dotación de elementos urbanos diferenciales
Tipología de los componentes públicos próximos inmediatos y que hacen parte de la acción productiva según el análisis arquitectónico.	Cobertura por elementos públicos territoriales de escala local y acceso a movilidad de elementos complementarios a la actividad productiva.	Cobertura por elementos físicos que soportan los servicios sociales, relacionamiento con ejes de accesibilidad y acceso a movilidad.	Cobertura por elementos diferenciadores que atraen las decisiones de localización residencial
Indicadores			
TA - Tipo de andén	DPV - Distancia a parques vecinales	DEQ - Distancia promedio a equipamientos urbanos	DPZ - Distancia a parques zonales
Ancho del andén próximo a la unidad productiva	Metros lineales de distancia euclidiana al parque vecinal más cercano a la unidad productiva	Metros lineales de distancia euclidiana promedio a los equipamientos más cercanos a la unidad productiva	Metros lineales de distancia euclidiana al parque zonal más cercano a la unidad productiva
TV - Tipo de vía arterial inmediata	DPB - Distancia a parques de bolsillo	DMV - Distancia a malla vial arterial	DPM - Distancia a parques metropolitanos

PROBLEMÁTICA: Condición urbana			
Tipo de la malla vial arterial más próxima a la unidad productiva	Metros lineales de distancia euclidiana al parque de bolsillo más cercano a la unidad productiva	Metros lineales de distancia euclidiana a la malla vial arterial más próxima a la unidad productiva	Metros lineales de distancia euclidiana al parque metropolitano más cercano a la unidad productiva
DSITP - Distancia a sistema integrado de transporte público			
Metros lineales de distancia euclidiana al paradero del SITP más cercano a la unidad productiva			
DETM - Distancia a estación más cercana de Transmilenio			
Metros lineales de distancia euclidiana a la estación de Transmilenio más cercana a la unidad productiva			
Criterios para índices			
TA - Tamaño esperado de más de 4m.	DPV - Coberturas hasta 400m	DEQ - Coberturas hasta 800m	DPZ - Coberturas hasta 800m
Tamaño para poder desarrollar actividades complementarias	Recorrido peatonal máximo para articular otros servicios territoriales	Recorrido peatonal máximo para localización residencial	Recorrido peatonal máximo para localización residencial
TV - Cercanía a Malla vial arterial V2, V3	DPB - Coberturas hasta 400m	DMV - Coberturas hasta 800m	DPM - Coberturas hasta 800m
Tipología del elemento de los recorridos peatonales de la demanda potencial.	Recorrido peatonal máximo para articular otros servicios territoriales	Recorrido peatonal máximo para localización residencial	Recorrido peatonal máximo para localización residencial
DSITP – Hasta 800m por recorridos peatonales			
Recorrido peatonal máximo para localización productiva y localización residencial			
DETM – Hasta 800m por recorridos peatonales			
Recorrido peatonal máximo para localización productiva y localización residencial			

Fuente: SDP – DEU

En la Tabla 19 *Desarrollo conceptual y argumentativo*, se presenta un proceso de articulación de las categorías de análisis definidas con sus correspondientes dimensiones, variables y la explicación de los criterios de índices de referencia.

Con base en esta estructura conceptual se realiza el proceso de caracterización.

5.1.1 Consideraciones conceptuales de base

5.1.1.1 Categorías de análisis

La **accesibilidad generadora de atracción de demanda a las actividades productivas**, entendida como el conjunto de variables y condiciones que le son relativamente complementarias a las actividades productivas para su funcionamiento, se refiere a las condiciones mínimas que hacen de un territorio un escenario de características que concretan los más bajos costos de transacción urbana, comprendido en los términos de Camagni (2005), como resultado de las economías de urbanización, que se define como las:

“...externalidades que se manifiestan típicamente en un ambiente urbano, dirigidas indistintamente a todas las actividades económicas y ya no específicas de sectores productivos concretos. Podemos distinguir tres grandes categorías de estas externalidades, que se derivan de otras tantas características o funciones de la ciudad:

I. Aquellas que nacen de la concentración de la intervención del sector público en la ciudad, tanto en lo que respecta a la inversión (bienes públicos) como a los consumos públicos (servicios);

II. Aquellas que nacen de la naturaleza de gran mercado de la ciudad;

III. Aquellas que nacen de la naturaleza de la ciudad como incubadora de factores productivos y de mercado de los inputs de producción...” (Camagni, 2005, p 34-35).

Así mismo, la **accesibilidad generadora de atracción a la demanda de bienes inmobiliarios**, entendida como el conjunto de variables y condiciones que le son constitutivas para la atracción de localización residencial y las correspondientes localizaciones complementarias, se abarca desde la discusión definida en el Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos (PIDCP) de 1966, y posteriormente la Observación general N° 4 de 1991. Estos documentos (acuerdos entre países) introducen la noción del “derecho a la vivienda adecuada”, delimitándolo mediante siete elementos: seguridad jurídica de la tenencia; disponibilidad de servicios, materiales e infraestructura; gastos soportables; habitabilidad; accesibilidad económica; localización adecuada; y adecuación cultural.

La universalidad de estos siete elementos pretende que cada país construya –según particularidades del contexto– el contenido y estándares mínimos para cada uno y por ende, para la “vivienda adecuada”. Entre 1948 y 1991 se recorre entonces un camino entre el “derecho a un nivel de vida adecuado” que implica, entre otros: el derecho a la vivienda, hasta la precisión del “derecho a la vivienda adecuada”.

Leckie (1992) presenta –en línea con la Observación general N° 4 (Naciones Unidas, 1991), pero con un criterio menos– una definición de vivienda adecuada que debe cumplir seis criterios:

“...(1) la estructura física; (2) el lugar de construcción en áreas seguras; (3) la facilidad de infraestructura... (5) la localización que permita acceso a empleo y a los servicios urbanos...”

En el cumplimiento de estos criterios mínimos, según Leckie (1992), el Estado no debe percibir la vivienda exclusivamente como una estructura física sino como el lugar donde los habitantes desarrollan la vida. Así, la lógica de accesibilidad para la atracción de localización residencial se sustenta en la dotación pública de elementos urbanos.

5.1.1.2 Dimensiones de trabajo y variables

Cualidad Urbana. Se refiere al componente permanente y diferencial de los elementos físicos urbanos próximos. Para el presente análisis se entiende como los elementos distintivos de la naturaleza del lugar o espacio territorial donde se localizan los Distritos Culturales. Se define como el conjunto de condiciones de proximidad de los elementos públicos que le son inherentes a la condición urbana. Se tomarán en este documento los relativos a la estructura física, ya que los relativos a la relaciones entre agentes, se concretan a través de otros procesos relacionados con las políticas sectoriales. Así las cosas, se concreta en proximidad y vitalidad, en los términos de Ciocoleto (2014; p 41-47).

La variable a utilizar en el marco de esta dimensión es la **Cualidad urbana próxima**, que se define como la tipología de los componentes públicos próximos inmediatos y que hacen parte de la acción productiva según el análisis arquitectónico.

Condición de la estructura territorial económica. Se refiere a la expresión de los rasgos distintivos del espacio geográfico donde se desarrollan las actividades del mercado de las actividades de análisis. Se entiende como la disposición o modo en que se relacionan las distintas partes del sistema de atracción de localización productiva, a través de la representación físicoespacial de los elementos físicos que atraen la demanda para una experiencia territorial completa.

Esta estructura territorial se sustenta en las formas en las que define la base física de las apuestas de industrias culturales o de la estructura cultural para el desarrollo de las actividades económicas (Duque, 2015), en la que plantea que:

*“...Durante las últimas dos décadas, en la mayoría de ciudades del mundo, se han venido desarrollando diversos planes, proyectos y políticas urbanas que utilizan la cultura como principal estrategia (UN-Habitat, 2004). Ya sea mediante la preservación de centros históricos, la reconversión de infraestructura obsoleta en equipamientos culturales, **el cuidadoso diseño de espacios públicos o la promoción***

de industrias culturales; cada vez se hace más evidente el esfuerzo de los gobiernos urbanos por apelar a la cultura como recurso a la hora de identificar los aspectos diferenciales de las ciudades, sus ventajas comparativas y su singularidad, lo que las ha llevado a rescatar lugares simbólicos y representativos o simplemente a inventarlos...” (Duque, 2015, p 390)

Por su lado, en el libro de Chávez y Tejeda (2018) plantea la clara articulación entre los entornos urbanos inmediatos y la estructura urbanística correspondiente con el desarrollo de la actividad productiva, al manifestar en cada ejemplo presentado con base en la necesidad de articular los proceso de revitalización urbana con los entornos de atracción de demanda (o de su uso, como se manifiesta en el libro), en especial los entornos locales y vecinales próximos que son los que caracterizan los espacios.

La variable a utilizar es la ***Dotación de elementos urbanos próximos***, entendida como la cobertura por elementos públicos territoriales de escala local y acceso a movilidad de elementos complementarios a la actividad productiva.

Calidad de vida urbana relativa. Se refiere a un concepto que caracteriza el ambiente externo de acceso de bienes y servicios que están relativamente a disposición de los hogares. Bajo el supuesto de la atractividad en la localización derivada de los componentes que le son diferenciales a los espacios, como lo son los elementos relativos a:

“...eficiencia y equilibrio de la morfología de la ciudad, habitabilidad de los espacios públicos, reparto de los equipamientos y mejora de su accesibilidad, conexión de los diferentes núcleos de la ciudad y de sus equipamientos... integración con ... los parques del medio natural...” (Ajuntament de Velència, SFb)

La variable a utilizar es la ***Cobertura urbana productiva***, entendida como la cobertura por elementos físicos que soportan los servicios sociales a través del relacionamiento con ejes de accesibilidad y acceso a movilidad.

Atractor de localización. Se refiere al sistema de características próximas al entorno de los territorios que hacen atractiva la localización residencial. En estas lógicas se considera lo planteado por Cervelló (2018), quien plantea:

“...El modelo general de localización residencial requiere que se tengan en cuenta diversas consideraciones. Los gustos y preferencias con respecto a la vivienda que dependerá de tipo de familia (estratificación de las rentas, fase de ciclo familiar, clase social, etc. ... prestando especial importancia a los bienes y servicios públicos, la calidad de medioambiente, la calidad escolar, la densidad media de barrio y la homogeneidad social o étnica...” (Cervelló, 2008, p 69)

La variable a utilizar es la **Dotación de elementos urbanos diferenciales**, entendida como la cobertura por elementos diferenciadores que atraen las decisiones de localización residencial.

5.1.1.3 Indicadores y criterios para índices de referencia

Para seleccionar los valores de los índices de referencia se utiliza como soporte conceptual literatura especializada en temas urbanos y conectividad, que presenta definiciones de diversa índole sobre los desplazamientos eficientes desde tramos máximos de 300 hasta los 500m de forma peatonal y admisibles inclusive hasta 1.000m (Institute for Transportation and Development Policy - ITDP, 2017). Para el presente documento se asumen los valores de hasta 400m y de hasta 800m para los desplazamientos peatonales a los elementos urbanos, como referencia de las condiciones de atracción conjunta de la lógica productiva y residencial con base en otros textos como Ajuntament de Velència (SFb).

Para andenes, se define como ancho mínimo los 3,5m con procesos de fortalecimiento de las lógicas inmobiliarias o funcionales. Se adoptan 4m como tamaño mínimo de referencia para la localización de redes subterráneas (SDP, 2018) y localización de actividades productivas.

Para tipo de vía se establecen admisibles las vías hasta tipología V2 del grupo de vías arteriales. Esto es definido por el tamaño y el tipo de movilización que realiza el peatón sobre esas tipologías y la consolidación de territorios sobre vías que permiten la conexión entre frentes de manzana.

Tabla 20 Relación entre indicadores e índices de referencia

Indicador	Definición	Índice de referencia	Criterio para índice
DEQ - Distancia promedio a equipamientos urbanos	Recorrido peatonal máximo para localización residencial	800m	Recorridos peatonales máximos admisibles. Se basa en recorridos peatonales máximos de referencia para la caminabilidad. Se utilizan como referencia, entre otras, fuentes como Observatorio de Vivienda - Universidad de los Andes. (SF), Institute for Transportation and Development Policy – ITDP (2017) y Ajuntament de Velència (SFa).
DPZ - Distancia a parques zonales	Recorrido peatonal máximo para localización residencial		
DMV - Distancia a malla vial arterial	Recorrido peatonal máximo para localización residencial		
DPM - Distancia a parques metropolitanos	Recorrido peatonal máximo para localización residencial		
DSITP - Distancia a sistema integrado de transporte público	Metros lineales de distancia euclidiana al paradero del SITP más cercano a la unidad productiva		

Indicador	Definición	Índice de referencia	Criterio para índice
DETM - Distancia a estación más cercana de Transmilenio	Metros lineales de distancia euclidiana a la estación de Transmilenio más cercana a la unidad productiva		
TA - Tipo de andén	Ancho del andén próximo a la unidad productiva	4m	Tamaño para poder desarrollar actividades complementarias. Desde el Manual de Andenes de la SDP (SFb) se define como tamaño mínimo deseable 3,5 m para la lógica funcional. Sin embargo, se establece un ancho mínimo de 4 m para localización de redes subterráneas. Los tamaños mínimos son de 2 m y se propone un tamaño mínimo de 2 m para actividades de ocupación de espacios para actividades sobre andén.
TV - Tipo de vía arterial inmediata	Tipo de la malla vial arterial más próxima a la unidad productiva	Hasta V2	Tipología del elemento de los recorridos peatonales de la demanda potencial. Se define con base en los tipos de agentes que lo utilizan y las formas de relacionamiento con el entorno productivo.
DPV - Distancia a parques vecinales	Metros lineales de distancia euclidiana al parque vecinal más cercano a la unidad productiva	400m	Recorrido peatonal máximo para articular otros servicios territoriales, en especial condición de localización productiva de las actividades relacionadas con las industrias creativas.
DPB - Distancia a parques de bolsillo	Metros lineales de distancia euclidiana al parque de bolsillo más cercano a la unidad productiva		

Fuente: SDP – DEU

En cada caso se realiza una delimitación de los alcances de cada indicador en referencia al valor del índice, siendo este el cumplimiento de estándares que le son admisibles a un proceso de atracción de inversiones de capital, que incentive la localización residencial como lógica de mejora de las condiciones económicas de los territorios desde una perspectiva de producción inmobiliaria.

Estos valores de referencia son utilizados como base para la cualificación de los territorios en función del cumplimiento de estándares admisibles para el desarrollo de las actividades productivas, el desarrollo de nuevas apuestas inmobiliarias o ambas a la vez. Permiten identificar condiciones deseables y son fundamentales conjuntamente con la caracterización arquitectónica, para definir los modelos de gestión esperados que conllevan a establecer las estrategias para el mayor aprovechamiento económico y urbanístico en los distritos creativos.

