

Cuadernos de Desarrollo Económico

67

Dinámicas urbanas
post-Covid:
el caso de Av. Chile-Chicó

DICIEMBRE 2023

Alfredo Bateman Serrano
Jenny Paola Rivera Burgos
Juliana Aguilar Restrepo
Santiago Javier Castaño Camacho
Nicolás González Arango



SECRETARÍA DE
DESARROLLO
ECONÓMICO



368364380 courier_status_sho CODIGOS RÁPIDOS
368364740 courier_status_sho

Notas rápidas
 Buscar

CODIGOS RÁPIDOS
 • DILOAF
 CODIGO: 4186

PEDIDOS LISTOS 10:49:54
 CODIGOS RÁPIDOS
 CODIGOS RÁPIDOS
 CODIGOS RÁPIDOS

Si no le da la llegada al punto, por favor ir a la esquina e intentar ingresar el código ahí.

ACTUALIZANDO CODIGOS
 ACTUALIZANDO CODIGOS
 ACTUALIZANDO CODIGOS
 ACTUALIZANDO CODIGOS

07 **Clima** **13:51** **N/A**

¡PROHIBIDO FUMAR EN ESTÁ ÁREA!



Claudia Nayibe López Hernández
Alcaldesa Mayor de Bogotá

Alfredo Bateman Serrano
Secretario de Desarrollo Económico

Sebastián Marulanda Robledo
Subsecretario de Desarrollo Económico

Maria Catalina Bejarano Soto
Directora de Estudios de Desarrollo Económico

Juliana Aguilar Restrepo
Subdirectora de Estudios Estratégicos

Yaneth Lucía Pinilla Beltrán
Subdirectora de Información y Estadísticas

Autores
Alfredo Bateman Serrano
Jenny Paola Rivera Burgos
Juliana Aguilar Restrepo
Santiago Javier Castaño Camacho
Nicolás González Arango

Revisión de estilo
Ana María Castillo

Diagramación:
Laura Daniela Parra Gutiérrez

Material fotográfico:
Archivo SDDE

Cuaderno No. 67
Dinámicas urbanas post-Covid:
el caso de Av. Chile-Chicó

ISSN

2981-4790 (En línea)

Puede encontrar información editorial de este cuaderno en la página Web:

<http://observatorio.desarrolloeconomico.gov.co>

Contáctenos en:

Secretaría Distrital de Desarrollo Económico

Carrera 10 # 28-49 Torre A, Bogotá D.C.

Teléfono: 601 369 3777 Ext: 204

observatorio@desarrolloeconomico.gov.co



La serie de Cuadernos de Desarrollo Económico es una publicación de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Alcaldía Mayor de Bogotá. Los trabajos de la Serie de cuadernos son de carácter provisional; las opiniones y el contenido son responsabilidad exclusiva de los autores y no comprometen a la Secretaría de Desarrollo Económico ni a la Alcaldía Mayor de Bogotá. Todo el material está protegido por los derechos de autor y su uso está permitido en tanto se haga mención y se cite en la bibliografía. Su versión en línea está disponible bajo la licencia **Creative Commons Attribution-NonCommercial-NoDerivatives 4.0 International**

Dinámicas urbanas post-Covid: el caso de Av. Chile-Chicó

RESUMEN

La presente investigación analiza los cambios en las dinámicas económicas que se produjeron en el territorio después de la pandemia, desde la óptica de las economías de aglomeración, utilizando como estudio de caso la zona Av. Chile-Chicó, caracterizada por su alta densidad en usos económicos y por la mixtura de actividades productivas. Se estudió la concentración y desconcentración de cuatro tipos de usos: oficinas, comercio, restaurantes y bodegas, y se profundizó en la manera como estos procesos se relacionan con otras variables en el territorio, como lo son el tejido empresarial, los precios del suelo, la dinámica del mercado inmobiliario, el valor de las transacciones monetarias y el surgimiento de negocios ocultos. Además, el estudio recopila datos primarios sobre negocios ocultos en la ciudad, contribuyendo a una mejor comprensión del surgimiento y prevalencia del urbanismo de plataformas. El principal hallazgo muestra una concentración de las oficinas en busca de mejor calidad y mayor flexibilidad y una desconcentración del comercio en cercanía a restaurantes y bodegas, en zonas con mayor densidad residencial en relación directa con el urbanismo de plataformas.

Palabras clave: dinámicas urbanas, post-Covid, economías de aglomeración, precios del suelo, transacciones electrónicas.

ABSTRACT

This document analyzes the changes in spatial economic dynamics that occurred after the pandemic in Av. Chile-Chicó in Bogotá. This area is used as a case study due to its high economic density and the mixture of productive activities. The concentration and deconcentration of four types of space use were studied: offices, commerce, restaurants, and warehouses. The study delved into how these processes relate to other dynamics in the territory, such as the business fabric, land prices, real estate market, the value of monetary transactions, and the emergence of ghost businesses. Additionally, the study collects primary data on hidden businesses in the city, contributing to a better understanding of their prevalence. The main finding shows a concentration of offices in search of better quality and greater flexibility and a deconcentration of commerce near restaurants and warehouses in areas with higher residential density directly related to platform urbanism.

Keywords: urban dynamics, post-Covid, agglomeration economies, land prices, electronic transactions.

CONTENIDO

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Introducción | 8 |
| | 1.1 No hubo cambios sustanciales en las dinámicas macro de la zona | 11 |
| | 1.2 Las oficinas tienen la tendencia a concentrarse en busca de mejor calidad de las instalaciones | 12 |
| | 1.3 Se desconcentró el comercio y los restaurantes y se fortaleció el consumo de lujo | 12 |
| | 1.4 El urbanismo de plataformas floreció | 13 |
| <hr/> | | |
| 2 | Las características predominantes de la zona Av. Chile-Chicó se mantuvieron en la postpandemia | 15 |
| <hr/> | | |
| 3 | Cambios en las dinámicas urbanas de la zona Av. Chile-Chicó tras la pandemia | 23 |
| | 3.1 No hubo cambios sustanciales a nivel macro, pero sí a nivel territorial | 23 |
| | 3.2 El área construida en oficinas se concentra, mientras que el de comercio y restaurantes se desconcentra | 24 |
| | 3.3 La relocalización del tejido empresarial acentúa las tendencias de concentración de las oficinas | 29 |
| | 3.4 El mercado inmobiliario favorece la vivienda y, en menor medida, las oficinas | 32 |
| | 3.5 Se valoriza más el suelo de oficinas y comercio, menos el de restaurantes | 34 |
| | 3.6 Aumentan las compras de lujo | 37 |
| <hr/> | | |
| 4 | Negocios ocultos | 41 |
| | 4.1 Nueva dinámica en el territorio | 41 |
| | 4.2 Metodología: <i>webscraping</i> y trabajo de campo | 42 |
| | 4.3 Resultados | 44 |
| | 4.4 Caracterización y tipologías | 47 |
| | 4.5 Los negocios ocultos en los registros administrativos | 52 |
| | 4.6 Consideraciones urbanísticas | 55 |

CONTENIDO

| | | |
|----------|--|-----------|
| 5 | Conclusiones | 58 |
| | 5.1 Oficinas: se concentran en busca de mejor calidad de las instalaciones | 59 |
| | 5.2 Comercio y restaurantes: se desconcentran y se fortalece el consumo de lujo | 59 |
| | 5.3 Bodegas: florece el urbanismo de plataformas | 60 |

| | | |
|----------|---------------------|-----------|
| 6 | Bibliografía | 62 |
|----------|---------------------|-----------|

| | | |
|--|--|-----------|
| | Anexos | 64 |
| | Anexo 1. Selección de zonas de estudio | 64 |
| | Anexo 2. Datos | 66 |
| | Anexo 3. ¿Qué tanto se concentró o desconcentró Av. Chile-Chicó frente a las demás zonas? | 70 |
| | Anexo 4. Correlativa entre usos del Mapa de referencia (UAECD) y las categorías construidas para la presente investigación. | 72 |



1. INTRODUCCIÓN

La pandemia generada por el Covid-19 generó enormes repercusiones económicas, así como profundos cambios en la rutina de las ciudades. La ciudad, que es por definición aglomeración, intercambio cara a cara e interacción, tuvo que afrontar, literalmente de la noche a la mañana, el más grande ejercicio de aislamiento y trabajo remoto que haya experimentado la historia de la humanidad, toda vez que las primeras medidas de contención del virus fueron precisamente las que evitaban el contacto y la interacción. Se vieron escenas de calles vacías, medios de transporte descongestionados y cientos de miles de comercios, actividades de entretenimiento y negocios totalmente cerrados.

Esas medidas de aislamiento y confinamiento produjeron la más grande crisis económica que ha visto la economía mundial en las décadas recientes, pero también trajeron consigo la aceleración de una serie de dinámicas, como un aumento en la digitalización de la economía, de mano del crecimiento del trabajo remoto, la proliferación del comercio electrónico y el uso de plataformas de domicilios, así como con la masificación de medios de pago electrónicos como las billeteras digitales.

De manera muy temprana, y como ha ocurrido cada vez que se produce un cambio tecnológico significativo en las telecomunicaciones o en la tecnología, muchos predijeron el fin de los procesos de urbanización e incluso un retorno masivo a pequeños municipios o al mundo rural: si ya una parte importante de los trabajos se pueden realizar desde cualquier parte, ¿para qué realizarlos desde las ciudades con todos sus costos asociados como la congestión y la contaminación? También, muchos analistas advirtieron que, efectivamente, dada la naturaleza de la pandemia, habría masivos procesos de relocalización, pero que estos serían de carácter temporal, y que tan pronto se retornara a la normalidad, volverían también a consolidarse los procesos urbanos.

El propósito de este estudio es examinar qué tan estructurales, y de qué tipo, han sido los cambios en las dinámicas urbanas en la ciudad de Bogotá postpandemia. Transcurridos más de tres años del inicio de la pandemia, el teletrabajo, el trabajo remoto y similares, así como el comercio electrónico conviven con el retorno a la presencialidad, lo cual seguramente ha generado efectos sobre las dinámicas urbanas.

La literatura reciente sobre el tema, principalmente enfocada en ciudades de Estados Unidos, muestra que ha habido una desconcentración de la economía en las centralidades a favor de zonas periféricas y residenciales, debido en parte a la persistencia del trabajo en casa (Althoff *et al.*, 2022; Duranton & Handbury, 2023; Glaeser & Cutler, 2021; Rosenthal *et al.*, 2022), pero también que esas dinámicas empiezan a revertirse, en función de múltiples variables como la composición sectorial de las economías urbanas, o la mezcla entre presencialidad y trabajo remoto en las diferentes empresas, entre otros factores. En general, parece consolidarse evidencia de que no hubo grandes cambios estructurales en las dinámicas de localización en los agregados urbanos, pero que sí se produjeron cambios en dichas dinámicas al interior de las diferentes ciudades y áreas metropolitanas.

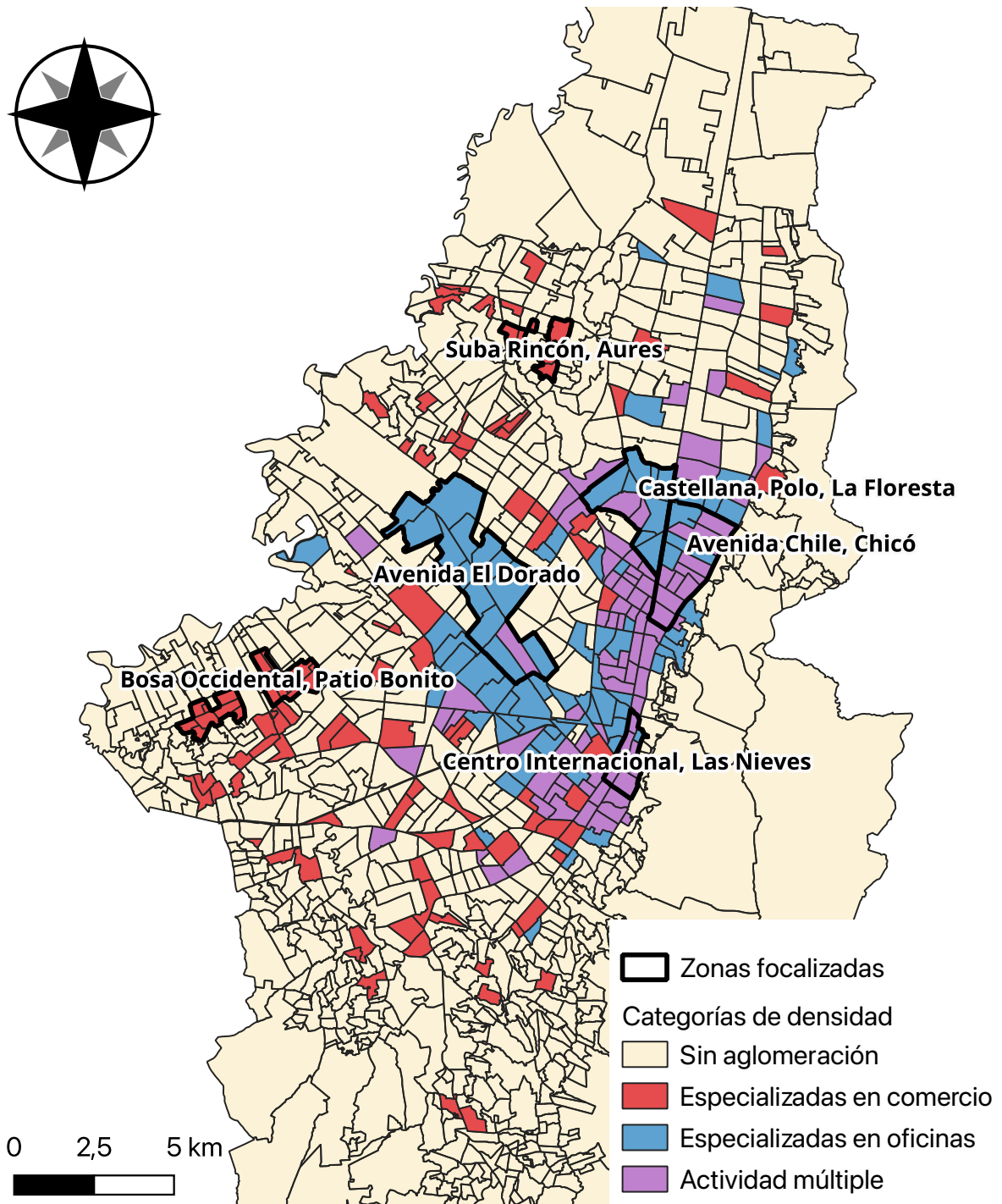
Esto ha venido acompañado también del incremento en la concentración de las oficinas en espacios más cómodos, de mejor calidad y cercanos a zonas con alta densidad de oficinas, con el objetivo de incentivar el trabajo presencial e híbrido, lo que se ha denominado *flight to quality* (Matsuo *et al.*, 2023). Otros autores, también en el contexto de Estados Unidos, argumentan que el aumento del comercio electrónico ha desencadenado lo que han denominado como “urbanismo de plataformas”, consistente en el incremento de la demanda por bodegas y locales en cercanía a zonas residenciales, para hacer más eficiente la logística asociada a este tipo de comercio (Lashgari *et al.*, 2022; Shapiro, 2022).

Como en otras ciudades del mundo, el teletrabajo y el comercio electrónico también se fortalecieron en Bogotá tras la pandemia, si bien no existen aún documentos que aborden los efectos sobre las dinámicas urbanas provocadas por estos fenómenos. En este contexto, el presente documento aporta evidencia sobre los cambios de las actividades económicas en el territorio bogotano tras la pandemia, específicamente en la zona Av. Chile-Chicó¹ entre 2019 y 2022.

Se eligió esta zona por sus altos niveles de densidad en área construida en oficinas y comercio en 2019, año prepandemia. El espíritu del ejercicio es usar el análisis de los cambios en una zona de alta densidad empresarial y presencia de oficinas y otros usos (que se esperaría que, dada la aglomeración, fuera una zona de la ciudad que recogiera los ajustes más permanentes generados por las dinámicas de la pandemia), como un *proxy* de cambios más estructurales en la ciudad. También se identificaron cinco zonas adicionales con una densidad alta en el área construida en oficinas y/o comercio que, en ocasiones, se usan como punto de referencia y comparación en el texto. Estas zonas se pueden observar en el Mapa 1; los detalles de su identificación se encuentran en el Anexo 1.

¹ La zona está delimitada geográficamente así: Norte- Calle 100; Sur- Calle 67; Oriente- Av. Séptima; Occidente- Av. Caracas y Autopista Norte.

Mapa 1 Zonas focalizadas según categoría



Fuente: Mapa de Referencia (UAECD). Elaboración SDDE-ODEB

Uno de los grandes aportes de este trabajo tiene que ver con el uso de diversas fuentes de información y la mezcla de metodologías de análisis, de manera que se pueda dar cuenta de diferentes dinámicas, intercambios y flujos económicos, que hoy resultan supremamente útiles para la gestión económica de las ciudades y su productividad.

El análisis se basó en varias fuentes de datos secundarias que capturan el estado y el flujo de las dinámicas económicas urbanas, entre las cuales se encuentran: el área construida por usos económicos (mapa de referencia de UAECD), el tejido empresarial de la ciudad (registro mercantil de la CCB), la oferta inmobiliaria presente y sus expectativas (Galería Inmobiliaria, base de anuncios inmobiliarios de la UAECD, y base de registro local de obras de la SDP), los precios del suelo y de los inmuebles (valor de referencia de terreno por manzana de la UAECD y base de anuncios inmobiliarios de la UAECD), y finalmente las transacciones por medios electrónicos (Herramienta Analítica Servinformación - Contrato SDDE 927-2023). Los detalles y relevancia de estas fuentes de datos pueden consultarse en el Anexo 2.

Asimismo, para contar con una perspectiva más amplia sobre los negocios ocultos que surgen del urbanismo de plataformas, se recogió información primaria. A través de **webscraping** de la plataforma pública de pedidos de Rappi se identificaron tanto bodegas de despacho Turbo Fresh como cocinas ocultas, y a partir de visitas a la zona se referenciaron cocinas ocultas y bodegas de despacho.

A nivel general, y esto coincide con los hallazgos en diversas ciudades a nivel mundial, no se encontraron cambios sustanciales en las dinámicas urbanas de la zona Av. Chile-Chicó con respecto a la ciudad; sin embargo, las tendencias territoriales específicas dentro de la zona se alinean con aquellas identificadas por la literatura. Específicamente, las oficinas se concentran para beneficiarse de economías de aglomeración y de una mejor calidad de las locaciones. El comercio y los restaurantes se dispersan en busca de la demanda, que se ubica con mayor frecuencia en áreas residenciales gracias al teletrabajo. Al mismo tiempo, se fortalece el consumo de lujo en la zona, para suplir a la población residente y flotante. Por último, el surgimiento del comercio electrónico resulta en el aumento de bodegas y comercio oculto en cercanía a las áreas residenciales.

1.1 NO HUBO CAMBIOS SUSTANCIALES EN LAS DINÁMICAS MACRO DE LA ZONA

A nivel general, no existieron cambios sustanciales en las dinámicas macro de esta zona entre 2019 y 2022 en comparación con las de la ciudad. Para 2022 no se apreció un proceso de desconcentración, por el contrario, la zona se mantuvo con un nivel de concentración económica alto, y la participación de oficinas y restaurantes siguió siendo alta: 14,9 % y 23,9 % respectivamente, frente al total de Bogotá.

La zona también mantuvo su especialización en actividades de servicios inmobiliarios, financieros y profesionales, y ganó fuerza en los sectores de información y comunicaciones, así como el de suministro de servicios públicos en todos estos sectores asociados a usos de oficinas; así, 78,3 % del área destinada a usos económicos dentro de la zona siguió estando asociada a oficinas.

Asimismo, continuó siendo un área con valor del suelo alto, especialmente en las manzanas con predominancia de oficinas o comercio. De igual manera, el valor promedio de las compras a través de medios electrónicos (datáfonos y pasarelas de pago) fue relativamente alto y aumentó en el periodo analizado.

1.2 LAS OFICINAS TIENEN LA TENDENCIA A CONCENTRARSE EN BUSCA DE MEJOR CALIDAD DE LAS INSTALACIONES

Hay indicios de la transformación de la dinámica de las oficinas para adaptarse a la digitalización del trabajo. Un hallazgo muy importante es que se refuerzan, al contrario de dispersarse, las dinámicas de localización de oficinas, que tienden a concentrarse en las zonas de mayor aglomeración de actividad económica y con mayor valor del suelo, lo cual puede ser consecuencia de una mayor demanda por espacios híbridos y de mejor calidad que respondan a la mayor flexibilización del trabajo presencial y las demandas de tecnología necesarias para la virtualidad (Fiorentino *et al.*, 2022). En el caso de Av. Chile-Chicó, la zona se caracteriza por la cercanía a vivienda de estratos altos en entornos con fácil acceso a comercio, restaurantes y servicios urbanos, factores que hacen más atractiva la presencialidad para la población trabajadora.

Adicionalmente, los cambios del tejido empresarial se dieron hacia sectores que hacen mayor uso de la tecnología y requieren mayor trabajo de colaboración, de intercambio y en algunos casos de presencialidad, por lo que prosperan en zonas aglomeradas y con alta mezcla de usos. En la zona de estudio, por ejemplo, ha habido un crecimiento de los sectores de servicios inmobiliarios, de información y de comunicación, los cuales demandan espacios más flexibles (*coworking*) y de mejor calidad en cuanto a ubicación y acceso a servicios como internet.

1.3 SE DESCONCENTRÓ EL COMERCIO Y LOS RESTAURANTES Y SE FORTALECIÓ EL CONSUMO DE LUJO

Debido a la caída del consumo originada en la reducción en la población flotante y al aumento del *e-commerce* y las plataformas de domicilios, hubo una desconcentración del comercio y los restaurantes, lo que puede leerse como un intento por acercarse a la demanda que, tras la pandemia, se ubicó más cerca de zonas residenciales.

En particular, el comercio se recupera más lentamente en las zonas de mayor aglomeración de la actividad económica, mostrando desconcentración de las actividades y una mayor sensibilidad de las mismas a los cambios en la localización de la demanda, derivados de las modalidades híbridas de trabajo y del *e-commerce*. Los establecimientos comerciales que sobreviven en la zona buscan acercarse tanto a las oficinas nuevas como a las ya existentes.

Por otro lado, se fortalece el consumo de lujo en la zona, lo cual se evidencia en el incremento del *ticket* promedio de las ventas por datáfono y pasarelas de pago. Esto puede deberse a que las zonas de alta aglomeración siguen siendo atractivas como zonas residenciales y de actividades de esparcimiento (Glaeser & Cutler, 2021), lo que implica que los espacios comerciales, restaurantes o cafés cuyos clientes eran, previo a la pandemia, principalmente trabajadores, se reorienten hacia actividades como supermercados (Duranton & Handbury, 2023) o sitios de lujo, dirigidas a residentes. Este efecto es evidente en los restaurantes, para los cuales aumentó el valor del suelo, pero cayó el área construida. Asimismo, los espacios comerciales que se mantienen reorientaron sus servicios a una clientela con una mayor capacidad de pago.

1.4 EL URBANISMO DE PLATAFORMAS FLORECIÓ

El aumento del *e-commerce* ha dado paso a un urbanismo de plataformas, evidenciado en la proliferación de espacios de bodegas que permiten brindar servicio a domicilio rápido, en zonas de alta densidad residencial y de alta población flotante. No obstante, el surgimiento de negocios ocultos no es fácilmente capturado por los registros administrativos. Al ser establecimientos ocultos, que aparecen repentinamente y se camuflan en el paisaje urbano, existe un subregistro de estos, ya sea por mixtura de usos o por omisión en el diligenciamiento de licencias.

En esta medida, la recolección de datos realizada para este estudio da una perspectiva inicial sobre las dinámicas de los negocios ocultos en la zona. El trabajo en campo y *webscraping* de bodegas para el despacho de comida y víveres (Turbo Fresh de Rappi) permitió identificar más de veinte negocios ocultos en el área. Además, 15,0 % de los Turbo Fresh y 27,5 % de las cocinas ocultas identificadas en la ciudad se encuentran en la zona de Av. Chile-Chicó.

