

# CENTROS COMERCIALES Y GRANDES ALMACENES EN BOGOTÁ

## Boletín de la OTC



**2008 - 2013**

**Abril 2014**

PROYECTOS Y DISEÑOS

GOBIERNO  
CANTÓN DE

ATAJIA PRIMERA BATA

GOBIERNO  
CANTÓN DE



**UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL**  
**GUSTAVO ADOLFO MARULANDA MORALES**  
**DIRECTOR**

**OBSERVATORIO TÉCNICO CATASTRAL**

**ESTUDIO CATASTRAL No. 2**

**“DINÁMICA DE LOS CENTROS COMERCIALES DE BOGOTÁ,  
AÑOS 2008 - 2012”**

**ARQ. CARMENZA ORJUELA HERNÁNDEZ**

**BOGOTÁ D.C., 2013**



## **INDICE**

### **1. INTRODUCCIÓN**

### **2. DINÁMICA DE LOS CENTROS COMERCIALES PEQUEÑOS, MEDIANOS Y GRANDES EN NPH Y PH, DE BOGOTÁ D.C. EN LOS AÑOS 2008 Y 2012.**

#### **2.1. CENTROS COMERCIALES PEQUEÑOS SEGÚN LOCALIDADES Y UPZ, AÑOS 2008 Y 2012**

##### **2.1.1. Año 2008**

##### **2.1.2 Año 2012**

##### **2.1.3 Valores catastrales de locales de centros comerciales pequeños, años 2008 y 2012**

#### **2.2. CENTROS COMERCIALES MEDIANOS SEGÚN LOCALIDADES Y UPZ, AÑOS 2008 Y 2012**

##### **2.2.1. Año 2008**

##### **2.2.2 Año 2012**

##### **2.2.3 Valores catastrales de locales de centros comerciales medianos, años 2008 y 2012**

#### **2.3. CENTROS COMERCIALES GRANDES SEGÚN LOCALIDADES Y UPZ, AÑOS 2008 Y 2012**

##### **2.3.1. Año 2008**

##### **2.3.2 Año 2012**

##### **2.3.3 Valores catastrales de locales de centros comerciales grandes, años 2008 y 2012**

#### **2.4 USOS ANEXOS DE LOS CENTROS COMERCIALES, AÑOS 2008 y 2012**

##### **2.4.1 Valores catastrales de los usos anexos de centros comerciales, años 2008 y 2012**

### **3. INDICADORES DE CENTROS COMERCIALES**

### **4. CONCLUSIONES**

## 1. INTRODUCCIÓN

El objetivo del presente boletín es dimensionar la dinámica de la construcción de centros comerciales pequeños, medianos y grandes en propiedad horizontal –PH- y en no propiedad horizontal –NPH-, en articulación con la categorización de la UAECD, según UPZ y localidades de Bogotá, y analizar el cambio en sus valores catastrales en el último quinquenio; por tanto, se van a comparar los datos de los años 2008 y 2012.

Para lo cual, se tomaron los usos específicos 94, 95, 06, 41, 07 y 42 que corresponden respectivamente, a centro comercial pequeño en NPH, centro comercial pequeño en PH, centro comercial mediano en NPH, centro comercial mediano en PH, centro comercial grande en NPH y centro comercial grande en PH.

Según el *“Manual general de reconocimiento predial ajustado para los procesos de actualización y conservación catastral de la Unidad Administrativa de Catastro del Distrito”*, a continuación se presenta la definición de los respectivos usos de centro comercial:

**El uso centro comercial pequeño en NPH, con código 94.** Se define como *“una unidad arquitectónica y/o urbanística de uso múltiple con áreas previstas para el desarrollo de la actividad comercial. Son de alto impacto social y urbanístico y de gran comercialización. Comprende un área construida menor o igual a cinco mil (5.000 m<sup>2</sup>) metros cuadrados.”*

**El uso centro comercial pequeño en PH, con código 95.** Se define *“como una unidad arquitectónica y/o urbanística de uso múltiple, con áreas previstas para el desarrollo de esta actividad, cuyo impacto social y urbanístico es alto, presentando gran comercialización. Comprende un área total construida menor o igual a cinco mil (5.000 m<sup>2</sup>) metros cuadrados.”*

**El uso centro comercial mediano en NPH, con código 06.** Se define *“como una unidad arquitectónica y/o urbanística de uso múltiple con áreas previstas para el desarrollo de esta actividad. Se consideran de tamaño mediano aquellos que generalmente cierran sus fachadas al exterior, con locales comerciales ubicados sobre los pasillos de circulación, permitiendo que los visitantes deambulen con libertad, disfrutando de jardines interiores, restaurantes y cafeterías informales, con espacios relativamente amplios de estacionamiento fuera de la calle, suministrados por el mismo centro. Áreas peatonales comunes generalmente bajo techo. Comprenden áreas construidas entre cinco mil (5.000 m<sup>2</sup>) y diez mil (10.000 m<sup>2</sup>) metros cuadrados.”*

**El uso centro comercial mediano en PH, con código 41.** Se consideran de tamaño mediano aquellos que generalmente cierran sus fachadas al exterior, con locales comerciales ubicados sobre los pasillos de circulación, permitiendo que los visitantes deambulen con libertad, disfrutando de jardines interiores, restaurantes y cafeterías informales, con espacios relativamente amplios de estacionamiento, suministrados por el mismo centro. Áreas peatonales comunes generalmente bajo techo.

Comprenden áreas totales construidas entre cinco mil (5.000 m<sup>2</sup>) y diez mil (10.000 m<sup>2</sup>) metros cuadrados. Ejemplo: Terraza Pasteur, Las Rampas, etc.

**El uso centro comercial grande en NPH, con código 07.** Se define *“como una unidad arquitectónica y/o urbanística de uso múltiple con áreas previstas para el desarrollo de esta actividad. Se caracteriza por desarrollar la actividad del comercio a través de Unidad, en áreas previstas para este uso, presentando una misma unidad arquitectónica y que además de poseer las características mencionadas para los centros comerciales medianos, poseen amplios espacios que permiten zonas de parqueo periférico y en algunos casos semisótanos para parqueo; para la zona de descargue tiene diseñados puntos fijos que están conectados con pasillos de circulación internos. Comprenden áreas construidas mayores o iguales a los diez mil metros cuadrados (10.000 m<sup>2</sup>). (Se le asigna código de uso aunque es muy poco probable que se encuentre en no propiedad horizontal - NPH).”*

**El uso centro comercial grande en PH, con código 42.** *“Corresponde a los locales comerciales ubicados en centros comerciales que se caracteriza por desarrollar la actividad del comercio a través de Unidades, en áreas previstas para este uso, presentando una misma unidad arquitectónica y que generalmente cierran totalmente sus fachadas al exterior, con locales comerciales ubicados sobre los pasillos de circulación, permitiendo que los visitantes deambulen con libertad, disfrutando de jardines interiores, restaurantes y cafeterías informales, como también áreas peatonales comunes generalmente bajo techo. Además poseen amplios espacios que permiten zonas de parqueo periférico y en algunos casos semisótanos para parqueo.*

*Para las zonas de descargue se han diseñado puntos fijos que están conectados con pasillos de circulación internos. Comprenden áreas construidas mayores a los diez mil (10.000 m<sup>2</sup>) metros cuadrados. Ejemplo: Unicentro, Granahorrar, Bulevar Niza, Hacienda Santa Bárbara, Andino, Centro Suba, Plaza de las Américas, Tunal y Metrópolis, entre otros.”*

*“NOTA: Solamente aplica los usos antes mencionados para los LOCALES comerciales ubicados en el Centro Comercial, otros usos como oficinas, parqueaderos, depósitos, etc. se calificarán con su respectivo uso, manteniendo el destino económico 22<sup>1</sup>.”*

---

<sup>1</sup> Es el tipo de actividad para la cual fue proyectado el predio.

## **2. DINÁMICA DE LOS CENTROS COMERCIALES PEQUEÑOS, MEDIANOS Y GRANDES EN NPH Y PH, DE BOGOTÁ D.C. EN LOS AÑOS 2008 Y 2012.**

Bogotá registraba al año 2008, 308 centros comerciales que sumaban en total 32.038 locales con un área de 103,38 hectáreas (ha). El promedio de cantidad de locales por centro comercial, era de 104, con una superficie privada por local de 32,27 m<sup>2</sup>; siendo la localidad de San Cristóbal, la que figuraba con el mayor número promedio de locales (251), con la menor área privada promedio por local de 9,83 m<sup>2</sup>; la localidad de Antonio Nariño registraba la menor cantidad promedio de locales por centro comercial (43) y un área promedio por local de 29,37 m<sup>2</sup>. La localidad de Barrios Unidos presentaba la mayor área promedio por local (78,33 m<sup>2</sup>) y la localidad de Tunjuelito registraba la menor área promedio por local con 6,34 m<sup>2</sup>.

Con respecto a cantidad de centros comerciales, Santa Fe figuraba con la mayor cantidad (44) con un total de 4.504 locales en una superficie de 7,01 ha., que corresponde al 4,81%, con respecto a las demás localidades. Sin embargo, es la localidad de Suba, la que registraba el mayor porcentaje en superficie privada de locales (16,82%), que corresponde a 24,51 ha., con un total de 4.301 locales. Por su parte, la localidad de Usaquén presentaba el mayor número de locales (5.021), lo que correspondía a 40 centros comerciales y una superficie de 15,96 ha. (10,95%).

La localidad de Usme no registraba ningún centro comercial en el año 2008. Las localidades de San Cristóbal y Ciudad Bolívar, registraban a este año, sólo 1 centro comercial cada una; siendo la localidad de Ciudad Bolívar la que figura con la menor cantidad de locales (78) con un área privada de 0,38 ha., y la localidad de San Cristóbal presenta el menor porcentaje en superficie privada de locales con 0,17%, (0,24ha); no obstante, es la localidad de Rafael Uribe Uribe la que registraba el más bajo porcentaje en superficie privada de locales (0,14%) de centros comerciales frente a las demás localidades de Bogotá, lo que corresponde a 2 centros comerciales que suman 145 locales con un área de 0,19 ha. Ver cuadro No. 1

Cuadro No. 1 Cantidad y área de centros comerciales, cantidad y área privada promedio de locales según localidades de Bogotá, años 2008.

Localidad	AÑO 2008																											
	94 - 95 Centro comercial pequeño NPH y PH, 2012				Promedio				06 - 41 Centro comercial mediano NPH y PH, 2012				Promedio				07 - 42 Centro comercial grande NPH y PH, 2012				TOTAL CENTROS COMERCIALES, 2012				Promedio		Promedio	
	# C.C.	# locales	Total area m <sup>2</sup>	%	cantidad de locales x C.C.	área de locales	# C.C.	# locales	Total area m <sup>2</sup>	%	cantidad de locales x C.C.	área de locales	# C.C.	# locales	Total area m <sup>2</sup>	%	cantidad de locales x C.C.	área de locales	# C.C.	# locales	Total area m <sup>2</sup>	%	cantidad de locales x C.C.	área de locales	cantidad de locales x C.C.	área de locales		
1 Usaquen	29	2.408	44.579,24	17,84	83	18,51	4	675	9.554,40	6,42	169	14,15	7	1.938	105.498,33	16,61	277	54,44	40	5.021	159.631,97	10,95	126	31,79				
2 Chapinero	25	1.487	28.244,56	11,30	59	18,99	7	901	22.264,98	14,97	129	24,71	4	532	43.654,92	6,87	133	82,06	36	2.920	94.164,46	6,46	81	32,25				
3 Santa Fe	33	2.261	35.340,16	14,14	69	15,63	11	2.243	34.793,67	23,39	204	15,51							44	4.504	70.133,83	4,81	102	15,57				
4 San Cristóbal	0							1	251	2.467,38	1,66	251	9,83							1	251	2.467,38	0,17	251	9,83			
5 Usme	0																											
6 Tunjuelito	3	286	1.813,49	0,73	95	6,34								1	310	17.667,90	2,78	310	56,99	4	596	19.481,39	1,34	149	32,69			
7 Bosa	2	115	2.665,60	1,07	58	23,18														2	115	2.665,60	0,18	58	23,18			
8 Kennedy	4	118	5.124,85	2,05	30	43,43	1	52	1.081,31	0,73	52	20,79	3	615	48.804,66	7,68	205	79,36	8	785	55.010,82	3,77	98	70,08				
9 Fontibón	7	210	7.250,37	2,90	30	34,53	0	-	-	-	-	-	4	838	73.352,91	11,55	210	87,53	11	1.048	80.603,28	5,53	95	76,91				
10 Engativá	8	542	5.691,70	2,28	68	10,50	3	272	5.989,34	4,03	91	22,02	3	586	69.739,26	10,98	195	119,01	14	1.400	81.420,30	5,59	100	58,16				
11 Suba	26	988	32.016,45	12,81	38	32,41	7	1.761	28.425,82	19,11	252	16,14	7	1.552	184.715,10	29,08	222	119,02	40	4.301	245.157,37	16,82	108	57,00				
12 Barrios Unidos	5	48	3.689,54	1,48	10	76,87	1	203	3.091,68	2,08	203	15,23	2	299	36.300,40	5,72	150	121,41	8	550	43.081,62	2,96	69	78,33				
13 Teusaquillo	7	294	6.773,90	2,71	42	23,04								2	724	52.317,71	8,24	362	72,26	9	1.018	59.091,61	4,05	113	58,05			
14 Los Mártires	25	1.961	16.711,61	6,69	78	8,52	7	2.516	29.939,69	20,12	359	11,90	1	268	3.106,90	0,49	268	11,59	33	4.745	49.758,20	3,41	144	10,49				
15 Antonio Nariño	9	383	11.249,20	4,50	43	29,37														9	383	11.249,20	0,77	43	29,37			
16 Puente Aranda	32	3.353	33.412,90	13,37	105	9,97	3	73	11.169,70	7,51		153,01								35	3.426	44.582,60	3,06	98	13,01			
17 Candelaria	11	752	9.556,61	3,82	68	12,71															11	752	9.556,61	0,66	68	12,71		
18 Rafael Uribe Uribe	2	145	1.999,20	0,80	73	13,79															2	145	1.999,20	0,14	73	13,79		
19 Ciudad Bolívar	1	78	3.817,01	1,53	78	48,94															1	78	3.817,01	0,26	78	48,94		
Total Bogotá	229	15.429	249.936,39	100	67	16,20	45	8.947	148.777,97	100	199	16,63	34	7.662	635.158,09	100	225	82,90	308	32.038	1.033.872,45	71	104	32,27				
%	74,35	48,16	24,17			14,61	27,93	14,39				11,04	23,92	61,43					100	100	100							

\*C.C. Centros comerciales

Fuente: UAECD, Base de datos catastral vigencias 2009.