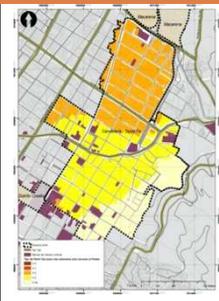
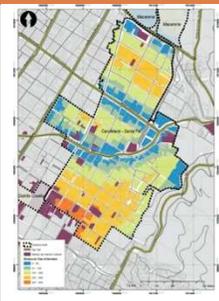
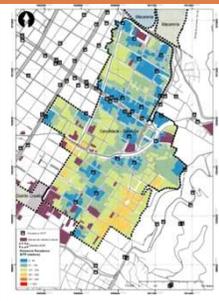
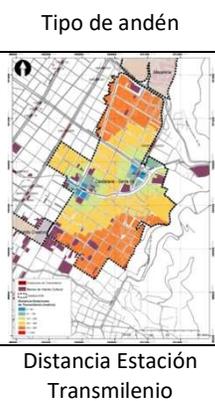
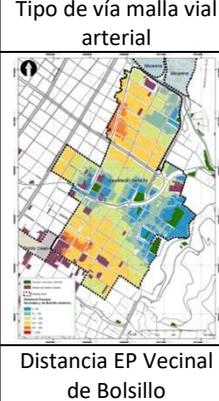
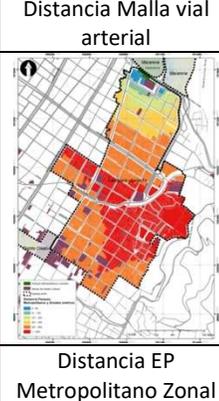
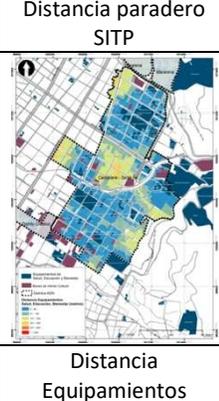
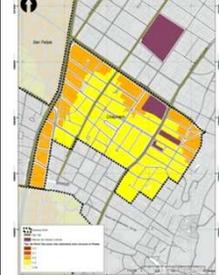
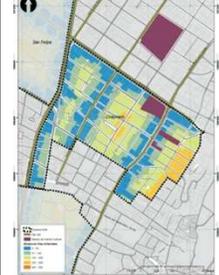
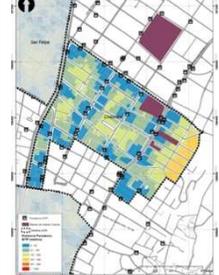
5.2 Caracterización de los requerimientos urbanos de los Distritos Creativos

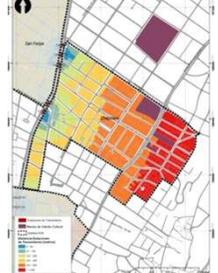
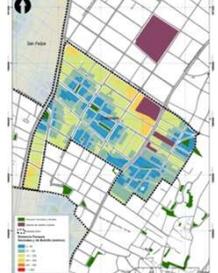
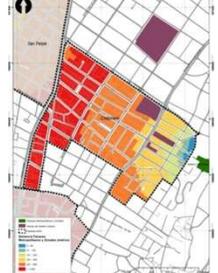
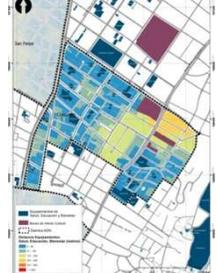
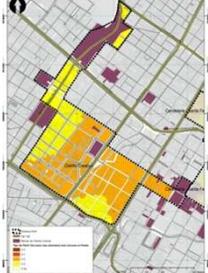
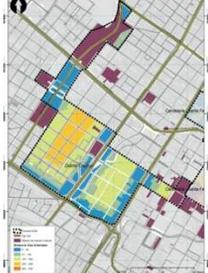
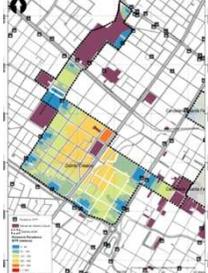
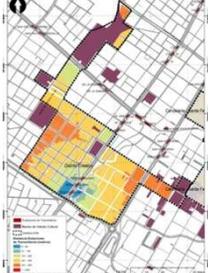
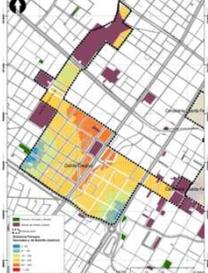
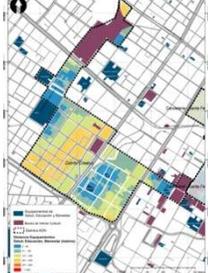
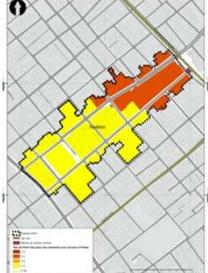
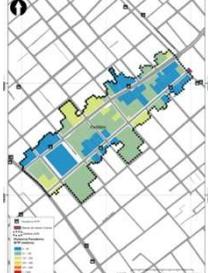
Para la caracterización se realizaron procesos de localización de elementos urbanos, y a través de procesos de análisis de información geográfica se definieron las condiciones urbanas de cada territorio, lo que permite identificar sus potenciales de desarrollo.

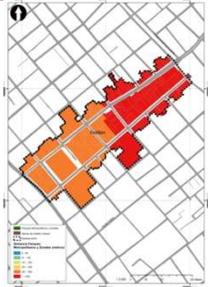
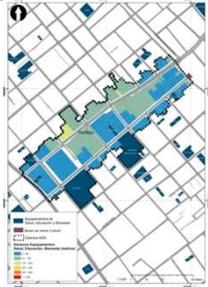
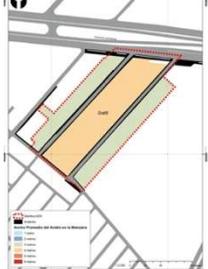
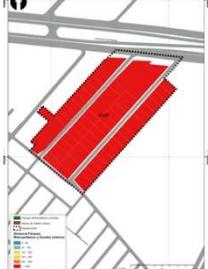
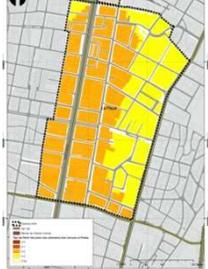
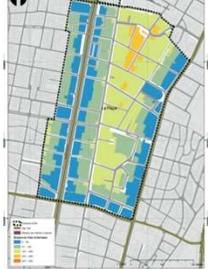
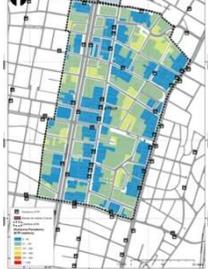
5.2.1 Características urbanas

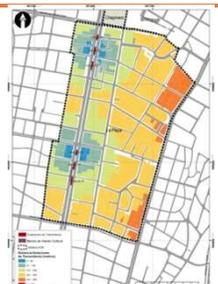
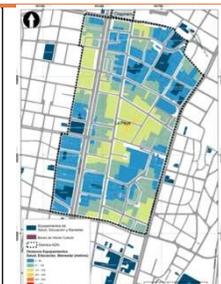
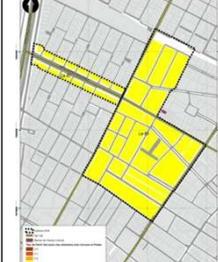
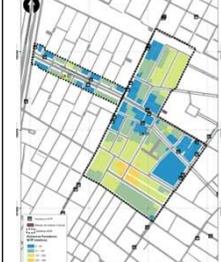
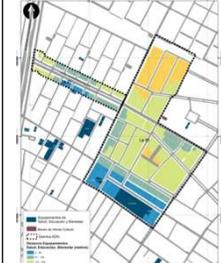
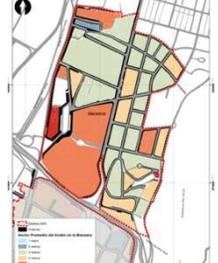
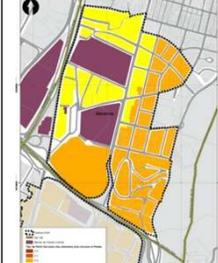
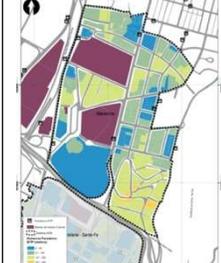
Con el fin de definir las características urbanas se establecen distancias de referencia a 50m, 100m, 200m, 400m, 800m y 1.000m para cada característica de referencia. En la Tabla 21 *Análisis de características urbanas* se puede identificar en colores, las condiciones del territorio en cada Distrito Creativo y cómo se caracteriza frente a los referentes mencionados de accesibilidad.

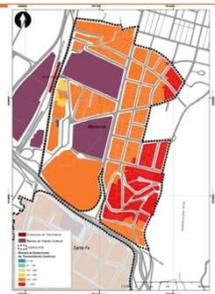
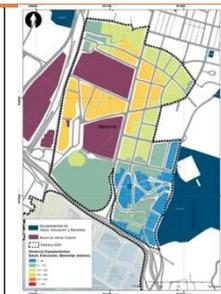
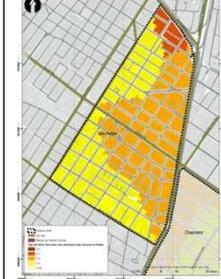
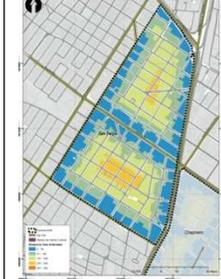
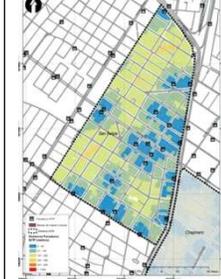
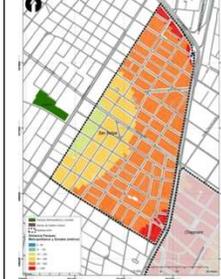
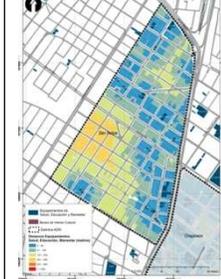
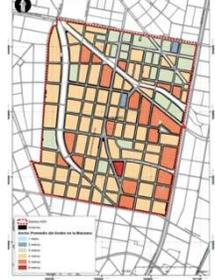
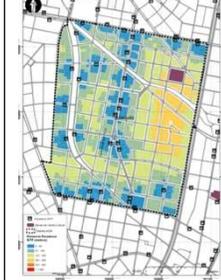
Tabla 21 Análisis de características urbanas

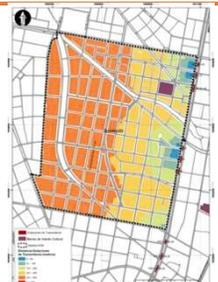
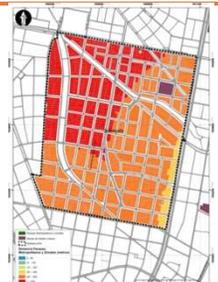
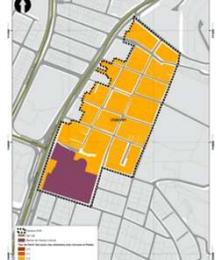
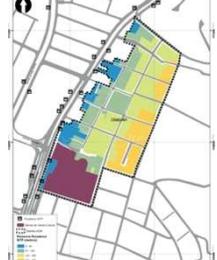
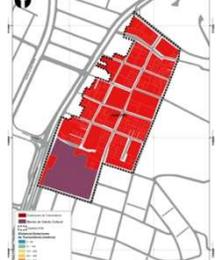
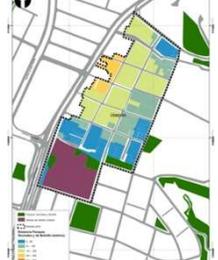
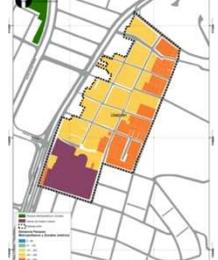
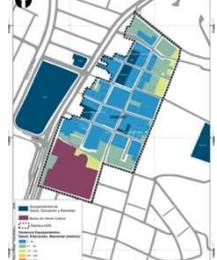
Distrito Creativo	Representación gráfico-cartográfica de las condiciones urbanas actuales de los DC			
CANDELARIA				
				
CHAPINERO				

Distrito Creativo	Representación gráfico-cartográfica de las condiciones urbanas actuales de los DC			
	Tipo de andén	Tipo de vía malla vial arterial	Distancia Malla vial arterial	Distancia paradero SITP
				
	Distancia Estación Transmilenio	Distancia EP Vecinal de Bolsillo	Distancia EP Metropolitano Zonal	Distancia Equipamientos
EMPREDIMIENTO INDUSTRIA NARANJA				
	Tipo de andén	Tipo de vía malla vial arterial	Distancia Malla vial arterial	Distancia paradero SITP
				
	Distancia Estación Transmilenio	Distancia EP Vecinal de Bolsillo	Distancia EP Metropolitano Zonal	Distancia Equipamientos
FONTIBÓN				
	Tipo de andén	Tipo de vía malla vial arterial	Distancia Malla vial arterial	Distancia paradero SITP

Distrito Creativo	Representación gráfico-cartográfica de las condiciones urbanas actuales de los DC			
				
	Distancia Estación Transmilenio	Distancia EP Vecinal de Bolsillo	Distancia EP Metropolitano Zonal	Distancia Equipamientos
GRAFITI				
	Tipo de andén	Tipo de vía malla vial arterial	Distancia Malla vial arterial	Distancia paradero SITP
				
	Distancia Estación Transmilenio	Distancia EP Vecinal de Bolsillo	Distancia EP Metropolitano Zonal	Distancia Equipamientos
LA PLAYA				
	Tipo de andén	Tipo de vía malla vial arterial	Distancia Malla vial arterial	Distancia paradero SITP

Distrito Creativo	Representación gráfico-cartográfica de las condiciones urbanas actuales de los DC			
				
	Distancia Estación Transmilenio	Distancia EP Vecinal de Bolsillo	Distancia EP Metropolitano Zonal	Distancia Equipamientos
LA 85				
	Tipo de andén	Tipo de vía malla vial arterial	Distancia Malla vial arterial	Distancia paradero SITP
				
	Distancia Estación Transmilenio	Distancia EP Vecinal de Bolsillo	Distancia EP Metropolitano Zonal	Distancia Equipamientos
MACARENA				
	Tipo de andén	Tipo de vía malla vial arterial	Distancia Malla vial arterial	Distancia paradero SITP

Distrito Creativo	Representación gráfico-cartográfica de las condiciones urbanas actuales de los DC			
				
	Distancia Estación Transmilenio	Distancia EP Vecinal de Bolsillo	Distancia EP Metropolitano Zonal	Distancia Equipamientos
SAN FELIPE				
SAN FELIPE	Tipo de andén	Tipo de vía malla vial arterial	Distancia Malla vial arterial	Distancia paradero SITP
				
	Distancia Estación Transmilenio	Distancia EP Vecinal de Bolsillo	Distancia EP Metropolitano Zonal	Distancia Equipamientos
TEUSAQUILLO				
TEUSAQUILLO	Tipo de andén	Tipo de vía malla vial arterial	Distancia Malla vial arterial	Distancia paradero SITP

Distrito Creativo	Representación gráfico-cartográfica de las condiciones urbanas actuales de los DC			
				
	Distancia Estación Transmilenio	Distancia EP Vecinal de Bolsillo	Distancia EP Metropolitano Zonal	Distancia Equipamientos
USAQUÉN				
	Tipo de andén	Tipo de vía malla vial arterial	Distancia Malla vial arterial	Distancia paradero SITP
				
	Distancia Estación Transmilenio	Distancia EP Vecinal de Bolsillo	Distancia EP Metropolitano Zonal	Distancia Equipamientos

Fuente: SDP – DEU

Para cada Distrito Creativo se definieron las tipologías o coberturas de los indicadores establecidos para los elementos públicos seleccionados. En cada caso, se califica en función de la homogenización de criterios de caminabilidad eficiente según las referencias de diseño urbano presentadas.