Como se ha registrado en otros casos, estos negocios ocultos son altamente flexibles y se camuflan con el paisaje urbano. Estos espacios aprovechan la infraestructura ya existente en la ciudad para montar y desmontar rápidamente sus instalaciones (*pop up urbanism*), de acuerdo al movimiento y ubicación de la demanda, con el objetivo de estar lo más cerca posible al consumidor y ser costo-efectivos en la repartición de la “última milla” (Shapiro, 2022). Al tener un funcionamiento de puertas hacia adentro, estos establecimientos se pueden adaptar fácilmente, instalándose en lo que otrora fueron

casas con uso residencial, o compartiendo usos con bodegas, oficinas y parqueaderos, como se pudo observar en el trabajo de campo.

Luego de esta introducción, el documento contiene cuatro capítulos adicionales que amplían estos resultados. El capítulo 2 caracteriza la zona Av. Chile-Chicó; el 3 se centra en los cambios en las dinámicas urbanas dentro de la zona entre 2019 y 2022, con énfasis en las dinámicas del área construida, el mercado inmobiliario y el tejido empresarial; y el capítulo 4 profundiza sobre la metodología y hallazgos sobre los negocios ocultos. Finalmente, el capítulo 5 resume los resultados, haciendo énfasis en las cuatro tendencias resaltadas en esta introducción.

2. LAS CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DE LA ZONA AV. CHILE-CHICÓ SE MANTUVIERON EN LA POSTPANDEMIA

En 2019, Av. Chile-Chicó era una zona con alta densidad económica, jalonadora del mercado de vivienda, oficinas, comercio, restaurantes, y en menor medida bodegas. Para el año 2022, su importancia siguió siendo la misma, y no sufrió cambios sustanciales a nivel macro, aunque sí algunos a nivel territorial y por tipos de usos.

Av. Chile-Chicó es un sector relevante para el desarrollo de la ciudad, especialmente porque desde 2019 ha concentrado una alta proporción de empresas medianas y grandes de Bogotá. En 2019, Av. Chile-Chicó concentraba solo el 0,3 % del suelo de la ciudad y el 2,9 % del total de área construida, pero el 6,6 % del área construida en usos económicos. De manera similar, en 2019 la zona albergaba el 6,3 % de las empresas con matrícula vigente, 28,0 % de las empresas medianas y grandes de la ciudad, y 3,5 % de los establecimientos de la ciudad. Además, recibió el 5,6 % de la creación neta y el 4,3 % de la creación bruta de empresas de Bogotá.

Las características generales de la zona Av. Chile-Chicó se mantuvieron para 2022, pero hubo una alta pérdida de establecimientos. Siguió siendo una zona con alta concentración económica, con 6,5 % del área construida en usos económicos de la ciudad. También concentró el 6,6 % de las matrículas vigentes y 29,4 % de las empresas medianas y grandes. No obstante, los establecimientos pasaron de 8.756 a 7.704 entre 2019 y 2022, con una pérdida en la participación de 0,4 p.p.

En 2019, el 40,0 % del área construida de la zona se destinó a usos económicos, 20 p.p. por encima del promedio de la ciudad (17,6 %), y en 2022, los usos económicos explicaron el

39,7 % del área construida de la zona. Además, la densidad de área construida en los usos económicos fue de 5.879 m²/ha, 19,1 veces la de la ciudad y 1,8 veces la del total de zonas focalizadas; y su densidad empresarial fue de 49 matrículas vigentes/ha, 18,1 veces la del total de la ciudad y 2,3 veces la del total de zonas focalizadas (ver Tabla 1). Estos valores no variaron sustancialmente para 2022, y solo se aprecia, por un lado, un pequeño incremento en la densidad empresarial dentro de Av. Chile-Chicó, con un aumento de la razón entre la zona y el total de zonas (2,4), así como entre la zona y el total de Bogotá (18,5), y por otro lado una reducción en la densidad de usos económicos, con una disminución de la razón entre la zona y el total de Bogotá (18,8).

Tabla 1 Densidad económica, 2019

| Indicador | Variables | Av. Chile-Chicó | Total zonas | Razón Av. Chile-Chicó / Total zonas | Total Bogotá | Razón Av. Chile-Chicó / Total Bogotá |
|---|-----------------|-----------------|-------------|-------------------------------------|--------------|--------------------------------------|
| Densidad área construida (m ² /ha) | Total usos | 14.705 | 10.260 | 1,4 | 1.753 | 8,4 |
| | Vivienda | 6.778 | 5.730 | 1,2 | 1.260 | 5,4 |
| | Usos económicos | 5.879 | 3.284 | 1,8 | 308 | 19,1 |
| | Oficinas | 4.594 | 2.052 | 2,2 | 106 | 43,5 |
| | Comercio | 1.041 | 655 | 1,6 | 93 | 11,2 |
| | Restaurantes | 114 | 30 | 3,8 | 2 | 69,3 |
| | Bodegas | 130 | 547 | 0,2 | 108 | 1,2 |
| Densidad tejido empresarial (MV/ha) | Empresas (MV) | 49 | 21 | 2,3 | 3 | 18,1 |

Nota: Dentro de los usos económicos se incluyeron los cuatro más importantes: oficinas, comercio, restaurantes y bodegas.
Fuente: Mapa de Referencia, UAECDC; CCB. Elaboración SDDE-ODEB

El área construida en oficinas y restaurantes está relativamente más concentrada en la zona que en el resto de la ciudad. En 2019, el 78,1 % de los usos económicos correspondía a oficinas, más de 40 p.p. por encima del promedio de Bogotá. Asimismo, las oficinas de esta zona representaban el 15,1 % del área construida de toda la ciudad.

Por su parte, los restaurantes representaban solo el 1,9 % de los usos económicos, pero esta proporción era casi cuatro veces mayor de lo que se observaba para el total de Bogotá. Además, el área construida en este uso equivalía al 24,0 % del área de restaurantes de toda la ciudad, reflejando la importancia que tiene la economía gastronómica en Av. Chile-Chicó.

El comercio, en contraste, representó el 17,7 % de los usos económicos de la zona, mucho menor que el porcentaje de Bogotá (30,3 %). En concordancia con esto, el área construida en comercio dentro de esta zona para 2019 representaba solo el 3,9 % del área comercial construida en toda la ciudad.

En 2022, siguió siendo una zona con alta participación de las oficinas en el área construida destinada a usos económicos (78,3 %), con una presencia alta en la ciudad de oficinas y restaurantes: 14,9 % y 23,9 % del área construida total, respectivamente.

También, se evidenció una alta concentración de oficinas en la oferta del mercado inmobiliario. En 2019, las ventas de inmuebles en la zona estuvieron dominadas por oficinas, representando más del 90,0 % del total de la zona y 19,3 % del total de la ciudad. Más del 95 % de la oferta nueva también fue destinada a este uso, ocupando el 28,2 % del total de Bogotá. En contraste, los locales comerciales representaron el 17,1 % de área nueva ofertada y el 8,0 % de las unidades totales vendidas en toda la ciudad.

Esta tendencia se replicó para el área licenciada y los anuncios de venta y arriendo. En 2019, el 86,3 % del área licenciada en usos económicos en la zona correspondió a oficinas, constituyendo el 19,9 % del área licenciada en oficinas para el total de la ciudad. Asimismo, las oficinas representaron el 79,2 % de anuncios de arriendo, y el 90,3 % de anuncios de ventas en Av. Chile-Chicó. Esto equivalía al 16,1 % del total de anuncios de arriendos, y 17,8 % de los anuncios de ventas de la ciudad.

Para el caso de los locales comerciales, las licencias aprobadas representaron el 1,2 % del área licenciada en este uso en la ciudad y el 2,8 % del total de licencias de comercio en Bogotá. Los anuncios de arriendo y ventas en la zona representaron el 6,5 % y el 3,3 %, respectivamente, del total de la ciudad.

En 2022, aunque hubo una disminución absoluta del área vendida y ofertada de oficinas, la zona mantuvo su importancia relativa para este uso, y su participación frente a la ciudad aumentó, quedando en 36,9 % para ventas y 28,8 % para oferta nueva. Asimismo, la participación de los anuncios de venta y arriendo en oficinas sobre el total de la ciudad aumentó 4,3 p.p. y 3,7 p.p., respectivamente. La participación de la zona en el área licenciada creció, pasando del 19,9 % al 23,3 % del total del área de oficinas en Bogotá, mientras que en el número de licencias la participación se mantuvo alrededor del 13,5 %.

Por otra parte, las empresas de la zona se especializan en actividades inmobiliarias, financieras y profesionales, que hacen uso de espacios de oficina. De las 27.783 empresas

con matrículas vigentes (MV) en la zona, el 29,6 % corresponde a actividades profesionales, científicas y técnicas y el 13,0 % a actividades inmobiliarias. Estas dos actividades están asociadas a usos de oficinas y además tienen un Índice de especialización² alto, con valores de 1,9 y 3,3, respectivamente. Por su parte, los 8.756 establecimientos en la zona se concentran en las actividades de comercio (31,5 %) y restaurantes (18,1 %).

La zona concentra, además, una proporción relevante de las empresas y establecimientos de la ciudad en actividades asociadas a oficinas. Más del 10,0 % de empresas y establecimientos en actividades inmobiliarias y financieras y de seguros se encuentra allí, en contraste con el 6,3 % del total de empresas y 2,7 % de establecimientos. La Tabla 2 resume la información asociada al tejido empresarial, desagregado por sector económico.

En 2022, la zona mantuvo su especialización en actividades profesionales, inmobiliarias y financieras, con una participación de estos sectores del 29,6 %, 13,0 % y 5,5 % de las matrículas vigentes de la zona. Además, ganó fuerza el sector de información y comunicaciones, con una participación del 7,1 %.



Fuente: Secretaría de Desarrollo Económico

² El índice de especialización corresponde a la razón entre la participación de una actividad económica en un área específica de la ciudad (en ese caso Av. Chile-Chicó) y su participación en el total de la ciudad. Si el índice es mayor a 1, indica que la actividad está más concentrada en el área que en la ciudad; si es menor a 1 indica lo contrario. Para el presente documento la participación se midió utilizando el número de empresas con matrícula vigente.

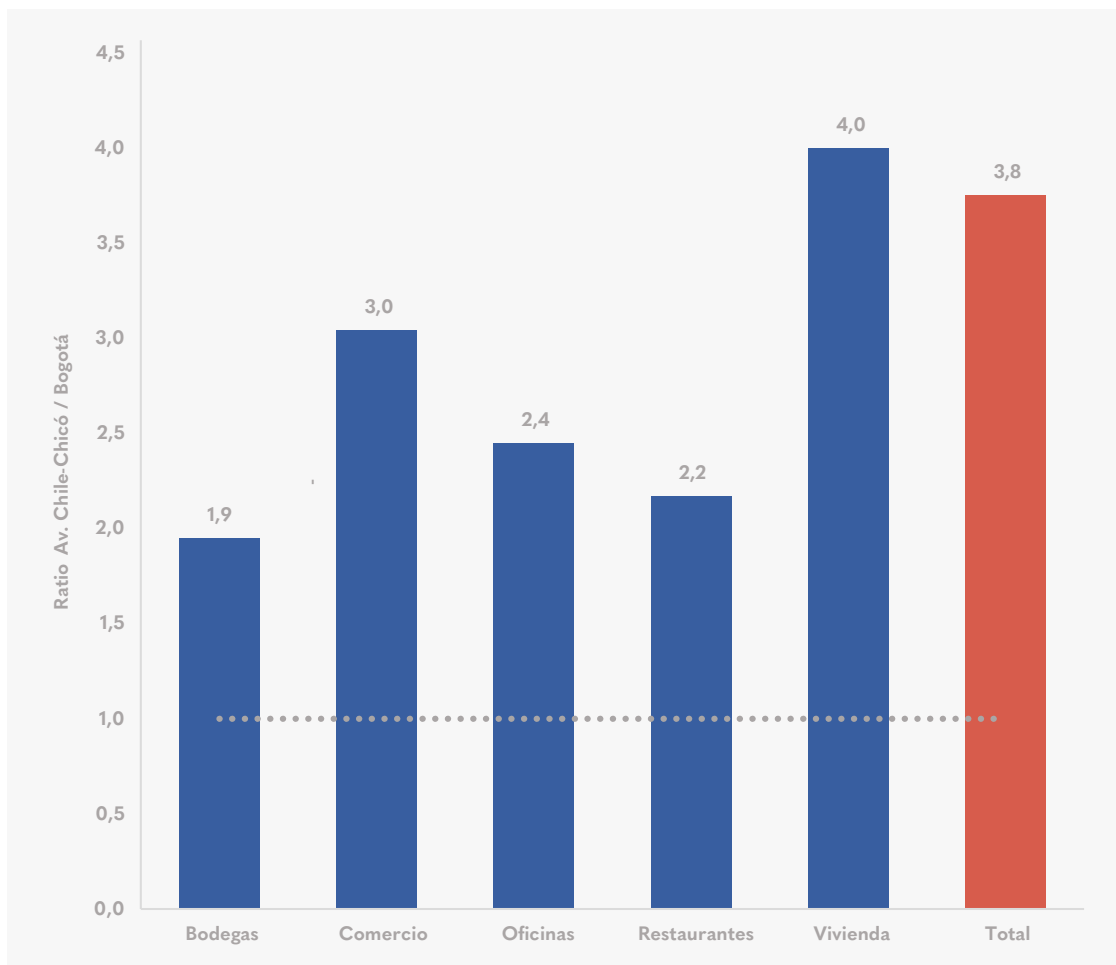
Tabla 2 Matrículas vigentes y establecimientos según sector económico, 2019

| Sector económico | Usos asociados | Tejido empresarial | | | | Índice de especialización | | Chicó/Bogotá (%) | |
|--|----------------|--------------------|-----------|--------------|-----------|---------------------------|--------|------------------|------------|
| | | MV | Part. (%) | Estab. | Part. (%) | MV | Estab. | MV | Estab. |
| Actividades inmobiliarias | Oficinas | 3.604 | 13,0 | 205 | 2,3 | 3,3 | 3,1 | 21,0 | 10,9 |
| Agricultura y minas | Oficinas | 1.194 | 4,3 | 39 | 0,4 | 2,8 | 1,5 | 17,8 | 5,3 |
| Actividades financieras y de seguros | Oficinas | 1.523 | 5,5 | 400 | 4,6 | 2,6 | 3,8 | 16,3 | 13,5 |
| Actividades profesionales, científicas, técnicas y servicios | Oficinas | 8.214 | 29,6 | 1.037 | 11,8 | 1,9 | 2 | 11,7 | 7,2 |
| Información y comunicaciones | Oficinas | 1.975 | 7,1 | 198 | 2,3 | 1,8 | 1,2 | 11,5 | 4,3 |
| Administración pública y defensa, educación y atención de la salud | Oficinas | 1.324 | 4,8 | 636 | 7,3 | 1,3 | 1,9 | 8,4 | 6,5 |
| Construcción | Oficinas | 1.771 | 6,4 | 103 | 1,2 | 1,1 | 1,1 | 6,8 | 3,7 |
| Alojamiento | Otros | 208 | 0,7 | 132 | 1,5 | 1,8 | 2,4 | 11,0 | 8,3 |
| Transporte y almacenamiento | Bodegas | 446 | 1,6 | 364 | 4,2 | 0,5 | 1,7 | 3,4 | 6,0 |
| Servicios de comida | Restaurantes | 981 | 3,5 | 1.589 | 18,1 | 0,5 | 1,2 | 2,9 | 4,3 |
| Comercio | Comercio | 4.124 | 14,8 | 2.759 | 31,5 | 0,5 | 0,7 | 2,9 | 2,5 |
| Total | | 27.783 | | 8.756 | | | | 6,3 | 2,7 |

Fuente: CCB. Elaboración SDDE-ODEB

Asimismo, la zona de Av. Chile-Chicó se caracteriza por un valor del suelo alto respecto a la ciudad. Para el 2019, la mediana del valor por manzana³ del m² de suelo era alrededor de \$6 millones de pesos corrientes dentro de la zona, 3,8 veces el promedio para Bogotá. El valor del suelo de las oficinas era 2,4 veces más que el promedio de Bogotá, el segundo uso económico con mayor valor relativo frente a la ciudad, siendo el primero comercio, con valores del suelo 3,0 veces más altos que el total de Bogotá (ver Gráfica 1). Para 2022, las proporciones de todos los usos frente a la ciudad perdieron fuerza, incluso con un valor alrededor de \$6,5 millones de pesos corrientes por m² de suelo. El total de usos pasó a ser 3,3 veces el promedio de la ciudad (0,5 menos que en 2019); las oficinas, uno de los ítems que menos perdió fuerza, pasaron a tener un ratio de 2,2 frente al total de Bogotá (0,2 menos que en 2019).

Gráfica 1 Ratio de la mediana del valor del suelo por lote de Av. Chile-Chicó frente a Bogotá, 2019



Nota: La línea horizontal se sitúa en el uno, donde el valor de Av. Chile-Chicó y Bogotá son iguales.

Fuente: Valor de referencia de terreno por manzana (UAECD). Elaboración SDDE-ODEB

³ a) el valor por manzana es a su vez una mediana del valor de cada predio perteneciente a cada manzana; b) el valor por manzana está asociado al uso predominante presente en ella.

Por su parte, los anuncios inmobiliarios muestran que en 2019 Av. Chile-Chicó fue la segunda zona con mayor valor por m² de venta y arriendo para oficinas y locales, después de Av. El Dorado. Los valores fueron entre 1,0 y 1,2 veces el promedio de las zonas priorizadas (ver Tabla 3). Para el 2022, estas relaciones no cambiaron sustancialmente.

Tabla 3 Valores medianos de área construida en anuncios de venta y arriendo de oficinas y locales comerciales, 2019

| Zonas focalizadas | Oficinas | | | | Locales comerciales | | | |
|----------------------------------|---|-------------------------|---|-------------------------|---|-------------------------|---|------------------------|
| | Arriendo | | Venta | | Arriendo | | Venta | |
| | Valor (pesos corrientes 2019/m ²) | Razón Zona / Med. Zonas | Valor (pesos corrientes 2019/m ²) | Razón Zona / Med. Zonas | Valor (pesos corrientes 2019/m ²) | Razón Zona / Med. Zonas | Valor (pesos corrientes 2019/m ²) | Razón Zona / Med. Bog. |
| Av. Chile-Chicó | 50.501 | 1,0 | 7.788.432 | 1,1 | 82.102 | 1,1 | 10.000.000 | 1,2 |
| Av. El Dorado | 60.000 | 1,2 | 9.545.455 | 1,4 | 90.000 | 1,2 | 11.812.834 | 1,4 |
| Bosa Occidental, Patio Bonito | - | - | - | - | 49.175 | 0,6 | 9.921.212 | 1,1 |
| Castellana, Polo, La Floresta | 50.000 | 1,0 | 7.000.000 | 1,0 | 56.000 | 0,7 | 8.500.000 | 1,0 |
| Centro Internacional, Las Nieves | 42.105 | 0,8 | 6.500.000 | 0,9 | 58.636 | 0,8 | 7.226.585 | 0,8 |
| Suba Rincón, Aures | 61.775 | 1,2 | - | - | 45.089 | 0,6 | 6.911.765 | 0,8 |
| Mediana zonas | \$ 50.808 | | 7.727.273 | | 76.000 | | 8.666.667 | |

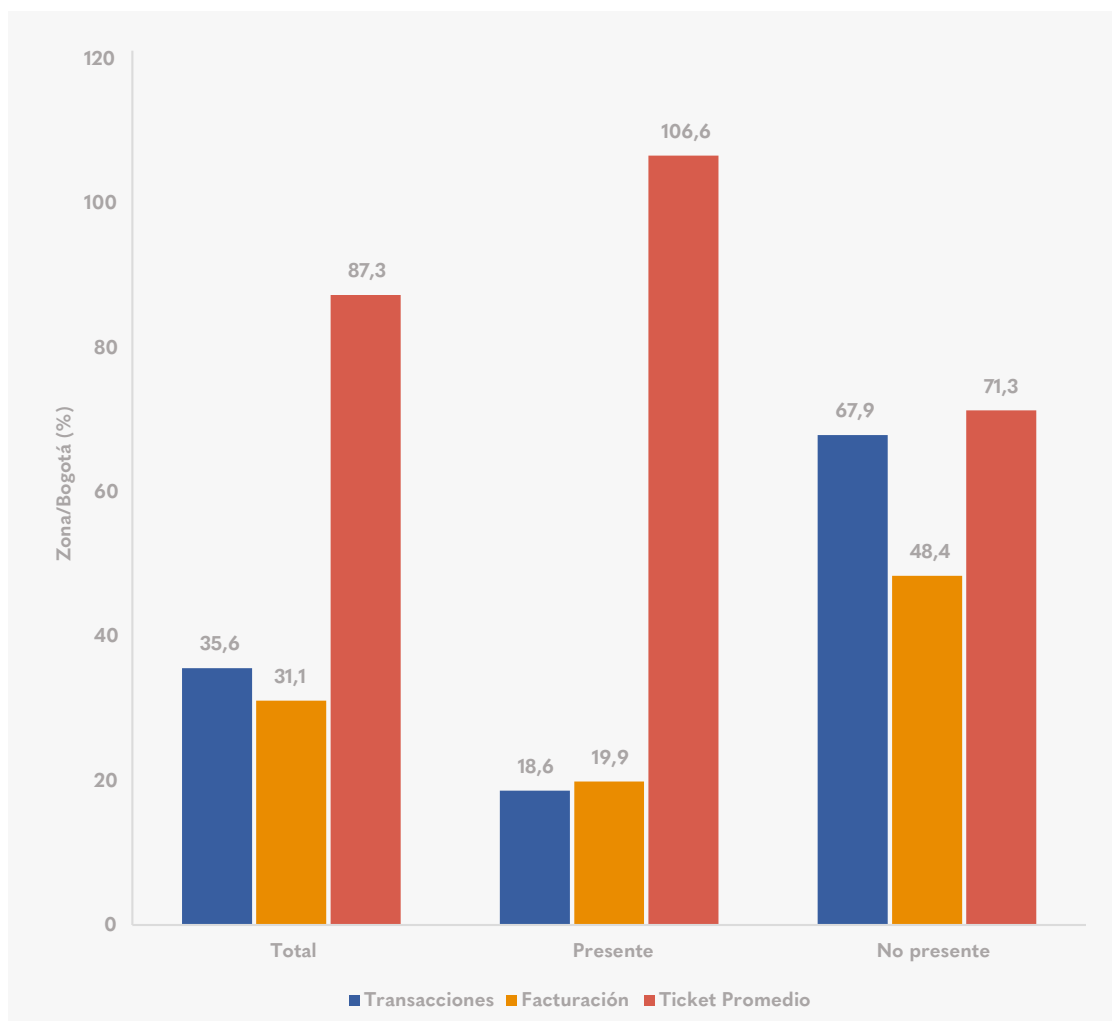
Fuente: Base Anuncios (UAECD). Elaboración SDDE-ODEB

Finalmente, esta es una zona de alto valor de compras de comercio por medios electrónicos. Para el primer trimestre del 2020 (prepandemia) y el mismo trimestre de 2022 (postpandemia), casi un tercio de las transacciones y la facturación de la ciudad se dieron en esta zona. Además, el *ticket* promedio, que refleja el valor por transacción, fue en 2020-I el 87,3 % del total de Bogotá, el 106,6 % para venta presente y el 71,3 % para venta no presente, esto evidencia que Av. Chile-Chicó concentró el comercio de lujo en la venta presente (ver Gráfica 2).

Para 2022, estos valores aumentaron considerablemente: el *ticket* promedio total pasó a representar el 106,8 % del promedio de la ciudad, la venta presente el 112,2 % y la venta no presente 94,75 %, mostrando un aumento importante en el comercio de lujo.

De otro lado, más de la mitad de las transacciones no presentes (en línea) de la ciudad se concentraron en la zona focalizada, así como el 48,4 % del valor total facturado en 2019, indicando que las empresas que más venden por *e-commerce* o plataformas se encuentran en esta zona.

Gráfica 2 Transacciones por medios electrónicos en Av. Chile-Chicó como proporción de las de Bogotá, ene-mar 2020



Fuente: Servinformación - Contrato SDDE 2023. Elaboración SDDE-ODEB

En resumen, la zona Av. Chile-Chicó se ha caracterizado por ser una zona de alta densidad económica, con alta participación de oficinas y restaurantes en el área construida, la oferta inmobiliaria y el tejido empresarial. La zona se especializa en actividades inmobiliarias, financieras y profesionales, científicas y técnicas. Además, es una zona con un valor del suelo alto y donde se realizan transacciones de un costo considerable. Por su parte, no hubo cambios sustanciales en estas características tras la pandemia.