En relación con las UPZ de Bogotá, la UPZ La Sabana de la localidad de Los Mártires, presentó el mayor número de centros comerciales (33) con respecto a las demás UPZ de Bogotá, lo que suma en total 4.745 locales en una superficie de 4,97 ha. No obstante, la UPZ Los Cedros de la localidad Usaquén registró la mayor superficie (5,08 ha) con respecto a las demás UPZ de Bogotá. Ver cuadro No. 5

En cuanto a propiedad horizontal (PH), el 86,04% (265) de los centros comerciales estaban en PH, que corresponden a 31.966 locales (99,78%) los cuales suman en total 98,47 ha., (95,25%). Ver cuadro 2.

Cuadro No. 2 Cantidad y área de centros comerciales según NPH y PH, año 2008

Tipo centro comercial	# CC		# locales		Area locales	
	NPH	PH	NPH	PH	NPH	PH
94 - CC Pequeño NPH	40		69		39972,64	
95 - CC Pequeño PH		189		15.360		209963,75
06 - CC Mediano NPH	3		3		9164,3	
41 - CC Mediano PH		42		8.944		139613,67
07 - CC Grande NPH						
42 - CC Grande PH		34		7.662		635158,09
<b>TOTAL</b>	<b>43</b>	<b>265</b>	<b>72</b>	<b>31.966</b>	<b>49.136,94</b>	<b>984.735,51</b>
<b>%</b>	<b>13,96</b>	<b>86,04</b>	<b>0,22</b>	<b>99,78</b>	<b>4,75</b>	<b>95,25</b>

Fuente: UAECD, Base de datos catastral vigencia 2009.

En el año 2012, Bogotá registró 330 centros comerciales que sumaron en total 34.598 locales con un área de 146,00 hectáreas (ha). El promedio de cantidad de locales por centro comercial, es de 105, con una superficie por local de 42,20 m<sup>2</sup>; siendo la localidad de San Cristóbal, la que figura con el mayor número promedio de locales (251), y la menor área promedio de los locales (9,83 m<sup>2</sup>); la localidad de Bosa figuró con la menor cantidad promedio de locales por centro comercial (50) y un área promedio por local de 52 m<sup>2</sup>. La localidad de Antonio Nariño figura con la mayor área promedio de local (140,76 m<sup>2</sup>).

La localidad de Santa Fe registró la mayor cantidad de centros comerciales (51) con un total de 4.525 locales en una superficie privada de locales de 10,25 ha., que corresponde al 7,02% con respecto a la superficie de centros comerciales que registran las demás localidades. Sin embargo, es la localidad de Suba, la que registró el mayor porcentaje en superficie de locales (18,31%), que corresponde a 26,73 ha., con un total de 4.766 locales. Por su parte, la localidad de Los Mártires figura con el mayor número de locales (5.354), lo que corresponde a 42 centros comerciales y una superficie de 14,58 ha. (9,99%).

Las localidades de Ciudad Bolívar, Usme y San Cristóbal registraron sólo 1 centro comercial; siendo la localidad de Ciudad Bolívar la que figuró con la menor cantidad de locales (78). La localidad de San Cristóbal presentó el menor porcentaje en superficie de locales con 0,17%, (0,24ha), con respecto a las localidades de Ciudad Bolívar y Usme; no obstante, es la localidad de Rafael Uribe Uribe la que registró el más bajo porcentaje en superficie (0,14%) de centros comerciales frente a las demás localidades de Bogotá, lo que corresponde a 2 centros comerciales que suman 145 locales en total en una superficie de 0,19 ha. Ver cuadro 3.

En relación con las UPZ de Bogotá, la UPZ La Sabana de la localidad de Los Mártires, sigue presentando el mayor número de centros comerciales (39) con respecto a las demás UPZ de Bogotá, lo que suma en total 5.354 locales en una superficie de 14,58 ha Ver cuadro No. 6

En cuanto a propiedad horizontal (PH), el 83,94% (277) de los centros comerciales se registraron en PH, que corresponden a 34.509 locales (99,74%) los cuales suman en total 133,24 ha., (91,26%). Ver cuadro No. 4.

Cuadro No. 3 Cantidad y área de centros comerciales, cantidad y área promedio de locales según localidades de Bogotá, años 2012.





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA  
Unidad Administrativa Especial  
Catastro Distrital

Localidad	94 - 95 Centro comercial pequeño NPH y PH, 2012				Promedio cantidad de locales x C.C.	06 - 41 Centro comercial mediano NPH y PH, 2012				Promedio cantidad de locales x C.C.	07 - 42 Centro comercial grande NPH y PH, 2012				TOTAL CENTROS COMERCIALES, 2012				Promedio cantidad de locales x C.C.	Promedio área de locales				
	# C.C.	# locales	Total area m <sup>2</sup>	%		# C.C.	# locales	Total area m <sup>2</sup>	%		# C.C.	# locales	Total area m <sup>2</sup>	%	# C.C.	# locales	Total area m <sup>2</sup>	%						
																					# C.C.	# locales	Total area m <sup>2</sup>	%
1 Usaquén	26	2.383	46.051,39	17,98	92	19,32	4	805	9.025,84	2,80	201	11,21	6	1.823	102.342,71	11,61	304	56,14	36	5.011	157.419,94	10,78	139	31,41
2 Chapinero	22	1.473	24.936,18	9,74	67	16,92	6	900	20.490,26	6,36	150	22,77	4	554	44.995,05	5,10	139	81,22	32	2.927	90.421,49	6,19	91	30,89
3 Santa Fe	39	2.635	41.308,26	16,13	68	15,68	12	1.890	61.218,25	19,00	158	32,39							51	4.525	102.536,51	7,02	89	22,66
4 San Cristóbal								1	251	2.467,38	0,77	251	9,83						1	251	2.467,38	0,17	251	9,83
5 Usme													1	140	7.724,61	0,88	140	55,18	1	140	7.724,61	0,53	140	55,18
6 Tunjuelito	3	286	1.813,49	0,71	95	6,34							1	310	17.667,90	2,00	310	56,99	4	596	19.481,39	1,33	149	32,69
7 Bosa	3	150	2.151,72	0,84	50	14,34	1	1	5.701,00	1,77	1	5.701,00							4	151	7.852,72	0,54	38	52,00
8 Kennedy	8	179	10.974,66	4,28	22	61,31	1	1	6.543,91	2,03	1	6.543,91	3	746	65.067,89	7,38	249	87,22	12	926	82.586,46	5,66	77	89,19
9 Fontibón	9	298	10.426,93	4,07	33	34,99	1	28	4.802,65	1,49	28	171,52	5	1.022	106.372,07	12,06	204	104,08	15	1.348	121.601,65	8,33	90	90,21
10 Engativá	8	549	5.655,58	2,21	69	10,30	4	331	8.174,65	2,54	83	24,70	4	857	130.910,68	14,85	214	152,75	16	1.737	144.740,91	9,91	109	83,33
11 Suba	26	910	29.998,52	11,71	35	32,97	10	2.189	35.442,74	11,00	219	16,19	9	1.667	201.926,33	22,90	185	121,13	45	4.766	267.367,59	18,31	106	56,10
12 Barrios Unidos	2	45	1.792,34	0,70	23	39,83	1	204	3.879,48	1,20	204	19,02	2	301	35.717,91	4,05	151	118,66	5	550	41.389,73	2,83	110	75,25
13 Teusaquillo	6	240	7.025,48	2,74	40	29,27	1	148	14.734,81	4,57	148	99,56	2	765	58.475,81	6,63	383	76,44	9	1.153	80.236,10	5,50	128	69,59
14 Los Mártires	30	1.944	20.447,86	7,98	65	10,52	11	3.142	122.316,00	37,96	286	38,93	1	268	3.106,90	0,35	268	11,59	42	5.354	145.870,76	9,99	127	27,25
15 Antonio Nariño	9	384	9.899,20	3,86	43	25,78							1	449	107.356,43	12,18	449	239,10	10	833	117.255,63	8,09	83	140,76
16 Puente Aranda	31	3.047	30.370,58	11,86	98	9,97	5	337	27.428,56	8,51									36	3.384	57.799,14	3,96	94	17,08
17 Candalaria	8	723	7.461,63	2,91	90	10,32													8	723	7.461,63	0,51	90	10,32
18 Rafael Uribe Uribe	2	145	1.999,20	0,78	73	13,79													2	145	1.999,20	0,14	73	13,79
19 Ciudad Bolívar	1	78	3.817,01	1,49	78	48,94													1	78	3.817,01	0,26	78	48,94
Total Bogotá	233	15.469	256.130,03	100	66	16,56	58	10.227	322.225,53	100	176	31,51	39	8.902	881.664,29	100	228	99,04	330	34.598	1.460.019,85	100	105	42,20
%	70,61	44,71	17,54				17,58	29,56	22,07				11,82	25,73	60,39				100	100	100			

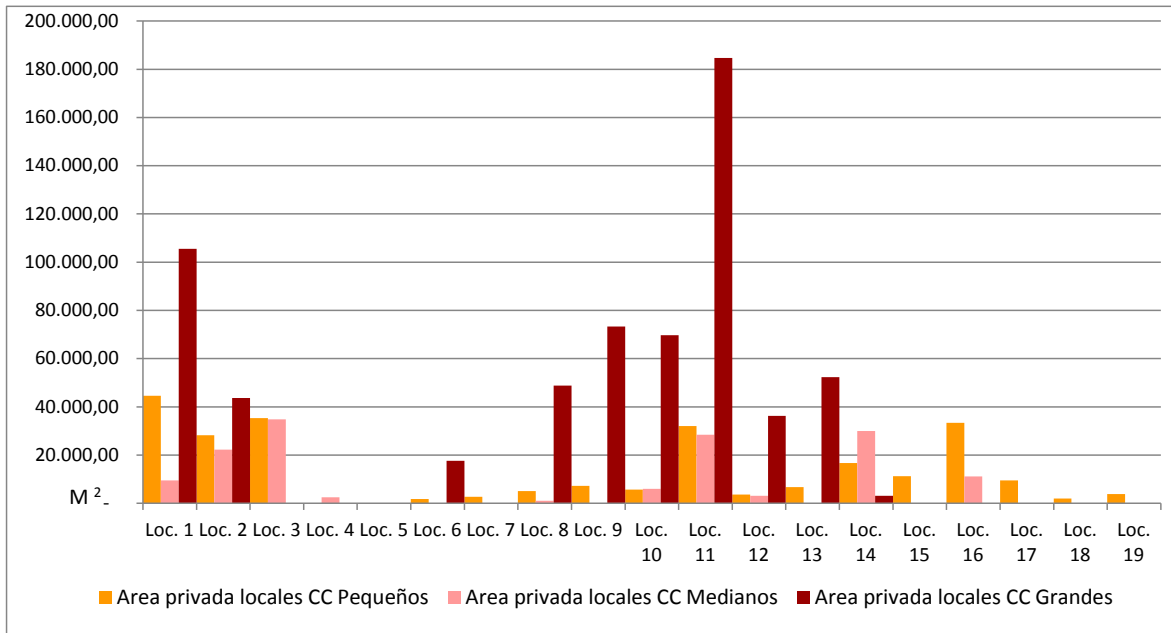
Fuente: UAECD, Base de datos catastral vigencia 2013.

Cuadro No. 4 Cantidad y área de centros comerciales según NPH y PH, año 2012

Tipo centro comercial	# CC		# locales		Area locales	
	NPH	PH	NPH	PH	NPH	PH
94 - CC Pequeño NPH	44		72		47.514,21	
95 - CC Pequeño PH		189		15.397		208.615,82
06 - CC Mediano NPH	6		14		61.350,36	
41 - CC Mediano PH		52		10.213		260.875,17
07 - CC Grande NPH	3		3		18.701,74	
42 - CC Grande PH		36		8.899		862.962,55
<b>TOTAL</b>	<b>53</b>	<b>277</b>	<b>89</b>	<b>34.509</b>	<b>127.566,31</b>	<b>1.332.453,54</b>
<b>%</b>	<b>16,06</b>	<b>83,94</b>	<b>0,26</b>	<b>99,74</b>	<b>8,74</b>	<b>91,26</b>

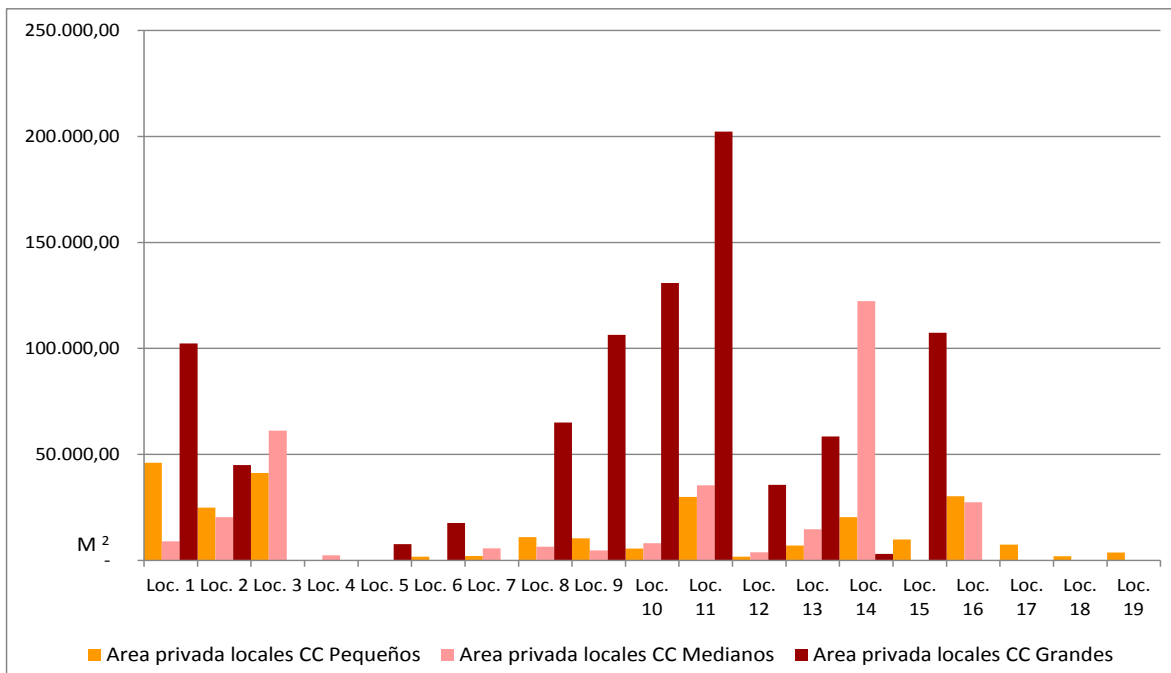
Fuente: UAECD, Base de datos catastral vigencia 2013.