Las coberturas de distancia para el acceso a espacio público metropolitano y zonal, y a Transmilenio, son las de mayores consideraciones deficitarias de forma general, lo cual contrasta con las buenas coberturas en materia de espacios públicos vecinales y de bolsillo, así como de movilidad al sistema integrado de transporte público, generando una complemento de coberturas por escalas.

Esto implica que las coberturas están soportando oportunidades de localización estratégica de actividades productivas e inclusive residenciales, suponiendo las definidas en el

planteamiento metodológico, lo cual conlleva a que, sin ningún tipo de homogeneidad en la distribución de los elementos públicos, cada Distrito Creativo cuenta con características de dotación urbana que definen la especificidad para su desarrollo inmobiliario.

En sí, cada territorio requiere mejoras urbanas y concreción de elementos urbanos que permitan atraer inversiones inmobiliarias y productivas sectoriales relativas con las industrias culturales y creativas.

5.2.2 Resultados de diferenciación y anticipación de oportunidades

A continuación se presentan los hallazgos que muestran un comportamiento tendencial en relación a diversas formas de ver el territorio. Para cada abordaje se definirán los aspectos que permiten direccionar la discusión de los requerimientos urbanos que le son estructurales a cada distrito, en relación a sus características más importantes.

Tabla 22 Condiciones urbanas para cada Distrito Creativo según los requerimientos funcionales de las unidades productivas

REQUERIMIENTO / DC	Tamaño promedio ANDÉN	Tamaño máximo de ANDÉN	Distancia promedio a EP Metro y Zonal	Distancia promedio a EP Vecinal y Bolsillo	Distancia promedio a Estación Transmilenio	Distancia promedio a paraderos SITP	Distancia promedio a Vía Arterial	Distancia promedio a Equipamiento
NO REQUIERE ELEMENTOS URBANÍSTICOS DIFERENCIALES								
Candelaria - Santa Fe	3,15	4,92	658,44	188,97	297,56	90,12	112,34	59,48
Chapinero	3,55	5,02	596,74	101,49	545,03	85,51	96,87	74,87
Emprendimiento IN (Bronx)	2,71	4,35	366,19	277,90	262,25	136,43	87,18	133,72
Fontibón	1,67	3,74	667,91	237,36	4273,85	44,71	277,61	21,98
Grafiti	3,25	3,25	1427,80	86,69	395,48	35,09	314,60	142,90
La 85	3,43	4,71	1133,24	104,25	602,73	93,74	75,57	145,55
La Playa	3,13	4,35	999,40	128,32	270,91	55,23	97,47	62,73
Macarena	3,62	5,99	225,31	85,29	558,71	79,31	99,76	163,26
San Felipe	3,04	4,08	538,41	101,46	294,25	87,50	85,61	72,42
Teusaquillo	3,53	5,52	815,01	222,42	481,96	94,80	107,23	70,71
Usaquén	3,21	3,89	363,97	34,25	2619,66	68,93	82,75	55,91
(vacío)	3,00	4,24	1153,10	155,52	562,38	72,99	44,76	87,77
SÍ REQUIERE ELEMENTOS URBANÍSTICOS DIFERENCIALES								
Candelaria - Santa Fe	3,02	4,98	669,99	204,00	328,64	95,37	141,13	56,44
Chapinero	3,45	5,02	615,46	88,81	530,21	87,86	97,92	64,14
Emprendimiento IN (Bronx)	3,09	4,35	281,35	294,94	351,17	100,86	64,12	104,55
Fontibón	1,98	3,74	743,19	281,74	4337,19	49,87	248,63	32,71
Grafiti	3,21	3,25	1503,39	184,39	257,24	35,30	190,29	231,80
La 85	3,66	4,71	1114,01	83,29	613,28	91,27	78,52	132,67
La Playa	3,09	4,35	1035,14	126,45	244,94	56,86	111,72	69,52
Macarena	3,29	5,99	229,85	105,87	638,60	91,48	154,39	150,60
San Felipe	2,98	4,08	534,87	97,39	303,19	91,93	89,26	73,22

ESTRATEGIAS PARA EL MAYOR APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO Y ECONÓMICO DE SECTORES ESTRATÉGICOS

Teusaquillo	3,54	5,52	779,21	207,71	449,36	98,89	118,81	62,19
Usaquén	2,74	3,89	360,88	67,55	2663,22	91,22	102,76	46,94
(vacío)	2,57	4,24	751,48	241,61	1505,81	54,69	94,45	67,72
Total general	3,27	5,99	715,27	140,91	587,73	86,35	106,81	80,70

Fuente: SDP – DEU

Como resultado de la caracterización en la que se destacan en color rojo los valores que no cumplen con los estándares aceptados conceptualmente, y en verde los que se encuentran dentro de los definidos por los valores de referencia adoptados, presentan condiciones más deficitarias urbanas los Distritos Creativos de Fontibón, Grafiti y Usaquén, los cuales no cumplen con las expectativas de andenes de 4m en ninguna parte de su territorio donde se localizan las unidades productivas que sí requieren elementos urbanísticos próximos.

En promedio, ninguno de los Distritos Creativos cumple con la consideración esperada sobre andenes, aunque algunos se acercan a los 3,5m que podría ser admisible en un nivel complementario, situación que abre la necesidad de incorporar los retrocesos anteriores como parte del sistema de articulación para la prestación de servicios al peatón.

Por otro lado, los Distritos de Candelaria, Emprendimiento (Bronx), Fontibón, San Felipe y Usaquén, requieren procesos de focalización de las acciones de mejora de andenes para el desarrollo de las actividades Características y de Turismo.

Se hace muy concluyente el hecho de que se realice un proceso de especialización de las decisiones sobre dónde localizar acciones públicas de intervención de elementos públicos.

Tabla 23 Condiciones urbanas para los Distritos Creativos según el tipo de actividad

DC / TIPO DE ACTIVIDAD	Tamaño promedio ANDÉN	Distancia promedio a EP Metro y Zonal	Distancia promedio a EP Vecinal y Bolsillo	Distancia promedio a Estación Transmilenio	Distancia promedio a paraderos SITP	Distancia promedio a Vía Arterial	Distancia promedio a Equipamiento
Candelaria - Santa Fe	3,02	669,99	204,00	328,64	95,37	141,13	56,44
Características	2,91	625,61	203,80	383,34	91,05	143,27	49,87
Complementarias	3,07	672,12	217,50	316,81	95,84	140,73	63,37
Conexas	3,18	668,01	189,77	306,18	95,52	123,33	60,71
Formación	3,01	653,92	211,33	299,45	87,25	147,81	39,80
Turismo	2,64	799,87	172,99	375,13	117,38	181,01	56,40
Chapinero	3,45	615,46	88,81	530,21	87,86	97,92	64,14
Características	3,59	624,47	90,14	528,86	84,14	101,93	69,30
Complementarias	3,36	588,45	88,95	556,17	93,31	100,22	67,39
Conexas	3,51	638,12	87,96	511,48	82,25	93,86	66,26
Formación	3,38	688,74	91,07	450,54	79,39	90,98	44,16
Turismo	3,61	484,84	78,80	643,13	106,14	101,25	69,99
Emprendimiento IN (Bronx)	3,09	281,35	294,94	351,17	100,86	64,12	104,55

**ESTRATEGIAS PARA EL MAYOR APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO
Y ECONÓMICO DE SECTORES ESTRATÉGICOS**

Características	3,77	251,09	307,44	316,46	122,40	18,75	196,68
Complementarias	2,67	514,92	261,34	249,33	120,43	63,18	78,92
Conexas	3,42	150,75	306,65	399,02	79,34	53,24	121,02
Formación	1,98	255,60	348,90	456,09	171,11	161,46	43,76
Turismo	2,69	181,30	339,90	441,89	129,52	150,55	101,33
Fontibón	1,98	743,19	281,74	4337,19	49,87	248,63	32,71
Características	1,93	687,52	230,65	4253,55	77,89	253,81	2,72
Complementarias	1,99	803,35	318,94	4407,53	48,44	234,16	43,24
Conexas	1,98	712,10	274,35	4317,38	43,65	270,34	35,28
Formación	1,76	710,23	253,70	4288,66	46,16	248,88	29,47
Turismo	2,87	794,44	314,51	4386,49	45,71	208,50	33,23
Grafiti	3,21	1503,39	184,39	257,24	35,30	190,29	231,80
Características	3,25	1540,18	231,06	167,54	0,00	112,15	284,17
Complementarias	3,25	1427,80	86,69	395,48	35,09	314,60	142,90
Conexas	3,20	1503,59	184,83	261,36	42,38	193,49	230,22
La 85	3,66	1114,01	83,29	613,28	91,27	78,52	132,67
Características	3,43	1194,61	89,94	560,97	72,92	58,02	162,04
Complementarias	3,68	1111,13	83,64	616,84	90,32	80,85	130,68
Conexas	3,79	1059,04	76,39	649,97	106,07	90,47	113,64
Formación	3,48	1145,71	93,68	579,81	85,50	69,23	138,81
Turismo	3,74	1141,79	79,77	593,28	85,69	68,56	156,94
La Playa	3,09	1035,14	126,45	244,94	56,86	111,72	69,52
Características	3,08	1027,53	128,82	251,81	58,25	105,29	67,14
Complementarias	3,15	1016,57	116,34	245,92	55,45	113,98	70,62
Conexas	3,03	1066,95	128,93	227,87	50,11	111,68	76,27
Formación	3,05	1042,29	144,43	261,26	73,22	119,79	52,89
Turismo	3,24	975,66	127,57	276,04	54,60	87,46	80,79
Macarena	3,29	229,85	105,87	638,60	91,48	154,39	150,60
Características	3,23	198,20	106,34	696,55	103,30	175,96	142,48
Complementarias	3,11	246,89	115,71	622,87	83,85	161,18	156,59
Conexas	3,65	212,74	92,70	629,68	97,93	128,51	153,59
Formación	3,65	253,15	91,52	578,24	83,70	117,77	142,52
Turismo	3,35	286,45	82,38	582,89	84,78	119,86	162,49
San Felipe	2,98	534,87	97,39	303,19	91,93	89,26	73,22
Características	3,00	503,24	71,45	338,57	87,31	79,69	89,60
Complementarias	2,95	562,39	115,46	274,48	94,51	94,70	62,83
Conexas	3,00	509,20	83,16	337,96	95,16	93,06	82,41
Formación	3,01	576,75	118,68	241,70	83,31	81,37	56,04
Turismo	2,80	498,75	94,98	333,70	95,69	75,01	85,31
Teusaquillo	3,54	779,21	207,71	449,36	98,89	118,81	62,19

ESTRATEGIAS PARA EL MAYOR APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO Y ECONÓMICO DE SECTORES ESTRATÉGICOS

Características	3,57	813,84	234,59	493,11	91,75	109,76	67,97
Complementarias	3,53	773,16	197,88	440,59	102,05	124,46	62,62
Conexas	3,56	825,80	229,50	467,27	84,30	118,34	70,58
Formación	3,52	714,44	176,43	399,98	110,73	120,05	48,32
Turismo	3,53	740,46	179,63	414,17	117,01	128,60	57,33
Usaquén	2,74	360,88	67,55	2663,22	91,22	102,76	46,94
Características	2,74	363,36	67,98	2666,95	101,02	115,06	48,94
Complementarias	2,43	368,03	84,98	2702,43	115,18	125,51	45,12
Conexas	3,44	349,20	27,60	2581,64	40,48	54,27	51,50
Formación	3,08	344,83	64,09	2625,89	58,87	70,98	52,84
Turismo	2,91	339,37	51,03	2604,25	55,62	67,13	40,87
(vacío)	2,57	751,48	241,61	1505,81	54,69	94,45	67,72
Características	3,00	1076,48	200,60	388,95	63,85	40,93	70,36
Complementarias	2,49	613,92	210,11	1539,01	46,37	88,10	82,66
Conexas	2,26	517,23	356,46	2021,94	73,81	161,13	44,74
Formación	2,23	751,89	302,56	3602,19	25,04	154,67	38,93
Turismo	2,96	1521,47	97,59	200,54	86,82	22,28	70,53

Fuente: SDP – DEU

Tanto en la Tabla 22 *Condiciones urbanas para cada Distrito Creativo según los requerimientos funcionales de las unidades productivas* como en la Tabla 23 *Condiciones urbanas para los Distritos Creativos según el tipo de actividad* se denota una constante: el cumplimiento en los estándares, en promedio, de los requerimientos urbanos de localización residencial a nivel de equipamientos y conectividad específica, lo que implica una relativa facilidad en la creación de apuestas de desarrollo inmobiliario.

Tabla 24 *Condiciones urbanas para los Distritos Creativos según la existencia de incompatibilidades en las unidades productivas (Si/No), tipo de actividades y su estructura arquitectónica*

TIPOS DE ACTIVIDAD	Tamaño promedio ANDÉN	Distancia promedio a EP Metro y Zonal	Distancia promedio a EP Vecinal y Bolsillo	Distancia promedio a Estación Transmil.	Distancia promedio a paraderos SITP	Distancia promedio a Vía Arterial	Distancia promedio a Equipam.	Tipo de vía: V-				
								0	1	2	3	4
NO HAY INCOMPATIBILIDAD (por uso, tamaño o pisos)												
Estructura arquitectónica Articulada												
Conexas	3,30	707,71	141,57	603,41	85,29	101,82	86,48		6	737	1346	14
Estructura arquitectónica Específica												
Características	3,30	728,39	136,36	558,00	85,12	102,00	83,28	2	7	374	738	16
Conexas	3,34	715,28	139,12	563,12	82,15	102,22	81,42		2	191	276	4
Turismo	3,39	739,21	149,47	492,92	79,31	90,44	79,49		1	188	223	6
SI HAY INCOMPATIBILIDAD (por uso, tamaño o pisos)												
Estructura arquitectónica Articulada												
Características	3,30	707,64	145,58	564,07	81,57	107,12	80,95			161	287	10
Complementarias	3,04	655,09	196,56	660,92	88,71	138,79	56,05			21	24	

ESTRATEGIAS PARA EL MAYOR APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO Y ECONÓMICO DE SECTORES ESTRATÉGICOS

Conexas	3,21	583,33	128,09	382,64	83,02	148,14	64,84			8	9	
Formación	3,13	716,35	149,24	469,12	88,39	117,84	63,70			28	48	1
Turismo	3,37	637,74	123,91	704,79	94,77	108,08	96,12			13	20	
Estructura arquitectónica Específica												
Características	3,24	743,65	152,10	508,54	87,83	117,25	85,21	2	2	158	313	10
Complementarias	3,20	716,85	136,04	672,82	91,06	113,61	80,67	3	18	787	1129	29
Conexas	3,31	700,28	138,34	581,59	83,68	102,86	82,18	10	14	629	684	12
Formación	3,21	715,88	148,83	499,46	87,06	112,93	57,20		8	266	371	8
Turismo	3,13	736,19	136,38	611,14	101,11	126,87	73,61		1	71	143	17
Total general	3,27	715,27	140,91	587,73	86,35	106,81	80,70	17	59	3632	5611	127

Fuente: SDP – DEU

De manera tendencial, los requerimientos de modificación por cada Distrito Creativo se concentran en los procesos de cobertura a nivel zonal y metropolitano de espacios públicos, aunque la cobertura próxima de los mismos equilibra los déficit, evidenciando las buenas prácticas de planificación por escalas en la ciudad.