3. CAMBIOS EN LAS DINÁMICAS URBANAS DE LA ZONA AV. CHILE-CHICÓ TRAS LA PANDEMIA

3.1 NO HUBO CAMBIOS SUSTANCIALES A NIVEL MACRO, PERO SI A NIVEL TERRITORIAL

Como se mostró en el capítulo anterior, las características generales de la zona Av. Chile-Chicó varían poco antes y después de la pandemia, se mantienen los patrones de aglomeración general, y en sus especialidades se intensifican. En 2022, sigue siendo una zona con alta concentración económica, con una participación alta de oficinas y restaurantes en la ciudad; 14,9 % y 23,9 %, respectivamente. Además, mantiene su especialización en actividades inmobiliarias, financieras y profesionales, aunque gana fuerza el sector de información y comunicaciones, y se refuerza como una zona con alta concentración de oficinas, donde el 78,3 % de toda el área destinada en usos económicos está dirigida a este uso.

Asimismo, se reafirma como una zona donde se concentra el consumo de lujo. El valor del suelo sigue siendo alto en comparación con el de la ciudad (el precio mediano por m² del suelo es 3,3 veces el de Bogotá para 2022), y creció más en términos reales en las manzanas donde antes de pandemia ya existía predominancia de oficinas y comercio, lo que atrajo negocios más rentables y con mayor valor agregado. De igual manera, la razón entre el ticket promedio de Av. Chile-Chicó y el de Bogotá creció 19,5 p.p. para el total de transacciones, 5,6 p.p. para venta presente y 23,4 p.p. para venta no presente, reafirmando que la zona se mantiene como un hub de consumo de lujo.

No obstante, como se mostrará en este capítulo, los cambios más relevantes en el periodo post-pandemia se observan a nivel territorial y entre los diferentes usos del suelo. Las oficinas tienden a aglomerarse más y existen expectativas de que aumentará su demanda dentro de la zona, debido al crecimiento de los sectores de servicios inmobiliarios y de información y comunicaciones, al reemplazo de otros usos por oficinas y a que es el único uso con incrementos en el área construida en el periodo analizado.

El comercio, por su parte, tiende a desconcentrarse, acercándose espacialmente a las oficinas y restaurantes. Además, el incremento del *ticket* promedio pareciera estar asociado a un aumento del comercio de lujo en compras presenciales y demanda de restaurantes y alimentos en plataformas como Rappi. También crecen las expectativas de demanda, por vía del incremento en el área licenciada de comercio, así como en el crecimiento de la oferta disponible de espacio en el mercado inmobiliario.

Los restaurantes se dispersan hacia otras partes de la ciudad y pierden área construida en la zona, pero parecen mantenerse los restaurantes de lujo. El valor del suelo asociado a manzanas con predominancia en uso de restaurantes crece mucho más fuera de la zona que dentro de ella, y el *ticket* promedio asociado a estos locales crece 7,9 %.

Las bodegas pierden relevancia en área construida, pero, como se desarrolla en el capítulo 6, se localizan en concordancia con la nueva dinámica de “negocios ocultos” que son difíciles de rastrear.

A continuación, se analizan en detalle cada uno de estos cambios identificados en el territorio.

3.2 EL ÁREA CONSTRUIDA EN OFICINAS SE CONCENTRA, MIENTRAS QUE EL DE COMERCIO Y RESTAURANTES SE DESCONCENTRA

Entre 2019 y 2022 cayó el área construida para todos los usos económicos menos las oficinas, es decir, hubo reconversión de la construcción hacia oficinas. Como se muestra en la Tabla 4, el área construida en oficinas aumentó casi 3 mil m² (0,1 %), mientras que para el total de usos económicos se redujo casi en 2 mil m² (-0,1 %).

Tabla 4 Área construida en Av. Chile-Chicó, 2019-2022

| Uso | Av. Chile-Chicó | | | Bogotá | | |
|------------------------|------------------------|----------------------------------|--------------------|------------------------|----------------------------------|--------------------|
| | 2019 (m ²) | Dif. 2019-2022 (m ²) | Var. 2019-2022 (%) | 2019 (m ²) | Dif. 2019-2022 (m ²) | Var. 2019-2022 (%) |
| Usos económicos | 3.325.480 | -1.964 | -0,1 | 50.226.344 | 769.320 | 1,5 |
| Oficinas | 2.598.505 | 2.797 | 0,1 | 17.210.011 | 250.418 | 1,5 |
| Comercio | 588.681 | -4.111 | -0,7 | 15.195.702 | 525.811 | 3,5 |
| Restaurantes | 64.570 | -389 | -0,6 | 268.767 | -524 | -0,2 |
| Bodegas | 73.724 | -260 | -0,4 | 17.551.863 | -6.384 | 0,0 |
| Vivienda | 3.834.047 | 1.776 | 0,0 | 205.454.088 | 6.462.521 | 3,1 |
| Total usos* | 7.159.528 | -188 | 0,0 | 255.680.431 | 7.231.842 | 2,8 |

*Nota: Se excluye la categoría Otros usos.

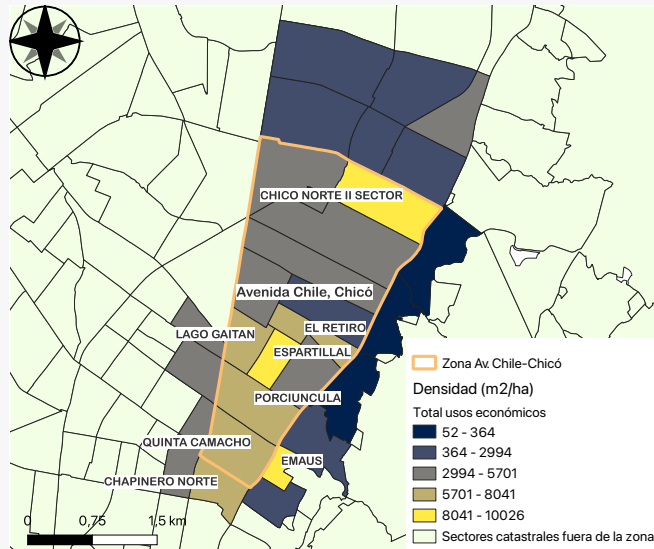
Fuente: Mapa de referencia (UAECD). Elaboración SDDE-ODEB

El área construida en usos económicos se ha concentrado espacialmente. Estimaciones del índice de Moran bivariado, una medida de correlación espacial⁴, muestran que el área construida en usos económicos en 2022 por sector catastral tiene una fuerte correlación espacial con el área construida en los sectores catastrales vecinos en 2019, registrando un valor de 0,64. Además, se concentra más en Av. Chile-Chicó que en las otras zonas identificadas (ver Anexo 3), lo cual revela que los usos económicos se están acercando espacialmente donde antes existía mayor presencia de estos mismos usos (ver Mapa 2).

⁴ El índice de Moran es una métrica de autocorrelación espacial que evalúa si en un conjunto de áreas, una característica se distribuye aleatoriamente, está dispersa o concentrada. En esta investigación, se utilizó el índice de Moran bivariado para evaluar la relación entre el área construida en el año 2022 de un sector catastral y el área construida en el año 2019 en los sectores catastrales vecinos. La definición de vecinos se establece considerando la contigüidad de Rook, lo que implica que dos sectores catastrales son considerados vecinos si comparten un borde, sin tener en cuenta la esquina.

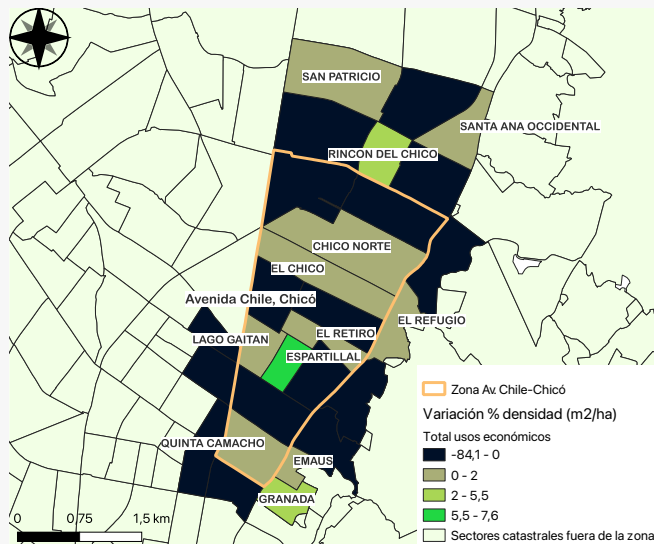
Mapa 2 Densidad del área construida en usos económicos y su variación en Av. Chile-Chicó y su área de influencia, 2019-2022

a. Densidad (m²/ha)



| Tipo de área | Índice de Moran |
|--------------|-----------------|
| Zona | 0,65 |
| Zona + AI | 0,28 |

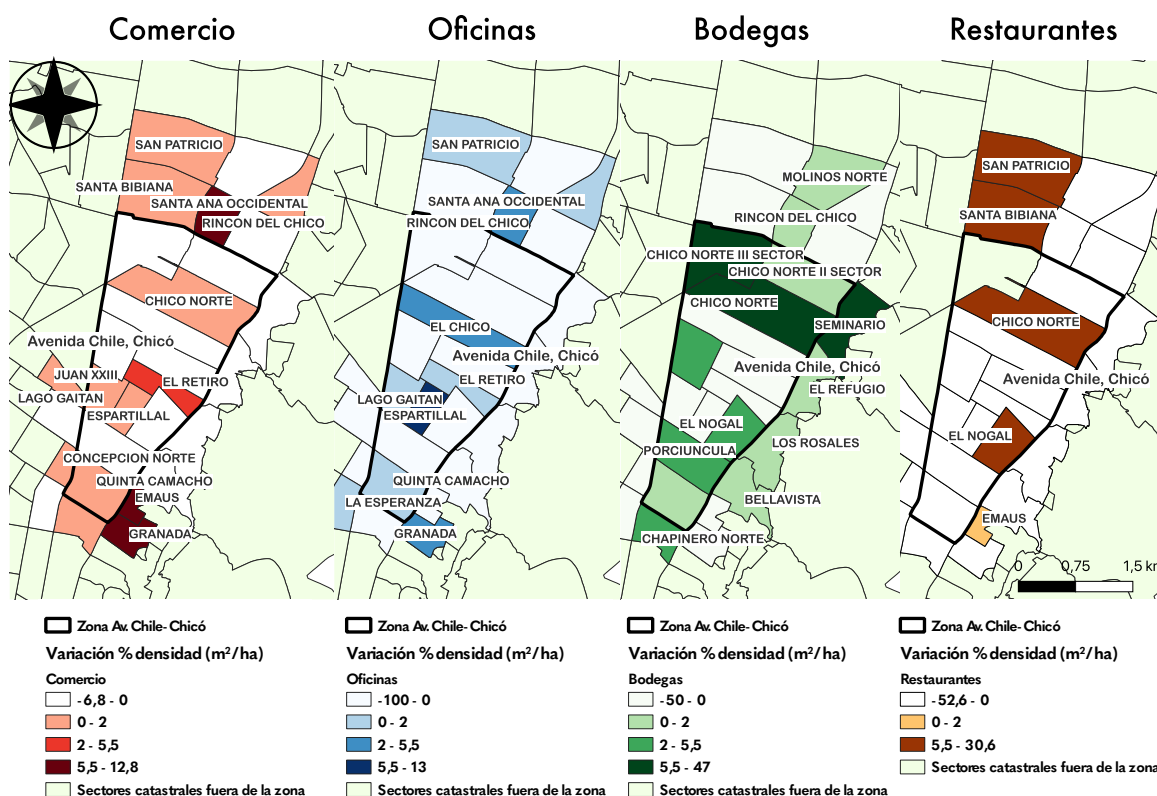
b. Variación (m²/ha)''



Fuente: Mapa de Referencia (UAECD). Elaboración SDDE-ODEB

Hay una mayor concentración espacial del área construida en oficinas que en otros usos. Como se muestra en el Mapa 3, las oficinas tienen un índice de Moran mayor que los otros usos. En contraste, el comercio y los restaurantes tienden a desconcentrarse, mostrando índices negativos de -0,25 y -0,27 respectivamente. Las bodegas por su parte evidencian una tendencia incipiente a la concentración, mucho menor que la de las oficinas. Las tendencias se mantienen al incluir el área de influencia, aunque los índices se reducen drásticamente, lo que indica que estos efectos de concentración y desconcentración son mucho más fuertes dentro de la zona que fuera de ella. Estas tendencias también se corroboran visualmente en el Mapa 3.

Mapa 3 Variación de la densidad de área construida según uso en Av. Chile-Chicó y su área de influencia, 2019-2022



| | | | |
|--|--|--|--|
| <p>Índice de Moran</p> <p>Zona: -0,25</p> <p>Zona + AI: -0,08</p> | <p>Índice de Moran</p> <p>Zona: 0,49</p> <p>Zona + AI: 0,09</p> | <p>Índice de Moran</p> <p>Zona: 0,21</p> <p>Zona + AI: 0,27</p> | <p>Índice de Moran</p> <p>Zona: -0,27</p> <p>Zona + AI: -0,09</p> |
|--|--|--|--|

Fuente: Mapa de referencia (UAECD). Elaboración SDDE-ODEB

Además, se encuentra que el área construida de bodegas se reemplaza por oficinas. Hay una correlación negativa fuerte entre las variaciones de bodegas y oficinas (-0,80), lo que quiere decir que en los sectores catastrales donde cayó el área construida de bodegas creció el área construida de oficinas, lo que indica que, posiblemente, el cambio fue de bodegas por oficinas. La Tabla 5 muestra la correlación entre las variaciones en el área construida, en términos absolutos, por uso económico y sector catastral entre 2019 y 2022.

Por su parte, el comercio creció cerca a las oficinas. Hay una correlación positiva entre las variaciones de oficinas y comercio (0,41), indicador de que el comercio crece a medida que crecen las oficinas y viceversa. Lo anterior también es evidente en el Mapa 3, el cual muestra que los sectores catastrales donde crecieron las oficinas (escala de azules más intensos), son los mismos donde cayeron las bodegas (blanco) y creció el comercio (escala de rojos más intensos).

Tabla 5 Matriz de correlación de usos del suelo por sector catastral, 2019-2022

| | Comercio | Restaurantes | Oficinas | Bodegas |
|--------------|----------|--------------|----------|---------|
| Comercio | 1 | | | |
| Restaurantes | 0,23 | 1 | | |
| Oficinas | 0,41 | -0,03 | 1 | |
| Bodegas | -0,06 | 0,32 | -0,80 | 1 |

Fuente: Mapa de referencia (UAECD). Elaboración SDDE-ODEB

Adicionalmente, 10 de 394 manzanas cambiaron su predominancia de usos, y de ellas 3 cambiaron su predominancia a oficinas; en 2019, estas manzanas tenían predominancia de bodegas, comercio y vivienda, respectivamente. Asimismo, 7 manzanas que tenían predominancia de oficinas cambiaron a vivienda (4 manzanas), comercio (2 manzanas) y otros (1 manzana)⁵.

⁵ En 2019 hubo 224 manzanas con predominancia de oficinas, seguido de vivienda (126), comercio (21), otros (16), bodegas (5) y restaurantes (2). Para 2022, la predominancia para las manzanas era: oficinas (220), vivienda (129), comercio (22), otros (17), bodegas (4) y restaurantes (2).

3.3 LA RELOCALIZACIÓN DEL TEJIDO EMPRESARIAL ACENTÚA LAS TENDENCIAS DE CONCENTRACIÓN DE LAS OFICINAS

Las actividades asociadas a oficinas crecieron y se especializaron en la zona. Las que más crecieron entre 2019 y 2022 en matrículas vigentes (MV) fueron información y comunicaciones (12,5 %), actividades inmobiliarias (10,7 %), y actividades profesionales y financieras (6,8 %). Lo anterior significó un aumento en el índice de especialización, destacándose los sectores de información y comunicaciones (+0,2) y actividades financieras y de seguros (+0,12) (Tabla 6).

Tabla 6 Variación del tejido empresarial formal, 2019-2022

| Sector económico | Uso asociado | Zona | | | | Bogotá | |
|--|--------------|--------------------|--------|---|--------|--------------------|--------|
| | | Var. 2019-2022 (%) | | Diferencia 2019-2022 índice especialización sectorial | | Var. 2019-2022 (%) | |
| | | MV | Estab. | MV | Estab. | MV | Estab. |
| Información y comunicaciones | Oficinas | 12,5 | -17,2 | 0,2 | 0,13 | -4,2 | -16,1 |
| Actividades inmobiliarias | Oficinas | 10,7 | -5,9 | 0,01 | 0,17 | 4,4 | -0,1 |
| Actividades financieras y de seguros | Oficinas | 6,8 | -13,8 | 0,12 | 0,26 | -3,2 | -9,4 |
| Actividades profesionales, científicas, técnicas y servicios | Oficinas | 5,4 | -7,2 | 0,07 | 0,1 | -3,8 | -0,8 |
| Agricultura y Minas | Oficinas | 1,6 | 7,7 | -0,05 | 0,37 | -2,1 | -3,2 |
| Comercio | Comercio | -0,8 | -10,3 | -0,03 | -0,01 | 0,7 | 2,6 |
| Construcción | Oficinas | -5,4 | -15,5 | -0,02 | 0,07 | -8,6 | -11,2 |
| Administración pública y defensa, educación y atención de la salud | Oficinas | -8,6 | -6,3 | -0,06 | 0,29 | -9,5 | -9,3 |
| Arte, entretenimiento, recreación y otras | Oficinas | -10,5 | -20,8 | -0,04 | -0,05 | -8,8 | -6,1 |
| Servicios de comida | Comercio | -19,6 | -17,6 | -0,08 | -0,05 | -8,1 | -3,6 |
| Transporte y almacenamiento | Bodegas | 1,1 | -13,5 | 0,01 | -0,01 | -6,5 | -2,3 |

Nota: MV se refiere a matrículas vigentes; Estab. se refiere a establecimientos.

Fuente: CCB. Elaboración SDDE-ODEB

En general, las empresas⁶ tuvieron una alta permanencia en la zona entre 2019 y 2022. El 48,5 % de las MV que existían en 2019 y 2022 se quedaron en Av. Chile-Chicó, de este porcentaje solo 2,4 p.p. de las empresas cambiaron de sector catastral, pero permanecieron en la zona. Esto contrasta con 2,7 % de empresas que cambiaron de sector catastral en la ciudad. Por su parte, las actividades asociadas a oficinas presentan mayor nivel de permanencia (50,6 %), mientras aquellas relacionadas a restaurantes tienen menor tasa de permanencia (29,2 %) (ver Tabla 7).

Para entender la permanencia y relocalización de las empresas en el territorio se estimaron los cambios en la vigencia del registro mercantil y la ubicación de cada empresa entre diciembre de 2019 y diciembre de 2022. Las empresas se clasificaron en alguno de los siguientes estados: (1) permanece en el mismo sector catastral y en ambos años tiene el registro mercantil vigente; (2) se relocaliza en otro sector catastral y tiene el registro mercantil vigente en ambos años, pero esta relocalización puede ser: *entrante*, es decir que pasó de un sector catastral fuera de la zona de análisis a uno dentro de la zona de análisis; *saliente*, que pasó de un sector catastral dentro de la zona de análisis a uno fuera de la zona de análisis; o *zonal*, que pasó de un sector catastral dentro de la zona de análisis a otro dentro de la zona de análisis; (3) creada, si no existe en la base de 2019, pero sí en la de 2022; (4) cancelada, si no existe en la base de 2022, pero sí en la de 2019; (5) debilitada, si cuenta con matrícula vigente en 2019, pero no en 2022; (6) fortalecida, si contaba con una matrícula activa y no vigente en 2019 y con una vigente en 2022; y (7) sin ubicación, indicando que para alguno de los dos años no se identifica el sector catastral donde se encuentra ubicada la empresa. Los resultados se muestran en la Tabla 7.

La baja tasa de permanencia de los restaurantes se debe principalmente al debilitamiento del tejido empresarial. El 26,8 % de las matrículas de restaurantes dejaron de renovar su matrícula mercantil y probablemente ya no operan en la zona, una proporción superior al promedio de empresas de la zona (15,3 %) y a la relocalización de restaurantes en la ciudad (1,8 %). La cancelación de matrícula (12,7 %) también fue superior al promedio para la zona (5,4 %), mientras que la relocalización de empresas fuera de la zona aportó en menor medida, y fue similar al comportamiento de otros usos (ver Tabla 7). Aunque los restaurantes tienen una tasa de creación de empresas alta, estos desaparecieron de Av. Chile-Chicó a una tasa mayor que en el resto de la ciudad. En esta medida, las tendencias a la desconcentración que se observaron en los cambios del área construida responden más a una desaparición de los restaurantes que a su relocalización.

⁶ Las empresas se refieren a las matrículas activas.

Tabla 7 Relocalización de empresas en Av. Chile-Chicó, 2019-2022

| Tipo de cambio | Oficinas | Bodegas | Comercio | Hotel | Restaurante | Otras | Zona |
|---------------------------------|---------------|------------|--------------|------------|--------------|------------|---------------|
| Distribución por uso (%) | | | | | | | |
| Permanecen en zona | 50,6 | 47,0 | 43,5 | 51,0 | 29,2 | 22,1 | 48,5 |
| Relocalización entrante | 4,5 | 4,6 | 4,7 | 3,0 | 2,5 | 0,4 | 4,4 |
| Relocalización saliente | 3,8 | 3,6 | 3,7 | 1,7 | 3,0 | 0,4 | 3,7 |
| Creadas | 18,3 | 18,2 | 20,0 | 21,9 | 24,3 | 28,9 | 18,9 |
| Canceladas | 4,7 | 5,0 | 6,6 | 8,3 | 12,7 | 16,4 | 5,4 |
| Fortalecidas (no vigente 2019) | 1,9 | 2,4 | 2,1 | 1,3 | 1,2 | 1,4 | 1,9 |
| Debilitadas (no vigente 2022) | 14,3 | 17,2 | 17,5 | 10,6 | 26,8 | 30,0 | 15,3 |
| Sin definir 2019 | 1,6 | 1,1 | 1,3 | 2,0 | 0,2 | 0,0 | 1,5 |
| Sin definir 2022 | 0,4 | 0,8 | 0,5 | 0,3 | 0,1 | 0,4 | 0,4 |
| Total empresas | | | | | | | |
| Únicas 2019 y 2022 | 29.593 | 615 | 5.714 | 302 | 1.375 | 280 | 37.879 |
| Solo en 2019 | 22.747 | 451 | 4.089 | 239 | 789 | 148 | 28.463 |
| Solo en 2022 | 21.820 | 453 | 4.111 | 217 | 988 | 194 | 27.783 |

Nota: Se resaltan las categorías que representan empresas que salieron de la zona.
Fuente: CCB. Elaboración SDDE-ODEB

3.4 EL MERCADO INMOBILIARIO FAVORECE LA VIVIENDA Y, EN MENOR MEDIDA, LAS OFICINAS

La oferta inmobiliaria de oficinas se debilita menos en Av. Chile-Chicó que en el promedio de la ciudad. Las ventas y la oferta nueva de oficinas cayeron más del 50,0 % entre 2019 y 2022, pero 17,0 p.p. menos que en Bogotá, lo que indica que la zona ha podido contener más la reducción en la oferta que el resto de la ciudad. El mercado absorbe gran parte de la oferta nueva y genera un crecimiento pequeño de la oferta disponible (9,0 %) (ver Tabla 8). La vacancia puede estar relacionada con un aumento en la necesidad de venta y no de arriendo, ya que crecieron los anuncios inmobiliarios de oficinas de venta (22,6 %), mientras que decrecieron los de arriendo (-17,1 %).

Asimismo, las expectativas del mercado reflejan una mayor demanda por oficinas más grandes. Entre 2019 y 2022 cayó el número de licencias vivas y el área licenciada para todos los usos económicos; sin embargo, el área licenciada creció 7,3 % para oficinas. Solo para vivienda hubo un aumento tanto en licencias como en área licenciada. Esto es consistente con el comportamiento a nivel de ciudad, donde también cayeron todos los usos, salvo el área licenciada de oficinas y de vivienda (ver Tabla 9).

Este comportamiento respalda la hipótesis sobre cambios en el tipo de oficinas demandadas. Se pueden estar construyendo oficinas más grandes porque se busca ofrecer espacios flexibles, más amplios, pero que puedan ser utilizados por más empresas (*flight to flex*), o porque las empresas buscan oficinas de mejor calidad y ubicación, una oferta con complementariedad de usos y cercanía a vivienda de estratos altos en un entorno urbano agradable y seguro (*flight to quality*).