Gráfica No. 1. Área privada de locales de centros comerciales pequeños, medianos y grandes según localidades, año 2008.



Fuente: UAEDC, Base de datos catastral vigencia 2009.

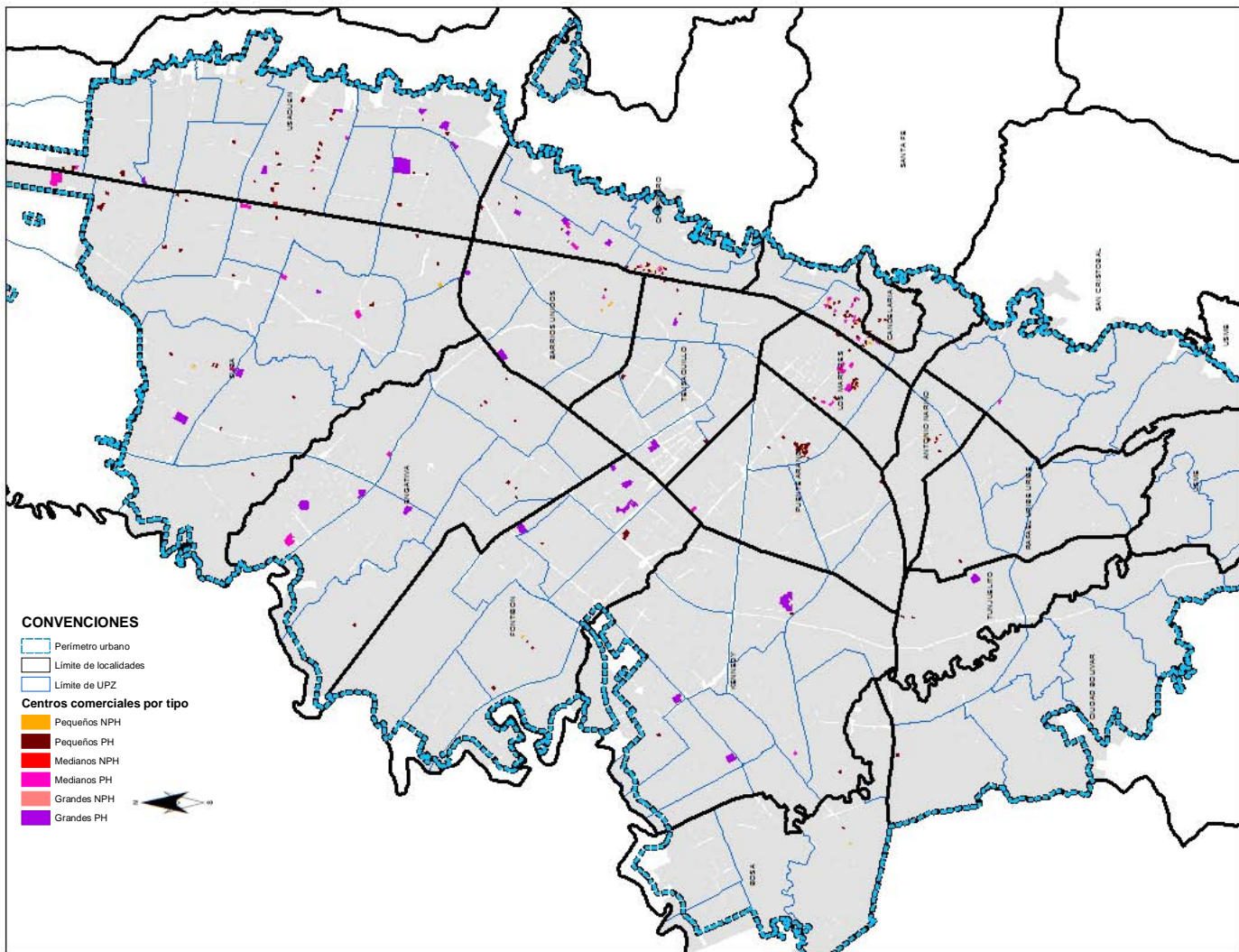
Gráfica No. 2. Área de locales de centros comerciales pequeños, medianos y grandes según localidades, año 2012



Fuente: UAEDC, Base de datos catastral vigencia 2013.

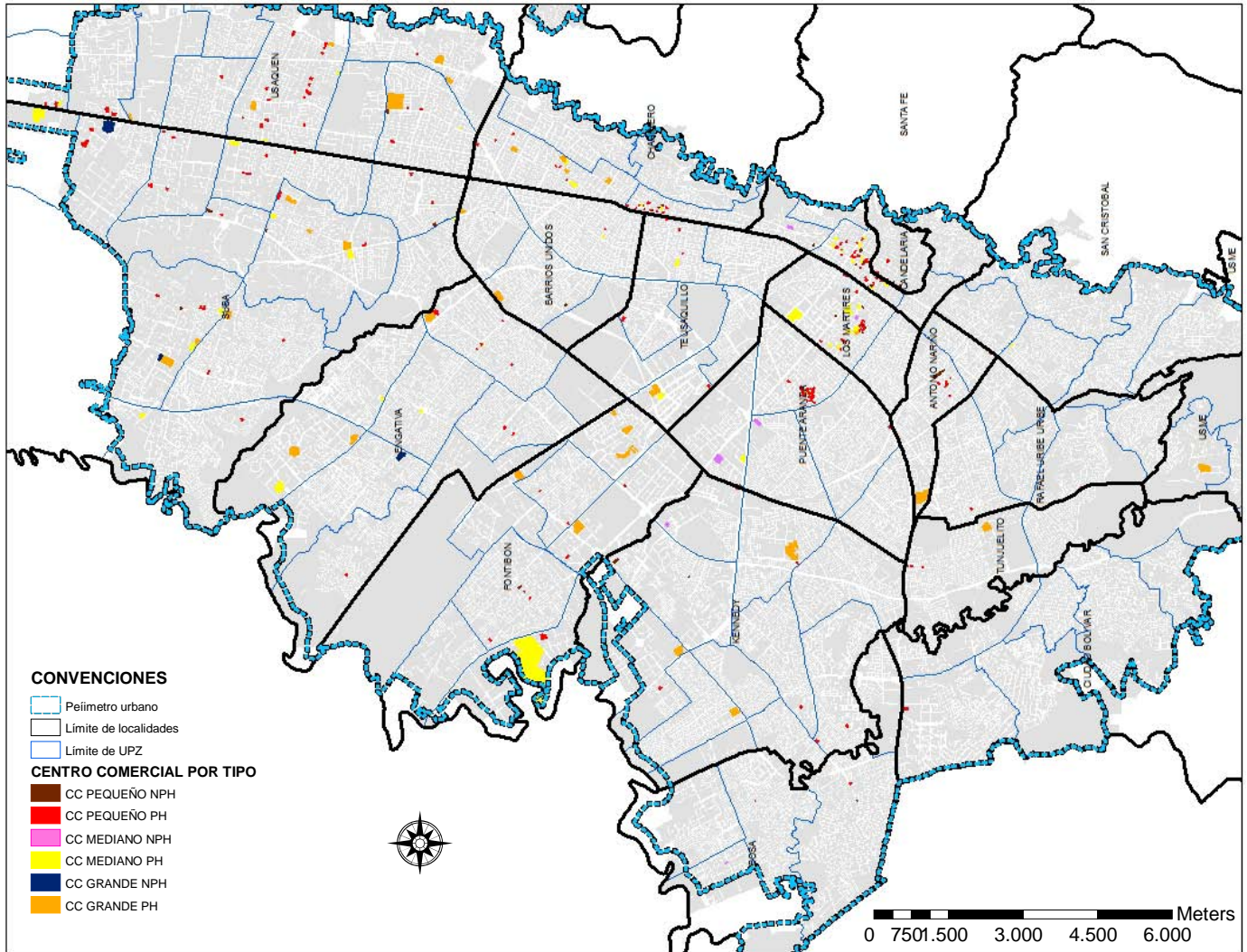


Plano No. 1 Centros comerciales por tipo, año 2008.



Fuente: UAECD, Base de datos catastral vigencia 2009.

Plano No. 2 Centros comerciales por tipo, año 2012.



Fuente: UAECD, Base de datos catastral vigencia 2013.

Cuadro No. 5 Cantidad y área de locales de centros comerciales pequeños, medianos y grandes en NPH y PH según localidad y UPZ de Bogotá, año 2008.

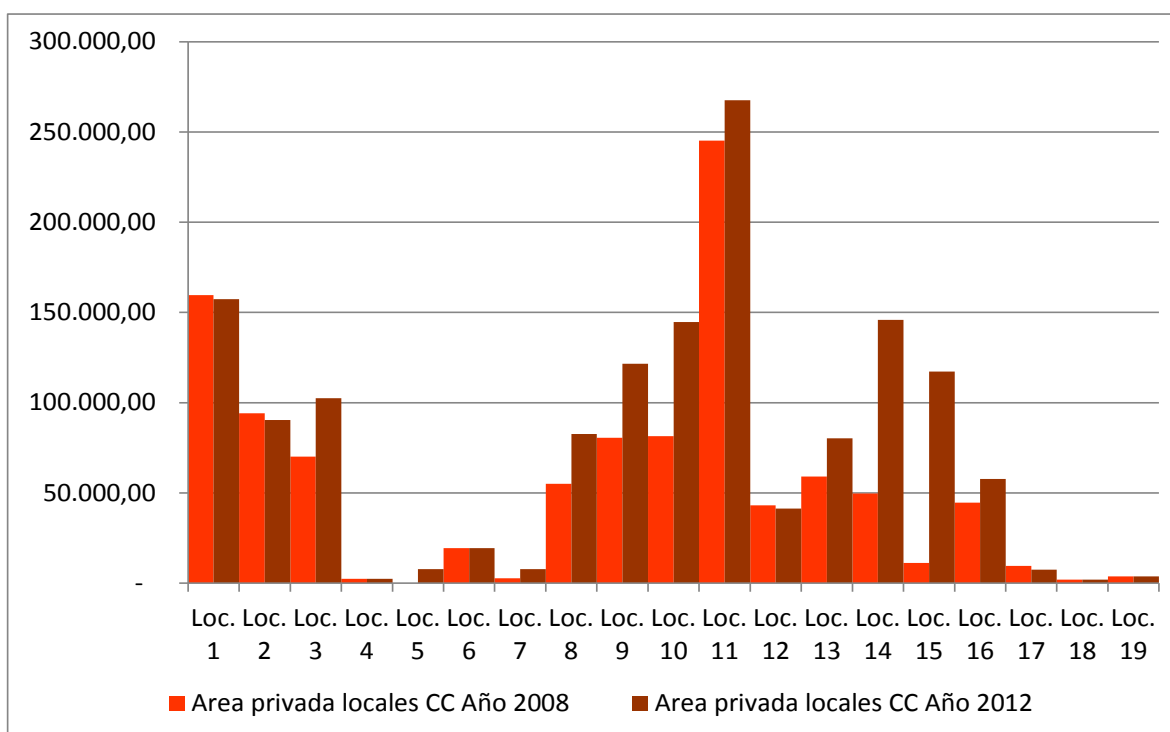
Table with columns for Localidad, UPZ, and various categories of centers (94, 95, 06, 01, 07, 42, 05) measured by number of units, area, and total area. Includes a total row at the bottom: Total Bogotá. 40 3921 39.972,64 189 15.360 209.965,75 229 15.429 249.936,39

Fuente: UAECB, Base de datos catastral vigencia 2009.





Gráfica No. 3 Área privada de locales de centros comerciales, años 2008 y 2012



Fuente: UAEDC, Base de datos catastral vigencias 2009 y 2013.