Sin embargo, en relación a las actividades según la existencia de incompatibilidades o del tipo de actividad, es clara la necesidad de realizar inversiones y trabajos de mejora en andenes como representación física de los requerimientos urbanísticos de las unidades productivas de las actividades relacionadas con las industrias culturales y creativas.

Tabla 25 Condiciones urbanas para los Distritos Creativos

DISTRITO CREATIVO	Tamaño promedio ANDÉN	Distancia promedio a EP Metro y Zonal	Distancia promedio a EP Vecinal y Bolsillo	Distancia promedio a Estación Transmilenio	Distancia promedio a paraderos SITP	Distancia promedio a Vía Arterial	Distancia promedio a Equipamiento
Candelaria - Santa Fe	3,07	665,46	198,11	316,46	93,31	129,85	57,63
Chapinero	3,50	606,34	94,99	537,43	86,71	97,41	69,37
Emprendimiento Industria Naranja	3,03	294,19	292,36	337,72	106,24	67,61	108,97
Fontibón	1,81	700,31	256,46	4.301,11	46,93	265,14	26,60
Grafiti	3,22	1.493,32	171,36	275,67	35,27	206,87	219,95
La 85	3,56	1.122,08	92,09	608,85	92,30	77,28	138,07
La Playa	3,11	1.020,07	127,24	255,89	56,17	105,71	66,66
Macarena	3,45	227,47	95,09	596,74	85,10	125,77	157,23
San Felipe	3,01	536,38	99,12	299,38	90,04	87,70	72,88
Teusaquillo	3,54	797,17	215,08	465,71	96,84	113,00	66,47
Usaquén	2,87	361,71	58,65	2.651,57	85,26	97,41	49,34
(vacío)	2,77	929,47	203,46	1.087,70	62,80	72,43	76,61
Total general	3,27	715,27	140,91	587,73	86,35	106,81	80,70

Fuente: SDP – DEU

De forma concluyente, no se requieren modificaciones de las estructuras urbanas generales de los territorios donde se localizan las unidades productivas, salvo en procesos de mejora de la cobertura específica; sin embargo, son fundamentales las inversiones en mejoras en

el tamaño de los andenes, y garantizar sistemas de relacionamiento con las coberturas metropolitanas de espacio público y equipamientos.

5.3 Conclusiones de caracterización de requerimientos urbanos

De manera general, se puede decir que todas las localizaciones de las unidades productivas en los Distritos Creativos, independientemente de que sean inducidos o espontáneos, surgieron un proceso racional de localización desde lógicas urbanísticas y urbanas.

El tamaño del andén es la característica fundamental en la que se requiere una focalización de las acciones públicas y privadas para mejorar la estructura productiva y atraer oportunidades de desarrollo inmobiliario.

Todas las zonas cuentan con aptitudes urbanas para concretar actividades inmobiliarias de localización residencial y sus usos complementarios, lo que, debido a que las coberturas existentes a nivel de accesibilidad son favorables, permite incentivar el desarrollo a través de mejores condiciones de edificabilidad y mixtura de usos. Para la articulación con las actividades productivas en el marco de la industria cultural y creativa, se hace necesario realizar procesos estructurales que garanticen la tracción de los portafolios de inversiones a través de mejoras de los elementos próximos, no solo a nivel de accesibilidad sino de calidad y valor urbano diferencial y funcional.

Se hace relevante la articulación entre los requerimientos normativos de uso y edificabilidad con los urbanísticos y urbanos, para garantizar una oportunidad inmobiliaria, derivada de la norma arquitectónica que se refleja en uso, compatibilidad e intensidad.

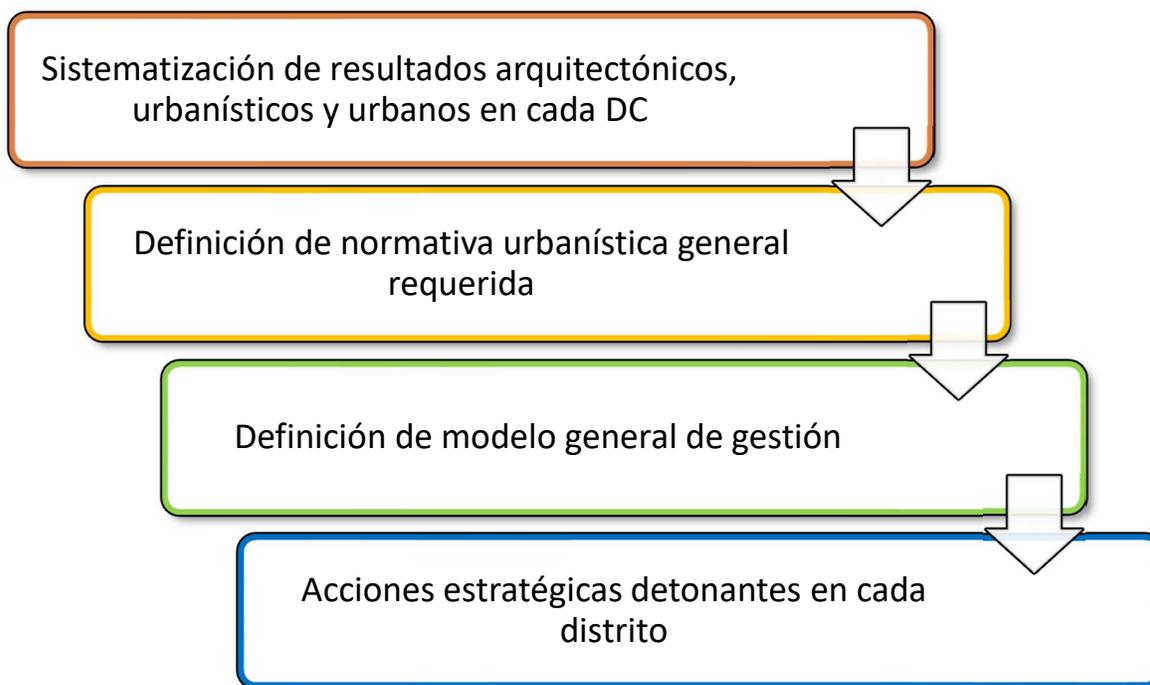
En ningún caso se puede pensar en procesos integrales de intervención de los territorios sin el correspondiente proceso de mitigación de impacto para las actividades productivas, así como de la articulación de las apuestas y oportunidades de desarrollo inmobiliario con el correspondiente proceso de adaptación del territorio para fortalecer las actividades productivas.

6 Modelos de Gestión

6.1 Abordaje metodológico general

En el marco de la discusión de los modelos de gestión, se realizó un trabajo por etapas con base en la sistematización de los resultados de los apartados previos. De forma posterior, con base en tal proceso, se definieron modelos generales a cada Distrito Creativo que resultaron de forma complementaria a normas urbanísticas para cada territorio, en lineamientos de gestión. Para cada distrito se propusieron algunas consideraciones estratégicas que le son viables a la lógicas de fortalecimiento de las actividades productivas relacionadas, y a la posibilidad de incorporar negocios inmobiliarios en cada zona.

Ilustración 12 Proceso para definir modelos generales de gestión



Fuente: SDP – DEU

6.2 Sistematización de resultados

A continuación, se sistematizan los resultados para cada Distrito Creativo concretando el resultado en cada uno de los componentes derivados del trabajo de caracterización y análisis, para determinar los procesos de fortalecimiento de condiciones de atraktividad a los territorios, con el fin de garantizar el desarrollo de mayores aprovechamientos urbanísticos y económicos.

En cada caso se definirán los aspectos estratégicos y normativos que le son requeridos a una norma encaminada a fortalecer las condiciones constructivas o de desarrollo productivo, que le generan a cada distrito una oportunidad para articular la economía inmobiliaria con la productiva de industrias culturales y creativas.

Esto se sustentará en la definición normativa y estratégica para cada distrito.

6.2.1 Resultados arquitectónicos

6.2.1.1 Usos

El trabajo de caracterización arquitectónica demostró la multiplicidad de usos en cada uno de los Distritos. Según la localización actual de las actividades y el análisis de su especialización y vocación de acuerdo con la Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIU), se pueden establecer como condiciones específicas de uso para cada Distrito, las presentadas en la Tabla 26 *Usos principales y complementarios derivados del análisis arquitectónico*, lo cual implica que serán las condiciones normativas a través de la definición de los usos deseables, las que permitirán el uso eficiente de las actividades productivas.

Tabla 26 Usos principales y complementarios derivados del análisis arquitectónico

DISTRITO	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS
CANDELARIA - SANTA FE	COMERCIAL	RESIDENCIAL
	DOTACIONAL	COMERCIAL - RESIDENCIAL
	INDUSTRIAL	COMERCIAL - RESIDENCIAL
	RESIDENCIAL	COMERCIAL
	SERVICIOS	COMERCIAL-RESIDENCIAL-INDUSTRIAL
CHAPINERO	COMERCIAL	RESIDENCIAL
	DOTACIONAL	COMERCIAL - RESIDENCIAL
	INDUSTRIAL	COMERCIAL - RESIDENCIAL
	RESIDENCIAL	COMERCIAL
EMPREDIMIENTO INDUSTRIA NARANJA	SERVICIOS	COMERCIAL-RESIDENCIAL-INDUSTRIAL
	COMERCIAL	RESIDENCIAL
FONTIBÓN	INDUSTRIAL	COMERCIAL - RESIDENCIAL
	COMERCIAL	RESIDENCIAL
GRAFITI	INDUSTRIAL	COMERCIAL - RESIDENCIAL
	COMERCIAL	RESIDENCIAL
LA 85	INDUSTRIAL	COMERCIAL - RESIDENCIAL
	RESIDENCIAL	COMERCIAL
	SERVICIOS	COMERCIAL-RESIDENCIAL-INDUSTRIAL
	COMERCIAL	RESIDENCIAL
LA PLAYA	DOTACIONAL	COMERCIAL - RESIDENCIAL
	INDUSTRIAL	COMERCIAL - RESIDENCIAL
	RESIDENCIAL	COMERCIAL
	SERVICIOS	COMERCIAL-RESIDENCIAL-INDUSTRIAL
MACARENA	COMERCIAL	RESIDENCIAL
	DOTACIONAL	COMERCIAL - RESIDENCIAL
	INDUSTRIAL	COMERCIAL - RESIDENCIAL
	RESIDENCIAL	COMERCIAL
SAN FELIPE	SERVICIOS	COMERCIAL-RESIDENCIAL-INDUSTRIAL
	COMERCIAL	RESIDENCIAL

DISTRITO	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS
	INDUSTRIAL	COMERCIAL - RESIDENCIAL
	SERVICIOS	COMERCIAL-RESIDENCIAL-INDUSTRIAL
TEUSAQUILLO	COMERCIAL	RESIDENCIAL
	DOTACIONAL	COMERCIAL - RESIDENCIAL
	INDUSTRIAL	COMERCIAL - RESIDENCIAL
	SERVICIOS	COMERCIAL-RESIDENCIAL-INDUSTRIAL
USAQUÉN	COMERCIAL	RESIDENCIAL
	INDUSTRIAL	COMERCIAL - RESIDENCIAL
	SERVICIOS	COMERCIAL-RESIDENCIAL-INDUSTRIAL

Fuente: SDP – DEU

De la misma manera, como resultado de realizar una comparación entre los usos y sus impactos en el territorio, y en la lógica combinación de los mismos en los diversos espacios y formas de ocupación, se define el conjunto de usos restringidos que, como consecuencia de la localización estratégica, no podrían compartir los correspondientes predios o manzanas.

En cada caso según lo definido como parte del proceso de caracterización, se concretan algunos usos que por su connotación en el mercado inmobiliario se pueden determinar como sustitutos a los usos que se han manifestado como principales o complementarios, en el marco de una diferenciación de los mercados y de los tipos de proyecto que se quieren habilitar en cada territorio para apoyar los procesos de fortalecimiento tanto de los mercados productivos, como de los mercados inmobiliarios.

Estos usos sustitutos pueden entenderse, inclusive, como usos complementarios pero que en el marco de una estrategia de rehabilitación de los territorios, se pueden entender como usos que deben ser evaluados estratégicamente.

Tabla 27 Usos restringidos y sustitutos

DISTRITO	USO RESTRINGIDO	USOS SUSTITUTOS
CANDELARIA - SANTA FE	INDUSTRIAL (CON PLAN DE IMPLANTACIÓN) PARA USOS DIFERENTES A SERVICIOS O INDUSTRIAL	RESIDENCIAL EN CUALQUIER USO PRINCIPAL Y SERVICIOS PARA CUALQUIER USO COMPLEMENTARIO – IMPLANTACIÓN RESIDENCIAL CUANDO EXISTEN USOS INDUSTRIALES
CHAPINERO	INDUSTRIAL (CON PLAN DE IMPLANTACIÓN) PARA USOS DIFERENTES A SERVICIOS O INDUSTRIAL	RESIDENCIAL EN CUALQUIER USO PRINCIPAL Y SERVICIOS PARA CUALQUIER USO COMPLEMENTARIO – IMPLANTACIÓN RESIDENCIAL CUANDO EXISTEN USOS INDUSTRIALES
EMPREDIMIENTO INDUSTRIA NARANJA	NINGUNO	SERVICIOS
FONTIBÓN	NINGUNO	SERVICIOS
GRAFITI	NINGUNO	SERVICIOS
LA 85	INDUSTRIAL (CON PLAN DE IMPLANTACIÓN) PARA USOS DIFERENTES A SERVICIOS O INDUSTRIAL	RESIDENCIAL EN CUALQUIER USO PRINCIPAL Y SERVICIOS PARA CUALQUIER USO COMPLEMENTARIO – IMPLANTACIÓN RESIDENCIAL CUANDO EXISTEN USOS INDUSTRIALES
LA PLAYA	INDUSTRIAL (CON PLAN DE IMPLANTACIÓN) PARA USOS DIFERENTES A SERVICIOS O INDUSTRIAL	RESIDENCIAL EN CUALQUIER USO PRINCIPAL Y SERVICIOS PARA CUALQUIER USO COMPLEMENTARIO – IMPLANTACIÓN RESIDENCIAL CUANDO EXISTEN USOS INDUSTRIALES

DISTRITO	USO RESTRINGIDO	USOS SUSTITUTOS
MACARENA	INDUSTRIAL (CON PLAN DE IMPLANTACIÓN) PARA USOS DIFERENTES A SERVICIOS O INDUSTRIAL	RESIDENCIAL EN CUALQUIER USO PRINCIPAL Y SERVICIOS PARA CUALQUIER USO COMPLEMENTARIO – IMPLANTACIÓN RESIDENCIAL CUANDO EXISTEN USOS INDUSTRIALES
SAN FELIPE	NINGUNO	SERVICIOS
TEUSAQUILLO	INDUSTRIAL (CON PLAN DE IMPLANTACIÓN) PARA USOS DIFERENTES A SERVICIOS O INDUSTRIAL	RESIDENCIAL EN CUALQUIER USO PRINCIPAL Y SERVICIOS PARA CUALQUIER USO COMPLEMENTARIO – IMPLANTACIÓN RESIDENCIAL CUANDO EXISTEN USOS INDUSTRIALES
USAQUÉN	INDUSTRIAL (CON PLAN DE IMPLANTACIÓN) PARA USOS DIFERENTES A SERVICIOS O INDUSTRIAL	RESIDENCIAL EN CUALQUIER USO PRINCIPAL Y SERVICIOS PARA CUALQUIER USO COMPLEMENTARIO – IMPLANTACIÓN RESIDENCIAL CUANDO EXISTEN USOS INDUSTRIALES

Fuente: SDP – DEU

6.2.1.2 Aspectos relativos a la norma de ocupación, edificabilidad y gestión predial.

Debido a la necesidad de incorporar procesos de articulación entre diferentes tipos de producción, se hace necesaria la habilitación de desarrollos urbanísticos en tipología continua, con la posibilidad de garantizar el aprovechamiento económico de los antejardines y la articulación con los pasos peatonales a nivel de andén.