Por su parte, la vacancia de espacios de comercio parece aumentar y la oferta futura pierde dinamismo. Las ventas de este uso cayeron fuertemente (24,4 p.p. más que en el total de Bogotá), pero la oferta nueva creció casi 3 veces (256,1 %), sin ser absorbida por el mercado, lo que generó por ende un efecto vacancia, reflejado en el aumento de la oferta disponible (506,1 %) (ver Tabla 8). Por ello, no es extraño que el número de licencias de comercio caiga en un 45,8 % y el área licenciada en 53,6 %, 14,4 p.p. y 24,8 p.p. más que en la ciudad. La pérdida de relevancia del comercio puede ser una consecuencia del proceso de recuperación económica tras la pandemia, pero también de una menor demanda por espacios comerciales.

Tabla 8 Variación de ventas, oferta nueva y oferta disponible de inmuebles, 2019-2022

| Indicador | Oficinas | | | Comercio | | |
|-------------------|---------------------|------------|-------------|---------------------|------------|-------------|
| | Av. Chile-Chicó (%) | Bogotá (%) | Dif. (p.p.) | Av. Chile-Chicó (%) | Bogotá (%) | Dif. (p.p.) |
| Ventas | -64,4 | -81,3 | 16,9 | -56,0 | -31,6 | -24,4 |
| Oferta nueva | -52,5 | -53,4 | 0,0 | 256,1 | 377,2 | -121,1 |
| Oferta disponible | 9,0 | -7,8 | 0,2 | 506,1 | 3,6 | 502,5 |

Nota: El indicador captura el promedio mensual de 2022 en comparación con 2019.

Fuente: Galería inmobiliaria. Elaboración SDDE-ODEB

Por último, también se debilita la oferta inmobiliaria de bodegas y restaurantes. Las bodegas tuvieron una reducción en número de licencias del 41,4 % y en área licenciada del 63,2 %, y en la zona esta caída fue del 100 % (pues no hay registro de licencias para 2022), lo que hace pensar que hay un subregistro de este uso, hipótesis que será abordada en el capítulo 4. Por su parte, la caída en el número de licencias de restaurantes en la zona es menor que en la ciudad (-25,0 % contra -34,8 %, respectivamente), pero el área licenciada para restaurantes se debilita más que en la ciudad (-71,5 % de la zona contra -59,5 % en la ciudad) (ver Tabla 9).

Tabla 9 Variación de licencias Av. Chile-Chicó y Bogotá según uso, 2019 y 2022

| Uso | Av. Chile-Chicó | | | | | | Bogotá | |
|-----------------|-----------------|------------------------|---------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|
| | 2019 | | 2022 | | Variación 2019-2022 (%) | | Variación 2019-2022 (%) | |
| | Licencias (#) | Área (m ²) | Licencias (#) | Área (m ²) | Licencias (#) | Área (m ²) | Licencias (#) | Área (m ²) |
| Vivienda | 58 | 318.375 | 76 | 422.800 | 31,0 | 32,8 | -17,4 | 25,5 |
| Oficinas | 49 | 96.642 | 41 | 121.438 | -16,3 | 7,3 | -14,8 | 7,3 |
| Comercio | 24 | 9.977 | 13 | 4.631 | -45,8 | -53,6 | -31,6 | -28,8 |
| Restaurantes | 12 | 5.140 | 9 | 1.464 | -25,0 | -71,5 | -34,8 | -59,5 |
| Bodegas | 3 | 248 | 0 | 0 | -100,0 | -100,0 | -41,4 | -63,2 |
| Otros usos | 34 | 55.979 | 21 | 21.580 | -38,2 | -61,4 | 0,0 | -19,0 |
| Sin información | 23 | - | 10 | - | -56,5 | 0,0 | -24,0 | -91,0 |
| Total | 203 | 486.361 | 170 | 571.913 | -16,3 | 17,6 | -19,0 | 11,0 |

Nota: Otros usos incluye dotacionales, industria, servicios de diversión y parqueaderos.

Fuente: Base Registro Local de Obras (SDP). Elaboración SDDE-ODEB

3.5 SE VALORIZA MÁS EL SUELO DE OFICINAS Y COMERCIO, MENOS EL DE RESTAURANTES

El crecimiento en la valoración del suelo en Av. Chile-Chicó refleja que la zona se ha hecho más atractiva. Como se mencionó en el capítulo 2, la zona estudiada tiene un valor alto del suelo que, además, ha crecido tras la pandemia. Para el periodo 2019-2022, el valor real por m² de terreno⁷ en la zona creció 45,4 %, 1,3 veces el total de la ciudad (ver Tabla 10).

Las oficinas de la zona se vuelven más atractivas. Aunque los precios de arriendo y ventas de oficinas caen, el valor del suelo de manzana con predominancia de oficinas crece 1,4 veces más que en el total de Bogotá (ver Tabla 10), mientras que el área construida para este uso aumentó más lentamente que en la ciudad. Esto puede responder a que los atributos de las oficinas en la zona las han hecho comparativamente más atractivas, por su ubicación y por el acceso a bienes y servicios.

El comercio se valoriza mucho más en la zona que en la ciudad. El valor por m² de terreno en manzanas con predominancia de comercio creció 233,8 % en términos reales entre 2019 y 2022, 9,5 veces la variación de Bogotá (ver Tabla 10). Asimismo, crece 4,9 % el precio real de los anuncios para venta (ver Tabla 11), mientras cae el de arriendo. Esto puede deberse a un cambio en el tipo de comercio ofrecido en la zona hacia uno de lujo. Si bien el área construida en comercio se desconcentra en el territorio, al mismo tiempo esta crece en cercanía a oficinas, un uso que sigue ganando importancia en la zona. Además, como se verá más adelante, el valor de las compras promedio en la zona también crece, lo que estaría acorde con el crecimiento del valor del suelo asociado a comercio.

No obstante, los precios del suelo para manzanas con predominancia de restaurantes crecen mucho menos en Av. Chile-Chicó que en la ciudad, esto indica que el mercado inmobiliario supliría la demanda en la zona. La zona de estudio cuenta con una alta concentración del total de restaurantes de la ciudad, pero el aumento del precio del suelo es mucho más fuerte en términos reales que en el promedio de la ciudad (5,6 % vs. 53,1 %⁸, respectivamente), en línea con la dispersión de los restaurantes y el aumento de la demanda en otras zonas de la ciudad. Incluso, se encuentra que tampoco se valorizan en su área de influencia.

⁷ Para deflactar los precios del suelo, se utilizó el porcentaje de ajuste anual para avalúos catastrales publicado por el Departamento Nacional de Planeación (DNP). Lo anterior permite entender la variación real como la variación en los precios del suelo generada por la dinámica del mercado inmobiliario y no por el ajuste inflacionario de ley.

⁸ En Av. El Dorado y Centro Internacional se evidenció un fuerte crecimiento en el valor del suelo para manzanas con predominancia de restaurantes, 449,6 % y 156,5 % respectivamente, lo que junto con el crecimiento de los precios del suelo en áreas no aglomeradas (27,2 %) estaría explicando el crecimiento del 53,1 % en el total de la ciudad.

Por último, la aglomeración se refuerza a sí misma en cercanía a zonas que ya son altamente rentables. Las manzanas cuya predominancia pasó a algún uso económico no tuvieron un incremento en valor tan significativo como aquellas donde ya estaba consolidada la predominancia (ver Tabla 10).

Tabla 10 Variación real de los precios del suelo promedio por uso, 2019-2022

| Tipo de manzana | Bodegas | Comercio | Oficinas | Restaurantes | Vivienda | Total |
|--|---------|----------|----------|--------------|----------|-------|
| Av. Chile-Chicó (%) | | | | | | |
| Total | 25,0 | 233,8 | 33,7 | 5,6 | 37,9 | 45,4 |
| Con cambio de uso | - | 17,0 | 8,2 | - | 1.213,0 | 491,3 |
| Sin cambio de uso | 25,0 | 255,5 | 34,0 | 5,6 | 0,3 | 33,8 |
| Bogotá (%) | | | | | | |
| Total | 31,2 | 24,5 | 23,4 | 53,1 | 38,4 | 36,2 |
| Con cambio de uso | 28,2 | 25,6 | 15,2 | 28,1 | 68,1 | 38,3 |
| Sin cambio de uso | 31,3 | 24,4 | 23,8 | 54,4 | 38,2 | 36,2 |
| Ratio Av. Chile-Chicó vs Bogotá | | | | | | |
| Total | 0,8 | 9,5 | 1,4 | 0,1 | 1,0 | 1,3 |
| Con cambio de uso | - | 0,7 | 0,5 | - | 17,8 | 12,8 |
| Sin cambio de uso | 0,8 | 10,5 | 1,4 | 0,1 | 0,0 | 0,9 |

Nota: Para cada uso y tipo de manzana se calculó la variación promedio del precio mediano entre 2019 y 2022. Se utilizaron pesos constantes de 2018.

Fuente: Valor de referencia de terreno por manzana de la UAECD. Elaboración SDDE-ODEB

Tabla 11 Variación real precios y cantidad de anuncios inmobiliarios, 2019-2022

| Zona | Número de anuncios | | | Precio mediano estimado (pesos constantes de 2018 por m ²) | | |
|--------------------------------|--------------------|--------|-----------|--|-----------|-----------|
| | 2019 | 2022 | Var. (%)* | 2019 - IV | 2022 - IV | Var. (%)* |
| (a) Oficinas | | | | | | |
| Arriendo | | | | | | |
| Av. Chile-Chicó | 2.398 | 1.988 | -17,1 | 51.344 | 46.213 | -10,0 |
| Bogotá | 14.902 | 10.063 | -32,5 | 52.957 | 46.178 | -12,8 |
| Zona/ Total zonas (%) | 16,1 | 19,8 | 15,4 | 97,0 | 100,1 | 2,8 |
| Venta | | | | | | |
| Av. Chile-Chicó | 945 | 1.159 | 22,6 | 7.950.879 | 6.752.895 | -15,1 |
| Bogotá | 5.306 | 5.241 | -1,2 | 7.132.258 | 6.278.677 | -12,0 |
| Zona/ Total zonas (%) | 17,8 | 22,1 | 23,8 | 111,5 | 107,6 | -3,1 |
| (b) Locales comerciales | | | | | | |
| Arriendo | | | | | | |
| Av. Chile-Chicó | 630 | 509 | -19,2 | 79.161 | 56.292 | -28,9 |
| Bogotá | 9.640 | 7.636 | -20,8 | 41.609 | 34.153 | -17,9 |
| Zona/ Total zonas (%) | 6,5 | 6,7 | 1,6 | 190,2 | 164,8 | -11,0 |
| Venta | | | | | | |
| Av. Chile-Chicó | 102 | 146 | 43,1 | 9.269.399 | 9.720.749 | 4,9 |
| Bogotá | 3.115 | 3.029 | -2,8 | 7.818.568 | 7.095.140 | -9,3 |
| Zona/ Total zonas (%) | 3,3 | 4,8 | 45,9 | 118,6 | 137,0 | 14,2 |

*Nota 1: Para el indicador Zona/Total zonas, la variación se estima como la diferencia y se mide en p.p.

Nota 2: Para estimar el precio asociado a oficinas se tomó la mediana de los precios de inmuebles con área construida entre 100 m² y 400 m², siendo estos los que mayor número de anuncios ofertados presentaban para la zona de Av. Chile-Chicó durante el trimestre 2019-V; lo que equivale a 137 de 397 anuncios para arriendo y 64 de 183 anuncios para venta.

Nota 3: Para estimar el precio asociado a locales comerciales se tomó la mediana de los precios de inmuebles con área construida entre 60 m² y 200 m², siendo estos los que mayor número de anuncios ofertados presentaban para la zona de Av. Chile-Chicó durante el trimestre 2019-IV; lo que equivale a 36 de 82 anuncios para arriendo y 10 de 20 anuncios para venta.

Fuente: Base Anuncios UAEDC. Elaboración SDDE-ODEB

3.6 AUMENTAN LAS COMPRAS DE LUJO

En Av. Chile-Chicó aumentaron las compras de alto valor. El consumo aumentó en la zona entre el primer trimestre de 2020 (2020-I) y el mismo trimestre de 2022 (2022-I), tanto en el número de transacciones como en el valor total facturado y el valor promedio de la compra (*ticket* promedio). La zona fue menos dinámica que la ciudad, con excepción del valor promedio de la compra que aumentó 1,5 %, en comparación con -17,1 % para la ciudad (ver Tabla 12).

El crecimiento de las compras presenciales confirma el fortalecimiento del consumo relacionado con comercio y restaurantes en la zona. Las transacciones y la facturación presenciales crecen mucho más que las no presenciales dentro de Av. Chile-Chicó, mientras que el *ticket* promedio crece más para transacciones no presenciales (*e-commerce*) (ver Tabla 12).

El consumo por compra en locales que pueden asociarse con consumo de comida de lujo ha crecido más en la zona que en la ciudad, mientras que el de otras categorías se redujo. El *ticket* promedio de restaurantes creció 7,9 % en Av. Chile-Chicó, mientras que cayó 4,8 % en Bogotá, y esta diferencia se explica principalmente por las ventas presentes. Categorías relacionadas como comidas rápidas muestran un incremento fuerte: 46,2 % en la zona frente a solo 13,0 % para la ciudad, con valores similares para las compras con y sin presencialidad. En contraste, el consumo en cafeterías, dulcerías y licoreras, que pueden asociarse con servicios de comida para la población flotante, cayó en la zona (-3,5 %) y la ciudad (-4,1 %).

Tabla 12 Variación de las transacciones bancarias, 2020-2022

| Indicador | Variación 2020-2022 (%) | | Diferencia (p.p.) |
|----------------------|-------------------------|--------|-------------------|
| | Zona | Bogotá | |
| Total | | | |
| Transacciones | 21,5 | 58,6 | -37,1 |
| Facturación | 23,4 | 31,5 | -8,1 |
| Ticket promedio | 1,5 | -17,1 | 18,6 |
| Presencial | | | |
| Transacciones | 55,2 | 60,7 | -5,5 |
| Facturación | 34,6 | 32,4 | 2,1 |
| Ticket promedio | -13,3 | -17,6 | 4,3 |
| No presencial | | | |
| Transacciones | 4,0 | 54,5 | -50,5 |
| Facturación | 16,3 | 30,1 | -13,8 |
| Ticket promedio | 11,9 | -15,8 | 27,7 |

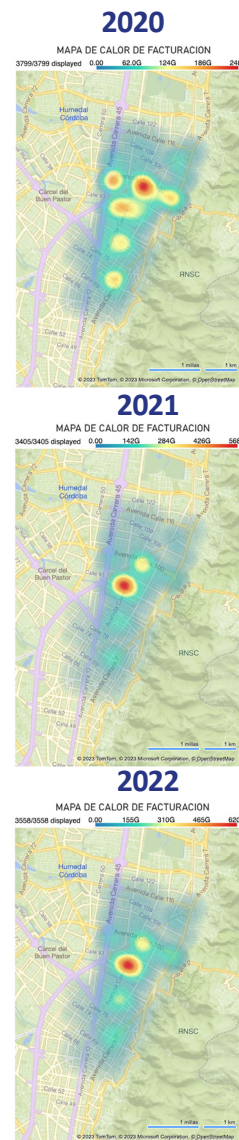
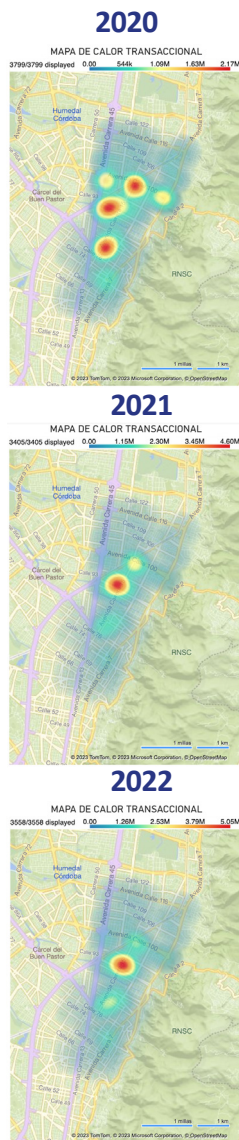
Nota: Las variaciones entre años fueron calculadas sobre precios constantes base 2022.

Fuente: Servinformación - Contrato SDDE 2023. Elaboración SDDE-ODEB

Al interior de la zona, las transacciones se concentran y se consolida la aglomeración de compras y sus valores promedio. Como se muestra en el Mapa 4 y 5, las transacciones y la facturación se concentraron espacialmente entre 2020-I y 2022-I hacia el sector catastral Chicó y Chicó Norte, así como alrededor de los sectores de Espartillar y Lago Gaitán que presentan mayor número de transacciones, facturación y *ticket* promedio en 2022, lo que corresponde con el crecimiento del área construida en usos económicos. El Mapa 4 reporta la concentración de transacciones y el Mapa 5 la concentración de la facturación total para 2020, 2021 y 2022.

Mapa 4 Ubicación de las transacciones en Av. Chile-Chicó, 2020-2022

Mapa 5 Ubicación de la facturación en Av. Chile-Chicó, 2020-2022

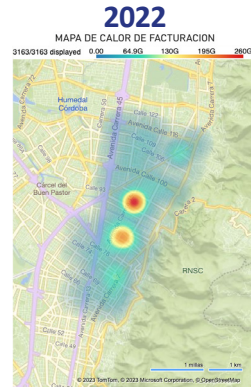
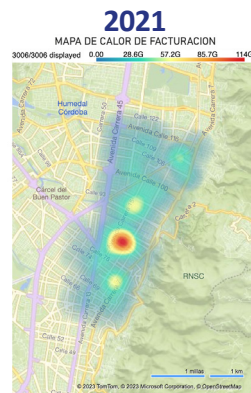
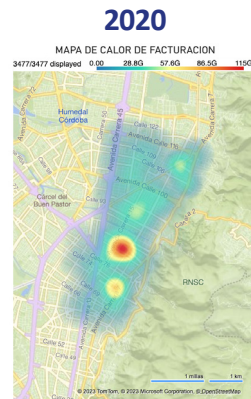
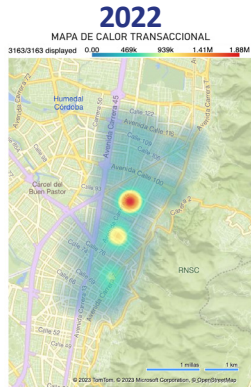
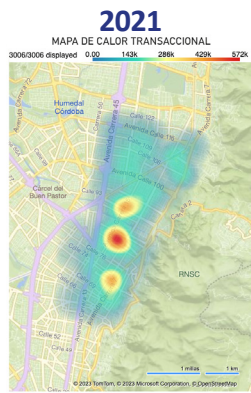
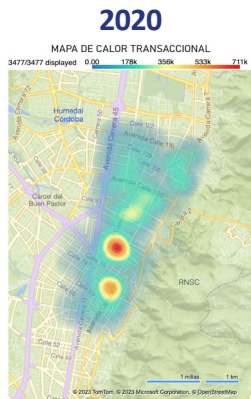


Fuente: Servinformación - Contrato SDDE 2023. Elaboración SDDE-ODEB

La tendencia a la concentración espacial se da tanto en las transacciones presenciales como en las no presenciales. La venta presente pasó a estar concentrada alrededor del sector del parque de la 93 (ver Mapas 6 y 7), mientras que la venta no presencial se concentra hacia el sector de oficinas abajo de la carrera 15 y al norte de la calle 92, donde se encuentran los *headquarters* de Rappi así como un clúster muy importante de servicios hoteleros (ver Mapas 8 y 9).

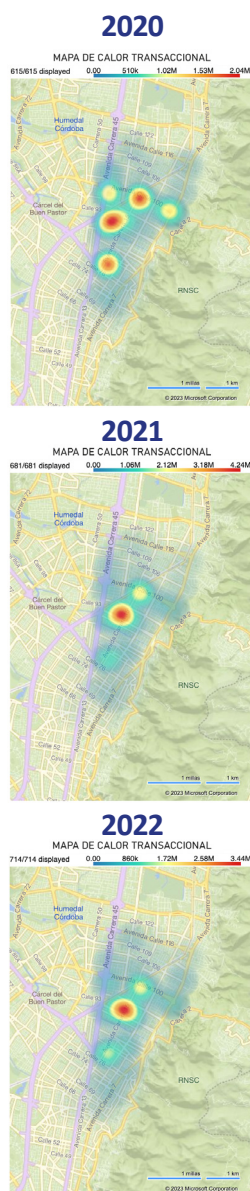
Mapa 6 Ubicación de las transacciones presenciales en Av. Chile-Chicó, 2020-2022

Mapa 7 Ubicación de la facturación presencial en Av. Chile-Chicó, 2020-2022

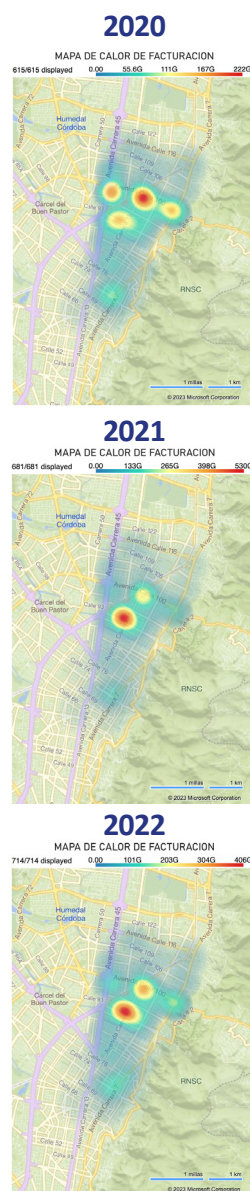


Fuente: Servinformación - Contrato SDDE 2023. Elaboración SDDE-ODEB

Mapa 8 Ubicación de las transacciones no presenciales en Av. Chile-Chicó, 2020-2022



Mapa 9 Ubicación de la facturación no presencial en Av. Chile-Chicó, 2020-2022



Fuente: Servinformación - Contrato SDDE 2023. Elaboración SDDE-ODEB

En resumen, no hubo cambios sustanciales en la zona entre 2019 y 2022 en los indicadores generales, pero sí se encuentran tendencias de cambios en las dinámicas a nivel territorial. En particular, se fortalecen la vivienda y las oficinas, mientras que cae la participación de restaurantes y comercio, especialmente los menos lujosos, que atienden la población flotante (o trabajadora) de la zona. El área construida en oficinas se concentra, mientras que el de comercio y restaurantes se desconcentra, y esta tendencia se confirma con los cambios en el tejido empresarial. El mercado inmobiliario favorece la vivienda y las oficinas y aumenta el consumo de lujo.

4. NEGOCIOS OCULTOS

4.1 NUEVA DINÁMICA EN EL TERRITORIO

La digitalización del trabajo y del comercio ha cambiado las dinámicas económicas en las ciudades a nivel global generando, entre otros cambios, la proliferación del urbanismo de plataformas, es decir, la aparición de locales o bodegas camufladas (u ocultas), con funcionamiento de puertas hacia adentro y especializadas en la venta de víveres, productos congelados o comida caliente, exclusivamente por medio de alguna plataforma digital. En Estados Unidos, esto es un fenómeno que cada vez toma más fuerza y no se reduce únicamente a la venta de comida, ya que empresas como Amazon alquilan o compran locales en lugares estratégicos de la ciudad para venta electrónica al por menor de todo tipo de productos, desde ropa hasta electrodomésticos, instaurando un nuevo tipo de urbanismo, con fachadas planas y cerradas al público (Shapiro, 2022).

A pesar de tener una alta prevalencia, los negocios ocultos se camuflan entre bodegas y espacios cerrados, por lo cual son difíciles de detectar. En Brasil, Hakim *et al.* (2023) desarrollaron diferentes metodologías para ubicar cocinas ocultas en el estado de São Paulo y encontraron que casi un tercio de los restaurantes activos corresponden a esta nueva modalidad de negocio. En efecto, por medio de minería de datos en la principal plataforma de domicilios de Brasil y a través de métodos manuales en Google Maps, los autores encontraron que existían seis tipos distintos de negocios de cocinas ocultas (desde franquicias a cocinas en casa).