En relación a los valores catastrales, en el año 2008 el avalúo catastral total de los locales de todos los centros comerciales sumó 4.645.926'939.000 pesos, lo que equivale a que el avalúo catastral total en el año 2012 subió un 56,22% (7.257.674'068.000) con respecto al año 2008. Se observa que los centros comerciales grandes registran los mayores valores integrales<sup>2</sup> de metro cuadrado. Ver cuadro No. 7

Cuadro No. 7 Valores catastrales de centros comerciales por tipo de Bogotá, años 2008 y 2012

Tipo centro comercial	AÑO 2008					AÑO 2012				
	Cantidad locales	Valor promedio integral m <sup>2</sup>	Valor mínimo integral m <sup>3</sup>	Valor máximo integral m <sup>4</sup>	Avaluo	Cantidad locales	Valor promedio integral m <sup>2</sup>	Valor mínimo integral m <sup>3</sup>	Valor máximo integral m <sup>4</sup>	Avaluo
94 - CC Pequeño NPH	69	1.418.658	445.961	3.161.734	54.213.990.000	72	2.274.231	751.086	7.466.999	124.597.218.000
95 - CC Pequeño PH	15.360	2.189.192	324.620	10.890.714	384.644.120.000	15.397	3.187.984	213.645	23.041.071	549.833.124.000
06 - CC Mediano NPH	3	984.697	458.578	1.278.443	21.901.813.000	14	2.111.190	359.307	4.068.159	387.618.447.000
41 - CC Mediano PH	8.944	4.137.051	208.743	17.623.597	535.328.207.000	10.213	4.881.786	150.222	24.755.500	1.080.777.382.000
07 - CC Grande NPH						4	1.445.674	1.222.071	1.725.274	26.896.733.000
42 - CC Grande PH	7.662	6.478.005	695.081	33.253.743	3.649.838.809.000	8.899	8.043.324	255.274	47.700.000	5.087.951.164.000
<b>TOTAL</b>	<b>32.038</b>	<b>15.207.604</b>	<b>2.132.983</b>	<b>66.208.232</b>	<b>4.645.926.939.000</b>	<b>34.599</b>	<b>21.944.190</b>	<b>2.951.605</b>	<b>108.757.003</b>	<b>7.257.674.068.000</b>

Fuente: UAEDC, Base de datos catastral vigencias 2009 y 2013

<sup>2</sup> El valor integral de m<sup>2</sup> es el valor total del inmueble dividido en el área privada construida.

## 2.1 CENTROS COMERCIALES PEQUEÑOS SEGÚN LOCALIDADES Y UPZ, AÑO 2008 Y 2012

Imagen No. 1 Centro comercial Vía Libre, localidad Santa Fe.



Fuente: [http://farm2.staticflickr.com/1337/1423388743\\_68a85dd211\\_z.jpg](http://farm2.staticflickr.com/1337/1423388743_68a85dd211_z.jpg)

### 2.1.1. Año 2008

Del total de centros comerciales que registró Bogotá al año 2008 (308), el 74,35% (229) eran centros comerciales pequeños que sumaron 15.429 locales (48,16%) con un área total de 24,99 ha., (24,17%) Ver cuadro No. 1; el número promedio de locales por centro comercial pequeño era de 67, con un área privada promedio por local de 16,20 m<sup>2</sup>. La localidad de Puente Aranda registraba la mayor cantidad promedio de locales por centro comercial pequeño (105) y Los Mártires figuró con la menor área privada promedio por local de 6,34 m<sup>2</sup>. Por su parte, la localidad de Barrios Unidos figuraba con la menor cantidad promedio de locales por centro comercial pequeño con 10, y con la mayor cantidad de superficie promedio por local con 76,87 m<sup>2</sup>.

La localidad de Santa Fe figuró con la mayor cantidad de centros comerciales pequeños con 33 que sumó 2.261 locales en una superficie de 3,34 ha. Por su parte, la localidad de Puente Aranda figuro con la mayor área privada de locales comerciales (3.353). No obstante, Usaquén figura con el más alto porcentaje (17,84%) en superficie privada de locales de centros comerciales pequeños con 4,45 ha., correspondiente a 29 centros comerciales y 2.408 locales.



Cuadro No. 8 Cantidad y área de centros comerciales pequeños, cantidad y área promedio de locales según localidades de Bogotá, años 2008 y 2012.

94 - 95 CENTROS COMERCIALES PEQUEÑOS EN PH Y NPH																			
Localidad	AÑO 2008						AÑO 2012						VARIACIÓN						
	# C.C.	# locales	Total área m <sup>2</sup>	%	Promedio cantidad de locales x C.C.	Promedio área de locales	# C.C.	# locales	Total área m <sup>2</sup>	%	Promedio cantidad de locales x C.C.	Promedio área de locales	# C.C.	# locales	Total área m <sup>2</sup>				
1	Usaquen	29	2.408	44.579,24	17,84	83	18,51	26	2.383	46.051,39	17,98	92	19,32	-3	25	1.472,15			
2	Chapinero	25	1.487	28.244,56	11,30	59	18,99	22	1.473	24.936,18	9,74	67	16,93	-3	-14	-3.308,38			
3	Santa Fe	33	2.261	35.340,16	14,14	69	15,63	39	2.635	41.308,26	16,13	68	15,68	6	374	5.968,10			
4	San Cristóbal	0						0								-			
5	Usme	0						0								-			
6	Tunjuelito	3	286	1.813,49	0,73	95	6,34	3	286	1.813,49	0,71	95	6,34			-			
7	Bosa	2	115	2.665,60	1,07	58	23,18	3	150	2.151,72	0,84	50	14,34	1	35	-513,88			
8	Kennedy	4	118	5.124,85	2,05	30	43,43	8	179	10.974,66	4,28	22	61,31	4	61	5.849,81			
9	Fontibón	7	210	7.250,37	2,90	30	34,53	9	298	10.426,93	4,07	33	34,99	2	88	3.176,56			
10	Engativa	8	542	5.691,70	2,28	68	10,50	8	549	5.655,58	2,21	69	10,30		7	-36,12			
11	Suba	26	988	32.016,45	12,81	38	32,41	26	910	29.998,52	11,71	35	32,97		-78	-2.017,93			
12	Barrios Unidos	5	48	3.689,54	1,48	10	76,87	2	45	1.792,34	0,70	23	39,83	-3	-3	-1.897,20			
13	Teusaquillo	7	294	6.773,90	2,71	42	23,04	6	240	7.025,48	2,74	40	29,27	-1	-54	251,58			
14	Los Mártires	25	1.961	16.711,61	6,69	78	8,52	30	1.944	20.447,86	7,98	65	10,52	5	-17	3.736,25			
15	Antonio Nariño	9	383	11.249,20	4,50	43	29,37	9	384	9.899,20	3,86	43	25,78		1	-1.350,00			
16	Puente Aranda	32	3.353	33.412,90	13,37	105	9,97	31	3.047	30.370,58	11,86	98	9,97	-1	-306	-3.042,32			
17	Candelaria	11	752	9.556,61	3,82	68	12,71	8	723	7.461,63	2,91	90	10,32	-3	-29	-2.094,98			
18	Rafael Uribe Uribe	2	145	1.999,20	0,80	73	13,79	2	145	1.999,20	0,78	73	13,79						
19	Ciudad Bolívar	1	78	3.817,01	1,53	78	48,94	1	78	3.817,01	1,49	78	48,94						
	<b>Total Bogotá</b>	<b>229</b>	<b>15.429</b>	<b>249.936,39</b>	<b>100</b>	<b>67</b>	<b>16,20</b>	<b>233</b>	<b>15.469</b>	<b>256.130,03</b>	<b>100</b>	<b>66</b>	<b>16,56</b>	<b>18</b>	<b>-14</b>	<b>566</b>	<b>-476</b>	<b>20.454,45</b>	<b>-14.260,81</b>

Fuente: UAECD, Base de datos catastral vigencias 2009 y 2013.

Las localidades de San Cristóbal y Usme no presentaban centros comerciales pequeños. La localidad de Ciudad Bolívar presentó la menor cantidad de centros comerciales pequeños, registrando 1, lo que corresponde a 78 locales; Sin embargo, se observa que la localidad de Barrios Unidos registró el menor número de locales (10) con una superficie de 0,36 ha. (1,48%). Ver cuadro No. 8

Con respecto a UPZ, Zona Industrial de la localidad de Puente Aranda, registra la mayor cantidad de centros comerciales pequeños (57) con un total de 3.312 locales en un área de 3,16 ha. Sin embargo, la UPZ Las Nieves de la localidad de Santa Fe, figura con la mayor superficie de locales de centros comerciales pequeños con 3,65 ha., que corresponde a 30 centros comerciales con un total de 2.321 locales. En tercer lugar se ubica la UPZ La Sabana que registra 24 centros comerciales pequeños que suman un total de 1.961 locales en una superficie de 1,67 ha. Ver cuadro No. 5

### 2.1.2 Año 2012

En el año 2012, el 70,61% (233) del total de centros comerciales correspondía a centros comerciales pequeños que registraron 15.469 locales (44,71%) con un área total de 25,61 ha. (17,54%) Ver cuadro No. 3; el número promedio de locales por centro comercial pequeño era de 66, con un área privada promedio por local de 16,56 m<sup>2</sup>. La localidad de Puente Aranda registró la

mayor cantidad promedio de locales por centro comercial pequeño (98) con un área privada promedio por local de 9,97 m<sup>2</sup>. Por su parte, la localidad de Barrios Unidos figuró con la menor cantidad promedio de locales por centro comercial pequeño con 23, y Kennedy registró la mayor cantidad de superficie promedio por local con 61,31 m<sup>2</sup>.

La localidad de Puente Aranda presentó la mayor cantidad de locales (3.047) en una superficie de 3,03 ha. No obstante, Usaquén figuró con el más alto porcentaje (17,98%) en superficie de locales de centros comerciales pequeños con 4,60 ha., correspondiente a 26 centros comerciales y 2.383 locales. Le sigue la localidad de Santa Fe que figuró con el segundo mayor porcentaje (16,13%) en área de locales de centros comerciales pequeños, correspondiente a 39 centros comerciales que totalizaron 2.635 locales con una área de 4,13 ha.

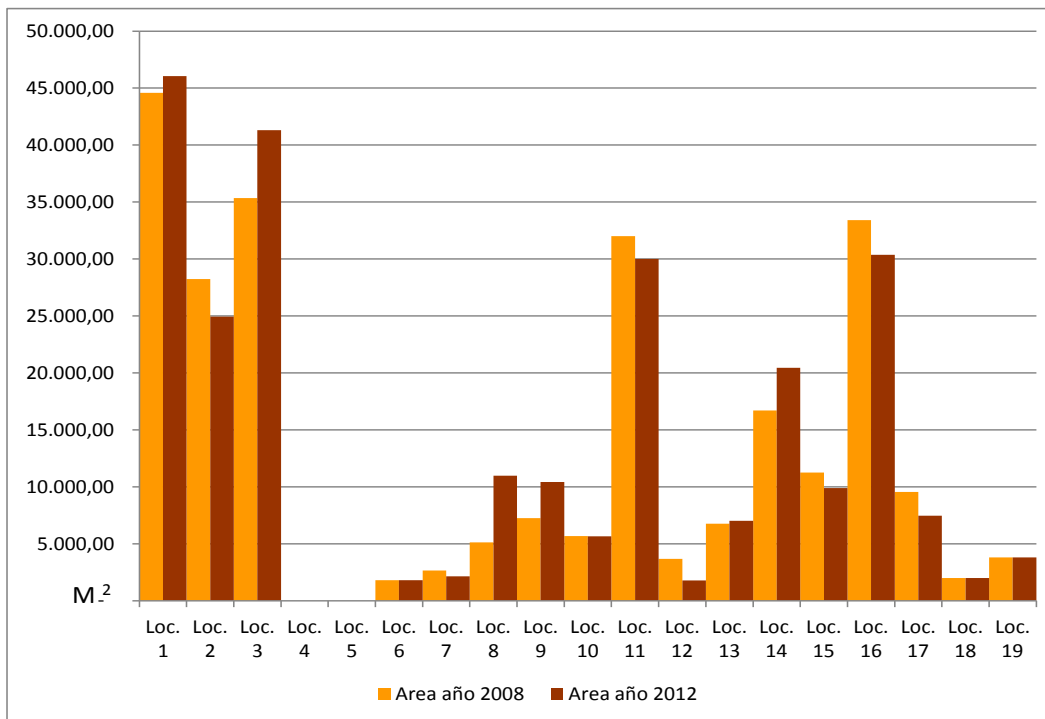
Las localidades de San Cristóbal y Usme no presentan centros comerciales pequeños. La localidad de Ciudad Bolívar presentó la menor cantidad de centros comerciales pequeños, registrando 1, lo que corresponde a 78. Ver cuadro 8

Con respecto a UPZ, la UPZ Zona Industrial de la localidad de Puente Aranda, registró la mayor cantidad de centros comerciales pequeños (54) con un total de 3.004 locales en un área de 2,62 ha. Sin embargo, la UPZ Las Nieves de la localidad de Santa Fe, figuró con la mayor superficie de locales de centros comerciales pequeños con 4,11 ha., que corresponde a 38 centros comerciales con un total de 2.694 locales. En tercer lugar se ubica la UPZ La Sabana que registró 30 centros comerciales pequeños que sumaron un total de 1.944 locales en una superficie de 2,04 ha. Ver cuadros No. 6.

En síntesis, en el quinquenio se presentó un incremento de 18 centros comerciales pequeños que correspondía a 566 locales en un superficie de 2,04 ha. La localidad de Santa Fe presentó el mayor incremento con 6 centros comerciales adicionales que sumaron un total de 374 locales en una superficie de 0,59 ha.

Las localidades de Usaquén, Chapinero, Barrios Unidos, Teusaquillo, Puente Aranda, y Candelaria registraron disminución en el número de centros comerciales (en total 14), lo que se explica por el hecho de que estos centros se convirtieron en oficinas. Ver cuadro No. 8

Gráfica No. 4 Área privada de locales de centros comerciales pequeños, años 2008 y 2012



Fuente: UAECD, Base de datos catastral vigencias 2009 y 2013.

### 2.1.3 Valores catastrales de locales de centros comerciales pequeños, años 2008 y 2012

En los cuadros No. 10 y 11 se registran los nombres de los centros comerciales pequeños y sus valores catastrales de los años 2008 y 2012, correspondientes a valor promedio integral de m<sup>2</sup>, valor mínimo integral de m<sup>2</sup>, valor máximo integral de m<sup>2</sup> y avalúo total de los locales de cada centro.