Así mismo, se requiere la posibilidad de realizar procesos de integración predial de forma expedita y por medio de procesos de mínimo costo, lo cual implica que no necesariamente deban permitirse estos procesos para el aumento de edificabilidad, sino para la garantía del funcionamiento eficiente de las actividades productivas existentes. Esto debe venir acompañado de incentivos que permitan la utilización de las alturas de los predios para activar procesos de desarrollo inmobiliario que generen la articulación del uso residencial con el de las actividades productivas, o del uso comercial con las actividades productivas complementarias.

Otros elementos significativos son los retrocesos, fundamentalmente pensando en los procesos de gestión del suelo para la disminución de los costos de producción de los diferentes ejercicios que se derivan de las actividades de las industrias creativas. Así las cosas, se vuelve importante la demanda y el fuerte control del cumplimiento de los retrocesos posteriores y la garantía de que los retrocesos anteriores tengan la posibilidad de realizar una articulación entre la actividad productiva y el servicio al cliente, sin afectar el paso peatonal. Esto implica que entre el andén y el antejardín deben sumar al menos, 4 metros de longitud.

La altura debe estar encaminada al soporte de lo establecido en el mercado, principalmente en proyectos residenciales con comercio o con actividades en primer piso.

Debido a que la gestión en zonas consolidadas -como las que caracterizan la localización de los distritos creativos- requieren pensar en libertad en la definición de la altura resultante

a través de operaciones específicas propuestas directamente por el sector privado, se hace estratégico que la norma sea la máxima permitida por el Plan de Ordenamiento Territorial, pero sólo avalada, habilitada o aprobada, por la Secretaría Distrital de Planeación a través de un instrumento de implantación especial o de una norma general que defina la necesidad de un procedimiento interno para su autorización.

Esto implica que las operaciones urbanas a desarrollar en cada territorio, deben incentivarse para ser implementadas a través de procesos de gestión asociada, y con una cobertura amplia de las áreas donde se localizan los distritos para garantizar un buen sistema de reparto de cargas y beneficios y un modelo de ocupación eficiente derivado de lo propuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial. Se recomienda utilizar las figuras de proyectos detonantes y proyectos estratégicos de las dos propuestas de formulación del Plan de Ordenamiento Territorial de las administraciones anteriores.

En cualquier caso, es fundamental que existan delimitaciones indicativas con tendencia a definir distritos específicos a largo plazo, donde la norma quede definida desde una perspectiva estratégica para su mejor oportunidad en materia de gestión y financiación, fundamentalmente en el manejo y gestión de los procesos de articulación pública o privada para la definición estratégica tanto de los lineamientos en materia de usos como de ocupación, edificabilidad y gestión predial. Esto se entiende cuando se articulan los elementos relacionados con la gestión del suelo del proyecto.

6.2.2 Resultados urbanísticos

Como se planteó en el apartado anterior, uno de los aspectos fundamentales radica en la definición clara del ancho del espacio peatonal, que entre espacio público destinado al paso, es decir el andén y el espacio de antejardín, debe sumar al menos 4 metros; lo que permitirá la articulación tanto de la actividad productiva como de la funcionalidad urbana.

Esto debe venir acompañado con procesos de pacificación de diferentes pasos viales y el vínculo con formas de articulación entre los espacios, para garantizar el aumento del espacio disponible para la relación con el peatón.

Tabla 28 Porcentaje de unidades productivas por Distrito Creativo que requieren elementos urbanísticos

DC / Requerimiento de elementos urbanísticos	Cantidad de unidades productivas	Porcentaje de requerimiento	DC / Requerimiento de elementos urbanísticos	Cantidad de unidades productivas	Porcentaje de requerimiento
Candelaria - Santa Fe	1.733		Grafiti	15	
No	679	39,2%	No	2	13,3%
Si	1.054	60,8%	Si	13	86,7%
Chapinero	1.744		La 85	1.208	
No	850	48,7%	No	507	42,0%
Si	894	51,3%	Si	701	58,0%
Emprendimiento	185		La Playa	1.032	
Industria Naranja			No	435	42,2%
No	28	15,1%	Si	597	57,8%
Si	157	84,9%	Macarena	584	
Fontibón	158		No	306	52,4%
No	90	57,0%	Si	278	47,6%
Si	68	43,0%	San Felipe	996	

DC / Requerimiento de elementos urbanísticos	Cantidad de unidades productivas	Porcentaje de requerimiento
No	425	42,7%
Si	571	57,3%
Teusaquillo	1.344	
No	674	50,1%
Si	670	49,9%
Usaquén	359	

DC / Requerimiento de elementos urbanísticos	Cantidad de unidades productivas	Porcentaje de requerimiento
No	96	26,7%
Si	263	73,3%
(vacío)	88	
No	39	44,3%
Si	49	55,7%
Total general	9.446	

Fuente: SDP – DEU

Los distritos que mayor requerimiento tienen el manejo de elementos urbanísticos esencialmente el relacionado con andenes, por su calidad, tamaño y disposición para el uso de la activa productiva, (creo que aquí debe ir otro tipo de conector) son Emprendimiento de Industria Naranja que alcanza un 84,9% de unidades productivas con estructuras productivas que necesitan de su entorno para su desarrollo, y los territorios de Graffiti, y Usaquén con un 86,7% y 73,3% respectivamente.

También se destacan los distritos de Candelaria y de la 85, que junto con La Playa y San Felipe, también aglomeran una importante cantidad de unidades productivas relacionadas con su entorno. A pesar de que las demás zonas de los distritos no tienen una mayoría de unidades productivas que requieren de su entorno para su desarrollo, al menos el 40% de las unidades productivas de cada distrito lo requiere, siendo un aspecto fundamental para la sostenibilidad de una buena parte de las actividades.

Bajo la coyuntura actual derivada de la propagación del virus COVID-19, para el inicio del segundo semestre del año 2020 se hace necesario que, inclusive, aquellas actividades productivas que no requieren de su entorno, inicien procesos de articulación con los espacios públicos para disminuir las probabilidades de contagio.

Estas condiciones aunque no se evidencia en el análisis arquitectónico, sólo por las relaciones estructurales de los temas relacionados con el distanciamiento físico y el manejo de normas sanitarias, se hace necesario pensar a futuro. Así, todas las actividades productivas pueden acceder a espacios de su entorno destinados a su desarrollo productivo, más aún, aquellos que dependen de la interacción con el usuario y de sus formas de articulación con la demanda.

Debido a que la estructura territorial de la mayoría de las zonas, como se verá más adelante, no requiere modificación de la estructura urbana, los requerimientos urbanísticos se consideran vitales a través de instrumentos de gestión y financiación con iniciativa pública, articulación con los privados a través de la acción pública y financiación con recursos generados por los agentes productivos de cada distrito.

En cualquier caso, los requerimientos urbanísticos se sustentan fundamentalmente en el entorno inmediato en relación al tamaño y el nivel de jerarquía de los andenes que

requieren amplios espacios para la articulación del paso peatonal con la prestación de los servicios al cliente.

Se hace necesario que estas actividades se concentren de manera articulada con las formas en las que se desarrollan, para generar de forma complementaria oportunidades de desarrollo urbano de carácter funcional, con garantías para el acceso a espacios públicos de alta calidad que atraigan demanda y fortalezcan mecanismos de otra actividad para la localización productiva de las actividades relacionadas con las industrias creativas y culturales.

6.2.3 Resultados urbanos

En todos los aspectos que se pudo diagnosticar respecto a la accesibilidad en los diferentes componentes urbanos del desarrollo del territorio, los distritos creativos cuentan con una suficiente condición humana que les permite garantizar procesos de atracción de localización residencial, comercial, de servicios, inclusive de actividades productivas a nivel de manufactura como la industria y actividades productivas de manejo de materiales y generación de excedentes.

En ese orden de ideas, se entiende que los requerimientos urbanos se deben estructurar como valores agregados para la localización específica en cada territorio, dependiendo de la demanda adicional o cualificada que se requiera en el marco de cada proyecto específico.

Debido a esto, los resultados urbanos muestran los bajos niveles de requerimiento en un método de planificación intermedia para la implantación de actividades o de proyectos de desarrollo urbano especializados en materia de vivienda, comercio y servicios. Así las cosas, se pueden promover proyectos directos de licenciamiento con el cumplimiento de los correspondientes procesos de implantación para la mitigación de impactos, sin que sea un requisito específico el desarrollo de instrumentos de planificación intermedia como planes parciales.

Es así como se propone que en el marco del desarrollo del Plan de Ordenamiento Territorial, para las zonas de los distritos creativos solo se requieran los estudios para la implantación del conjunto de actividades inmobiliarias que permitan el aumento de la altura sin tener que modificar la estructura de lo público, permitiendo agilizar los procesos de implantación de actividades productivas inmobiliarias en las zonas delimitadas como distritos creativos.

En cualquier caso, debido a la suficiencia de la estructura urbana del territorio y a la localización eficiente de los distritos creativos, se propone que los planes de renovación urbana, los procesos de renovación urbana por reactivación, los procesos de aumento de altura a través de consolidación de los territorios, vengam acompañados de un conjunto de elementos adicionales de cobertura en materia urbana, como elementos adicionales que generen un valor agregado para la localización de las actividades productivas, sin representar una carga urbanística para los proyectos de desarrollo inmobiliario, pero sí

debe ser un potencial de desarrollo de acciones públicas que mejoren las condiciones de los territorios.

DISTRITO	Resultado general urbano	Observaciones
CANDELARIA - SANTA FE	Cobertura eficiente en todas las dimensiones urbanas salvo en acceso a parques metropolitanos, pero cobertura por escalas a través de parques vecinales.	Bajas posibilidades de manejo de las estructuras públicas. Oportunidades en desarrollo arquitectónico en zonas localizadas.
CHAPINERO	Cobertura eficiente en todas las dimensiones urbanas salvo en acceso a parques metropolitanos y Transmilenio, pero cobertura por escalas a través de parques vecinales y acceso a SITP.	Bajas posibilidades de manejo de las estructuras públicas. Oportunidades en desarrollo arquitectónico en proyectos en altura.
EMPENDIMIENTO INDUSTRIA NARANJA	Cobertura eficiente en todas las dimensiones urbanas.	Altos requerimientos de manejo del entorno, tanto a nivel de andén como de estructuras funcionales para atracción de inversiones inmobiliarias.
FONTIBÓN	Cobertura eficiente en todas las dimensiones urbanas salvo en acceso a parques metropolitanos y Transmilenio, pero cobertura por escalas a través de parques vecinales y acceso a SITP.	Altos niveles de posibilidad de manejo de las estructuras públicas. Oportunidades en desarrollo arquitectónico en proyectos en altura enmarcado en lo definido por la Operación estratégica Fontibón - Aeropuerto El Dorado - Engativá
GRAFITI	Cobertura eficiente en todas las dimensiones urbanas salvo en acceso a parques metropolitanos, pero cobertura por escalas a través de parques vecinales.	Bajas posibilidades de manejo de las estructuras públicas. Oportunidades en desarrollo arquitectónico en proyectos en altura. Requerimientos de actividades de atracción de localización de la inversión.
LA 85	Cobertura eficiente en todas las dimensiones urbanas salvo en acceso a parques metropolitanos, pero cobertura por escalas a través de parques vecinales.	Bajas posibilidades de manejo de las estructuras públicas. Oportunidades en desarrollo arquitectónico en proyectos en altura. Requerimientos de capital para iniciar proyectos detonantes.
LA PLAYA	Cobertura eficiente en todas las dimensiones urbanas salvo en acceso a parques metropolitanos, pero cobertura por escalas a través de parques vecinales.	Bajas posibilidades de manejo de las estructuras públicas. Oportunidades en desarrollo arquitectónico en proyectos en altura. Requerimientos de capital para iniciar proyectos detonantes y manejo estratégico de restricciones.
MACARENA	Cobertura eficiente en todas las dimensiones urbanas salvo en acceso a Transmilenio, pero cobertura por escalas a través de SITP.	Bajas posibilidades de manejo de las estructuras públicas. Oportunidades en desarrollo arquitectónico en proyectos en media altura. Requerimientos de capital para iniciar proyectos detonantes y manejo estratégico de restricciones.
SAN FELIPE	Cobertura eficiente en todas las dimensiones urbanas.	Altos requerimientos de manejo del entorno, tanto a nivel de andén como de estructuras funcionales para atracción de inversiones inmobiliarias.
TEUSAQUILLO	Cobertura eficiente en todas las dimensiones urbanas salvo en acceso a parques metropolitanos, pero cobertura por escalas a través de parques vecinales.	Bajas posibilidades de manejo de las estructuras públicas. Oportunidades en desarrollo arquitectónico en proyectos en altura. Requerimientos de capital para iniciar proyectos detonantes y manejo estratégico de restricciones.
USAQUÉN	Cobertura eficiente en todas las dimensiones urbanas salvo en acceso a Transmilenio, pero cobertura por escalas a través de SITP.	Bajas posibilidades de manejo de las estructuras públicas. Oportunidades en desarrollo arquitectónico en proyectos en media altura. Requerimientos de capital para iniciar proyectos detonantes y manejo estratégico de restricciones.

Fuente: SDP – DEU

En cada caso, los requerimientos urbanos se resumen como parte de una oportunidad de intervención de las estructuras públicas como mecanismo de atracción de inversiones, más que como cobertura por déficit.

6.3 Modelos generales de gestión

Se define como modelos generales de gestión a las formas en las cuales se puede articular los intereses de posibles negocios inmobiliarios desde el sector privado, con la connotación pública del interés de fortalecimiento de las actividades relativas a las industrias creativas y culturales en el marco de lo que se denomina distrito cultural.

Se entenderá a la gestión como el conjunto de lineamientos para desarrollar las acciones urbanísticas y concretar las actuaciones urbanísticas en el territorio. Así las cosas, se comprenderá cada uno con un objetivo, una estructura general de administración del territorio y el conjunto de instrumentos y mecanismos para lograr el objetivo establecido.