Para la zona Av. Chile-Chicó en Bogotá, los registros administrativos no revelan el aumento de negocios ocultos, pero las visitas al territorio demuestran lo contrario. En la zona, el área construida de bodegas cayó entre 2019 y 2022 y las licencias relacionadas con bodegas también cayeron, tanto en número como en área licenciada. Pero al cruzar la ubicación de los negocios ocultos con las licencias aprobadas en los últimos años, se evidencia que la mayoría de estas licencias no corresponden con los usos de “servicios logísticos” o “servicios de alimentos”, que son los que típicamente se asocian a bodegas; En ese sentido, desde los registros administrativos no se evidencia un crecimiento de estos establecimientos ocultos. No obstante, se identificó la presencia de por lo menos 16 cocinas ocultas y 5 bodegas de despacho de víveres manejadas por la empresa Rappi, denominadas Turbo Fresh. Estos

negocios se camuflan en el paisaje urbano, y solo saltan a la vista cuando se ve uno o varios domiciliarios saliendo de estos locales o esperando en el andén a que les entreguen el siguiente pedido. También se camuflan en los registros administrativos, ya que no necesariamente están asociados a un tipo de uso del suelo o de licencias de construcción.

A pesar de su relevancia en las dinámicas urbanas, se conoce poco sobre los negocios ocultos en Bogotá y Colombia. De acuerdo a la revisión de literatura, en Colombia aún no se han hecho estudios sobre este fenómeno, y únicamente se conocen algunas noticias esporádicas que salen en los medios de comunicación sobre cocinas ocultas que aparecen en zonas residenciales y que incomodan a los vecinos⁹. En esta medida, entender cómo este tipo de negocios modifica las dinámicas urbanas es importante para que puedan darse lineamientos informados de política pública que permitan a estos negocios convivir de la mejor manera con la ciudad y que la política distrital no se quede rezagada frente a las realidades que ocurren en el territorio.

Para tener una mayor comprensión de lo que está ocurriendo en la zona de análisis, en este capítulo se incluyó también el área de influencia de la zona de Av. Chile-Chicó, la cual está constituida por 17 sectores catastrales adicionales que colindan con la zona de estudio (ver Mapa 2). En particular, se encontró que muchas bodegas y cocinas ocultas se ubicaban en las afueras de la zona de estudio, pero pueden estar respondiendo a las dinámicas y características de la misma, esto debido a que, por ejemplo, las bodegas de Turbo Fresh tienen un radio de acción de 2 km, y para las cocinas ocultas este radio puede ser aún mayor.

En este capítulo se expone la metodología utilizada para la identificación de negocios ocultos, los resultados obtenidos para Av. Chile-Chicó, las posibles implicaciones que la aparición de estos negocios puede traer para las dinámicas urbanas de la ciudad, y la forma como se camuflan en los registros administrativos.

4.2 METODOLOGÍA: **WEBSCRAPING Y TRABAJO DE CAMPO**

Por su misma naturaleza, el mayor reto frente a las cocinas ocultas es hallarlas. Para identificarlas, se retomaron algunas de las técnicas propuestas por Hakim *et al.* (2023), como la minería de datos en la página de la plataforma de domicilios, y se agregaron otras, como el trabajo de campo y el voz a voz entre domiciliarios.

⁹ Distintos artículos de prensa han documentado este problema. A continuación se relacionan algunos de ellos: <https://www.eltiempo.com/unidad-investigativa/bogota-asi-operan-las-cocinas-ocultas-ilegales-con-domiciliarios-580035>, <https://www.eltiempo.com/unidad-investigativa/cocinas-ocultas-ilegales-en-medellin-se-inicia-su-caceria-580891>, <https://www.pulzo.com/nacion/cocinas-ocultas-ilegales-nuevo-dolor-cabeza-para-domicilios-bogota-PP1043505>

El proceso para identificar el mayor número de cocinas ocultas involucró el uso de técnicas de *webscraping* de la página web de Rappi, siendo esta una de las mayores plataformas de domicilios que tiene operaciones en Bogotá.

Primero se extrajo la información de los negocios del sitio web de Rappi. Para esto se hizo un recorrido por cada uno de los filtros de tipo de comida y se obtuvo el link de todos los restaurantes según la categoría de comida. Adicionalmente, dado que la oferta en la página de Rappi depende de la dirección y hora de búsqueda, el código se corrió cada dos horas, y con diversas direcciones de entrega¹⁰, para así obtener una mayor cobertura de los restaurantes disponibles. De esta forma, se construyó una base de datos con los links de todos los restaurantes identificados. Posteriormente, se extrajo el nombre y la dirección de cada restaurante a partir de los links identificados previamente.

Finalmente, se utilizaron tres criterios para categorizar un negocio como cocina oculta en la zona:

1. Si la dirección del restaurante enumeraba la ubicación específica de la cocina, como, por ejemplo: “Calle 93 #12-11 cocina # 3”.
2. Si el restaurante correspondía a alguno que opera mayoritariamente o exclusivamente mediante cocinas ocultas. Se identificaron los siguientes restaurantes: DiLucca To Go, Dembow, Brunch & Munch, Avocalia, The Crunch, y Burritos & Co.
3. Si se observa que más de un restaurante opera desde una misma dirección se verificó que no se tratara de un centro comercial u otro tipo de negocio abierto al público. Esto se hizo de forma manual a partir de GoogleMaps.

Por su parte, para conocer más en detalle las particularidades y el funcionamiento de los negocios ocultos, se llevó a cabo un trabajo de campo, enfocado en la zona de estudio, que consistió en visitas y conversaciones informales con los prestadores de los servicios de producción y de domicilio.

Este trabajo de campo permitió identificar, además de las cocinas ocultas, algunos puntos Turbo Fresh que existen en Bogotá. Estas son bodegas de víveres en las cuales, por medio de una alianza entre la empresa Rappi y Carulla, las personas pueden pedir los mismos productos que se ofrecen en Carulla, con la diferencia que todo se hace de manera virtual y un domiciliario se lo lleva a su hogar en menos de diez minutos, de ahí su nombre “Turbo”. Este modelo, un claro exponente del servicio de entrega de “último kilómetro”, ha sido tan exitoso que durante el trabajo de campo se pudo conocer que cada punto de Turbo Fresh tiene domiciliarios que dedican su jornada laboral exclusivamente a realizar domicilios en ese punto. En efecto, solo aquellos domiciliarios que llevan varios años trabajando para Rappi y que tienen buenos puntajes pueden ingresar al grupo de los “Turbo”. Esto no solo ocurre con los puntos Turbo Fresh, sino que los domiciliarios en general buscan

¹⁰. Se seleccionó el centroide de cada sector catastral perteneciente a la zona y se asignó la dirección asociada a cada uno de estos

puntos fijos para hacer sus domicilios, tal como sucede en restaurantes como DiLucca y La Taquería, lo cual significa que los domiciliarios son una población semiflotante que, en sus tiempos muertos, habita el espacio público de las afueras de estos establecimientos.

El acercamiento a estos establecimientos se hizo recorriendo la zona en bicicleta por facilidad y para generar mayor empatía con los prestadores del servicio domiciliario. Algunas cocinas ocultas y/o bodegas de despacho de Turbo Fresh que se identificaron en la zona son aquellas que saltan a la vista en el paisaje urbano por la presencia de varios domiciliarios frente a las instalaciones. Cuando se encontró uno de estos establecimientos, se llevaron a cabo conversaciones informales con los domiciliarios o con aquellas personas que atienden en los establecimientos, se les informó sobre el propósito de la investigación y se indagó por la presencia de otros establecimientos ocultos en los alrededores. Una vez informados sobre la dirección de otros establecimientos, se hizo la respectiva visita y se efectuó el mismo procedimiento. Para asegurarse de que efectivamente se trata de una cocina oculta, se corroboró con algún domiciliario que estuviera esperando el pedido en la instalación o, en ciertos casos, se ingresó y se pidió permiso para recorrer las instalaciones y entender su operación interna. Una vez se hizo la confirmación, se procedió a georreferenciar los lugares identificados para mapearlos en la zona de estudio. En este caso, la búsqueda se concentró en la zona de Av. Chile-Chicó y Castellana-Polo-La Floresta.

Cabe resaltar que este ejercicio no es un experimento aleatorio y no permite recoger todo el universo de establecimientos ocultos que existen en la zona, pero permite identificar la presencia de algunos de ellos y ahondar en varios aspectos sociales, económicos y urbanísticos que dan mayor comprensión sobre este fenómeno, a saber: la logística de los domicilios, las dinámicas y condiciones laborales de los domiciliarios, los impactos que este “urbanismo de plataformas” puede tener sobre el espacio público, la ubicación de estos espacios en la ciudad así como su camuflaje en el paisaje urbano y la mixtura de usos.

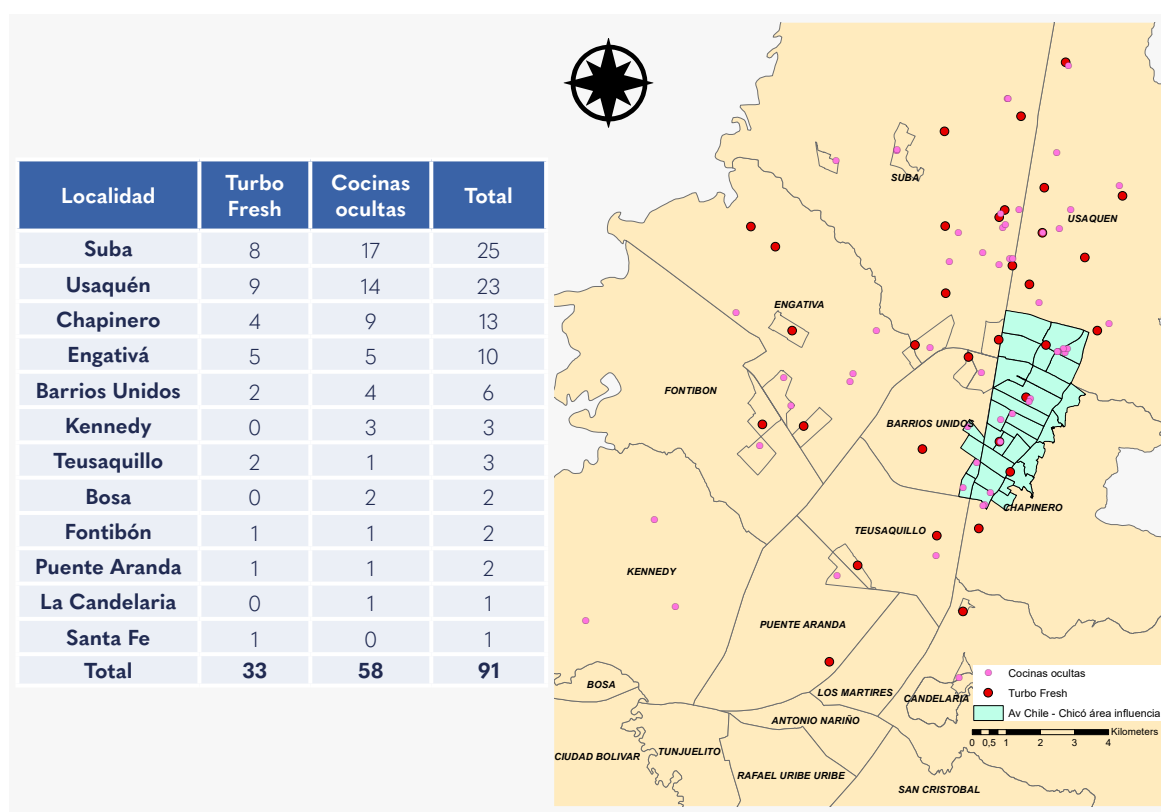
4.3 RESULTADOS

Con estos dos métodos de búsqueda, se encontraron en total 91 establecimientos ocultos en la ciudad: 33 bodegas de Turbo Fresh y 58 cocinas ocultas. En el Mapa 10 resume los hallazgos por localidad. En este se puede apreciar que la gran mayoría de establecimientos ocultos están al norte de la ciudad; con esta metodología solo se encontraron unas pocas cocinas ocultas en localidades del sur como Bosa y Kennedy.

El Mapa 10 muestra también que las bodegas de Turbo Fresh se encuentran únicamente en el norte de la ciudad, posiblemente porque los productos que venden son proveídos por Carulla y deben estar ubicados en cercanía a estos supermercados que se localizan generalmente en esta zona de la ciudad.

La localidad con mayor número tanto de cocinas ocultas como de bodegas Turbo es Suba, probablemente debido a su tamaño y a la cantidad de personas que habitan allí. Ahora bien, cabe resaltar que, como lo muestran Hakim *et al.* (2023), el hecho de estar en una ciudad latinoamericana, aumenta la probabilidad de que existan cocinas ocultas en hogares, tanto del sur como del norte de la ciudad, que no se estén capturando con esta metodología. En el Mapa 10 se puede observar la ubicación de los establecimientos identificados.

Mapa 10 Cocinas ocultas y bodegas Turbo Fresh para Bogotá y Av. Chile-Chicó junto a su área de influencia

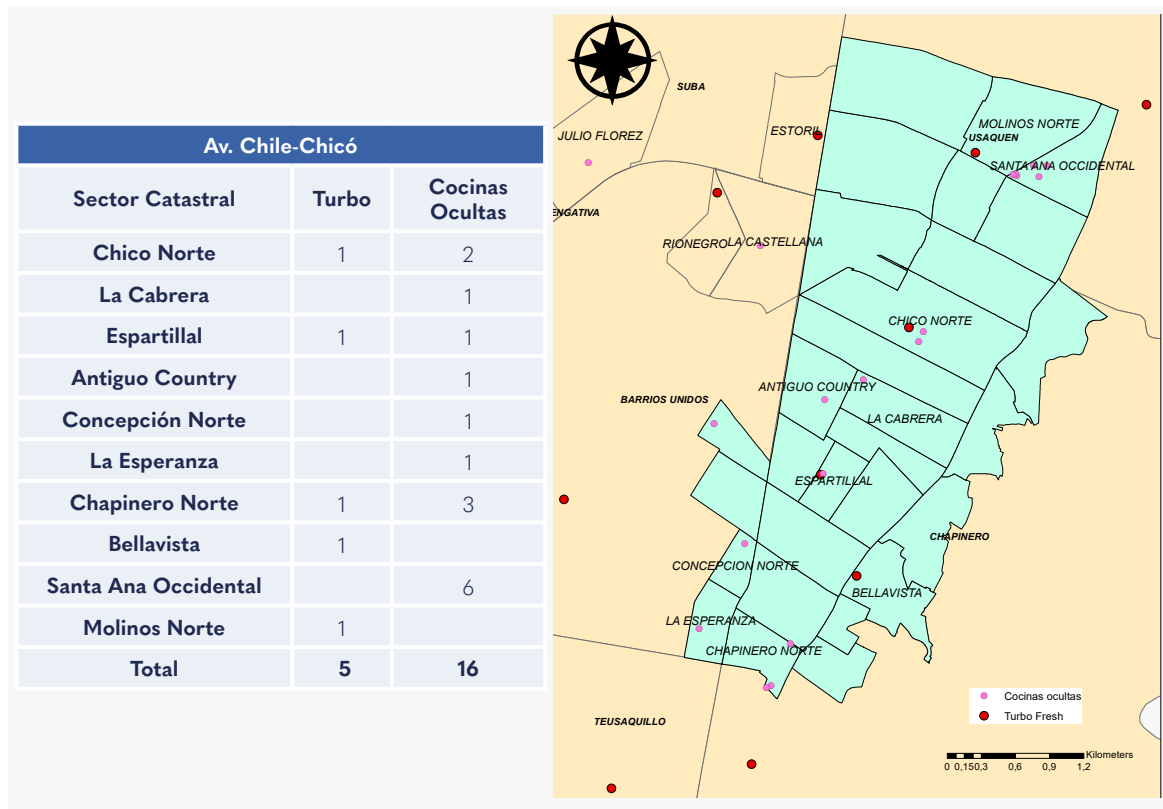


Fuente: Trabajo de campo y *Webscraping*. Elaboración SDDE-ODEB

En la zona Av. Chile-Chicó ampliada (incluyendo área de influencia) hay 21 de estos establecimientos, que corresponden al 23 % del total identificado en la ciudad; 5 son bodegas Turbo (15 % del total de Turbo en la ciudad) y 16 son cocinas ocultas (27,5 % del total de cocinas ocultas de la ciudad).

Estos negocios se distribuyen homogéneamente en la zona. En el norte tienen una mayor concentración en los sectores de Santa Ana Occidental y Molinos Norte, en el centro en el sector de Chicó Norte (parque de la 93) y en el sur, en el sector de Chapinero Norte. El Mapa 11 muestra cómo se reparten en la zona.

Mapa 11 Cocinas ocultas y Turbo Fresh en Av.Chile-Chicó y su área de influencia



Fuente: Trabajo de campo y *Webscraping*. Elaboración SDDE-ODEB

4.4 CARACTERIZACIÓN Y TIPOLOGÍAS

La característica principal de las cocinas ocultas y bodegas Turbo es su flexibilidad, el hecho de que aprovechen la infraestructura ya existente en la ciudad para montar sus procesos de producción de puertas hacia adentro y, en la mayoría de casos, únicamente a través de las aplicaciones móviles. El que sean estructuras de puertas hacia adentro hace que se camuflen fácilmente entre distintos usos y que no haya ningún interés por hacer visible el establecimiento con alguna demarcación en la fachada, lo cual, además de hacerlos difíciles de encontrar, permite que aparezcan y desaparezcan rápidamente y dificulta hacerles controles sanitarios o de producción.

Por las averiguaciones que se hicieron al momento de escribir este documento, pareciera que aún no hay ninguna entidad del distrito que lleve el registro de estos establecimientos, y los pocos que tiene en el radar la Secretaría de Salud, es por alguna queja de los vecinos. Ante esta falta de control, existe la posibilidad de que varios de estos establecimientos (en particular ciertas cocinas ocultas que no responden a marcas muy grandes como Rappi u otras) no cumplan con requisitos mínimos sanitarios o de producción de alimentos, entre otros.

Con el trabajo de campo se pudo constatar que existen cuatro tipos de cocinas ocultas presentes en la zona de estudio: tres tipos identificados por Hakim *et al.* (2023) para el caso brasilero, y una tipología nueva.

Tipología 1. Cocinas ocultas independientes: son aquellas que alquilan o compran un local y lo adaptan para montar su cocina. Es el caso del restaurante Arak en la Foto 1.

Foto 1 Cocina oculta independiente



Fuente: Trabajo de campo SDDE-ODEB

Tipología 2. Tipo franquicia: son aquellas que responden a una misma marca que tiene varios establecimientos repartidos en la ciudad para suplir la demanda de sus productos; este es el caso de las bodegas Turbo de Rappi, y de restaurantes como La Taquería o DiLucca. En la Foto 2 se puede apreciar un local de DiLucca To Go y en la Foto 3 de La Taquería; la Foto 4 muestra un ejemplo de Turbo Fresh de Rappi en la calle 93. Cabe resaltar que este último también es un ejemplo claro de mixtura de usos, al ubicar la bodega de despacho de víveres en el primer piso de un edificio de oficinas; también sobresale el uso del espacio público para la espera de los pedidos.

Foto 2 DiLucca, ejemplo de franquicia



Fuente: Trabajo de campo SDDE-ODEB

Foto 3 La Taquería



Fuente: Trabajo de campo SDDE-ODEB

Foto 4 Turbo Fresh de Rappi en la calle 93

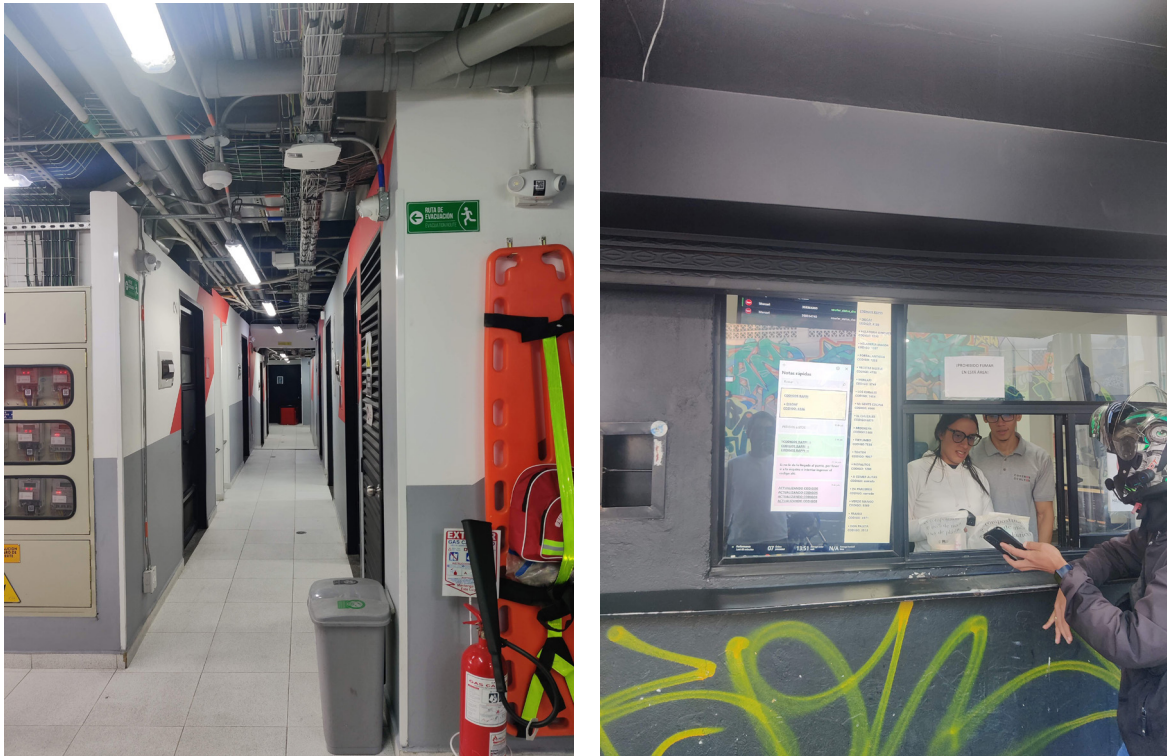


Fuente: Trabajo de campo SDDE-ODEB

Tipología 3. Cocinas tipo *hub*, o cascarón (*shell* en inglés): son aquellas donde el espacio arrendado es compartido por más de un restaurante/cocina. Este es el caso de la empresa Cocinas Ocultas¹¹, que adecúa espacios con todos los servicios y requisitos sanitarios necesarios y los arrienda a marcas o restaurantes que quieren poner a andar su negocio, pero no cuentan con los recursos suficientes para cubrir todos los gastos que esto implica (ver Foto 5). Los restaurantes que arriendan los espacios elaboran, sobre todo, comida caliente, pero existen espacios que se especializan en la producción de otros productos alimenticios. Es el caso, por ejemplo, de la empresa La Kitchen que, aunque no está en la zona, tiene una bodega en el Siete de Agosto en donde se alquilan espacios ya equipados para marcas independientes para la producción especializada en pastelería, congelados o productos como ajíes o fermentados.

¹¹. En el momento en que se estaba escribiendo este documento, se le informó al equipo investigador que la empresa Cocinas Ocultas cerraría operaciones en Colombia.

Foto 5 La empresa Cocinas Ocultas, ejemplo de *hub* en la zona de estudio



Fuente: Trabajo de campo SDDE-ODEB

Esta tipología resulta particularmente de interés porque permite, configurar espacios colaborativos que facilitan el crecimiento de emprendimientos nacientes, que quieren empezar operaciones sin asumir todos los costos asociados al proceso de instalación de la cocina oculta, pero a su vez cumplir con los requisitos sanitarios, claves en la producción y procesamiento de alimentos. Así, estos espacios sirven para la aceleración y construcción de redes y proyectos conjuntos entre quienes los ocupan.

Tipología 4. Cocinas *hub* y franquicia: en la ciudad existe también un tipo de espacio que no es mencionado por Hakim *et al.* (2023), y que mezcla el formato *hub* con el de franquicia. Un exponente de esta tipología es la marca Muncher, que alquila parqueaderos, ya sea el lote completo o una parte, para instalar contenedores equipados con todo lo necesario para sus propias marcas, o para alquilarle a otras marcas o restaurantes. En la ciudad hay varias locaciones de Muncher, y solo en la zona de estudio hay tres espacios de este tipo, dos en la zona del parque de la 93 (sector Chicó Norte) y uno en Chapinero Norte (ver Fotos 6 y 7).