En el año 2008, el total de avalúo catastral de todos los locales de los centros comerciales pequeños fue de 438.858'110.000 pesos y en el año 2012 ascendió a 674.430'342.000 pesos.

El valor integral catastral más alto de m<sup>2</sup> en el año 2008, lo registró el centro comercial Caobos 147 localizado en la localidad de Usaquén con 10'890.714 pesos el m<sup>2</sup>; Y es esta localidad la que presenta el mayor valor total en términos de avalúo catastral con 92.560'214.000 pesos.

En el cuadro No. 9 se presentan los 10 centros comerciales pequeños con los valores más altos en m<sup>2</sup> integral.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
HACIENDA  
Unidad Administrativa Especial  
Catastro Distrital

En el año 2012, el valor integral catastral más alto de m<sup>2</sup>, lo registro el centro comercial Bury, ubicado en la localidad de Los Mártires, con 23'041.071 pesos el m<sup>2</sup>. La localidad de Usaquén figura con el mayor valor de avalúo catastral de todos los locales de los centros comerciales pequeños con 132.761'044.000 pesos.

Cuadro No. 9 TOP 10, Centro comerciales pequeños con los valores más altos de m<sup>2</sup> integral, año 2012

LOC	NOMBRE CC PEQUEÑO	VALOR M <sup>2</sup> INTEGRAL
14	CENTRO COMERCIAL BURY	23.041.071
14	EDIFICIO UPPI	21.609.483
14	C.COMERCIAL FASE I	14.532.955
14	CENTRO COMERCIAL AMIGOS DE GUADALUPE	14.337.586
16	COMERCIAL MANHATTAN	14.247.045
3	COSMOS	13.744.944
14	CANADA	13.456.413
14	EDIFICIO SHANGAI	13.252.778
14	CENTRO COMERCIAL 19	13.187.179
14	EDIFICIO DEL CENTRO COMERCIAL BULEVAR	12.692.174

Fuente: UAED, Base de datos catastral vigencias 2013.



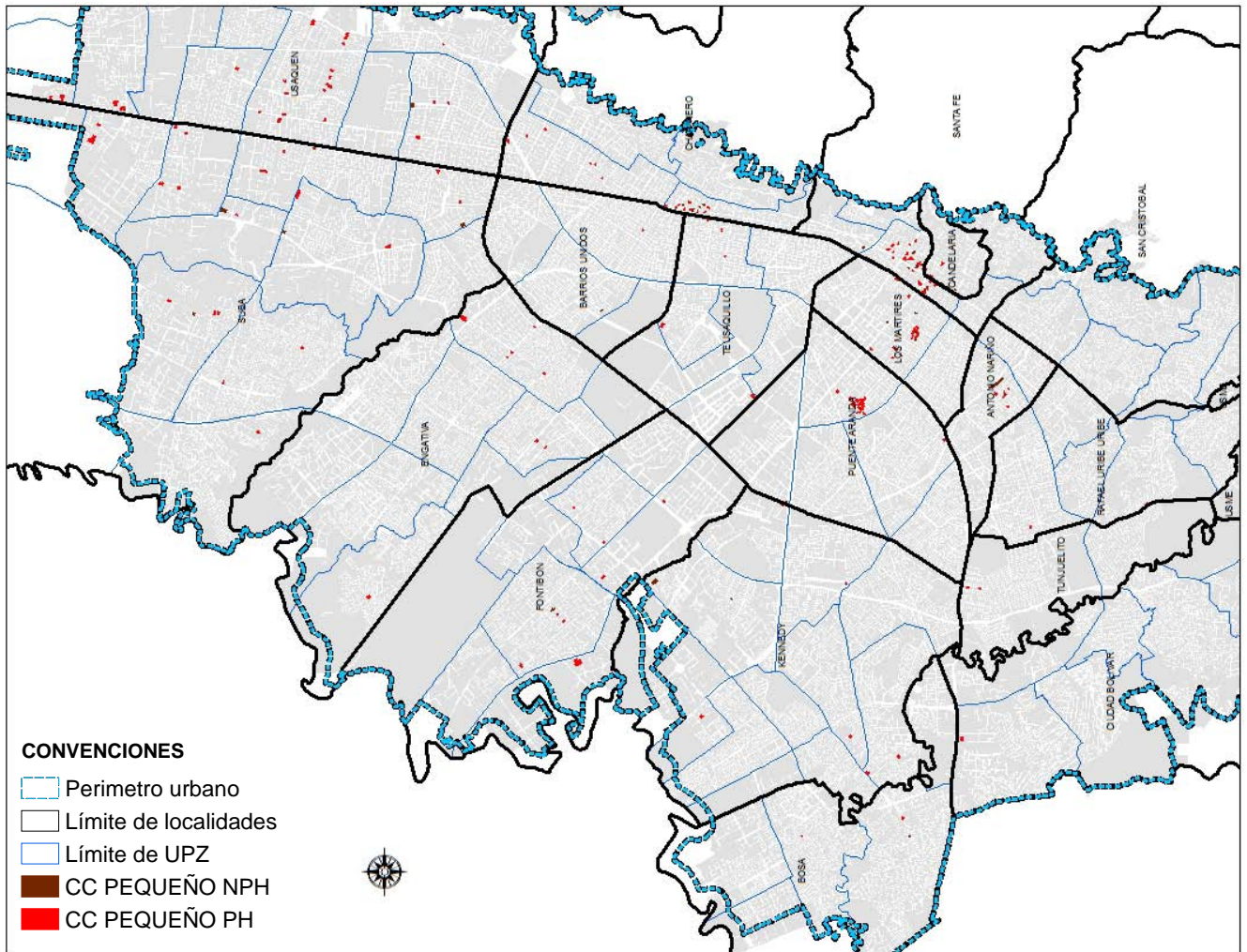








Plano No. 3 Centros comerciales pequeños, año 2012



Fuente: UAEDC, Base de datos catastral vigencia 2013.

## 2.2 CENTROS COMERCIALES MEDIANOS SEGÚN LOCALIDADES Y UPZ, AÑO 2008 Y 2012

### Imagen No. 2 Centro comercial Calima, localidad Los Mártires



Fuente: <http://www.panoramio.com/photo/63986754>

#### 2.2.1 Año 2008

A este año se registraron un total de 45 centros comerciales medianos que correspondían al 14,61% sobre el total (Ver cuadro No. 1). El promedio de locales por centro comercial mediano era de 199 con un área por local de 16,63 m<sup>2</sup>. La localidad de Los Mártires registró la mayor cantidad promedio de locales por centro comercial (359) con un área por local de 11,90 m<sup>2</sup>. La localidad de Kennedy figuró con el menor número de locales por centro comercial (52) con un área por local de 20,79 m<sup>2</sup>. La localidad Puente Aranda presentó la mayor área promedio por local (153,01 m<sup>2</sup>) y la localidad de San Cristóbal registró la menor área promedio por local (9,83 m<sup>2</sup>).

La localidad de Santa Fe registró a este año la mayor superficie de locales (3,47 ha) y la más alta cantidad de centros comerciales medianos (11), que sumaron un total de 2.243 locales. Las localidades San Cristóbal, Kennedy y Barrios Unidos presentaron cada una, sólo un centro comercial mediano, entre las cuales Kennedy figuró con la menor cantidad de locales (52) y respectiva superficie 0,10 ha.

Las localidades de Usme, Tunjuelito, Bosa, Fontibón, Teusaquillo, Antonio Nariño, Candelaria, Rafael Uribe Uribe y Ciudad Bolívar no figuraron con centros comerciales medianos. Ver cuadro No. 12.

En cuanto a UPZ, Las Nieves registró la mayor cantidad de centros comerciales medianos (10), con un total de 2.243 locales en una superficie de 3.47 ha. No obstante, la Sabana figuró con el mayor número de locales 2.516, en 7 centros comerciales y una superficie de 2.99 ha. Ver cuadro 5

Cuadro No. 12 Cantidad y área de centros comerciales medianos, cantidad y área promedio de locales según localidades de Bogotá, años 2008 y 2012.

06 - 41 CENTROS COMERCIALES MEDIANOS EN PH Y NPH																			
Localidad	AÑO 2008					AÑO 2012					VARIACIÓN								
	# C.C.	# locales	Total área m <sup>2</sup>	%	Promedio cantidad de locales x C.C.	Promedio área de locales	# C.C.	# locales	Total área m <sup>2</sup>	%	Promedio cantidad de locales x C.C.	Promedio área de locales	# C.C.	# locales	Total área m <sup>2</sup>				
1	Usaquen	4	675	9.554,40	6,42	169	14,15	4	805	9.025,84	2,80	201	11,21		130	-528,56			
2	Chapinero	7	901	22.264,98	14,97	129	24,71	6	900	20.490,26	6,36	150	22,77	-1	-1	-1.774,72			
3	Santa Fe	11	2.243	34.793,67	23,39	204	15,51	12	1.890	61.218,25	19,00	158	32,39	1	-353	26.424,58			
4	San Cristóbal	1	251	2.467,38	1,66	251	9,83	1	251	2.467,38	0,77	251	9,83						
5	Usme																		
6	Tunjuelito																		
7	Bosa							1	1	5.701,00	1,77	1	5.701,00	1	1	5.701,00			
8	Kennedy	1	52	1.081,31	0,73	52	20,79	1	1	6.543,91	2,03	1	6.543,91		-51	5.462,60			
9	Fontibón	0	-	-	-			1	28	4.802,65	1,49	28	171,52	1	28	4.802,65			
10	Engativa	3	272	5.989,34	4,03	91	22,02	4	331	8.174,65	2,54	83	24,70	1	59	2.185,31			
11	Suba	7	1.761	28.425,82	19,11	252	16,14	10	2.189	35.442,74	11,00	219	16,19	3	428	7.016,92			
12	Barrios Unidos	1	203	3.091,68	2,08	203	15,23	1	204	3.879,48	1,20	204	19,02		1	787,80			
13	Teusaquillo							1	148	14.734,81	4,57	148	99,56	1	148	14.734,81			
14	Los Mártires	7	2.516	29.939,69	20,12	359	11,90	11	3.142	122.316,00	37,96	286	38,93	4	626	92.376,31			
15	Antonio Nariño																		
16	Puente Aranda	3	73	11.169,70	7,51	24	153,01	5	337	27.428,56	8,51		81,39	2	264	16.258,86			
17	Candelaria																		
18	Rafael Uribe Uribe																		
19	Ciudad Bolívar																		
	<b>Total Bogotá</b>	<b>45</b>	<b>8.947</b>	<b>148.777,97</b>	<b>100</b>	<b>199</b>	<b>16,63</b>	<b>58</b>	<b>10.227</b>	<b>322.225,53</b>	<b>100</b>	<b>176</b>	<b>31,51</b>	<b>14</b>	<b>-1</b>	<b>1.685</b>	<b>-405</b>	<b>175.750,84</b>	<b>-2.303,28</b>

Fuente: UAEDC, Base de datos catastral vigencias 2009 y 2013.

## 2.2.2 Año 2012

En este año, la base de datos reportó un total de 58 (17,58%) de centros comerciales medianos que sumaron 10.227 locales (29,56%), con un área total de 32,22 ha. (22,07%) Ver cuadro No.1; la cantidad promedio de locales en los centros comerciales medianos es de 176, con un área promedio por local de 31,51 m<sup>2</sup>.

La localidad de Los Mártires figura con la mayor cantidad promedio de locales (286) por centro comercial mediano con un área promedio por local de 38,93 m<sup>2</sup>. Kennedy y Bosa registran la menor cantidad promedio de locales por centro comercial mediano con 1 cada una, con una superficie promedio de local de 6.543,91 m<sup>2</sup> y 5.701,00 m<sup>2</sup>, respectivamente; estas altas áreas por local se dan por cuanto son centros comerciales en NPH. La localidad de San Cristóbal presenta la menor superficie promedio por local con 9,83 m<sup>2</sup>.

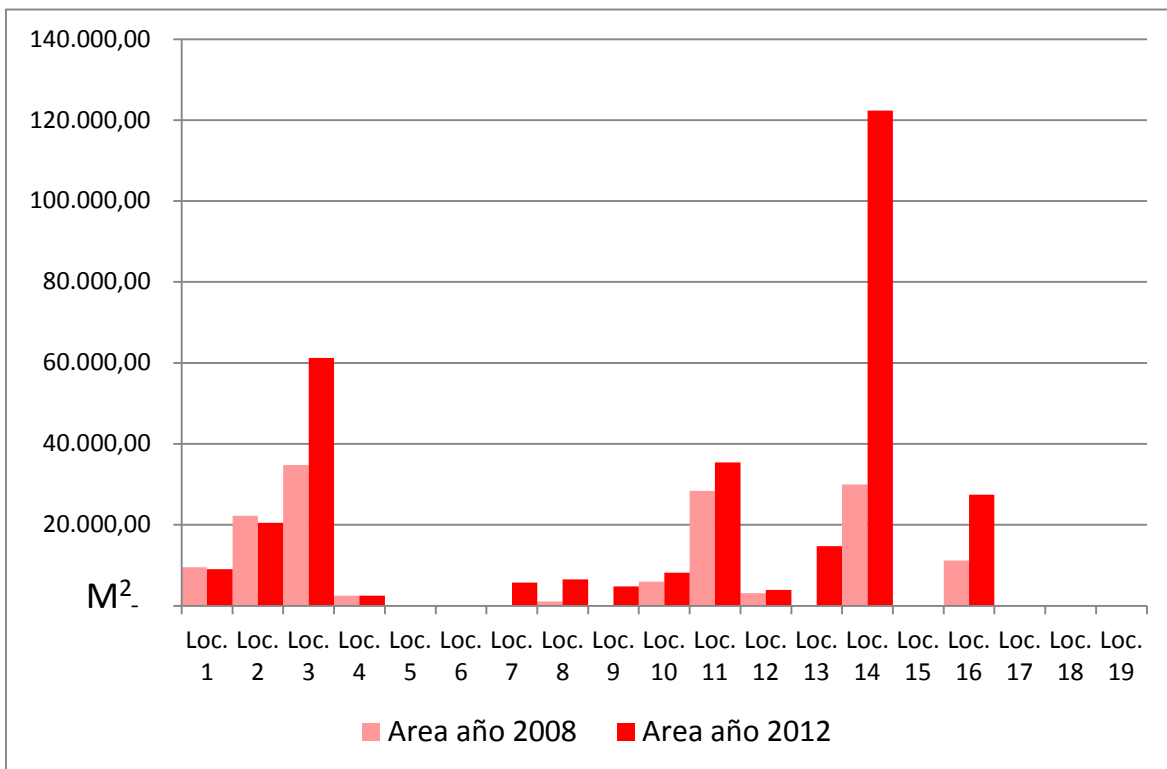
La localidad de Santa Fe figura con el mayor número de centros comerciales medianos (12), que suman un total de 1.890 locales con una superficie de 6,12 ha., (19,00%). No obstante, la localidad de Los Mártires, aunque registra una menor cantidad de centros comerciales medianos con respecto a Santa Fe, (11), estos suman el más alto número de locales (3.142) y la mayor superficie

con 12,23 ha., que corresponde al mayor porcentaje (37,96%), con respecto a las demás localidades. La localidad de Suba registra el tercer más alto número de centros comerciales medianos (10), con un total de 2.189 locales y una superficie de 3,54 ha., que corresponde al 11,00% con respecto a las demás localidades de Bogotá.