6.3.1 Descripción de los modelos de gestión

Este apartado desarrolla de forma general, los modelos de gestión que pueden ser aplicados en cada uno de los distritos creativos. Para cada uno de los modelos se describe el conjunto de opciones o alternativas en las que se puede desarrollar, abriendo la discusión hacia las acciones que pueden concretar el desarrollo eficiente del distrito desde la lógica productiva, inmobiliaria o patrimonial, según sea el caso.

Debido a que en el apartado 6.2 de *“Sistematización de resultados”*, se definieron las condiciones específicas de los procesos de diagnóstico a nivel arquitectónico, urbanístico y urbano, se encontró que existen tres grandes dimensiones de trabajo a manejar:

1. Las incompatibilidades existentes en el territorio para el desarrollo eficiente de las actividades productivas y el conjunto de recursos necesarios para tal fin. Se denomina modelo RIAI.
2. Los requerimientos propios de las actividades productivas y las necesidades normativas para lograrlo. Se denomina modelo RP.
3. El manejo de los bienes culturales y de interés patrimonial. Se denomina modelo BP.

En este sentido, para cada necesidad se ha definido un modelo general que responde a códigos que presentan para cada Distrito, las acciones que son orientadoras de forma estratégica. El nombre refiere a la sigla para cada nombre; los números a la clasificación inicial; y, las letras a las actividades habilitadas.

6.3.1.1 Modelo para resolver las incompatibilidades normativas y atraer la inversión

Tabla 29 Esquema resumen del modelo RIAI

Resolver Incompatibilidades y Atraer Inversión					
RIAI					
1 - Cambio normativo		2 - Inversiones públicas		3 - Bienes públicos adicionales	
a	Uso	a	Art 126 L388/97	a	PP Renovación Urbana
b	Edificabilidad	b	Edificabilidad	b	Aporte voluntario - AEEP
		c	Valorización		
		d	Alcaldía Local		
		e	Recursos gestión		

Fuente: SDP – DEU

Este modelo tiene como objetivo orientar las decisiones públicas y privadas para concretar un sistema de ocupación del territorio que garantice, por un lado, el conjunto de usos y requerimientos arquitectónicos que se definieron como deseables para el desarrollo de las actividades productivas localizadas en cada distrito; y por otro, oportunidades de mejoramiento y cualificación de los entornos urbanísticos y urbanos que hagan de cada distrito un espacio atractivo de localización residencial, comercial y de servicios, de forma complementaria a las actividades productivas relativas a las industrias creativas.

Debido a que la base física de las incompatibilidades se da en la lógica de usos y edificabilidades como se vio en el apartado 4.3.1 de *“Las incompatibilidades”* se plantea un proceso que inicia en los requerimientos normativos para dar pie a los requerimientos urbanos complementarios. Las acciones a desarrollar, son en su orden:

1. Cambio normativo a nivel de ficha normativa que modifique las condiciones actuales del subsector normativo (o ficha del tratamiento específico con las condiciones diferenciadoras del territorio) o la incorporación del polígono, si no lo está, en el tratamiento de renovación urbana por reactivación.
2. Requerimiento de inversiones públicas para resolver requerimientos urbanísticos:
 - Se puede lograr a través de lo establecido por el Artículo 126 de Ley 388 de 1997⁷, para distritos especiales de contribución para el desarrollo de obras públicas.

⁷ Ley 388/97 – “Artículo 126: Cuando una obra urbanística cuente con la aprobación de la entidad territorial o de desarrollo urbano correspondiente y sea solicitada por el 55% de los propietarios de predios o de unidades habitacionales beneficiados por la obra, o sea requerida por la Junta de Acción Comunal, la corporación de barrios o la entidad comunitaria que represente los intereses ciudadanos de quienes puedan beneficiarse, bajo el entendido y con el compromiso de que la comunidad participe en la financiación de la obra en un 25% por lo menos, la entidad de desarrollo urbano podrá adelantar la obra según el esquema de valorización local que diseñe para tal efecto para financiar la obra. La comunidad podrá organizarse en Veeduría para supervisar la ejecución de la obra que ha promovido”.

- Utilizando lo definido en el numeral 1, capturar recursos para inversión, derivado del manejo estratégico de recursos como resultado del aumento de la edificabilidad que responda a las modificaciones normativas.
 - Recursos de valorización por beneficio local aprobado por el Concejo en el marco de los procesos de autorización de la contribución para cada Distrito donde sea aceptable la capacidad de pago de las actuales ocupaciones.
 - Recursos por alcaldía local, derivado de los recursos de manejo de cada administración en el marco de los planes de desarrollo local (lo que implica su articulación con tal instrumento) y a través de los procesos de coordinación para la ejecución en cada territorio de los planes, programas y proyectos de las entidades y organismos distritales vinculados.
 - Recursos de gestión de presupuesto propio del distrito o derivados de gestión con entidades no gubernamentales o del orden nacional, internacional o multilateral.
3. En el caso que no haya algún requerimiento urbano general (es decir, nuevas vías, o nuevos espacios públicos o equipamientos), no sería necesario un plan parcial. Sin embargo, si se logran procesos de gestión asociada, cada proyecto podría aportar para la generación de bienes públicos a través de procesos de renovación mediante plan parcial, generando oportunidades de desarrollo inmobiliario y para el sostenimiento de las actividades, procesos de aprovechamiento económico del espacio público.

Con esto, en cada territorio según sea el requerimiento específico, se podrán lograr al menos cuatro escenarios:

1. Programas de intervención con modificación de edificabilidad y uso, por medio de renovación urbana por reactivación, a través de bolsas específicas de edificabilidad o a través de plan parcial.
2. Programas de intervención con modificación normativa a nivel de uso sin modificación de la edificabilidad, para lograr procesos de articulación público privada.
3. Sin importar las modificaciones normativas de edificabilidad o uso, programas y procesos de aprovechamiento económico del espacio público para modificar estructuras existentes.
4. Sin importar las modificaciones normativas de edificabilidad o uso, programas y procesos de inversión pública directa.

El curso de decisión se da en función de las posibilidades reales de modificación predial y de las alturas, de las formas de uso y aprovechamiento del espacio privado y de los requerimientos de elementos públicos que son requeridos para las actividades productivas, como se describe en el apartado Requerimientos físicos 4 de *“Requerimientos físicos”* presentado anteriormente.

Así las cosas, este modelo puede ser principio de acciones territoriales por la habilitación normativa o secuencia estratégica, si se consolidan las actividades productivas o se da paso a primacías de protección patrimonial de forma estructural.

6.3.1.2 Modelo para resolver las trabas en la productividad de las actividades relacionadas con las industrias culturales y creativas

Tabla 30 Esquema resumen del modelo RP

Resolver Productividad							
RP							
1		2		3		4	
a	Modificación predial	a	Antejardines	a	Clusterización con usos específicos por frentes de manzana	a	Propiedad comunal de espacio privados
b	Mitigación de impactos	b	AEEP	b	Usos específicos	b	Espacios comunes abiertos

Fuente: SDP – DEU

Este modelo se sustenta en permitir y motivar el conjunto de actividades de modificación predial para el desarrollo eficiente de las actividades productivas relativas a las industrias culturales y creativas. En este modelo, se busca apoyar principalmente el conjunto de modificaciones relativas a los predios para el soporte de las actividades, como respuesta a los requerimientos de la Caracterización arquitectónica presentada previamente. De tal identificación, para la articulación entre estas condiciones arquitectónicas y las actividades productivas, se derivan los siguientes requerimientos funcionales:

1. Definición de cambios normativos a nivel de ficha normativa que modifique las condiciones actuales del subsector normativo (o ficha del tratamiento específico con las condiciones diferenciadoras del territorio) para permitir la integración predial y cumplimiento de elementos de mitigación impactos.
2. Modificación normativa para motivar y permitir el aprovechamiento y ocupación de antejardines, a través de contratos individuales o grupales para administración de espacio público próximo.
3. Modificación normativa para la definición de usos compatibles y la subdivisión predial estratégica (organización de entradas diferenciales por tipo de actividad por frentes diferenciales sobre calle o carrera).
4. Motivación de incorporación de proyectos para el desarrollo de mecanismos de gestión para concretar propiedad comunal, a través de integración inmobiliaria, para espacios comunes productivos (manejo de basuras, bodegaje para almacenamiento, parqueo, zona de carga y descarga) o de mitigación de impacto en manzanas.

El curso de decisión se da en función de las posibilidades reales de modificación predial y de la existencia o indicios de consolidación de aglomeraciones productivas o encadenamientos productivos localizados, que de forma conjunta logren cumplir los requerimientos de elementos estratégicos que son requeridos para las actividades

productivas, como se describe en el apartado 4 de “*Requerimientos físicos*”, presentado anteriormente.

6.3.1.3 Modelos relativos al manejo de los bienes patrimoniales en los distritos culturales

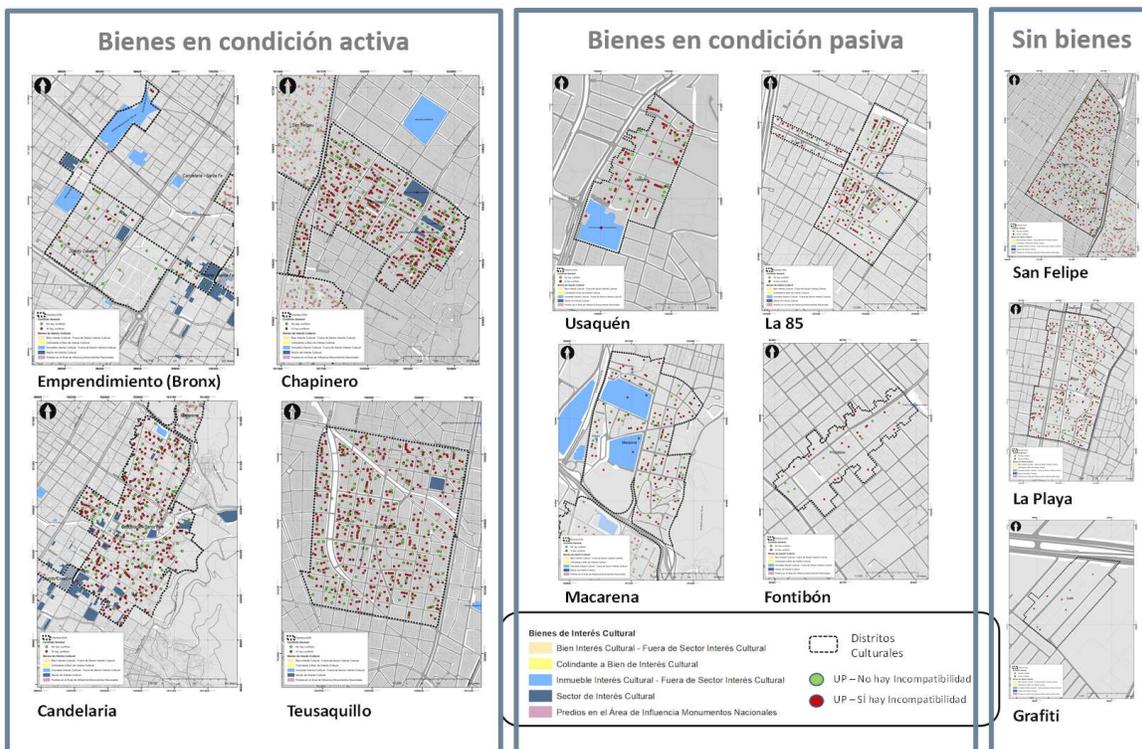
Tabla 31 Esquema resumen del modelo BP

Bienes patrimoniales	
BP	
1	2
Protección del bien con negocio inmobiliario	Manejo de edificabilidades

Fuente: SDP – DEU

Este modelo tiene como objeto manejar el conjunto de características que generan atracción para la localización productiva y de inversiones inmobiliarias, para afianzar la generación de oportunidades de sostenibilidad para los inmuebles patrimoniales en las áreas de los distritos.

Ilustración 13 Localización de bienes patrimoniales en el ámbito de los Distritos Creativos



Fuente: SDP – DEU

Los bienes patrimoniales se distribuyen en los distritos con resultado de su articulación con las actividades productivas, lo que les permite clasificarse en tres grupos:

1. Los que cuentan activamente con bienes inmuebles en las actividades de las industrias culturales y creativas. En este se concreta el conjunto de distritos en los cuales las unidades productivas de las industrias culturales y creativas se localizan en los bienes patrimoniales o en las manzanas contenedoras.
2. Los que cuentan de forma pasiva con bienes inmuebles patrimoniales. En este se encuentran los distritos en los cuales los bienes patrimoniales se localizan sin formar parte de la cadena de producción de las industrias culturales y creativas.
3. Los que no cuentan con bienes patrimoniales. Son distritos en los que no se localizan bienes patrimoniales.

Lógica de asignación del modelo BP

Independientemente de la localización de los bienes patrimoniales entendiendo que las valoraciones culturales intangibles pueden localizarse en las zonas de aglomeración de actividades productivas culturales y creativas, los modelos BP quedan abiertos inclusive para las zonas sin localización actual de bienes inmuebles patrimoniales, donde la carga de sostenibilidad se mantiene, así no se concrete en bienes inmuebles. En esta lógica, los bienes inmuebles patrimoniales no son parte del modelo básico de densificación o reconversión predial de los modelos RIAI y RP. Por el contrario, estos hacen parte de acciones de cualificación de la actividad productiva, generando negocios inmobiliarios a través de manejo de edificabilidades o de vinculación a programas de incentivos de uso de los bienes en procesos turísticos, de uso en actividades culturales y desarrollo de procesos de desarrollo patrimonial.

Cuando se habilite el modelo RIAI-1xb2xbxx3xx, RIAI-1xb2xbxx3ax o RIAI-1ab2xbxx3xx, el proyecto urbano podría asignar edificabilidad a los bienes patrimoniales como derecho general del distrito creativo (a través de edificabilidades básicas) y ser objeto de compensación por no uso. En tal caso, se supone una bolsa de edificabilidad que se reparte en un sistema de reparto de cargas y beneficios donde forman parte de la cargas las acciones de sostenibilidad de los bienes patrimoniales. Para los elementos patrimoniales intangibles que se pudieran localizar en los distritos, la carga se mantiene, pero el aprovechamiento no se concreta en bienes inmuebles.

6.3.2 Modelos por DC

En cada caso, los distritos se caracterizan por lo definido en los procesos de definición de requerimientos arquitectónicos, urbanísticos y urbanos, desarrollados previamente. Con esto, cada distrito cuenta con las características requeridas para priorizar alguno de los modelos presentados y define las hojas de ruta específicas para cada uno de ellos.

Las siguientes son las características a fortalecer en cada distrito, según el resultado de los análisis arquitectónico, urbanístico y urbano.