Foto 6 Muncher, calle 64 con 8



Fuente: Trabajo de campo SDDE-ODEB

Foto 7 Muncher parque 93



Fuente: Trabajo de campo SDDE-ODEB

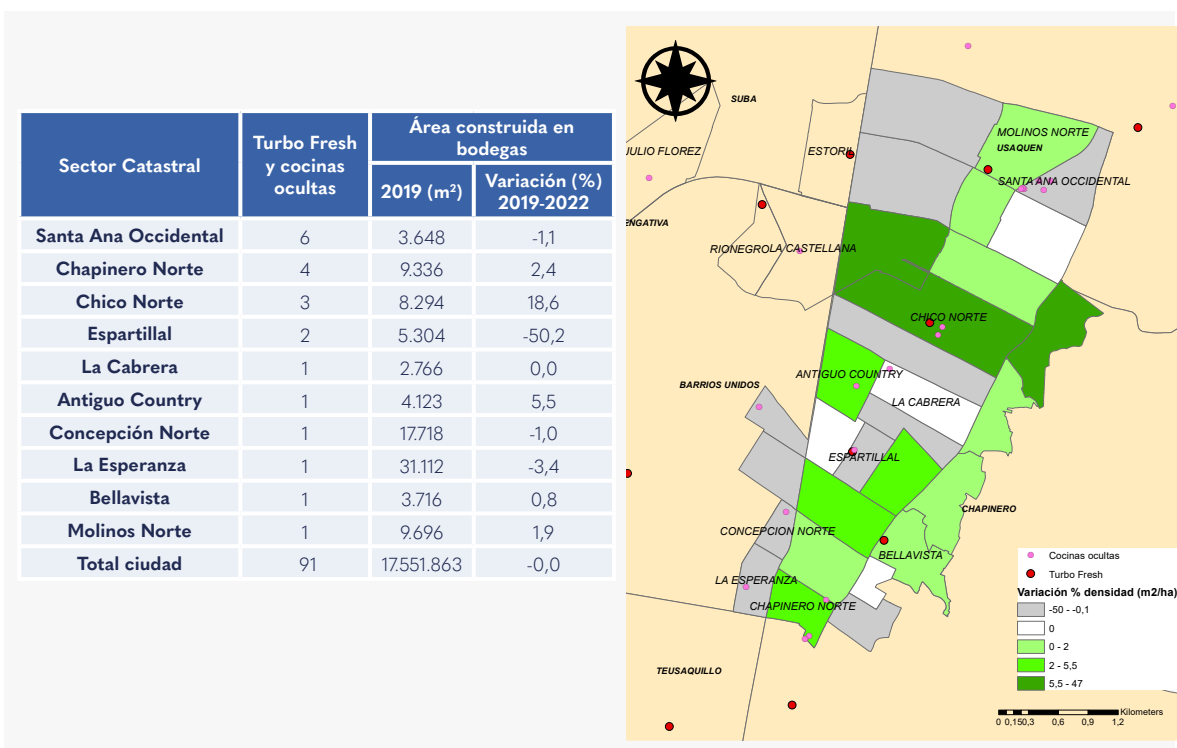
Todas estas tipologías muestran la manera en que estos establecimientos son sensibles a la demanda y a las dinámicas del mercado al adaptarse y camuflarse en infraestructuras ya existentes y/o proponiendo mezclas de usos que no existían previamente. Por lo anterior, para la administración distrital, resulta importante entender dónde y cómo están surgiendo este tipo de establecimientos, para poder trazar lineamientos de ciudad que sean compatibles con estas dinámicas sin perjudicar el derecho al espacio público ni el buen desarrollo de los negocios; a continuación se presentan dos secciones finales que abordan la relación del sector público con el surgimiento de este tipo de establecimientos.

4.5 LOS NEGOCIOS OCULTOS EN LOS REGISTROS ADMINISTRATIVOS

Como se mencionó al comienzo del capítulo, la clandestinidad de los negocios ocultos hace que, para los registros administrativos, sea difícil tener datos actualizados y confiables sobre la localización y el número de cocinas ocultas que existen en la ciudad.

En prime lugar se observó además que existe una baja relación entre la aparición de negocios ocultos en la zona y la variación en área construida en bodegas. Además, en el Mapa 12 se evidencian algunos sectores catastrales donde hay establecimientos ocultos y hubo también un aumento en la densidad de bodegas entre el 2019 y 2022. Por ejemplo, en Chicó Norte, que cuenta con 3 de estos negocios (2 cocinas ocultas y 1 Turbo), hubo un aumento de 18,6 % en el área construida de bodegas entre 2019 y 2022, y en Chapinero Norte, donde hay 4 de estos negocios, hubo un aumento de 2,4 % en el área construida de bodegas. Sin embargo, en el sector de Espartillal, donde hay 2 negocios ocultos (1 cocina oculta y 1 Turbo) hubo una disminución de 50 % del área construida para las bodegas. A su vez, en Santa Ana Occidental, que es el sector con el mayor número de negocios ocultos (6 cocinas ocultas), hubo también una disminución, aunque mucho más leve (-1,1 %).

Mapa 12 Variación de la densidad del área construida en bodegas en 2019-2022 y negocios ocultos identificados en Av. Chile-Chico y su área de influencia



Fuente: Trabajo de campo y *Webscraping*. Elaboración SDDE-ODEB

Por su parte, las licencias de construcción asociadas a los negocios ocultos no permiten identificar el uso que se hará del establecimiento. Una revisión de la coincidencia entre la ubicación de las solicitudes de licencias vivas entre 2019 y 2022 y la ubicación exacta de algunas cocinas ocultas de la zona muestra que, cuando se revela el uso que se hará del establecimiento, este se relaciona como “servicios logísticos” o “servicios alimentarios”, que son las denominaciones que típicamente se usan para referirse a bodegas; es el caso del Muncher de la Calle 93. Sin embargo, en casos como el de la empresa Cocinas Ocultas, la licencia no especifica cuál sería el uso que se le daría al establecimiento. Los resultados del análisis se pueden consultar en la Tabla 13.

Tabla 13 Uso revelado en solicitud de licencia para negocios ocultos de la zona con área de influencia

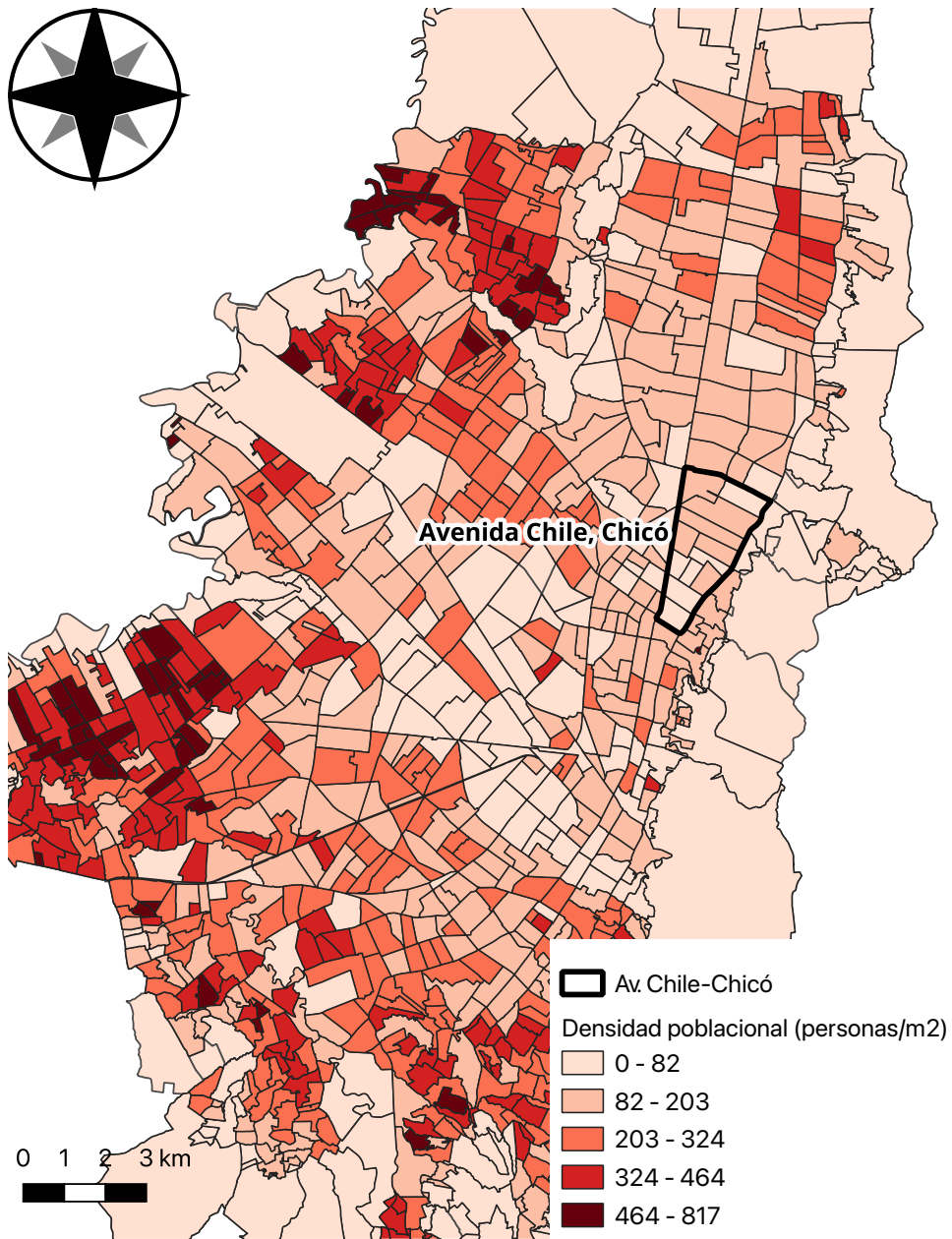
| Uso revelado en la solicitud | Negocios asociados (#) | Part. (%) |
|---------------------------------------|------------------------|------------|
| Servicios logísticos | 1 | 4,8 |
| Servicios alimentarios | 3 | 14,3 |
| No reporta | 1 | 4,8 |
| No se encontraron licencias asociadas | 16 | 76,2 |
| Total | 21 | 100 |

Fuente: Base Registro Local de Obras (SDP) y trabajo de campo. Elaboración SDDE-ODEB

Cabe destacar, que la variedad de formas en las que los negocios ocultos están revelando o no su uso en los registros administrativos dificulta que estos nuevos espacios se identifiquen como bodegas. Esto puede resultar en un subregistro de bodegas, y, al mismo tiempo, dificultar la identificación y rastreo de los negocios ocultos.

Además, los negocios ocultos buscan ubicarse cerca a zonas residenciales, particularmente de altos ingresos, pues ahí viven familias que cuentan con la capacidad de pagar estos servicios. En el Mapa 13 se puede ver que, según el censo 2018, los sectores catastrales de la zona de estudio en los que se han ubicado los establecimientos ocultos tienen niveles de densidad poblacional entre 82 y 203 habitantes por metro cuadrado, un nivel alto, teniendo en cuenta que es una zona central y que la mayor densidad poblacional se encuentra en las periferias de la ciudad, y que da cuenta del hecho que las bodegas de despacho de domicilios tienden a acercarse a las zonas de mayor densidad.

Mapa 13 Densidad poblacional (personas/m²)



Fuente: Trabajo de campo y *Webscraping*. Elaboración SDDE-ODEB

4.6 CONSIDERACIONES URBANÍSTICAS

La digitalización del trabajo y el aumento del *e-commerce* han abonado el terreno para que florezcan negocios ocultos de puertas hacia adentro que, en el caso de la zona de estudio, se han especializado en brindar servicios domiciliarios de comida rápida, víveres, pastelería, congelados y otros productos alimenticios. Se trata de establecimientos camuflados, que, si no fuera por las motos, bicicletas y chaquetas de los domiciliarios, pasarían desapercibidos. Esta investigación arroja algunas observaciones sobre el efecto urbanístico que, en futuras investigaciones, debe profundizarse con mayor detalle a fin de generar políticas públicas que permitan dignificar la prestación del servicio de las plataformas de domicilio y facilitar su inserción en el territorio, pero también para identificar el rol de la planificación y la gestión del suelo, y así poder organizar de mejor manera estos servicios y las oportunidades económicas que ofrecen, determinando externalidades positivas (como la de los espacios colaborativos).

En cuanto a las externalidades negativas, existe generalmente una invasión de motocicletas o bicicletas motorizadas en el espacio público que este no tiene cómo soportar (ver Fotos 8 y 9). Es necesario considerar de qué manera se puede repartir esa carga para que, por ejemplo, el mismo establecimiento que ofrece el servicio la absorba total o parcialmente, o que los proyectos de revitalización piensen en espacios adecuados para este tipo de establecimientos de logística de última milla.

Fotos 8 y 9 Ejemplos de invasión del espacio público a las afueras de los establecimientos ocultos



Fuente: Trabajo de campo SDDE-ODEB

Por otro lado, al ser de puertas hacia adentro, las fachadas de los locales ocultos pueden estar descuidadas y dar la sensación de abandono, lo que puede llevar a mayores percepciones de inseguridad y un desuso de los lugares, desencadenando en acumulación de basuras o en la apropiación de los lugares como zonas de descanso para la población habitante de calle (ver Foto 10). Por esto, sería interesante considerar si los nuevos usos que promueven las cocinas ocultas requieren de una tipología de andén y fachada que responda a sus necesidades y al mismo tiempo hagan el espacio público amigable con el entorno.

Foto 10 Turbo Fresh de la 74 con 7 con paredes grafiteadas



Fuente: Trabajo de campo SDDE-ODEB

Finalmente, existen zonas como la de Santa Ana Occidental, en las que se forman clústeres de cocinas ocultas debido a la alta demanda del sector y a la disponibilidad de espacios para producción de alimentos (antiguas oficinas o viviendas) en una zona reducida. Esto hace que haya una presencia importante de domiciliarios que habitan el espacio público, a veces en espacios que son poco usados por la ciudadanía. Se podrían realizar intervenciones de urbanismo táctico que, sumadas al uso diario que ya se da, permitan a la zona adquirir o recuperar la vitalidad perdida. El puente de la 106 con 11 es un ejemplo de esto, pues podría ser revitalizado, ya que es bastante frecuentado y se encuentra en el corazón de un clúster de cocinas ocultas.

Es claro que la aparición de estas instalaciones está teniendo un efecto sobre el territorio, ya sea porque sugiere un abandono de las estructuras donde se llevan a cabo las operaciones, o porque hay un uso permanente del espacio público aledaño por parte de los domiciliarios y de sus vehículos de transporte. Así, desde la administración pública se deberían fomentar alianzas con los dueños de estos negocios, a fin de aprovechar el uso y la presencia de los domiciliarios en estas zonas para imaginar unos espacios de transición entre las bodegas y espacio público, de modo que pueda haber una oferta institucional dirigida a la población de domiciliarios y a la ciudadanía en general.

Al contar con una presencia semipermanente de esta población en el espacio público, se podría pensar, por ejemplo, en jornadas de socialización de trámites migratorios, oferta de la Línea Calma para abordar temas de género y capacitaciones en seguridad vial o mecánica. La oferta no tendría que estar dirigida únicamente a esta población, y con una buena articulación interinstitucional y la participación de los privados, se podrían tener también jornadas de salud, ferias de trabajo y otras ofertas que puedan interesar a la ciudadanía en general, constituyendo una especie de satélites de las manzanas del cuidado, pero con fondos mixtos.

En conclusión, la proliferación del urbanismo de plataformas y su impacto sobre las dinámicas urbanas resalta la necesidad de que la planeación territorial y las políticas públicas lo tengan en consideración, tanto en la regulación sobre la mixtura de usos, como en las dinámicas sociales y comerciales que desencadenan en el espacio público. Además, la organización del espacio público y la ejecución de intervenciones urbanísticas en función del fenómeno de las cocinas ocultas y de los domiciliarios puede ser una estrategia para mejorar el entorno urbano, al tiempo que se mejora la calidad de vida de los prestadores del servicio de domicilios. Asimismo, la política pública puede identificar externalidades positivas, como la que generan los espacios colaborativos tipo *hub*, y no solo promoverlos, sino articular la oferta de programas en torno a estos mismos espacios.

5. CONCLUSIONES

El presente documento analiza los cambios en las dinámicas económicas urbanas generadas por la pandemia del Covid-19 entre 2019 y 2022, innovando en las metodologías de análisis y recolección de información, así como en la variedad de fuentes de datos. Si bien la investigación se concentró en el estudio de caso de la zona Av. Chile-Chicó, por ser una zona representativa de las dinámicas urbanas afectadas por la pandemia, permite dar luces sobre los efectos de los cambios postpandemia en la ciudad.

El incremento del teletrabajo y la aceleración del comercio electrónico generaron efectos sobre las dinámicas urbanas que se han documentado también para otras ciudades del mundo, asociados principalmente a la concentración o desconcentración de actividades económicas en el territorio, al incremento en las expectativas del mercado inmobiliario y al crecimiento de los precios del suelo en zonas donde históricamente existía aglomeración. En el caso de Bogotá, no solamente continuó siendo el centro económico, cultural y gastronómico de Colombia, sino que también fortaleció los procesos de urbanización y metropolización, con algunos cambios en la localización de ciertos usos en el territorio.

En Av. Chile-Chicó no se presentaron grandes alteraciones en los procesos de aglomeración, por el contrario, muchas dinámicas se consolidaron; no obstante, hubo cambios en aspectos como: el acercamiento de las oficinas a ubicaciones más atractivas para los trabajadores; la pérdida del tejido empresarial de restaurantes y comercio, y su posterior desconcentración cerca de a zonas residenciales con mayor población ocupada debido al teletrabajo; y el surgimiento de negocios ocultos asociados al despacho de domicilios en cercanía a áreas con alta densidad residencial, para estar en la capacidad de prestar servicios de entrega rápida relacionados con comercio electrónico.

Los resultados obtenidos, si bien no son causales ni abarcan toda la ciudad, capturan las transformaciones observadas en el periodo estudiado y son un insumo relevante para entender los efectos de estas nuevas tendencias a nivel territorial. Asimismo, el estudio propone una serie de indicadores y fuentes de datos para analizar las dinámicas urbanas que pueden replicarse para otras zonas de la ciudad. Además, Av. Chile-Chicó es una zona relevante que permite entender las dinámicas postpandemia por su alta densidad

económica, la concentración de negocios y vivienda de altos ingresos, y la prevalencia de sectores relacionados con la tecnología, propensos a migrar hacia el teletrabajo.

A continuación, se presenta el resumen de los resultados obtenidos para los cuatro usos económicos analizados en el documento: oficinas, comercio, restaurantes y bodegas.

5.1 OFICINAS: SE CONCENTRAN EN BUSCA DE MEJOR CALIDAD DE LAS INSTALACIONES

El área construida en oficinas crece y tiende a concentrar los procesos de aglomeración ya existentes. Esto puede responder a los beneficios de las economías de aglomeración, así como a las características que requieren las oficinas para adaptarse a los cambios en las dinámicas laborales.

Con el aumento del teletrabajo y el trabajo híbrido, las empresas han buscado ubicarse en zonas cotizadas con usos mixtos y con fácil acceso a comercio y restaurantes, como una forma de hacer que la presencialidad sea atractiva para la población trabajadora. En particular, la zona Av. Chile-Chicó se caracteriza por su proximidad a viviendas de niveles socioeconómicos elevados, ubicadas en entornos de fácil acceso a establecimientos comerciales, restaurantes y servicios urbanos de alta gama.

Asimismo, en la zona ha habido un crecimiento de los sectores de servicios inmobiliarios, de información y de comunicaciones que demandan espacios más flexibles (*coworking*) y de mejor calidad en cuanto a ubicación y acceso a servicios como internet. En esta línea, ha crecido el tamaño promedio de las oficinas en las licencias de construcción, lo cual puede relacionarse con cambios en las características de los nuevos espacios demandados, como una estrategia de las empresas por ofrecer áreas flexibles, amplias, y que puedan ser utilizadas por más empresas, que faciliten el intercambio de conocimientos y crecimiento de las mismas (*flight to flex*). En consecuencia, la ubicación es cada vez más relevante para las empresas, pues estas buscan oficinas de mejor calidad, una oferta con complementariedad de usos y cercanía a vivienda de estratos altos en un entorno urbano agradable y seguro (*flight to quality*).

5.2 COMERCIO Y RESTAURANTES: SE DESCONCENTRAN Y SE FORTALECE EL CONSUMO DE LUJO

El comercio presencial y los restaurantes se vieron fuertemente afectados por los confinamientos de la pandemia, y recientemente por la operación híbrida de las oficinas como producto del teletrabajo y del crecimiento del comercio electrónico. En particular,

disminuyó la población trabajadora que día a día se encontraba en la zona, reduciendo la demanda por comercio y restaurantes.

Ambos usos disminuyeron su presencia en la zona de análisis tras la pandemia, lo que refleja una mayor sensibilidad de estos frente al cambio en la localización de la demanda, en comparación con las oficinas. Los establecimientos comerciales que sobrevivieron en la zona buscaron acercarse igualmente a las oficinas nuevas y a las antiguas, consolidando las aglomeraciones existentes.

Los espacios comerciales y de restaurantes que se mantuvieron en la zona estaban orientados o reorientaron sus servicios a una clientela de mayores ingresos. Debido a la reducción de la población flotante, muchos comercios cambiaron los servicios que inicialmente estaban dirigidos a trabajadores de oficinas por servicios de lujo o de esparcimiento dirigidos tanto a residentes como a población flotante esporádica.

5.3 BODEGAS: FLORECE EL URBANISMO DE PLATAFORMAS

A través de herramientas innovadoras de investigación y análisis, como el *webscraping* y las visitas de campo, se logró evidenciar la presencia de más de veinte negocios ocultos en Av. Chile-Chicó, así como los efectos del *e-commerce* sobre la consolidación del urbanismo de plataformas, caracterizado por la proliferación de espacios de bodegas destinadas exclusivamente a servicios domiciliarios, generalmente ubicados en zonas de alta densidad residencial y de población flotante.

La investigación identificó varios tipos de establecimientos que aparecen en el territorio como respuesta a la demanda creciente de domicilios y que se camuflan en el paisaje urbano: negocios independientes y franquicias que utilizan antiguos espacios antes destinados a usos como viviendas, oficinas e incluso restaurantes; bodegas de despacho en mixtura pensadas como oficinas y comercio; y espacios que concentran a distintos negocios de alimentos, los cuales colaboran entre sí para aprovechar las economías de aglomeración.

No obstante, el surgimiento de estos establecimientos no se está consignando por los registros administrativos, lo que genera un subregistro, ya sea por mixtura de usos o por omisión en el diligenciamiento de licencias. En este sentido, se espera que la administración distrital, de la mano de las curadurías urbanas, mejore el registro de este nuevo tipo de uso, para incentivar y hacer claridad en los procesos que conllevan al licenciamiento de estos espacios, aprovechando las externalidades positivas que se generan en el tejido empresarial de la ciudad, así como mitigando los efectos que este modelo de negocios ocasiona sobre el espacio público.

La proliferación del urbanismo de plataformas produce efectos sobre las dinámicas urbanas que aún no están siendo reguladas y administradas desde la política pública. Se identificaron externalidades positivas, como menores costos y aprendizajes cruzados para los emprendimientos, ya que pueden compartir instalaciones especializadas; pero también negativas, como la ocupación del espacio peatonal, lo cual resalta la necesidad de que la planeación territorial y las políticas públicas tengan en consideración estas tendencias nacientes en la regulación tanto de la mixtura de usos, como de las dinámicas sociales y comerciales que se desencadenan en el espacio urbano.

En este sentido, la organización del espacio y la ejecución de intervenciones urbanísticas en función del fenómeno de las cocinas ocultas puede ser una estrategia para mejorar el entorno urbano, al mismo tiempo que se mejora la calidad de vida de los domiciliarios. Esto también permite identificar externalidades positivas, como las que generan los espacios colaborativos tipo *hub*, y articular la oferta de programas distritales en torno a estos.

En resumen, el incremento del trabajo remoto y el *e-commerce* que tuvo lugar con la pandemia produjo impactos sobre las dinámicas de ciudades como Bogotá. Los efectos sobre el tejido empresarial, las expectativas sobre el mercado inmobiliario y el uso del espacio público plantean nuevos retos para la política pública que consisten, por un lado, en potenciar los efectos positivos que pueden surgir en los espacios colaborativos de los negocios ocultos y los espacios de *coworking* de las oficinas, y por otro, en reducir e internalizar las externalidades negativas como el uso del espacio público y la pérdida del tejido empresarial que atiende a la población flotante en las zonas con alta densidad económica.