Las localidades de Usme, Tunjuelito, Antonio Nariño, Candelaria, Rafael Uribe Uribe y Ciudad Bolívar no registran centros comerciales medianos. Ver cuadro 12

La UPZ de La Sabana de la localidad de Los Mártires registra la mayor cantidad de centros comerciales medianos (10), que suman un total de 3.142 locales y una superficie de 12,23 ha. Le sigue en segundo lugar, la UPZ de Las Nieves de la localidad de Santa Fe, registrando 10 centros comerciales medianos que suman un total de 1.882 locales con una superficie de 3,13 ha. En tercer lugar se ubica la UPZ Sagrado Corazón de la localidad de Santa Fe que registra 7 centros comerciales medianos en NPH, que corresponden a 7 locales, en una superficie de 2,9 ha. Ver cuadro No. 6.

Gráfica No. 5 Área privada de locales de centros comerciales medianos, años 2008 y 2012



Fuente: UAECD, Base de datos catastral vigencias 2009 y 2013.

En síntesis, en el quinquenio hubo un incremento de 14 centros comerciales medianos que sumaban 1.685 locales en un superficie de 17,57 ha. La localidad de Chapinero registró uno menos, en razón a que Edificio Calle 81 dio origen a una propiedad horizontal con uso de locales en corredor comercial y oficinas en P.H. Es decir, hoy día no es centro comercial. Ver cuadro No. 12.

### 2.2.3 Valores catastrales de locales de centros comerciales medianos, años 2008 y 2012

En el año 2008 el avalúo total catastral de todos los locales de los centros comerciales medianos fue de 557.230'020.000 pesos y en el año 2012 ascendió a 1.468.395'829.000 pesos.

El valor integral catastral más alto de m<sup>2</sup> en el año 2008 lo registró el centro comercial El Retiro localizado en la localidad de Chapinero con 17'623.597 pesos el m<sup>2</sup>. Y es esta localidad la que presenta el mayor valor total de avalúo catastral con 173.301'385.000 pesos.

En el año 2012, el centro comercial El Retiro sigue figurando con el valor integral catastral más alto de m<sup>2</sup>, con 24'755.500 pesos.

Cuadro No. 13 TOP 10, Centro comerciales medianos con los valores más altos de m<sup>2</sup> integral, año 2012

LOC	NOMBRE	VALOR INTEGRAL M2
1	EL RETIRO CENTRO COMERCIAL	24.755.500
2	CENTRO COMERCIAL DE ALTA TECNOLOGIA	22.777.291
16	CENTRO COMERCIAL PTO PRINCIPE	22.749.126
16	CENTRO COMERCIAL PUERTO PRINCIPE	21.925.111
2	UNILAGO	19.757.717
14	CENTRO COMERCIAL PUERTA GRANDE SAN JOSE	15.942.222
3	CENTRO COMERCIAL EL GRAN SAN VICTORINO	14.290.984
18	SAN CARLOS	12.619.311
13	GRAN ESTACION II CENTRO COMERCIAL	12.604.702
14	CENTRO COMERCIAL SAN JOSE PLAZA	10.150.813

Fuente: UAED, Base de datos catastral vigencia 2013.

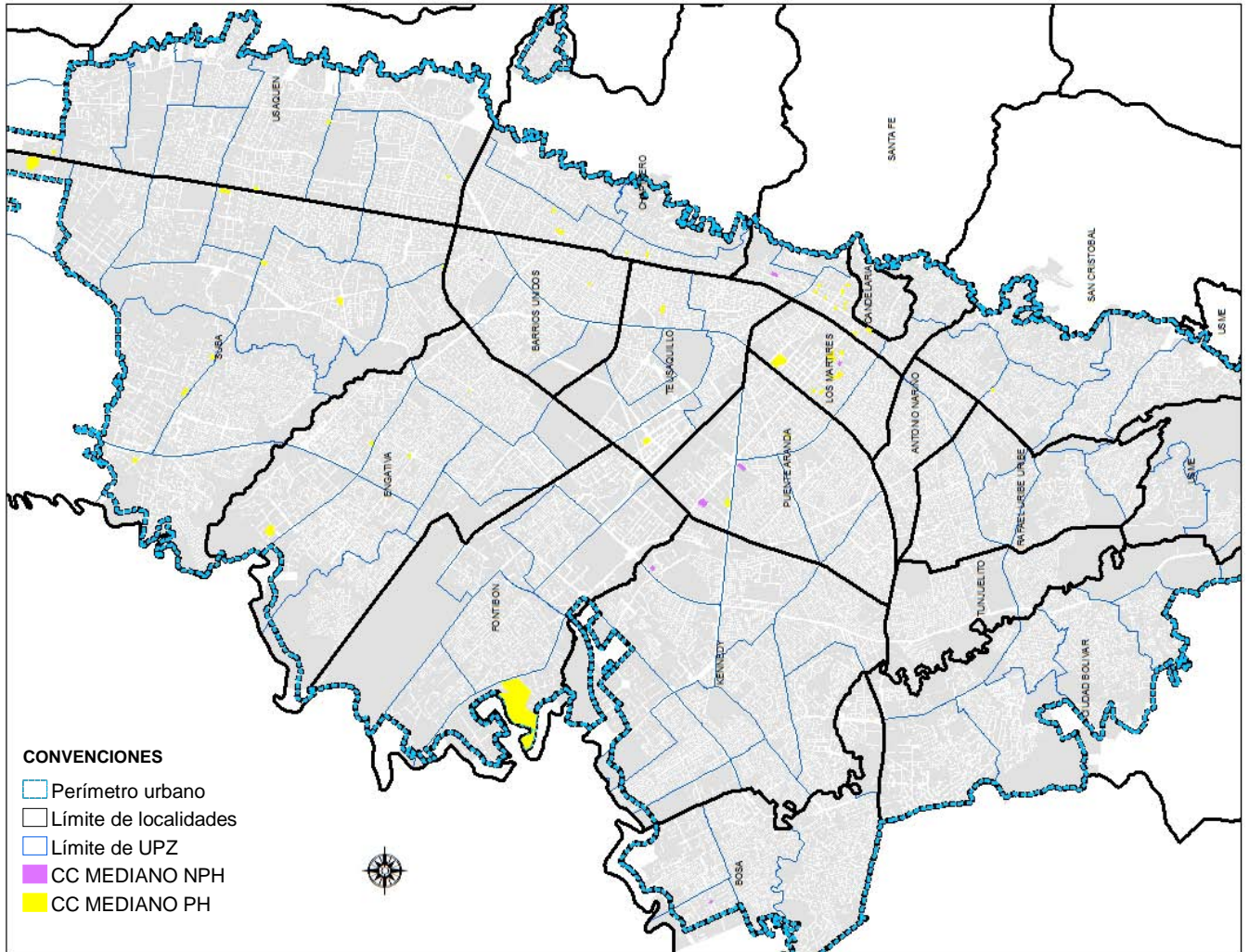
Cuadro No. 14 Valores catastrales de locales de centros comerciales medianos, año 2008

AÑO 2008											
Nombre de centro comercial mediano	006 - CENTRO COMERCIAL MEDIANO NPH					041 - CENTRO COMERCIAL MEDIANO PH					TOTAL VALOR AVALUO
	Cantidad de locales	Valor promedio integral m <sup>2</sup>	Valor mínimo integral m <sup>2</sup>	Valor máximo integral m <sup>2</sup>	Valor avaluo	Cantidad de locales	Valor promedio integral m <sup>2</sup>	Valor mínimo integral m <sup>2</sup>	Valor máximo integral m <sup>2</sup>	Valor avaluo	
BODEGA COMERCIAL PUERTO NORTE						655	797.679	372.439	1.297.667	2.823.689.000	2.823.689.000
CENTRO COMERCIAL LISBOA						19	1.998.529	1.941.019	2.192.203	8.942.748.000	8.942.748.000
GRANADA HILLS SHOPPING CENTER	1	1.217.070	1.217.070	1.217.070	7.072.931.000						7.072.931.000
EDIFICIO LUTUS PROPIEDAD HORIZONTAL						6	1.062.476	1.039.775	1.108.504	208.673.000	208.673.000
<b>Total Usaquen</b>	<b>1</b>	<b>1.217.070</b>	<b>1.217.070</b>	<b>1.217.070</b>	<b>7.072.931.000</b>	<b>674</b>	<b>831.531</b>	<b>372.439</b>	<b>2.192.203</b>	<b>11.975.110.000</b>	<b>19.048.041.000</b>
AQUARIUM						125	1.296.260	919.717	1.526.923	3.828.674.000	3.828.674.000
CENTRO COMERCIAL DE ALTA TECNOLOGIA						252	12.906.049	7.030.092	15.135.313	37.673.898.000	37.673.898.000
CENTRO COSMO 64						96	1.012.754	395.309	2.182.791	3.102.854.000	3.102.854.000
EDIFICIO CALLE 81	1	1.278.443	1.278.443	1.278.443	3.095.239.000						3.095.239.000
EL RETIRO CENTRO COMERCIAL						139	13.203.718	6.527.280	17.623.597	79.262.585.000	79.262.585.000
SHOPPING 59						51	1.957.139	1.286.596	2.349.457	1.342.402.000	1.342.402.000
UNILAGO						237	10.645.409	5.316.604	11.943.145	44.995.733.000	44.995.733.000
<b>Total Chapinero</b>	<b>1</b>	<b>1.278.443</b>	<b>1.278.443</b>	<b>1.278.443</b>	<b>3.095.239.000</b>	<b>900</b>	<b>8.855.193</b>	<b>395.309</b>	<b>17.623.597</b>	<b>170.206.146.000</b>	<b>173.301.385.000</b>
CENTRO COMERCIAL 21						320	967.287	667.931	1.378.197	2.395.663.000	2.395.663.000
CENTRO COMERCIAL EL GRAN SAN VICTORINO						655	13.007.007	6.102.969	14.405.281	91.906.308.000	91.906.308.000
CENTRO COMERCIAL EXPOCENTRO						31	1.378.853	1.264.502	1.500.996	1.994.342.000	1.994.342.000
CENTRO COMERCIAL GALAXCENTRO						394	844.665	760.798	1.107.455	2.635.104.000	2.635.104.000
CENTRO COMERCIAL LOS NUTABES						104	1.217.150	675.135	1.611.159	5.281.093.000	5.281.093.000
CENTRO COMERCIAL MONSERRATE						64	2.139.195	992.467	2.688.307	4.135.544.000	4.135.544.000
CENTRO DE CONVENC CAMARA COMERCIO BOGOTA						47	1.355.906	721.394	1.672.941	927.178.000	927.178.000
INTERCENTROS						97	1.380.181	208.743	1.797.283	4.088.219.000	4.088.219.000
LARA						354	962.895	711.453	1.070.182	2.369.553.000	2.369.553.000
SAN CARLOS						92	5.390.650	3.215.555	7.415.819	13.645.351.000	13.645.351.000
TERRAZA PASTEUR						85	1.174.268	1.036.013	1.390.633	2.174.369.000	2.174.369.000
<b>Total Santa Fe</b>	<b>2.243</b>	<b>4.726.874</b>	<b>208.743</b>	<b>14.405.281</b>	<b>131.552.724.000</b>	<b>131.552.724.000</b>	<b>131.552.724.000</b>	<b>131.552.724.000</b>	<b>131.552.724.000</b>	<b>131.552.724.000</b>	
CENTRO COMERCIAL BAZAR						251	1.822.446	1.717.480	1.862.083	4.383.477.000	4.383.477.000
<b>Total San Cristobal</b>	<b>251</b>	<b>1.822.446</b>	<b>1.717.480</b>	<b>1.862.083</b>	<b>4.383.477.000</b>	<b>4.383.477.000</b>	<b>4.383.477.000</b>	<b>4.383.477.000</b>	<b>4.383.477.000</b>	<b>4.383.477.000</b>	
CENTRO COMERCIAL CASA BLANCA						52	1.093.148	1.051.081	1.519.496	1.172.109.000	1.172.109.000
<b>Total Kennedy</b>	<b>52</b>	<b>1.093.148</b>	<b>1.051.081</b>	<b>1.519.496</b>	<b>1.172.109.000</b>	<b>1.172.109.000</b>	<b>1.172.109.000</b>	<b>1.172.109.000</b>	<b>1.172.109.000</b>	<b>1.172.109.000</b>	
CENTRO COMERCIAL PUERTO LIBRE 68						143	2.507.303	1.063.389	2.772.250	1.843.285.000	1.843.285.000
CENTRO PRIMAVERA PLAZA COMERCIAL						100	3.257.594	1.393.116	3.850.833	7.802.597.000	7.802.597.000
URBANIZACIÓN EL CORTIJO SUPERMANZANA "D"						29	707.676	647.024	774.558	1.228.634.000	1.228.634.000
<b>Total Engativa</b>	<b>272</b>	<b>2.591.273</b>	<b>647.024</b>	<b>3.850.833</b>	<b>10.874.516.000</b>	<b>10.874.516.000</b>	<b>10.874.516.000</b>	<b>10.874.516.000</b>	<b>10.874.516.000</b>	<b>10.874.516.000</b>	
CENTRO COMERCIAL MAZUREN						174	2.898.435	2.368.257	3.708.228	17.174.395.000	17.174.395.000
CENTRO COMERCIAL NIZA						63	5.064.329	3.078.712	7.280.525	15.670.555.000	15.670.555.000
CENTRO COMERCIAL PORTOALEGRE						81	3.991.312	2.527.191	5.237.034	9.960.024.000	9.960.024.000
MASTER CENTER						55	1.913.082	1.497.713	2.472.222	1.785.774.000	1.785.774.000
MEGACENTRO S. A.						573	731.979	481.545	1.147.627	3.338.468.000	3.338.468.000
PARQUE COMERCIAL SUBAZAR						125	3.941.451	1.233.519	4.417.975	12.077.718.000	12.077.718.000
SUPER CENTRO COMERCIAL MAICAO							1.105.977	1.078.137	1.205.344	8.589.675.000	8.589.675.000
<b>Total Suba</b>	<b>1.761</b>	<b>1.662.195</b>	<b>481.545</b>	<b>7.280.525</b>	<b>68.596.609.000</b>	<b>68.596.609.000</b>	<b>68.596.609.000</b>	<b>68.596.609.000</b>	<b>68.596.609.000</b>	<b>68.596.609.000</b>	
LAS RAMPLAS						203	905.212	574.020	1.760.788	3.162.155.000	3.162.155.000
<b>Total Barrios Unidos</b>	<b>203</b>	<b>905.212</b>	<b>574.020</b>	<b>1.760.788</b>	<b>3.162.155.000</b>	<b>3.162.155.000</b>	<b>3.162.155.000</b>	<b>3.162.155.000</b>	<b>3.162.155.000</b>	<b>3.162.155.000</b>	
CENTRO COMERCIAL PARQUE ESPAÑA						577	4.645.385	2.084.352	6.996.786	13.583.533.000	13.583.533.000
CENTRO COMERCIAL PTO PRINCIPE						268	11.691.072	11.646.897	13.823.173	35.506.068.000	35.506.068.000
CENTRO COMERCIAL RICAURTE 01						157	634.761	352.953	858.125	3.763.461.000	3.763.461.000
CENTRO COMERCIAL RICAURTE N. 2						189	641.166	488.961	852.469	2.070.938.000	2.070.938.000
CENTRO COMERCIAL SABANA PLAZA						688	4.226.300	807.796	6.608.824	30.364.908.000	30.364.908.000
CENTRO COMERCIAL SAN JOSE PLAZA						200	9.911.790	1.197.905	12.041.626	26.074.615.000	26.074.615.000
FERROCARRIL PLAZA CENTRO COMERCIAL						437	5.766.621	1.569.439	10.104.065	14.981.442.000	14.981.442.000
<b>Total Los Martires</b>	<b>2.516</b>	<b>5.343.600</b>	<b>352.953</b>	<b>13.823.173</b>	<b>126.344.965.000</b>	<b>126.344.965.000</b>	<b>126.344.965.000</b>	<b>126.344.965.000</b>	<b>126.344.965.000</b>	<b>126.344.965.000</b>	
SAN Pelayo						1	1.176.398	1.176.398	1.176.398	173.401.000	173.401.000
SOLUZONA CENTRO DE SOLUCIONES EMPRESARIA						71	1.318.600	1.251.430	1.493.939	6.886.995.000	6.886.995.000
CENTRO COMERCIAL CARRERA	1	458.578	458.578	458.578	11.733.643.000						11.733.643.000
<b>Total Puente Aranda</b>	<b>1</b>	<b>458.578</b>	<b>458.578</b>	<b>458.578</b>	<b>11.733.643.000</b>	<b>72</b>	<b>1.316.625</b>	<b>1.176.398</b>	<b>1.493.939</b>	<b>7.060.396.000</b>	<b>18.794.039.000</b>
<b>Total general</b>	<b>3</b>	<b>984.697</b>	<b>458.578</b>	<b>1.278.443</b>	<b>21.901.813.000</b>	<b>8.944</b>	<b>4.137.051</b>	<b>208.743</b>	<b>17.623.597</b>	<b>535.119.534.000</b>	<b>557.230.020.000</b>