Tabla 32 Resumen de condiciones en cada Distrito Cultural – Necesidades de fortalecimiento u oportunidades

DISTRITO	Necesidades de fortalecimiento u oportunidades
CANDELARIA - SANTA FE	Requerimiento de articulación de las estructuras públicas y privadas. Mejora en las formas en las que se desarrollan las actividades productivas con relación a su entorno. Uso de las condiciones patrimoniales a favor de sus usos productivos y manejo estratégico de los potenciales edificatorios no disponibles para generar recursos de inversión en infraestructura. Oportunidades de aprovechamiento económico del espacio público.
CHAPINERO	Requerimiento de articulación de las estructuras públicas y privadas. Mejora en las formas en las que se desarrollan las actividades productivas con relación a su entorno. Uso de los potenciales constructivos para atraer inversiones inmobiliarias. Uso de las condiciones patrimoniales a favor de sus usos productivos y manejo estratégico de los potenciales edificatorios no disponibles para generar recursos de inversión en infraestructura. Oportunidades de aprovechamiento económico del espacio público.
EMPREDIMIENTO INDUSTRIA NARANJA	Requerimiento de articulación de las estructuras públicas y privadas. Mejora en las formas en las que se desarrollan las actividades productivas con relación a su entorno. Uso de las condiciones patrimoniales a favor de sus usos productivos y manejo estratégico de los potenciales edificatorios no disponibles para generar recursos de inversión en infraestructura. Uso de los potenciales constructivos para atraer inversiones inmobiliarias. Oportunidades de aprovechamiento económico del espacio público.
FONTIBÓN	Requerimiento de articulación de las estructuras públicas y privadas. Mejora en las formas en las que se desarrollan las actividades productivas con relación a su entorno. Uso de los potenciales constructivos para atraer inversiones inmobiliarias. Oportunidades de aprovechamiento económico del espacio público.
GRAFITI	Requerimiento de articulación de las estructuras públicas y privadas. Mejora en las formas en las que se desarrollan las actividades productivas con relación a su entorno. Uso de las condiciones patrimoniales a favor de sus usos productivos y manejo estratégico de los potenciales edificatorios no disponibles para generar recursos de inversión en infraestructura. Oportunidades de aprovechamiento económico del espacio público.
LA 85	Requerimiento de articulación de las estructuras públicas y privadas. Mejora en las formas en las que se desarrollan las actividades productivas con relación a su entorno. Uso de los potenciales constructivos para atraer inversiones inmobiliarias. Oportunidades de aprovechamiento económico del espacio público.
LA PLAYA	Requerimiento de articulación de las estructuras públicas y privadas. Mejora en las formas en las que se desarrollan las actividades productivas con relación a su entorno. Uso de las condiciones patrimoniales a favor de sus usos productivos y manejo estratégico de los potenciales edificatorios no disponibles para generar recursos de inversión en infraestructura. Uso de los potenciales constructivos para atraer inversiones inmobiliarias. Oportunidades de aprovechamiento económico del espacio público.
MACARENA	Requerimiento de articulación de las estructuras públicas y privadas. Mejora en las formas en las que se desarrollan las actividades productivas con relación a su entorno. Uso de las condiciones patrimoniales a favor de sus usos productivos y manejo estratégico de los potenciales edificatorios no disponibles para generar recursos de inversión en infraestructura. Oportunidades de aprovechamiento económico del espacio público.
SAN FELIPE	Requerimiento de articulación de las estructuras públicas y privadas. Mejora en las formas en las que se desarrollan las actividades productivas con relación a su entorno. Uso de los potenciales constructivos para atraer inversiones inmobiliarias. Oportunidades de aprovechamiento económico del espacio público.
TEUSAQUILLO	Requerimiento de articulación de las estructuras públicas y privadas. Mejora en las formas en las que se desarrollan las actividades productivas con relación a su entorno. Uso de las condiciones patrimoniales a favor de sus usos productivos y manejo estratégico de los potenciales edificatorios no disponibles para generar recursos de inversión en infraestructura. Oportunidades de aprovechamiento económico del espacio público.
USAQUÉN	Requerimiento de articulación de las estructuras públicas y privadas. Mejora en las formas en las que se desarrollan las actividades productivas con relación a su entorno. Uso de las condiciones patrimoniales a favor de sus usos productivos y manejo estratégico de los potenciales edificatorios no disponibles para generar recursos de inversión en infraestructura. Oportunidades de aprovechamiento económico del espacio público.

Fuente: SDP – DEU

Con base en estos requerimientos, para cada Distrito Creativo se define un modelo principal y los modelos complementarios que le son relevantes.

Para cada caso se encuentra que se prioriza de forma estratégica la articulación pública y privada, la cual se da con base en la disminución de las incompatibilidades existentes en materia de uso y edificabilidad.

Así mismo, esta articulación requiere el conjunto de inversiones públicas que la concretan, la cual elimina la falta de elementos públicos que, derivado de las conclusiones del análisis de Requerimientos urbanísticos, son necesarios para eliminar las incompatibilidades existentes.

Estas modificaciones se resuelven a través de la atracción de inversiones públicas y privadas que se solventan con los incentivos de localización por edificabilidades eficientes y usos concordantes con los requeridos para las actividades productivas culturales y creativas.

Tabla 33 Asignación de modelos de gestión para cada distrito

DISTRITO	Modelo dominante	Modelo complementario
CANDELARIA - SANTA FE	RIAI-1ae2ad3b	RP-1b2b3b4a / BP-12
CHAPINERO	RIAI-1abe2ad3ab	RP-1ab2ab3ab4ab / BP-12
EMPRENDIMIENTO INDUSTRIA NARANJA	RIAI-1abe2abd3ab	RP-1ab2ab3ab4ab / BP-12
FONTIBÓN	RIAI-1abe2abd3ab	RP-1ab2ab3ab4ab / BP-12
GRAFITI	RIAI-1abe2abd3ab	RP-1ab2ab3ab4ab / BP-12
LA 85	RIAI-1abe2abd3ab	RP-1ab2ab3ab4ab / BP-12
LA PLAYA	RIAI-1abe2abd3ab	RP-1ab2ab3ab4ab / BP-12
MACARENA	RIAI-1abe2ad3b	RP-1ab2ab3ab4ab / BP-12
SAN FELIPE	RIAI-1abe2abd3ab	RP-1ab2ab3ab4ab / BP-12
TEUSAQUILLO	RIAI-1abe2ad3b	RP-1ab2ab3ab4ab / BP-12
USAQUÉN	RIAI-1abe2ad3b	RP-1ab2ab3ab4ab / BP-12

Fuente: SDP – DEU

En los distritos se diferencia el alcance de las acciones dentro del modelo de RIAI en relación a las modificaciones que le son posibles, por las condiciones patrimoniales y por los potenciales de modificación de la edificabilidad.

En cada caso, se definieron formas diferenciales para el acceso a los recursos de modificación de la estructura pública, que varían según los potenciales de uso en cada territorio, así como los mecanismos para el acceso a los recursos de creación o sostenibilidad de los elementos públicos.

Los modelos para resolver la productividad y el manejo de los bienes patrimoniales se comportan de igual manera, de forma diferencial, para garantizar los requerimientos arquitectónicos y de manejo de los bienes patrimoniales.

Estos modelos específicos en cada caso vienen acompañados de actividades específicas detonantes que permiten fortalecer las estructuras productivas y generar los incentivos para atraer inversiones inmobiliarias generadoras de rentas.

6.4 Acciones estratégicas detonantes

Las siguientes son las acciones estratégicas que acompañan las estrategias propuestas en el modelo de gestión. Cada una de estas se priorizan en cada distrito según las acciones que le son estratégicas debido a su situación diferencial.

6.4.1 Actividades específicas a incorporar a los territorios

6.4.1.1 Mejora del espacio público

Con perspectiva de su aprovechamiento económico y su complementariedad a las actividades formales existentes. Potenciar el espacio público como escenario de actividades productivas y comerciales en cada Distrito Creativo sin afectar su valor urbanístico, funcional y cuando aplique, patrimonial.

6.4.1.2 Manejo de los residuos

Diferenciación e innovación de las formas de manejo de residuos sólidos y recolección de basuras. Redes colectivas y territorializadas de manejo.

6.4.1.3 Potenciar espacios productivos, de usuarios y residentes

Se busca aumentar la atraktividad a varios niveles de inversión (e inversionistas), potenciar de forma diferencial algunos circuitos peatonales que ofrezcan servicios diferenciales a los actores que usan, trabajan y habitan los Distritos Creativos.

6.4.1.4 Servicios complementarios a usuarios y turistas

Se compone de servicios complementarios al no residente. Utilización de equipamientos públicos y articulación con equipamientos privados para manejo y oferta de servicios complementarios.

6.4.1.5 Atracción de la inversión

Incorporar en los Distrito Culturales la posibilidad de aplicar diferentes instrumentos de gestión y financiación urbanos.

- Manejo diferenciado de tributos.
 - Exenciones de ICA – Predial.
 - Focalización de recursos por programa de ejecución.
 - Reinversión de recursos en el ámbito.
- Manejo diferenciado de edificabilidades.

- Por proyectos privados.
- Por proyectos mixtos.
- Priorización y gestión público privada
 - Armonización de inversiones.
 - Facilidad de procesos.

6.4.1.6 Potenciación de mercados especializados locales

Potenciación de mercados especializados locales. A través de los procesos de divulgación y en alianza con los sectores público y privado -APP-, promover espacios y temporadas especiales de productos relativos a los mercados locales en cada Distrito Creativo.

6.4.1.7 Puesta en valor de la concentración de equipamientos

Utilizar la fuerte estructura de equipamientos y bienes patrimoniales para fomentar la visita no obligada.

6.4.1.8 Fomentar escenarios de divulgación social

Con el fin de que haya menor impacto en las externalidades generadas por la protesta pública (reflejada en vandalismo, grafitis fuera de espacios idóneos y comportamientos desequilibrados), incentivar a espacios de reflexión en espacios públicos adaptados para esto.

6.4.1.9 Intervenciones en territorios relevantes para la recuperación

Permitir el desarrollo de intervenciones innovadoras en polígonos relevantes.

- Enlaces peatonales a desnivel en espacio público aéreo y en subsuelo, para generación de espacio público y potenciación de actividades, por medio de gestión público privada.
- Peatonalización.
- Procesos de aprovechamiento económico del espacio público para su recuperación y sostenibilidad (en concordancia con la formulación de la Política Pública de Espacio Público).

Cambio de uso de zonas o bienes de uso público (Aplicación del Decreto 563 de 2017).

6.4.1.10 Vinculación del patrimonio de dominio privado al uso público

Programa de vinculación de la propiedad privada patrimonial en los circuitos de uso público, turísticos y social. Generación de rentas a la propiedad privada en programas de exhibición

y divulgación del patrimonio. Manejo asociativo de negocios inmobiliarios con propietarios de inmuebles patrimoniales.

6.4.1.11 Reorganización y manejo de edificaciones existentes.

Gestión inmobiliaria asociativa para el desarrollo de la reactivación de unidades inmobiliarias para su uso en nuevas formas de ocupación (con base en ocupaciones prediales o por usos estratégicos de manzana).

6.4.1.12 Integración funcional entre comercio formal e informal.

Generación y articulación de circuitos especializados y acuerdos de manejo estratégico de los territorios.

6.4.1.13 Desarrollo y fortalecimiento de programas institucionales y gremiales del Distrito Creativo

Gestión y establecimiento de:

- Los Distritos Creativos como destino turístico.
- Articulación con la Cuenta Satélite de Cultura - Capítulo Bogotá
- Emprendimiento y fortalecimiento empresarial especializado con carácter patrimonial o tradicional (según los códigos CIU utilizados).
- Articular el programa de ejecución a un plan de acción de agentes.

6.4.1.14 Apoyo en gestión inmobiliaria

Para el desarrollo de proyectos estratégicos de cada Distrito Creativo se requieren figuras asociativas con soporte en la administración para su concreción. Articulación con el banco de suelos distrital para potenciar proyectos de soporte.

6.4.1.15 Acciones de soporte y manejo del paisaje

Desarrollo de un programa de acciones estratégicas, estéticas y de usos por territorio. Manejo estratégico de fachadas, anuncios, publicidad, señalética, aglomeración, escalas específicas y otros.

6.4.2 Priorización de las acciones estratégicas en los Distritos

Como se mencionó, la priorización se da en función de una acción estratégica general. Para cada Distrito se destacan las acciones que le son generadoras de oportunidades diferenciales según los elementos descritos en los apartados anteriores.

En cada caso se definen como estratégicas las combinaciones de acciones por los efectos en la atracción de inversiones inmobiliarias y en el mejoramiento de las actividades productivas.

Tabla 34 Definición de acciones estratégicas generales y priorización de acciones estratégicas detalladas.

DISTRITO	Acción estratégica general	Acciones priorizadas
CANDELARIA - SANTA FE	Apertura de centros de manzana y peatonalización de vías – articulación con PEMP	1, 3, 4,5, 6, 7, 10, 11, 12, 13, 14, 15.
CHAPINERO	Espacios comunes abiertos y peatonalización de vías	1, 4, 5, 6, 11, 12, 13, 14, 15.
EMPREDIMIENTO INDUSTRIA NARANJA	Espacios comunes abiertos, prioridad peatonal y desarrollo de aprovechamiento económico del EP – articulación con PEMP	1, 2, 3, 5, 6, 8, 11, 12, 13, 14, 15.
FONTIBÓN	Espacios comunes abiertos, prioridad peatonal y desarrollo de aprovechamiento económico del EP – galerías comerciales – articulación con OEFAE	1, 2, 3, 5, 6, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15.
GRAFITI	Espacios comunes abiertos, prioridad peatonal y desarrollo de aprovechamiento económico del EP – galerías comerciales	1, 2, 5, 6, 8, 11, 12, 13, 14, 15.
LA 85	Espacios comunes abiertos, prioridad peatonal y desarrollo de aprovechamiento económico del EP – galerías comerciales	1, 4,5 6, 11, 12, 13, 14, 15.
LA PLAYA	Espacios comunes abiertos, prioridad peatonal y desarrollo de aprovechamiento económico del EP – galerías comerciales	1, 3, 4, 5, 6, 11, 12, 13, 14, 15.
MACARENA	Espacios comunes abiertos, apertura de centros de manzana, prioridad peatonal y desarrollo de aprovechamiento económico del EP – galerías comerciales	1, 3, 4, 5, 6, 7, 11, 12, 13, 14, 15.
SAN FELIPE	Espacios comunes abiertos, prioridad peatonal y desarrollo de aprovechamiento económico del EP – galerías comerciales	1, 3, 5, 6, 8, 11, 12, 13, 14, 15.
TEUSAQUILLO	Espacios comunes abiertos, apertura de centros de manzana, prioridad peatonal y desarrollo de aprovechamiento económico del EP – galerías comerciales	1, 3, 4, 5, 6, 11, 12, 13, 14, 15.
USAQUÉN	Espacios comunes abiertos, apertura de centros de manzana, prioridad peatonal y desarrollo de aprovechamiento económico del EP – galerías comerciales	1,2, 3, 4, 5, 6, 7, 11, 12, 13, 14, 15.

Fuente: SDP – DEU

Esta asignación deriva en el conjunto de oportunidades para fortalecer, tanto las actividades productivas, como los soportes para el desarrollo inmobiliario.

En cualquier caso, las acciones priorizadas son indicativas de una estructura sectorial, competitiva y con soporte territorial, la cual debe entenderse como parte de política integral de intervención de los Distritos Creativos.