6. BIBLIOGRAFÍA



Althoff, L., Eckert, F., Ganapati, S., & Walsh, C. (2022). The geography of remote work. *Regional Science and Urban Economics*, *93*, 103770.

CCB. (2023). Definición de establecimiento de comercio. Obtenido de: https://recursos.ccb.org.co/ccb/instructivos/paso_paso_empresa_ccb/Establecimiento_Comercio.html

Duranton, G., & Handbury, J. (2023). *Covid and cities, thus far* (No. w31158). National Bureau of Economic Research.

Fiorentino, S., Livingstone, N., McAllister, P., & Cooke, H. (2022). The future of the corporate office? Emerging trends in the post-Covid city. *Cambridge Journal of Regions, Economy and Society*, *15*(3), 597-614.

Glaeser, E., & Cutler, D. (2021). *Survival of the City: Living and Thriving in an Age of Isolation*. Penguin.

Hakim, M. P., Libera, V. M. D., Zanetta, L. D. A., Stedefeldt, E., Zanin, L. M., Soon-Sinclair, J. M., ... & Da Cunha, D. T. (2023). Exploring dark kitchens in Brazilian urban centres: A study of delivery-only restaurants with food delivery apps. *Food Research International*, *170*, 112969.

Lashgari, Y. S., & Shahab, S. (2022). The Impact of the Covid-19 Pandemic on Retail in City Centres. *Sustainability* *2022*, *14*, 11463.

Matsuo, K., Tsutsumi, M., Imazeki, T., & Kudoh, T. (2023). The Impact of the Flight to Quality: Trends and Heterogeneity of Modern Amenity Premiums for Office Rent and Vacancy. Obtenido de: <https://ssrn.com/abstract=4541875>

ODEB (2023). Dinámica empresarial: Modificaciones en las bases, informes y boletines de dinámica empresarial. Nota editorial. Obtenido de: <https://observatorio.desarrolloeconomico.gov.co/dinamica-empresarial/dinamica-empresarial-modificaciones-en-las-bases-informes-y-boletines-de>

Rosenthal, S. S., Strange, W. C., & Urrego, J. A. (2022). JUE insight: Are city centers losing their appeal? Commercial real estate, urban spatial structure, and Covid-19. *Journal of Urban Economics*, *127*, 103381.

Shapiro, A. (2022). Platform urbanism in a pandemic: Dark stores, ghost kitchens, and the logistical-urban frontier. *Journal of Consumer Culture*, *23*(1), 168-187.

ANEXO 1. SELECCIÓN DE ZONAS DE ESTUDIO

Con el objetivo de analizar las dinámicas urbanas post-pandemia en Bogotá, se identificaron zonas para las cuales los efectos del teletrabajo y la digitalización de la economía podrían haber generado cambios visibles, específicamente aquellas con una alta concentración de oficinas y/o comercio.

La selección y delimitación de Av. Chile-Chicó como zona focalizada resultó de analizar la concentración espacial del área construida con usos comercial y de oficinas en 2019, año pre-pandemia. Para esto, primero se estimó la densidad del área construida para los dos usos a nivel de sector catastral. Posteriormente, se identificaron cuatro tipos de sectores catastrales en la ciudad, de acuerdo con los criterios que se muestran en la Tabla 14: a) con especialización en comercio; b) con especialización en oficinas; c) con actividad múltiple, es decir, tanto con especialización en comercio como en oficinas y d) o sin especialización.

Tabla 14 Categorías por criterios de densidad de área construida

| Categorías | Densidad de oficinas | Densidad de comercio |
|------------------------------------|---|---|
| Especialización en oficinas | Alta densidad (quintil superior) | Baja y media densidad (quintiles 1 al 4) |
| Especialización en comercio | Baja y media densidad (quintiles 1 al 4) | Alta densidad (quintil superior) |
| Actividad múltiple | Alta densidad (quintil superior) | Alta densidad (quintil superior) |
| Sin especialización | Baja y media densidad (quintiles 1 al 4) | Baja y media densidad (quintiles 1 al 4) |

Fuente: Elaboración SDDE-ODEB.

Con base en la visualización de las categorías en el territorio y utilizando criterios de experto, se identificaron zonas estratégicas de la ciudad en las que se evidencia una aglomeración de sectores catastrales con algún tipo de especialización (en oficinas, comercio o múltiple) y donde, simultáneamente, existen sectores catastrales con relevancia económica reconocida históricamente para la ciudad.

Se identificaron seis zonas focalizadas que pueden observarse en el Mapa 1, las cuales se seleccionaron por tener una densidad alta en el área construida de oficinas y comercio, superior al promedio de la ciudad. En la Tabla 15 se presenta una primera caracterización de las zonas y su área de influencia (AI) correspondiente a los sectores catastrales aledaños al perímetro de cada zona.

Tabla 15 Indicadores zonas focalizadas

| Zona focalizada | 2019 | | | | | | | |
|--------------------------------------|--|-----------|----------------|-----------|--|-----------|--|-----------|
| | Área construida en usos económicos (m ²) | | Empresas (MV) | | Densidad oficinas (m ² /ha) | | Densidad comercio (m ² /ha) | |
| | Zona | Zona + AI | Zona | Zona + AI | Zona | Zona + AI | Zona | Zona + AI |
| Alta densidad en oficinas y comercio | | | | | | | | |
| Av. Chile-Chicó | 3.325.480 | 5.094.358 | 27.783 | 42.836 | 4.594 | 3.061 | 1.041 | 789 |
| Centro Internacional Las Nieves | 1.531.384 | 3.386.235 | 5.343 | 15.473 | 6.552 | 3.598 | 1.927 | 1.431 |
| Alta densidad en oficinas | | | | | | | | |
| Av. El Dorado | 2.903.554 | 6.705.717 | 10.714 | 25.245 | 1.290 | 794 | 271 | 246 |
| Castellana, Polo, La Floresta | 1.377.652 | 1.769.688 | 10.276 | 14.428 | 1.600 | 1.114 | 462 | 408 |
| Alta densidad en comercio | | | | | | | | |
| Bosa Occidental - Patio Bonito | 608.176 | 1.227.804 | 6.137 | 15.610 | 73 | 45 | 1.009 | 454 |
| Suba Rincón - Aures | 195.695 | 524.143 | 3.043 | 8.901 | 84 | 98 | 832 | 468 |
| Total Bogotá | 50.226.344 | | 441.720 | | 106 | | 93 | |

Nota: AI se refiere a área de influencia.

Fuente: Mapa de Referencia (UAECD) y CCB. Elaboración SDDE-ODEB

La selección final de Av. Chile-Chicó como estudio de caso para el presente documento correspondió a dos criterios: a) que fuese una zona con actividad múltiple, con el objetivo de analizar las dinámicas conjuntas de oficinas y comercio, b) que tuviese la mayor cantidad de m² construidos, así como de empresas con matrícula vigente dentro de la categoría de actividad múltiple.

De igual manera, es importante resaltar que la zona Av. Chile-Chicó tiene la segunda mayor densidad de área construida de oficinas y comercio, lo que la hace también una opción ideal para el análisis de los cambios producidos por la pandemia.

ANEXO 2. DATOS

Las dinámicas urbanas se refieren a los procesos y cambios que ocurren dentro de entornos de ciudad, los cuales son complejos y abarcan una variedad de aspectos, desde la demografía y la economía hasta la movilidad y la cultura. Este estudio se centra en los cambios en el uso del suelo (mapa de referencia de UAECD), los cambios en el tejido empresarial de la ciudad (registro mercantil de la CCB), la oferta inmobiliaria presente y sus expectativas (Galería Inmobiliaria, base de anuncios inmobiliarios de la UAECD, y base de registro local de obras de la SDP), los precios del suelo y de los inmuebles (valor de referencia de terreno por manzana de la UAECD y base de anuncios inmobiliarios de la UAECD), y las transacciones por medios electrónicos (herramienta analítica de Servinformación- Contrato SDDE 927-2023).

A continuación, se presenta un resumen de las bases de datos utilizadas para la presente investigación, las variables y periodos de tiempo analizados, así como el propósito de cada una de estas fuentes dentro del desarrollo del documento.

1. Área construida del mapa de referencia de la UAECD

El área construida es un indicador de *stock* que captura la relevancia de diferentes actividades económicas en la zona estudiada. Las variaciones en el área construida son un reflejo de las dinámicas económicas y revelan qué tipos de espacios son más demandados. Estas variaciones pueden originarse en la reconversión de usos de áreas existentes, indicando cambios en la demanda, o por la construcción de nuevas áreas, que refleja las expectativas sobre el futuro de la zona.

Para este estudio se utilizó la variable de área construida por lote, medida en m², según tipo de uso del suelo disponible en el mapa de referencia de la UAECD. La UAECD actualiza la información de área construida por uso trimestralmente desde 2012.

Para contar con el panorama pre y postpandemia, se utilizaron dos cortes de tiempo comparables: (a) diciembre 2019, y (b) diciembre de 2022. Adicionalmente, los datos se

agregaron a nivel de: (a) sector catastral, y (b) manzana. La agregación a nivel manzana se utiliza únicamente para el análisis de predominancia de usos.

Además, para fines de este estudio se utilizaron como base agregaciones específicas de los tipos de uso. A saber, se identificaron como usos económicos: oficinas, comercio, restaurantes y bodegas; como otros usos se incluyeron: industria, industria artesanal, alojamientos, dotacional, parqueo, lotes y otros; y finalmente se señaló el uso de vivienda. En el Anexo 4 se puede revisar la correlativa entre los usos identificados por la UAECD y las categorías construidas para la presente investigación.

A partir de esto, se calcularon distintos indicadores, entre ellos el área construida por usos y la densidad de área construida (m^2 construidos/área de terreno en ha), así como las variaciones y crecimientos entre las dos fechas de corte. Lo anterior permitió caracterizar la realidad prepandemia y analizar los cambios en el *stock* de área construida después de la pandemia.

2. Registro mercantil de la CCB

El tejido empresarial, entendido como la red de empresas y emprendimientos, es la base de la dinámica económica de la ciudad, puesto que impulsa el empleo, contribuyendo a la generación de valor agregado y a los ingresos tributarios del gobierno, así como a la innovación tecnológica y la diversificación económica. En esta medida, las dinámicas del tejido empresarial reflejan los cambios en la actividad económica de la zona.

En este estudio se utilizaron varias bases del registro mercantil de la CCB que reflejan el estado del tejido empresarial (formal) de la ciudad. Estos son los datos administrativos de las empresas y establecimientos que cumplen con la obligación de registrarse frente a la CCB. Para entender el *stock* del tejido empresarial se utilizó la base de matrículas activas, que incluye todas las empresas con matrícula mercantil vigente, es decir, que fueron creadas en el periodo de análisis, o que renovaron su matrícula mercantil en el mismo período (ODEB, 2023). También se utilizaron los registros de establecimientos comerciales activos, los cuales son “un conjunto de bienes organizados por el empresario para realizar los fines de la empresa” (CCB, 2023).

Para entender las variaciones del tejido empresarial antes y después de la pandemia, se utilizaron los datos de diciembre de 2019 y diciembre de 2022. Además, para obtener un mayor detalle sobre estas variaciones se usaron los registros de empresas con matrículas creadas y canceladas en el periodo de análisis.

Finalmente, este documento se centró únicamente en aquellas empresas y establecimientos con matrícula vigente, con el propósito de lograr una precisión mayor en la identificación de establecimientos que, con certeza, continúan llevando a cabo su actividad económica.

Las bases de la CCB cuentan con una información rica sobre las unidades productivas, que incluye la ubicación y el sector económico principal al que se dedican (Código CIIU Rev. 4). Estos datos nos permitieron construir una caracterización de la composición económica de la zona y sus cambios en el tiempo, abarcando la cancelación, creación y reubicación de empresas tanto dentro como fuera de la zona estudiada.

3. Mercado inmobiliario de Galería Inmobiliaria

El stock y las variaciones en el mercado inmobiliario reflejan lo que ocurre con la economía y la habitabilidad de la zona. El aumento en las ventas y en la oferta de inmuebles evidencia una economía en crecimiento, mientras que el aumento en unidades disponibles, especialmente usadas, puede indicar una alta tasa de vacancia y, por lo tanto, mostrar que existen desafíos económicos en la zona.

La plataforma de consulta SIGA proporcionada por Galería Inmobiliaria Ltda. dispone de un conjunto de bases de datos asociadas al mercado inmobiliario bogotano. Específicamente, para este estudio se utilizaron las variables de m² vendidos (promedio 12 meses), oferta nueva de m² (promedio 12 meses) y oferta disponible total de m².

La plataforma cuenta con disponibilidad de datos mensuales desde 2013 y se utilizaron los datos con cortes a diciembre 2019 y diciembre 2022 para el análisis pre y postpandemia del mercado inmobiliario. Asimismo, se hizo uso de los filtros presentes dentro del módulo para construir análisis diferenciados para oficinas y locales comerciales.

4. Licencias de construcción del registro local de obras de la SDP

Las licencias de construcción constituyen un indicador sobre las expectativas del mercado inmobiliario en la zona, y por tanto del estado de la actividad económica de la misma.

La base de registro local de obras de la SDP contiene la información desde el 2008 de todas las licencias de construcción que fueron solicitadas en la ciudad de Bogotá. Para capturar de forma más precisa las expectativas reales frente a los distintos usos que se espera se construirán en la ciudad y en la zona de estudio, se analizaron únicamente licencias que permanecieron “vivas” entre el 2019 y el 2022, es decir, aquellas que fueron aprobadas, aclaradas y prorrogadas, a fin de concentrar el análisis en las que efectivamente fueron ejecutadas. Dentro de este universo, se analizaron tanto la cantidad de licencias como el área total licenciada.

5. Valor de referencia de terreno por manzana de la UAECD

El precio del suelo y de los inmuebles refleja la valoración que hace el mercado de las diversas características presentes en los predios. Entre estas, se encuentran la ubicación y la facilidad de acceder por diferentes medios de transporte a la zona, así como el acceso a bienes y servicios como equipamientos, restaurantes y entretenimiento. Asimismo, el precio

incluye la valoración sobre la calidad de los inmuebles, el acceso a servicios, como internet de alta velocidad, y la calidad de los alrededores, como calles iluminadas con andenes. En este contexto, los precios revelan qué usos y espacios son más apetecidos, y sus variaciones relativas indican los cambios en la demanda por estos usos a lo largo del tiempo.

Para el presente documento, se utilizó por un lado el valor de referencia de terreno por manzana de la UAECD. Este valor corresponde a la mediana del valor comercial por m² de terreno agrupado a nivel manzana, con disponibilidad de datos desde el año 2012 en adelante y con cortes anuales. En el caso particular de esta investigación, se utilizaron los cortes de 2019 y 2022.

Asimismo, se usó el área construida a nivel manzana, para lo cual se utilizó un cálculo de predominancia de uso, con el fin de asociar la mediana del precio del suelo a un uso específico. La definición de predominancia por manzana se hizo en tres pasos: a) se identificaron las manzanas con predominancia en usos económicos (*i.e.* manzanas cuya participación de usos económicos sobre el total de usos fuese superior al cuartil superior de toda la ciudad); b) dentro de las manzanas con predominancia de usos económicos se definió el uso específico al que correspondían de acuerdo al área construida (oficinas, comercio, bodegas y restaurantes); y c) para las manzanas sin predominancia de uso económico se definió el uso (*i.e.* otros o vivienda) que correspondía de acuerdo al área construida.

Teniendo el cruce por manzana entre uso predominante y mediana del precio del suelo, se calcularon los indicadores de valor de m² de terreno por uso para los dos cortes (2019 y 2022), así como las variaciones entre las dos fechas usando precios constantes. Finalmente, se produjeron resultados diferenciados para el total de manzanas, así como para aquellas que cambiaron de uso predominante entre los dos cortes.

6. Base de anuncios inmobiliarios (UAECD)

Esta base de datos de anuncios inmobiliarios proporciona una segunda fuente sobre los precios de los predios, ya que recopila información sobre los anuncios de venta y alquiler de diversos tipos de inmuebles publicados en las páginas de Fincaraiz y Properati, entre otros portales. Los datos proporcionados por la UAECD se agruparon en dos bases, una para anuncios de comercio y otra para anuncios de oficinas. Dentro de las variables reportadas en estas bases se encuentran: tipo de anuncio (venta o arriendo), ubicación del inmueble, precio de venta o alquiler, área construida y fecha de publicación, con datos de 2019 y 2022.

7. Consumo de la herramienta analítica de Servinformación - SDDE 2023

El consumo presencial y no presencial refleja las tendencias de demanda del comercio en la zona analizada y proporciona señales sobre las preferencias de los consumidores.

La herramienta analítica de Servinformación provee información territorializada sobre las transacciones que se hacen en la ciudad a través de medios electrónicos tanto presenciales como no presenciales. Se incluyen todas las transacciones hechas a través de medios electrónicos (datáfonos y pasarelas de pago), cubriendo alrededor del 95 % de las transacciones de la ciudad. En este estudio, se analizaron el número total de transacciones, la facturación en pesos corrientes y constantes y el valor del *ticket* promedio, datos que se pueden agregar y desagregar territorialmente. Se utilizaron los valores agregados para la zona de estudio, así como mapas de calor de cada variable asociada a su localización; de igual manera, se generaron análisis específicos tanto para compras presenciales (datáfonos) como para no presenciales (pasarelas de pago). Los datos mensuales están disponibles solo desde 2020, por lo que se utilizó el primer trimestre de ese año para capturar la situación prepandemia, y el primer trimestre de 2022 para reflejar lo que ocurre con el consumo postpandemia.

ANEXO 3. ¿QUÉ TANTO SE CONCENTRÓ O DESCONCENTRÓ AV. CHILE-CHICÓ FRENTE A LAS DEMÁS ZONAS?

Las zonas donde más se concentró el total de usos económicos fueron Av. Chile-Chicó y Centro Internacional-Las Nieves, lo que indica que la sinergia entre comercio y oficinas es un factor importante en este fortalecimiento de las aglomeraciones. No obstante, Av. Chile-Chicó se encuentra jalonada por las oficinas, mientras que Centro Internacional-Las Nieves por el comercio.

Por otra parte, los usos económicos en la zona Suba Rincón-Aures también se concentraron, aunque con menor fuerza, y esta zona estuvo especialmente jalonada por la concentración de los usos de bodegas y oficinas; la Tabla 16 evidencia que, al expandir el análisis al área de influencia, estos efectos se intensifican.

Las zonas que muestran desconcentración en sus usos económicos son Castellana-Polo-La Floresta y Bosa Occidental-Patio Bonito. La primera está jalonada por la desconcentración de oficinas y comercio, y la segunda se desconcentra en todos los usos, incluidas bodegas y restaurantes; en esta última, las bodegas muestran concentración cuando se incluye el área de influencia.

Finalmente, Av. El Dorado muestra una concentración baja, que ampliada al área de influencia muestra una desconcentración de usos económicos. El uso que más se concentra en esta zona es el de bodegas, seguido por el de oficinas, las cuales se concentran más al ampliar el análisis al área de influencia (Tabla 16).

Tabla 16 Índice de Moran bivariado del área construida en 2019 y 2022 por zonas

| Tipo de área | I de Moran bivariado | | | | |
|---|-----------------------|----------|----------|--------------|---------|
| | Total Usos Económicos | Oficinas | Comercio | Restaurantes | Bodegas |
| Av Chile-Chicó | | | | | |
| Zona | 0,65 | 0,49 | -0,25 | -0,27 | 0,21 |
| Zona + AI | 0,28 | 0,09 | -0,08 | -0,09 | 0,27 |
| Centro Internacional, Las Nieves | | | | | |
| Zona | 0,10 | -0,14 | 0,15 | -0,20 | 0,09 |
| Zona + AI | 0,29 | 0,13 | 0,43 | -0,02 | 0,40 |
| Av. El Dorado | | | | | |
| Zona | 0,04 | 0,07 | 0,02 | -0,14 | 0,38 |
| Zona + AI | -0,07 | 0,44 | -0,46 | -0,19 | 0,49 |
| Castellana, Polo, La Floresta | | | | | |
| Zona | -0,11 | -0,13 | -0,11 | 0,04 | -0,04 |
| Zona + AI | 0,17 | 0,02 | -0,13 | -0,15 | 0,10 |
| Bosa Occidental - Patio Bonito | | | | | |
| Zona | -0,36 | -0,26 | -0,26 | -0,11 | -0,21 |
| Zona + AI | -0,02 | -0,10 | -0,12 | -0,04 | 0,10 |
| Suba Rincón - Aures | | | | | |
| Zona | 0,12 | 0,13 | -0,16 | - | 0,57 |
| Zona + AI | 0,16 | 0,37 | 0,04 | -0,05 | 0,29 |

Nota: Verde = Se concentra; Rojo = Se desconcentra; Naranja = Se mantiene (se concentra o desconcentra poco)

Fuente: Mapa de referencia (UAECD). Elaboración SDDE-ODEB

ANEXO 4. CORRELATIVA ENTRE USOS DEL MAPA DE REFERENCIA (UAECD) Y LAS CATEGORÍAS CONSTRUIDAS PARA LA PRESENTE INVESTIGACIÓN.