Fuente: UAEDC, Base de datos catastral vigencias 2009.



Plano No. 4 Centros comerciales medianos, año 2012



Fuente: UAED, Base de datos catastral vigencia 2013.



## 2.3 CENTROS COMERCIALES GRANDES SEGÚN LOCALIDADES Y UPZ, AÑOS 2008 Y 2012

Imagen No. 3 Centro comercial Salitre Plaza



Fuente: <http://wikimapia.org/4304237/es/>

### 2.3.1 Año 2008

En el año 2008, se registraron 34 centros comerciales que sumaron un total de 7.662 locales en una superficie de 63.51 ha. El promedio de locales por centro comercial grande era de 225 con un área por local de 82,90 m<sup>2</sup>. La localidad de Teusaquillo registró la mayor cantidad promedio de locales por centro comercial (362) con un área privada por local de 77,26 m<sup>2</sup>. La localidad de Chapinero figuró con el menor número promedio de locales por centro comercial (133) con un área por local de 82,06 m<sup>2</sup>. La localidad Barrios Unidos presentó la mayor área promedio por local (121,41 m<sup>2</sup>) y la localidad de Los Mártires registró la menor área promedio por local (11,59 m<sup>2</sup>).

Las localidades de Usaquén y Suba figuraron con el mayor número de centros comerciales grandes (7 cada una); Usaquén registro la mayor cantidad de locales (1.938) con una superficie de 10,54 ha., (16,61%); No obstante, la localidad de Suba registra la mayor superficie de 18,47 ha., que corresponde al 29,08% con respecto a las demás localidades.

Las localidades de Tunjuelito y Los Mártires registran sólo 1 centro comercial grande, siendo Los Mártires la que registra el menor número de locales (268) y la menor superficie (0,31 ha).

Las localidades de Santa Fe, San Cristóbal, Usme, Bosa, Antonio Nariño, Puente Aranda, La Candelaria, Rafael Uribe Uribe y Ciudad Bolívar no figuran con centros comerciales grandes.

La UPZ Chicó Lago figuró con la mayor cantidad de centros comerciales (4) que suman un total de 532 locales en una superficie de 4.36 ha; le sigue la UPZ Usaquén que figura con 4 centros comerciales que suman un total de 596 locales en una superficie de 3.58 ha. Ver cuadro No. 2

Cuadro No. 16 Cantidad y área de centros comerciales grandes, cantidad y área promedio de locales según localidades de Bogotá, años 2008 y 2012.

07 - 42 CENTROS COMERCIALES GRANDES EN PH Y NPH																			
Localidad	AÑO 2008						AÑO 2012						VARIACIÓN						
	# C.C.	# locales	Total área m <sup>2</sup>	%	Promedio cantidad de locales x C.C.	Promedio área de locales	# C.C.	# locales	Total área m <sup>2</sup>	%	Promedio cantidad de locales x C.C.	Promedio área de locales	# C.C.	# locales	Total área m <sup>2</sup>				
1	Usaquén	7	1.938	105.498,33	16,61	277	54,44	6	1.823	102.342,71	11,61	304	56,14	-1	-115	-3.155,62			
2	Chapinero	4	532	43.654,92	6,87	133	82,06	4	554	44.995,05	5,10	139	81,22	22		1.340,13			
3	Santa Fe																		
4	San Cristóbal																		
5	Usme							1	140	7.724,61	0,88	140	55,18	1	140	7.724,61			
6	Tunjuelito	1	310	17.667,90	2,78	310	56,99	1	310	17.667,90	2,00	310	56,99						
7	Bosa																		
8	Kennedy	3	615	48.804,66	7,68	205	79,36	3	746	65.067,89	7,38	249	87,22	131		16.263,23			
9	Fontibón	4	838	73.352,91	11,55	210	87,53	5	1.022	106.372,07	12,06	204	104,08	1	184	33.019,16			
10	Engativa	3	586	69.739,26	10,98	195	119,01	4	857	130.910,68	14,85	214	152,75	1	271	61.171,42			
11	Suba	7	1.552	184.715,10	29,08	222	119,02	9	1.667	201.926,33	22,90	185	121,13	2	115	17.211,23			
12	Barrios Unidos	2	299	36.300,40	5,72	150	121,41	2	301	35.717,91	4,05	151	118,66	2		-582,49			
13	Teusaquillo	2	724	52.317,71	8,24	362	72,26	2	765	58.475,81	6,63	383	76,44	41		6.158,10			
14	Los Mártires	1	268	3.106,90	0,49	268	11,59	1	268	3.106,90	0,35	268	11,59						
15	Antonio Nariño							1	449	107.356,43	12,18	449	239,10	1	449	107.356,43			
16	Puente Aranda																		
17	Candelaria																		
18	Rafael Uribe Uribe																		
19	Ciudad Bolívar																		
	<b>Total Bogotá</b>	<b>34</b>	<b>7.662</b>	<b>635.158,09</b>	<b>100</b>	<b>225</b>	<b>82,90</b>	<b>39</b>	<b>8.902</b>	<b>881.664,29</b>	<b>100</b>	<b>228</b>	<b>99,04</b>	<b>6</b>	<b>-1</b>	<b>1.355</b>	<b>-115,00</b>	<b>250.244,31</b>	<b>-3.738,11</b>

Fuente: UAEDC, Base de datos catastral vigencias 2009 y 2013.

### 2.3.2 Año 2012

En el año 2012, el 11,82 (39) del total de centros comerciales de Bogotá, se categorizaron como centros comerciales grandes que suman 8.902 locales (25,79%) los cuales tienen una superficie de 88,19 ha., es decir, el 60,39% sobre el total de área de centros comerciales. (Ver tabla No. 2).

El promedio de locales por centro comercial grande era de 228 con un área por local de 99,04 m<sup>2</sup>. Como se puede observar, aunque los centros comerciales grandes y sus locales, son los más bajos en cantidad, pero figuran con la mayor superficie.

La localidad de Antonio Nariño registra el mayor número promedio de locales (449) por centro comercial grande, con la mayor área promedio por local de 239,10 m<sup>2</sup>. La localidad de Chapinero registra el menor número promedio de locales por centro comerciales grande (139) con una superficie de 81,22 m<sup>2</sup> por local. De otra parte, la localidad de Los Mártires registra la menor superficie promedio por local (11,59 m<sup>2</sup>).

La localidad de Suba registró la mayor cantidad de centros comerciales grandes (9) que sumó un total 1.667 locales con una superficie de 20,19 ha. Las localidades Usme, Tunjuelito, Los Mártires y

Antonio Nariño presentaron cada una, solo un centro comercial grande, entre las cuales Usme figuró con la menor cantidad de locales (140) en una superficie de 0,77 ha., y Los Mártires figuró con la menor superficie (0,31 ha).

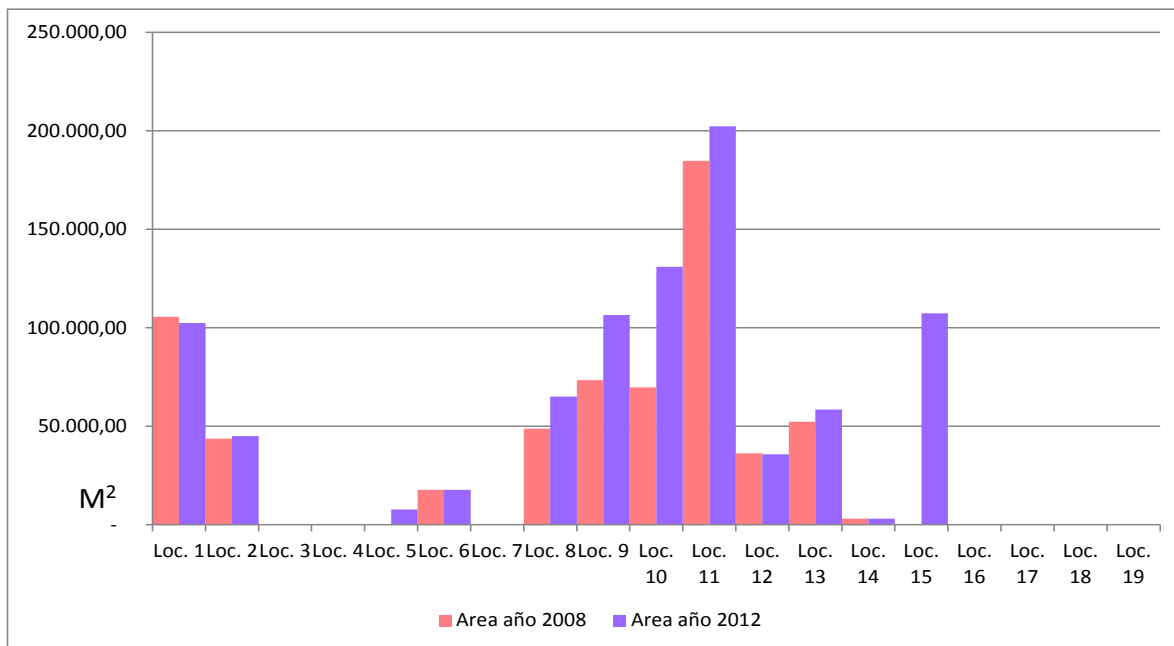
Las localidades de Santa Fe, San Cristóbal, Bosa, Puente Aranda, La Candelaria, Rafael Uribe Uribe y Ciudad Bolívar no presentaron ningún centro comercial grande. Ver cuadro No. 11.