6.5 Conclusiones generales en relación con los modelos de gestión

Los modelos de gestión, responden a un requerimiento integral para la resolución de las incompatibilidades existentes entre las condiciones urbanas normativas en los territorios donde se localizan los Distritos Creativos, y los requerimientos que le son propios a las actividades que desarrollan las industrias culturales y creativas, los requerimientos para atraer inversiones inmobiliarias, el fortalecimiento de las condiciones de competitividad de

las actividades productivas localizadas y la protección de los bienes de interés cultural localizados en tales zonas.

Se requiere la articulación de tres dimensiones de trabajo relacionadas con las condiciones definidas en el apartado 2.2 de *“La estructura de localización como características físicas, urbanísticas y urbanas”*, que presentan elementos que movilizan los intereses públicos y privados para consolidar los territorios con base en una lógica definida por el modelo de ocupación del Plan de Ordenamiento Territorial, y las apuestas de desarrollo productivo y de atracción de actividades culturales definidas en el Plan de Desarrollo Distrital.

Los modelos establecen un conjunto de requerimientos institucionales, normativos y estratégicos que, combinados con acciones estratégicas permiten mejorar las condiciones de competitividad productiva e inmobiliaria de los territorios, permitiendo desarrollar y fortalecer actividades productivas creativas y culturales, como posibles proyectos inmobiliarios.

En todos los modelos se prioriza el conjunto de acciones para resolver las incompatibilidades normativas existentes y para fortalecer las condiciones urbanas que atraen inversionistas territoriales.

De forma complementaria, en cada distrito se definen los modelos integradores que apoyan a través de incentivos y condiciones (o libertades) normativas el desarrollo de las condiciones productivas y las oportunidades de articulación entre estructuras privadas y públicas.

En el mismo sentido, se incorporan alternativas para el manejo de los bienes patrimoniales y de las formas en las que se pueden generar mecanismos que garanticen la movilización de recursos para su sostenibilidad, así como la articulación de actividades complementarias para dar mayores alternativas para el mismo objetivo.

7 Conclusiones

7.1 Conclusiones generales

A continuación se concluye lo relativo al conjunto de estrategias que se proponen para fortalecer las actividades productivas relativas con las industrias culturales y creativas y atraer inversiones inmobiliarias en los territorios definidos como Distritos Creativos.

7.1.1 Lo arquitectónico, urbanístico y urbano

Unos de los aspectos más importantes para el desarrollo de las actividades productivas en los territorios de los Distritos Creativos se sustentan en las lógicas articuladas entre la normativa de usos, edificabilidad y las posibilidades de gestión inmobiliaria. En Bogotá, las zonas donde se localizan de forma aglomerada o clusterizada las actividades que desarrollan las industrias culturales y creativas, presentan incompatibilidades con los requerimientos arquitectónicos y urbanísticos existentes en un porcentaje relativamente importante.

En la misma consideración pero con resultados contrarios, estos territorios cuentan con situaciones de cobertura urbana que se caracterizan como escenarios de atracción de particularidades de localización, tanto de actividades productivas como de lógicas residenciales con usos complementarios.

Esto implica que para la garantía del desarrollo eficiente de las actividades productivas o para la atracción de inversiones inmobiliarias, se requiere fundamentalmente, la modificación de las condiciones físico espaciales relacionadas con el mejoramiento de los elementos urbanísticos y la habilitación de procesos de gestión inmobiliaria que permitan formas expeditas de modificación predial y constructiva para ambas consideraciones económico productivas.

Para esto, se definieron los estándares normativos, edificatorios y de gestión inmobiliaria requeridos en cada Distrito Creativo, de tal suerte que, de forma articulada con las acciones sectoriales de fortalecimiento productivo, generen oportunidades de atracción de inversiones inmobiliarias y el robustecimiento de las actividades existentes con posibilidad de consolidar procesos de clusterización.

7.1.2 La gestión

En relación con los requerimientos para el logro de los objetivos productivos e inmobiliarios, los Distritos Creativos deben consolidarse como espacios de atracción de actividades productivas complementarias, demanda, concentración de estructuras inmobiliarias complementarias y por supuesto, condiciones que cualifiquen, en cualquier caso, la calidad de vida urbana y con potencial de desarrollo residencial.

Así las cosas, se proponen tres modelos de habilitación institucional y de articulación público privada que concentrados con 15 acciones estratégicas, permiten fortalecer tanto las actividades productivas existentes como la potenciación de los procesos de localización residencial, comercial, productiva y de servicios, lo que puede robustecer los esquemas de fortalecimiento sectorial y generar oportunidades para el desarrollo de creación de excedentes productivos y potenciar la demanda de empleo en estas actividades.

7.1.3 Lo estratégico

Como resultado de la articulación de los requerimientos estratégicos funcionales y las oportunidades de desarrollo inmobiliario en los Distritos Culturales, se hace fundamental la evaluación y la definición de una apuesta estratégica normativa que venga acompañada de una consideración estratégica que conjugue, tanto las apuestas definidas en la política de las actividades culturales y creativas como en los procesos que consoliden la estructura socioeconómica del Plan de Ordenamiento Territorial y se articule con la socioespacial y de servicios, así como de las apuestas sectoriales y de desarrollo económico distrital.

Con esto, se propone un proceso de priorización de actividades en cada Distrito Creativo, para soportar de forma integral, los requerimientos que logren el mayor aprovechamiento urbanístico y económico de los Distritos Creativos como parte del sistema de sectores estratégicos en la ciudad.

8 Bibliografía

- Abramo, Pedro. 2006. Ciudad Caleidoscópica: una visión heterodoxa de la economía urbana. Barcelona : Netbiblo, 2006.
- Alfonso, Oscar. 2009. La ciudad segmentada. Rio de Janeiro : Apuntes preliminares, 2009.
- Ajuntament de València (SFa). <http://www.valencia.es/revisionplan/es/areas-tematicas/calidad-urbana-indicadores>
- Ajuntament de València (SFb). http://www.valencia.es/revisionplan/sites/default/files/docs/ped_web.pdf
- Alcalá, L (2006). Dimensiones urbanas del problema habitacional. El caso de la ciudad de Resistencia, Argentina. Revista INVI, 22 (59), 35-68.
- Alfonso, O. (2007). Aportes a una teoría de la estructuración residencial urbana: Revista de Economía Institucional, 9(17): 241-277.
- Alfonso, O. (2012). Urbanismo ordenado pero no pasteurizado: origen del corporatismo y orden socio-espacial en Bogotá hacia 1910, Bogotá: Universidad Externado de Colombia.
- Alonso, W. (1960). A Theory of Urban Land Market. Papers in Regional Science. Volume 6, Issue 1.
- Alonso, W. (1964). Location and Land Use: Toward a General Theory of Land Rent. Publications of the joint center for urban studies of the Massachusetts Institute of Technology and Harvard University. Harvard University Press.
- Amaya, A. (2015). Identificar áreas de influencia y potencial de edificabilidad para las zonas aledañas a las futuras estaciones metro que se encuentran dentro del tratamiento de renovación urbana, establecido en el Decreto 562 de 2014. Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD. BOGOTÁ: UAECD.
- Arteaga, I. (2005). De periferia a ciudad consolidada. Bitácora Urbano Territorial, 98-111.
- Asamblea General de la ONU. (1948). Declaración Universal de los Derechos Humanos (217 [III] A). Paris.

- Asamblea General de la ONU. (1966). Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. (2200 A (XXI))
- Berliant, M., & Fujita, M. (1992). Alonso's Discrete Population Model of Land Use: Efficient Allocations and Competitive Equilibria. Filadelfia: Universidad de Pensilvania.
- Camagni, R. (2005). Economía Urbana. Barcelona: Antoni Bosch.
- Castro, R., & Mokate, K. (2003). Evaluación económica y social de proyectos de inversión. Bogotá: Universidad de los Andes, Alfaomega.
- Cervelló Royo, Roberto E. (2008). Evolución del mercado inmobiliario en centros urbanos. Efectos de la política de intervención pública. Tesis doctoral. Universidad Politécnica de Valencia. Valencia
- Chaves, M y Tejeda, I - Editores (2018). Distritos culturales y revitalización urbana. C/ Salud 15, 5° derecho – Madrid
- Ciocoletto, A. (2014). Espacios para la vida cotidiana. Auditoría de Calidad Urbana con perspectiva de Género. Col·lectiu Punt 6. Disponible en <https://issuu.com/punt6/docs/espaciosparalavidacotidiana/41>. Barcelona
- Constitución Política de Colombia [Const.] (1991) 2da Ed. Legis
- Craven, M. (2003). History, Pre-History and the Right to Housing in International Law. En S. Leckie. (ed.), National Perspectives on Housing Rights. (pp. 43-64). Nueva York: Martinus Nijhoff Publishers.
- Cuervo, L. M. (1999). Expansión Metropolitana y globalización en Bogotá. Toluca - México: www.eumed.net/cursecon/ecolat/.
- D'Alençon, R. (2008). Parámetros y estándares de habitabilidad: calidad en la vivienda, el entorno inmediato y el conjunto habitacional. Camino al Bicentenario: Propuestas para Chile. Cap. IX. Universidad Católica de Chile, Programa de Políticas Públicas.
- Decreto 1077 de 2015: Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (mayo de 2015)
- Decreto Distrital 190 de 2004: Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003. Alcaldía Mayor de Bogotá. (junio de 2004)

- Duque Franco, Isabel. (2015). La cultura como estrategia de transformación y promoción urbana en Bogotá y Medellín. *Revista de geografía Norte Grande*, (61), 25-43. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022015000200003>
- El derecho a una vivienda adecuada. Naciones Unidas, Oficina del alto comisionado para los derechos humanos. Folleto informativo número 21 (Rev.1)
- Ezquiaga, J. M. (1988). El diseño de la escala intermedia. El caso de Madrid. COAM - Colegio oficial de arquitectos de Madrid, 6-20.
- Fujita, Masahisa y Berliant, Marcus. (1992). Alonso's Discrete Population Model of Land Use: Efficient Allocations and Competitive Equilibria. Economics Department of the University of Pennsylvania., 1992, *International Economic Review*, Vol. 33, págs. 535-566. Pennsylvania
- Institute for Transportation and Development Policy (2017). TOD Standard. ITDP 3rd ed. New York.
- Jaramillo, S. (2009). Hacia una teoría de la renta del suelo urbano. Segunda edición revisada y ampliada. Universidad de Los Andes, Facultad de Economía, Centro de Estudios sobre Desarrollo Económico –CEDE–, Ediciones Uniandes. Bogotá
- Lándazuri, A. M y Mercado, J.S (2004). Algunos factores físicos y psicológicos relacionados con la habitabilidad interna de la vivienda. *Medio Ambiente y Comportamiento Humano*, 5 (1y2), 89-113.
- Leckie, S. (1992). *From Housing Needs to Housing Rights: An Analysis of the Right to Adequate Housing under International Human Rights Law*. London, England: The International Institute for Environment and Development, IIED.
- Ley 388 de 1997: Reglamentada por los Decretos Nacionales 150 y 507 de 1999; 932 y 1337 de 2002; 975 y 1788 de 2004; 973 de 2005; 3600 de 2007; 4065 de 2008; 2190 de 2009; Reglamentada parcialmente por el Decreto Nacional 1160 de 2010. Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones. Congreso de la República de Colombia. (Julio de 1997)
- Loyola, C., & Rivas, J. (2014). Accesibilidad a los centros poblados en el valle del Itata, provincia de Ñuble, Chile. *Polígonos, Revista de Geografía*, 255-276.
- Mayorga, M. (2018). Estándares Urbanísticos para equipamientos. Secretaría Distrital de Planeación, Política Distrital de Equipamientos para la Revisión por vencimiento del componente de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá. Bogotá: SDP.

- Mayorga, M., García, D., & Hernández, L. (2017). Calidad de vida y su correlación con los precios del suelo: aproximación a la segregación residencial en Bogotá. Cuadernos de Vivienda y Urbanismo, 22-40.
- Mejía-Escalante, M. (2016). La vivienda digna y la vivienda adecuada. Estado del debate. Cuadernos De Vivienda Y Urbanismo, 9(18), 292-307.
- Moreno Olmos, S (2008). La habitabilidad urbana como condición de calidad de vida Palapa. Red de Revistas Científicas de América Latina, el Caribe, España y Portugal, III (II), 47-54. Universidad de Colima México
- Muth, R.F. (1969). Cities and housing: the spatial pattern of urban residential land use. Chicago, IL: University of Chicago Press.
- Neufert, E. (2013). Arte de proyectar en arquitectura - 16a edición. Gustavo Gili.
- O'Sullivan, T & Gibb, K. (2008). Housing Economics and Public Policy. Blackwell Science Ltd.
- Observación general Número 4 (1991). Sobre el derecho a una vivienda adecuada. Comité de las Naciones Unidas de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.
- Observatorio de Vivienda - Universidad de los Andes. (SF). Cartilla de Indicadores. Observatorio de vivienda, Facultad de Arquitectura y Diseño, Bogotá.
- Ortega Avila, C. (2012a). Aprovechamiento económico del espacio público. Instituto de desarrollo urbano - IDU. Bogotá: Instituto de Desarrollo Urbano - IDU.
- Ortega Ávila, C. (2012b). El mercado y las políticas del suelo. En V. autores, & Uniandes (Ed.), La ciudad y el derecho. Una introducción al derecho urbano contemporáneo (págs. 295-312). Bogotá: Temis.
- Ortega Ávila, C. (2014). Instrumentos de gestión y financiación del desarrollo territorial. Desarrollo y Gestión Territorial Ltda. - DyGT. Bogotá: Desarrollo y Gestión Territorial Ltda.
- Redin, M. H., & Morroni, W. F. (S.f.). Aportes metodológicos para la ampliación democrática de la toma de decisiones y la participación social en la gestión sociourbana. S.c.: FLACSO.
- Ricardo, David. 1959. Principios de Economía y Tributación. México DF : Fondo de Cultura Económica, 1959.

- Sabatini, F. (1999). Tendencias de la segregación residencial urbana en Latinoamérica: reflexiones a partir del caso de Santiago de Chile, ponencia presentada al seminario “Latin America: Democracy, markets and equity at the Thresfold of New Millenium”. Suecia: Universidad de Upsala.
- Satterthwaite, D., & Mitlin, D. (2016). On the Engagement of Excluded Groups in Inclusive Cities: Highlighting Good Practices and Key Challenges in the Global South. Washington, DC: Banco Mundial.
- Secretaría Distrital de Cultura, Recreación y Deporte. (2018). Política Pública Distrital de Economía Cultural y Creativa. Documento de diagnóstico e identificación de factores estratégicos.
- Secretaría Distrital del Hábitat. (2008). Política Integral del Hábitat 2007-2017. (S. D. Hábitat, Ed.) BITÁCORA URBANO-TERRITORIAL, 209-230.
- Secretaría Distrital del Hábitat. (2008). Política Integral del Hábitat 2007-2017. Bitácora 12, 209-230. PD
- Secretaría Distrital del Hábitat. (2015). Política Distrital del Hábitat 2015. Bogotá: Secretaría Distrital del Hábitat.
- Secretaría Distrital de Planeación. (2018). Manual de andenes. Taller del Espacio Público
- Secretaría Distrital de Planeación. (2019). Información estadística de Bogotá.
- Steffens, K. (2013). Urbanismo Táctico - Casos Latinoamericanos. Creative Commons.