| UsoTUso | Definición | Nombre uso UAECD | Uso investigación |
|---------|--|---|---------------------|
| 000 | Sin Uso | Sin Uso | N/A |
| 001 | Construcciones destinadas a vivienda cuya edificación sea menor o igual a tres pisos o hasta 4 pisos (medidos desde la rasante de la vía), siempre y cuando que dicho cuarto piso no supere el 50% del área en planta del piso anterior y que conserve la misma estructura de los pisos anteriores. | Habitacional menor o igual a 3 pisos en NPH | Vivienda |
| 002 | Construcciones destinadas a vivienda cuyo edificio sea mayor o igual a cuatro pisos y el área total construida sea superior a 400 m2. Dicho cuarto piso debe formar estructuralmente conjunto con los pisos anteriores. | Habitacional mayor o igual a 4 pisos en NPH | Vivienda |
| 003 | Construcciones con alguna actividad comercial ubicadas fuera de corredores comerciales. | Comercio Puntual en NPH | Comercio |
| 004 | Predios ubicados en zonas homogéneas físicas señaladas como Corredores Comerciales. Nota 1: En predios ubicados en corredores comerciales se censan todos los comercios, independientemente de su área. Para PH's, se deben separar los mezzanines que estén re | Corredor Comercial en NPH | Comercio |
| 005 | Edificaciones donde funcionan las oficinas operativas de las estaciones de servicio, talleres de mecánica, carpintería, servitecas y parqueaderos. | Estaciones de servicio | Comercio |
| 006 | Locales comerciales localizados en predios de uno o varios edificios, que pueden albergar también oficinas comerciales, aglutinados en un espacio determinado, concentrando mayor cantidad de clientes potenciales dentro del recinto. Incluye locales comerciales, restaurantes, salas de cine y otros servicios que generalmente abren sus puertas al interior de la edificación. | Centro Comercial Mediano NPH | Comercio |
| 007 | Comprende edificaciones con un área construida mayor a diez mil m2 (10.000 m2). | Centro Comercial Grande NPH | Comercio |
| 008 | Construcciones en edificaciones tipo bodega (con cerchas) dedicadas a actividades netamente comerciales. En No PH. | Bodega comercial NPH | Bodegas |
| 009 | Edificaciones con usos donde se desarrollan actividades artesanales donde hay transformación de materia prima en una escala local (no es producción en masa) y sin auxilio de maquinaria, aunque pueden utilizar herramientas rudimentarias o de baja tecnología e industrialización (talleres de confección, trabajos en arcilla, bambú, cuero, fibras, fique, guadua, madera, tagua, totumo, metales preciosos). Es una actividad de bajo impacto ambiental (ruido, polución). En No PH. | Industria artesanal | Industria Artesanal |

| UsoTUso | Definición | Nombre uso UAECD | Uso investigación |
|---------|---|---|---------------------|
| 010 | Construcciones destinadas o adecuadas exclusivamente para realizar el procesamiento, elaboración y/o transformación de materias primas a gran escala, es decir, sus productos son comercializados a nivel ciudad, país y/o a nivel internacional (no a nivel local donde el ámbito de aplicación es a nivel de barrio). En No PH. | Industria Mediana | Industria |
| 011 | Industria que cuentan con áreas construidas mayores a tres mil m ² (3.000 m ²). En No PH | Industria Grande | Industria |
| 012 | Construcciones donde se desarrollan actividades tendientes al bienestar o servicio de una comunidad como: Servicios culturales, fundaciones (fundación para la niñez abandonada, fundación ayuda a la infancia, casa de la madre y el niño, etc.) En No PH. | Institucional Puntual | Dotacional |
| 013 | Edificaciones hasta de tres pisos diseñadas para desarrollar actividades educativas o docentes en los niveles de educación superior, técnicos, tecnológicos, secundarios y primarios acompañados de preescolares e infantiles, en los cuales existan áreas administrativas, operativas, recreativas y complementarias al uso básico. En No PH. | Colegios y Universidades de 1 a 3 pisos | Dotacional |
| 014 | Edificaciones tipo bodega, propiedad de comunidades o congregaciones religiosas, diseñadas o adaptadas para culto religioso público (no incluye garajes o pequeñas construcciones equivalentes a oratorios y donde también puede existir el culto religioso). En No PH. | Iglesias | Dotacional |
| 015 | Edificaciones propiedad del estado donde se desarrollan actividades destinadas a la prestación de servicios de la administración pública, de salud, de seguridad ciudadana, defensa y justicia. En No PH. | Oficinas y Consultorios oficiales en NPH | Oficinas |
| 016 | Definición del uso 013 y 035 pero aplica a edificaciones de cuatro o más pisos. | Colegios y Universidades de 4 pisos o más | Dotacional |
| 017 | Edificaciones que han sido diseñadas o adaptadas con la infraestructura necesaria para prestar servicios quirúrgicos y/o de hospitalización. En No PH. | Clínicas Hospitales Centro Médicos | Dotacional |
| 018 | Edificaciones correspondientes a las áreas administrativas (oficinas) de las instalaciones militares. | Instalaciones Militares | Dotacional |
| 019 | Edificaciones con usos donde se desarrollan actividades artesanales donde hay transformación de materia prima en una escala local (no es producción en masa) y sin auxilio de maquinaria, aunque pueden utilizar herramientas rudimentarias o de baja tecnología e industrialización (talleres de confección, trabajos en arcilla, bambú, cuero, fibras, fique, guadua, madera, tagua, totumo, metales preciosos). Es una actividad de bajo impacto ambiental (ruido, polución). En PH. | Industria artesanal en PH | Industria Artesanal |

| UsoTUso | Definición | Nombre uso UAECD | Uso investigación |
|---------|---|---------------------------------------|-----------------------|
| 020 | Edificaciones propiedad de particulares y destinadas a la prestación de servicios profesionales, tales como: Las notarías, Oficinas de abogados, de arquitectos e ingenieros, consultorios médicos y odontológicos, oficinas de Contadores públicos. | Oficinas y Consultorios en NPH | Oficinas |
| 021 | Construcciones diseñadas y/o acondicionadas exclusivamente para el alquiler de habitaciones con fijación de tarifa diaria, cuentan además con servicios adicionales como restaurantes, salones de conferencias, piscina, etc. En No PH. | Hoteles en NPH | Alojamiento |
| 022 | Edificaciones no poseen cerchas que sostienen su cubierta o, si las poseen, han sido edificadas en dos o más pisos. En No PH. | Depósitos de Almacenamiento en NPH | Bodegas |
| 023 | Construcciones destinadas a las proyecciones fílmicas y/u obras de teatro. Cuentan con una infraestructura especial como graderías, escenarios, camerinos, sala, etc. En No PH. | Teatros y Cinemas en NPH | Dotacional |
| 024 | Edificaciones diseñadas en uno o varios niveles cubiertos (pueden ser por debajo de la rasante de la vía), destinadas para el alquiler de parqueo de vehículos, cuyo fin es su resguardo y vigilancia, con fijación de tarifas por hora o minutos. Se diferencia del uso 96 (parqueadero cubierto) porque en éste uso no hay cobro de tarifa por minutos u horas. En No PH. | Edificio de Parqueo en NPH | Parqueo |
| 025 | Almacenamiento 2593 Edificación de un solo piso con o sin muros perimetrales, con cubierta soportada en cerchas metálicas o de madera, con espacios amplios que permitan la libre circulación de personas, materiales y/o maquinaria, cuya actividad económica es el almacenamiento de mercancías, materiales, alimentos, equipos y/o insumos. Este uso puede o no llevar muros, en razón a su funcionalidad. La altura "piso-base de soporte de la cubierta" es mayor o igual a 2.80 m., de lo contrario no se considera "bodega" (quizá un local o depósito). En No PH. | Bodega de Almacenamiento en NPH | Bodegas |
| 026 | Construcciones diseñadas y acondicionadas para el alquiler de habitaciones con fijación de tarifa por horas. En No PH. | Moteles Amoblado y Residencias en NPH | Alojamiento por horas |
| 027 | Construcciones diseñadas y acondicionadas para el alquiler de habitaciones con fijación de tarifa por horas. En PH. | Moteles Amoblado y Residencias en PH | Alojamiento por horas |
| 028 | Construcciones destinadas o adecuadas exclusivamente para realizar el procesamiento, elaboración y/o transformación de materias primas a gran escala, es decir, sus productos son comercializados a nivel ciudad, país y/o a nivel internacional (no a nivel local donde el ámbito de aplicación es a nivel de barrio). En PH. | Industria Mediana en PH | Industria |

| UsoTUso | Definición | Nombre uso UAECD | Uso investigación |
|---------|---|---|-------------------|
| 029 | Construcciones dedicadas a la parte administrativa de los predios con grandes espacios destinados al esparcimiento y la recreación. En No PH. | Parques de Diversión en NPH | Dotacional |
| 030 | Predios con amplias zonas verdes y campos deportivos al aire libre con espacios dedicados a la recreación, esparcimiento y actividades sociales de una determinada comunidad. | Clubes de Mayor Extensión | Dotacional |
| 031 | Conjunto conformado por el cuerpo de agua, las duchas, vestieres, etc. y en general la construcción bajo la cual se encuentran, generalmente tipo bodega. En No PH. | Piscinas en NPH | Dotacional |
| 032 | Coliseos 32. Edificación tipo bodega de un solo piso con o sin muros perimetrales, con cubierta soportada en cerchas metálicas o de madera, con espacios amplios que permitan la practica de diferentes clases de deportes, eventos o espectáculos y cuyo fin es el esparcimiento deportivo, puede tener o no graderías. En No PH. | Coliseos | Dotacional |
| 033 | Económica 3397. Edificación tipo bodega a una o dos aguas, de un solo piso, construida con materiales de bajo costo, generalmente armazón en madera o estructura metálica ligera conformada por elementos hechos en varilla de acero o ángulos de hierro. En No PH. | Bodega Económica | Bodegas |
| 034 | Industria que cuentan con áreas construidas mayores a tres mil m2 (3.000 m2). En PH. | Industria Grande en PH | Industria |
| 035 | Pisos 1335. Edificaciones hasta de tres pisos diseñadas para desarrollar actividades educativas o docentes en los niveles de educación superior, técnicos, tecnológicos, secundarios y primarios acompañados de preescolares e infantiles, en los cuales existan áreas administrativas, operativas, recreativas y complementarias al uso básico. En PH. | Colegios y Universidades de 1 a 3 pisos en PH | Dotacional |
| 036 | Construcciones dedicadas a la parte administrativa de los predios con grandes espacios destinados al esparcimiento y la recreación. En PH. | Parques de Diversión en PH | Dotacional |
| 037 | Construcciones destinadas a vivienda cuya edificación sea menor o igual a tres pisos o hasta 4 pisos (medidos desde la rasante de la vía), siempre y cuando que dicho cuarto piso no supere el 50% del área en planta del piso anterior y que conserve la misma estructura de los pisos anteriores. En PH. | Habitacional menor o igual a 3 pisos en PH | Vivienda |
| 038 | Construcciones destinadas a vivienda cuyo edificio sea mayor o igual a cuatro pisos y el área total construida sea superior a 400 m2. Dicho cuarto piso debe formar estructuralmente conjunto con los pisos anteriores. En PH. | Habitacional mayor o igual a 4 pisos en PH | Vivienda |
| 039 | Construcciones con alguna actividad comercial ubicadas fuera de corredores comerciales, compatibles con el destino económico residencial. En PH. | Comercio Puntual en PH | Comercio |

| UsoTUse | Definición | Nombre uso UAECD | Uso investigación |
|---------|--|--|-------------------|
| 040 | Predios ubicados en zonas homogéneas físicas señaladas como Corredores Comerciales. Nota 1: En predios ubicados en corredores comerciales se censan todos los comercios, independientemente de su área. Para PH's, se deben separar los mezzanines que estén reglamentados, utilizando el código de uso correspondiente. En PH. | Corredor Comercial en PH | Comercio |
| 041 | Locales comerciales localizados en predios de uno o varios edificios, que pueden albergar también oficinas comerciales, aglutinados en un espacio determinado, concentrando mayor cantidad de clientes potenciales dentro del recinto. En PH. | Centro Comercial Mediano en PH | Comercio |
| 042 | Centro comercial mediano pero comprende edificaciones con un área construida mayor a diez mil m2 (10.000 m2). En PH. | Centro Comercial Grande en PH | Comercio |
| 043 | Edificaciones que han sido diseñadas o adaptadas con la infraestructura necesaria para prestar servicios quirúrgicos y/o de hospitalización. En PH. | Clínicas Hospitales Centro Médicos en PH | Dotacional |
| 044 | Construcciones donde se desarrollan actividades tendientes al bienestar o servicio de una comunidad como: Servicios culturales, fundaciones (fundación para la niñez abandonada, fundación ayuda a la infancia, casa de la madre y el niño etc. En PH. | Institucional Puntual en PH | Dotacional |
| 045 | | Oficinas y Consultorios en PH | Oficinas |
| 046 | Hoteles 2146. Construcciones diseñadas y/o acondicionadas exclusivamente para el alquiler de habitaciones con fijación de tarifa diaria. En PH. | Hoteles en PH | Alojamiento |
| 047 | Construcciones destinadas a las proyecciones fílmicas y/u obras de teatro. Cuentan con una infraestructura especial como graderías, escenarios, camerinos, sala, etc. En PH. | Teatros y Cinemas en PH | Dotacional |
| 048 | Edificación descubierta destinada al estacionamiento de vehículos cuya área promedio es de 12 m2 (garaje sencillo). | Parqueo libre en PH | Parqueo |
| 049 | Edificación cubierta destinada al estacionamiento de vehículos cuya área promedio es de 12 m2 (garaje sencillo). En PH. | Parqueadero Cubierto en PH | Parqueo |
| 050 | Edificaciones diseñadas en uno o varios niveles cubiertos (pueden ser por debajo de la rasante de la vía), destinadas para el alquiler de parqueo de vehículos, cuyo fin es su resguardo y vigilancia, con fijación de tarifas por hora o minutos. Se diferencia del uso 96 (parqueadero cubierto) porque en éste uso no hay cobro de tarifa por minutos u horas. En PH. | Edificio de Parqueo en PH | Parqueo |
| 051 | Edificación destinada al almacenamiento o resguardo de enseres, generalmente ubicados en los sótanos de los edificios, junto a los parqueaderos. Las áreas de estos depósitos generalmente no superan los 25 m2. En PH. | Deposito Lockers en PH | Bodegas |

| UsoTUso | Definición | Nombre uso UAECD | Uso investigación |
|---------|--|------------------------|-------------------|
| 052 | Conjunto conformado por el cuerpo de agua, las duchas, vestieres, etc. y en general la construcción bajo la cual se encuentran, generalmente tipo bodega. En PH. | Piscinas en PH | Dotacional |
| 053 | Edificaciones tipo bodega, propiedad de comunidades o congregaciones religiosas, diseñadas o adaptadas para culto religioso público (no incluye garajes o pequeñas construcciones equivalentes a oratorios y donde también puede existir el culto religioso). En PH. | Iglesias en PH | Dotacional |
| 055 | Cementerios 55. Se distinguen con este código las construcciones dedicadas a bóvedas, criptas o mausoleos. En No PH. | Cementerios | Dotacional |
| 056 | Edificaciones cuyo uso es el de venta de comidas donde el 50% o más de su área esta adecuada para este propósito, con instalaciones especiales de refrigeración, estufas empotradas, extractores y similares, distintos a los puntos de servicio de comidas rápidas o locales comerciales con adaptaciones transitorias. En No PH. | Restaurantes en NPH | Restaurantes |
| 057 | PH 57. Construcciones en locales comerciales ubicadas en mezzanines (piso intermedio que se coloca en locales o recintos de suficiente altura), estos deben estar reglamentados. En PH. | Área de Mezanine en PH | Otros |
| 058 | Religioso 5859. Edificaciones propiedad de comunidades o congregaciones religiosas, diferentes a "Uso 014=Iglesias", cuya actividad económica está relacionada o es accesoria al culto religioso o enseñanzas de tipo filosófico-religioso o instrucción a los feligreses. En No PH. | Culto Religioso en NPH | Dotacional |
| 059 | Religioso 5859. Edificaciones propiedad de comunidades o congregaciones religiosas, diferentes a "Uso 014=Iglesias", cuya actividad económica está relacionada o es accesoria al culto religioso o enseñanzas de tipo filosófico-religioso o instrucción a los feligreses. En PH. | Culto Religioso en PH | Dotacional |
| 060 | Edificaciones cuyo uso es el de venta de comidas donde el 50% o más de su área esta adecuada para este propósito, con instalaciones especiales de refrigeración, estufas empotradas, extractores y similares, distintos a los puntos de servicio de comidas rápidas o locales comerciales con adaptaciones transitorias. En PH. | Restaurantes en PH | Restaurantes |
| 062 | Edificación sin cubierta con que se identifican las pistas de los aeropuertos construidas en concreto o asfalto, incluye la zona o calle de rodaje y calles de salida rápida. No se tienen en cuenta para efectos del censo predial las construidas en recebo compacto u otro material similar. En No PH. | Pista Aeropuerto | Pista Aeropuerto |
| 064 | Edificaciones en una sola planta dedicadas a desarrollar actividades educativas o de capacitación, se ubican dentro de los establecimientos educativos. En No PH. | Aulas de Clases | Dotacional |

| UsoTUso | Definición | Nombre uso UAECD | Uso investigación |
|---------|--|--|-------------------|
| 065 | Club de Mayor Extensión con la diferencia que estos no poseen zonas verdes ni campos deportivos al aire libre. En No PH. | Clubes Pequeños | Dotacional |
| 066 | Edificaciones tipo bodega destinadas a la prestación de un servicio al público, como es la oferta de productos básicos, principalmente de origen agropecuario y consumo doméstico. En No PH. | Plazas de Mercado | Dotacional |
| 067 | Construcciones, oficiales o privadas, destinadas para salvaguardar colecciones de arte, reliquias o antigüedades de carácter histórico, religioso o científico, que representan un período o una época de la humanidad o del país. En No PH. | Museos | Dotacional |
| 070 | Caneyes 70. Edificación de un solo piso construida con materiales de muy bajo costo, generalmente armazón en madera rolliza o estructura metálica ligera conformada por elementos hechos en varilla de acero o ángulos de hierro. | Enramadas Cobertizos Cayenes | Otros |
| 071 | Edificación destinada a la cría y/o protección de aves principalmente para explotación avícola. En No PH. | Galpones Gallineros | Otros |
| 072 | Edificación cubierta destinada al encierro y resguardo de ganado vacuno, ovino, caprino o equino. En No PH. | Establos Pesebreras Caballerizas | Otros |
| 073 | Edificación cubierta destinada al encierro y resguardo de ganado porcino. En No PH. | Cocheras Marraneras Porquerizas | Otros |
| 074 | Edificación cubierta donde se realiza el beneficiadero del café, es decir, sitios donde se selecciona, lava, despulpa y empaca el grano. En No PH. | Beneficiadores | Otros |
| 075 | Edificación cubierta donde se seca, en forma natural, el café u otros productos. En No PH. | Secaderos | Otros |
| 076 | Edificación formada por una o varias columnas o pilares que sostienen una cubierta, su función es la de protegerse de la lluvia y/o el sol. En No PH. | Kioscos | Otros |
| 077 | Edificaciones destinadas al almacenamiento de granos, generalmente de forma cilíndrica, se pueden encontrar subterráneos, generalmente utilizados para el almacenamiento temporal de frutos. En No PH. | Silos | Otros |
| 080 | Construcciones destinadas a la parte administrativa (oficinas) localizadas dentro de las edificaciones tipo bodega. En No PH. | Oficinas en Bodegas y/o Industrias en NPH | Oficinas |
| 081 | Construcciones destinadas a la parte administrativa (oficinas) localizadas dentro de las edificaciones tipo bodega. En PH. | Oficinas en Bodegas y/o Industrias en PH | Oficinas |
| 082 | | Oficinas operativas (estaciones de servicio) | Oficinas |
| 090 | No corresponde precisamente a un uso de una construcción, se le asigna a las unidades prediales no edificadas. En PH. | Predios sin construir en PH | Lotes |

| UsoTUso | Definición | Nombre uso UAECD | Uso investigación |
|---------|---|---|-------------------|
| 091 | Construcciones en edificaciones tipo bodega (con cerchas) dedicadas a actividades netamente comerciales. En PH. | Bodega comercial en PH | Bodegas |
| 092 | Edificaciones propiedad del estado donde se desarrollan actividades destinadas a la prestación de servicios de la administración pública, de salud, de seguridad ciudadana, defensa y justicia. En PH. | Oficinas y Consultorios oficiales en PH | Oficinas |
| 093 | Almacenamiento 2593. Edificación de un solo piso con o sin muros perimetrales, con cubierta soportada en cerchas metálicas o de madera, con espacios amplios que permitan la libre circulación de personas, materiales y/o maquinaria, cuya actividad económica es el almacenamiento de mercancías, materiales, alimentos, equipos y/o insumos. Este uso puede o no llevar muros, en razón a su funcionalidad. La altura "piso-base de soporte de la cubierta" es mayor o igual a 2.80 m., de lo contrario no se considera "bodega" (quizá un local o depósito). En PH. | Bodega de Almacenamiento en PH | Bodegas |
| 094 | Pequeño 9495. Locales comerciales localizados en predios de uno o varios edificios, que albergan locales y oficinas comerciales aglutinados en un espacio determinado, concentrando mayor cantidad de clientes potenciales dentro del recinto. En No PH. | Centro Comercial Pequeño en NPH | Comercio |
| 095 | Pequeño 9495. Locales comerciales localizados en predios de uno o varios edificios, que albergan locales y oficinas comerciales aglutinados en un espacio determinado, concentrando mayor cantidad de clientes potenciales dentro del recinto. En PH. | Centro Comercial Pequeño en PH | Comercio |
| 096 | Edificación cubierta destinada al estacionamiento de vehículos en primer piso, sótanos y semisótanos de cualquier edificación diferente a edificio de parqueo y donde NO existe cobro de tarifa por minutos o por horas. En No PH. | Parqueadero Cubierto en NPH | Parqueo |
| 097 | Edificación tipo bodega a una o dos aguas, de un solo piso, construida con materiales de bajo costo, generalmente armazón en madera o estructura metálica ligera conformada por elementos hechos en varilla de acero o ángulos de hierro. En PH. | Bodega Económica en PH | Bodegas |
| 098 | Edificaciones no poseen cerchas que sostienen su cubierta o, si las poseen, han sido edificadas en dos o más pisos. En PH. | Depósito de Almacenamiento en PH | Bodegas |

Fuente: Mapa de referencia (UAECD). Elaboración SDDE-ODEB

Siglas

| | |
|----------------------|--|
| AI | Área de influencia |
| CCB | Cámara de Comercio de Bogotá |
| CIU (Código) | Clasificación Industrial Internacional Uniforme |
| MV (empresas) | Empresas con matrícula vigente |
| ODEB | Observatorio de Desarrollo Económico de Bogotá |
| SDDE | Secretaría Distrital de Desarrollo Económico |
| SDP | Secretaría Distrital de Planeación |
| UAECD | Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital |

Abreviaturas

Av. Avenida

Bog. Bogotá

Dif. Diferencia

Estab. Establecimiento

et al. Y otros

i.e. Esto es

Ldta. Limitada

Med. Mediana

Part. Participación

p.p. Puntos porcentuales

Rev. Revisión

ha Hectárea

m² Metro cuadrado

Índice de mapas

| | | |
|----------------|--|-----------|
| Mapa 1 | Zonas focalizadas según categoría | 10 |
| Mapa 2 | Densidad del área construida en usos económicos y su variación en Av. Chile-Chicó y su área de influencia, 2019-2022 | 26 |
| Mapa 3 | Variación de la densidad de área construida según uso en Av. Chile-Chicó y su área de influencia, 2019-2022 | 27 |
| Mapa 4 | Ubicación de las transacciones en Av. Chile-Chicó, 2020-2022 | 38 |
| Mapa 5 | Ubicación de la facturación en Av. Chile-Chicó, 2020-2022 | 38 |
| Mapa 6 | Ubicación de las transacciones presenciales en Av. Chile-Chicó, 2020-2022 | 39 |
| Mapa 7 | Ubicación de la facturación presencial en Av. Chile-Chicó, 2020-2022 | 39 |
| Mapa 8 | Ubicación de las transacciones no presenciales en Av. Chile-Chicó, 2020-2022 | 40 |
| Mapa 9 | Ubicación de la facturación no presencial en Av. Chile-Chicó, 2020-2022 | 40 |
| Mapa 10 | Cocinas ocultas y bodegas Turbo Fresh para Bogotá y Av. Chile-Chicó junto a su área de influencia | 45 |
| Mapa 11 | Cocinas ocultas y Turbo Fresh en Av. Chile-Chicó y su área de influencia | 46 |
| Mapa 12 | Variación de la densidad del área construida en bodegas en 2019-2022 y negocios ocultos identificados en Av. Chile-Chico y su área de influencia | 52 |
| Mapa 13 | Densidad poblacional (personas/m ²) | 54 |

Índice de imágenes

| | | |
|--------------------|--|-----------|
| Foto 1 | Cocina oculta independiente | 47 |
| Foto 2 | DiLucca, ejemplo de franquicia | 48 |
| Foto 3 | La Taquería | 48 |
| Foto 4 | Turbo Fresh de Rappi en la calle 93 | 49 |
| Foto 5 | La empresa Cocinas Ocultas, ejemplo de <i>hub</i> en la zona de estudio | 50 |
| Foto 6 | Muncher, calle 64 con 8 | 51 |
| Foto 7 | Muncher parque 93 | 51 |
| Fotos 8 y 9 | Ejemplos de invasión del espacio público a las afueras de los establecimientos ocultos | 55 |
| Foto 10 | Turbo Fresh de la 74 con 7 con paredes grafiteadas | 56 |

Índice de tablas

| | | |
|-----------------|---|-----------|
| Tabla 1 | Densidad económica, 2019 | 16 |
| Tabla 2 | Matrículas vigentes y establecimientos según sector económico, 2019 | 19 |
| Tabla 3 | Valores medianos de área construida en anuncios de venta y arriendo de oficinas y locales comerciales, 2019 | 21 |
| Tabla 4 | Área construida en Av. Chile-Chicó, 2019-2022 | 25 |
| Tabla 5 | Matriz de correlación de usos del suelo por sector catastral, 2019-2022 | 28 |
| Tabla 6 | Variación del tejido empresarial formal, 2019-2022 | 29 |
| Tabla 7 | Relocalización de empresas en Av. Chile-Chicó, 2019-2022 | 31 |
| Tabla 8 | Variación de ventas, oferta nueva y oferta disponible de inmuebles, 2019-2022 | 33 |
| Tabla 9 | Variación de licencias Av. Chile-Chicó y Bogotá según uso, 2019 y 2022 | 33 |
| Tabla 10 | Variación real de los precios del suelo promedio por uso, 2019-2022 | 35 |
| Tabla 11 | Variación real precios y cantidad de anuncios inmobiliarios, 2019-2022 | 36 |
| Tabla 12 | Variación de las transacciones bancarias, 2020-2022 | 37 |
| Tabla 13 | Uso revelado en solicitud de licencia para negocios ocultos de la zona con área de influencia | 53 |
| Tabla 14 | Categorías por criterios de densidad de área construida | 64 |
| Tabla 15 | Indicadores zonas focalizadas | 65 |
| Tabla 16 | I de Moran bivariado del área construida en 2019 y 2022 por zonas | 71 |

Índice de gráficas

| | | |
|------------------|---|-----------|
| Gráfica 1 | Ratio de la mediana del valor del suelo por lote de Av. Chile-Chicó frente a Bogotá, 2019 | 20 |
| Gráfica 2 | Transacciones por medios electrónicos en Av. Chile-Chicó como proporción de las de Bogotá, ene-mar 2020 | 22 |