En cuanto a UPZ, Chicó Lago registró la mayor cantidad de centros comerciales grandes (4), con un total de 554 locales en una superficie de 4.49 ha.

En síntesis, en el quinquenio se construyeron 6 centros comerciales grandes: Alta Vista centro comercial en la localidad de Usme, Hayuelos centro comercial y empresarial en la localidad de Fontibón, Centro comercial Tintal Plaza en la localidad de Engativá, centro comercial Plaza Imperial y centro comercial Tu Casa en la localidad de Suba, Centro Mayor centro comercial en la localidad de Antonio Nariño.

La localidad de Usaquén figura en el quinquenio, con 1 centro comercial grande menos, por cuanto el centro comercial Paseo Real se clasificó en comercio en corredor comercial.

Gráfica No. 6 Área privada de locales de centros comerciales grandes, años 2008 y 2012



Fuente: UAEC, Base de datos catastral vigencias 2009 y 2013

Teniendo en cuenta los tres tipos de centros comerciales, la ciudad registró 38 centros comerciales adicionales en el quinquenio: 18 centros comerciales pequeños, 14 centros comerciales medianos y 6 centros comerciales grandes.

### 2.3.3 Valores catastrales de locales de centros comerciales grandes, años 2008 y 2012

Imagen No. 4 Centro comercial Unicentro



Fuente: <http://www.lurebogota.com/>

En el año 2008 el avalúo total catastral de todos los locales de los centros comerciales grandes fue de 3.649.838'809.000 pesos y en el año 2012 ascendió a 5.114.847'897.000 pesos.

El valor integral catastral más alto de m<sup>2</sup> en el año 2008 lo registró el centro comercial Ciudadela Comercial Unicentro localizado en la localidad de Usaquén, con 33'253.743 pesos el m<sup>2</sup>. Y es esta localidad la que presenta la mayor cifra de avalúo total catastral con 1.030.616'785.000 pesos.

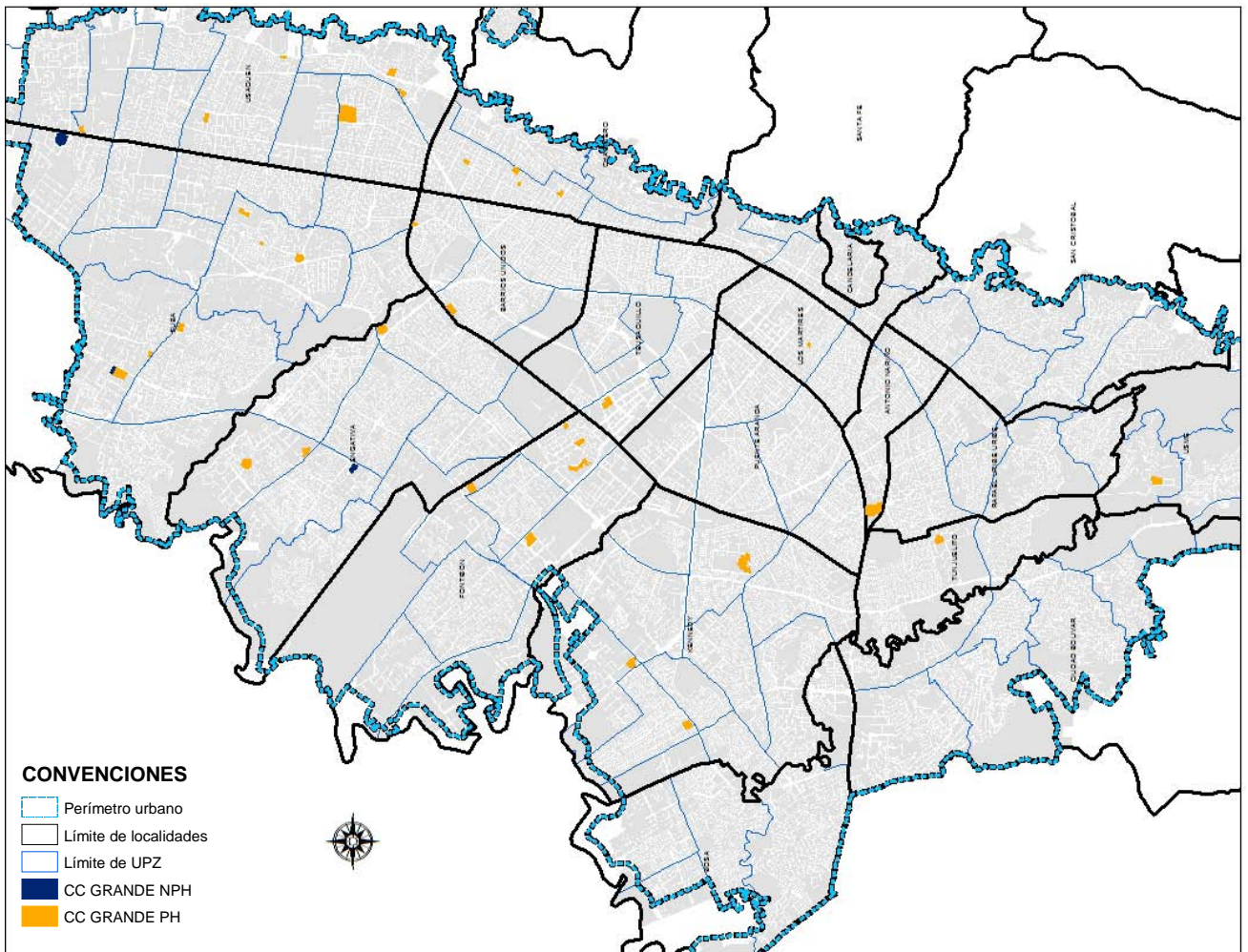
En el año 2012, el centro comercial Ciudadela Comercial Unicentro sigue figurando con el valor integral catastral más alto de m<sup>2</sup>, con 47'700.000 pesos, y con la mayor cifra de avalúo catastral total con 1.132.478'379.000 pesos.

Cuadro No. 17 TOP 10, Centro comerciales grandes con los valores más altos de m<sup>2</sup> integral, año 2012

LOC	NOMBRE CC GRANDE	VALOR M <sup>2</sup> INTEGRAL
1	CIUDADELA COMERCIAL UNICENTRO	47.700.000
2	CENTRO COMERCIAL Y DE NEGOCIOS ANDINO	29.631.429
13	LA GRAN ESTACION CENTRO COMERCIAL	24.292.280
9	SALITRE PLAZA CENTRO COMERCIAL	24.031.256
8	CENTRO COMERCIAL PLAZA DE LAS AMERICAS	22.260.000
10	CENTRO COMERCIAL TITAN PLAZA	18.756.312
11	CENTRO COMERCIAL SANTAFE	18.176.738
2	CENT. COMERCIAL Y DE ENTRE. ATLANTIS	17.213.657
1	CENTRO COMERCIAL SANTA ANA	14.535.211
14	CENTRO COMERCIAL SAN VICENTE PLAZA	14.436.484

Fuente: UAED, Base de datos catastral vigencias 2009 y 2013

Plano No. 5 Centro comerciales grandes, año 2012



Fuente: UAED, Base de datos catastral vigencia 2013.

Cuadro No. 18 Valores catastrales de los centros comerciales grandes según localidades, año 2008

AÑO 2008					
Nombre de centro comercial grande	042 - CENTRO COMERCIAL GRANDE PH				
	Cantidad de locales	Valor promedio integral m <sup>2</sup>	Valor mínimo integral m <sup>2</sup>	Valor máximo integral m <sup>2</sup>	Valor avaluo
CENTRO COMERCIAL CEDRITOS 151 P.H.	302	2.461.735	695.081	3.557.321	21.325.378.000
CENTRO COMERCIAL HACIENDA STA BARBARA	429	4.630.227	2.783.079	6.236.100	77.747.102.000
CENTRO COMERCIAL PALATINO	98	7.101.929	705.216	9.405.805	57.890.674.000
CENTRO COMERCIAL PANAMA	632	2.183.010	1.928.924	2.469.726	13.102.722.000
CENTRO COMERCIAL PASEO REAL	119	1.352.217	1.297.104	1.612.628	4.281.334.000
CENTRO COMERCIAL SANTA ANA	48	7.645.565	1.727.093	10.379.355	49.199.021.000
CIUDADELA COMERCIAL UNICENTRO	310	23.942.432	8.622.094	33.253.743	807.070.554.000
<b>Total Usaquen</b>	<b>1.938</b>	<b>6.523.291</b>	<b>695.081</b>	<b>33.253.743</b>	<b>1.030.616.785.000</b>
CENT. COMERCIAL Y DE ENTRE. ATLANTIS	39	10.270.573	6.423.612	13.311.005	87.196.258.000
CENTRO 93	75	4.925.081	3.123.957	6.604.386	34.217.925.000
CENTRO AVENIDA CHILE PH	211	3.792.044	1.230.913	8.322.992	36.027.936.000
CENTRO COMERCIAL Y DE NEGOCIOS ANDINO	207	18.647.581	9.303.856	21.701.429	294.365.766.000
<b>Total Chapinero</b>	<b>532</b>	<b>10.206.962</b>	<b>1.230.913</b>	<b>21.701.429</b>	<b>451.806.985.000</b>
CENTRO COMERCIAL CIUDAD TUNAL	310	4.139.875	1.248.388	4.586.767	62.616.230.000
<b>Total Tunjuelito</b>	<b>310</b>	<b>4.139.875</b>	<b>1.248.388</b>	<b>4.586.767</b>	<b>62.616.230.000</b>
MILENIO PLAZA CENTRO COMERCIAL	150	2.239.377	855.210	2.676.901	16.254.345.000
TINTAL PLAZA	218	4.695.416	2.755.506	4.920.913	68.929.595.000
CENTRO COMERCIAL PLAZA DE LAS AMERICAS	247	4.604.624	1.931.704	6.050.816	85.100.941.000
<b>Total Kennedy</b>	<b>615</b>	<b>4.059.918</b>	<b>855.210</b>	<b>6.050.816</b>	<b>170.284.881.000</b>
CENTRO COMERCIAL EL DORADO	175	1.529.519	891.494	1.560.431	23.931.395.000
SALITRE PLAZA CENTRO COMERCIAL	290	7.711.753	1.898.587	13.470.794	167.355.222.000
TERMINAL DE TRANSPORTE	334	2.623.374	709.152	3.292.686	38.116.539.000
TORRE CENTRAL	39	6.442.949	1.871.934	12.245.677	19.387.726.000
<b>Total Fontibon</b>	<b>838</b>	<b>4.333.599</b>	<b>709.152</b>	<b>13.470.794</b>	<b>248.790.882.000</b>
CENTRO COMERCIAL DRIVER PLAZA ALAMOS	105	4.530.970	1.087.462	5.398.667	30.969.570.000
CENTRO COMERCIAL PORTAL DE LA 80	324	8.544.710	1.532.632	11.158.183	138.526.756.000
CENTRO COMERCIAL UNICENTRO DE OCCIDENTE	157	4.549.443	1.083.533	7.167.395	71.198.092.000
<b>Total Engativa</b>	<b>586</b>	<b>6.755.120</b>	<b>1.083.533</b>	<b>11.158.183</b>	<b>240.694.418.000</b>
CENTRO COMERCIAL BULEVAR NIZA	310	3.470.336	1.135.862	5.038.702	106.337.203.000
CENTRO COMERCIAL PASEO SAN RAFAEL	34	3.868.520	3.783.048	3.904.391	28.015.121.000
CENTRO COMERCIAL SANTAFE	481	10.903.648	1.309.312	12.884.844	461.807.191.000
CENTRO SUBA	212	2.294.225	1.302.177	2.576.857	31.436.614.000
CONJUNTO PLAZA AVENTURA	115	4.102.292	2.440.245	5.229.821	5.646.941.000
PARQUE COMERCIAL BIMA	113	1.472.679	1.072.853	1.846.942	36.775.822.000
PLAZA IMPERIAL CENTRO COMERCIAL	287	7.524.837	1.075.724	10.006.637	148.795.638.000
<b>Total Suba</b>	<b>1.552</b>	<b>6.273.304</b>	<b>1.072.853</b>	<b>12.884.844</b>	<b>818.814.530.000</b>
CENTRO COMERCIAL ISERRA 100	133	3.058.249	1.092.327	3.579.216	32.092.260.000
CENTRO COMERCIAL METROPOLIS	166	2.785.037	1.219.617	3.503.782	45.095.295.000
<b>Total Barrios Unidos</b>	<b>299</b>	<b>2.906.566</b>	<b>1.092.327</b>	<b>3.579.216</b>	<b>77.187.555.000</b>
GALERIAS CIUDADELA COMERCIAL	350	6.252.268	3.773.132	9.714.958	50.570.073.000
LA GRAN ESTACION CENTRO COMERCIAL	374	13.326.702	5.154.679	16.949.910	472.387.105.000
<b>Total Teusaquillo</b>	<b>724</b>	<b>9.906.740</b>	<b>3.773.132</b>	<b>16.949.910</b>	<b>522.957.178.000</b>
CENTRO COMERCIAL SAN VICENTE PLAZA	268	9.008.411	5.258.235	11.712.051	26.069.365.000
<b>Total Los Mártires</b>	<b>268</b>	<b>9.008.411</b>	<b>5.258.235</b>	<b>11.712.051</b>	<b>26.069.365.000</b>
<b>Total general</b>	<b>7.662</b>	<b>6.478.005</b>	<b>695.081</b>	<b>33.253.743</b>	<b>3.649.838.809.000</b>

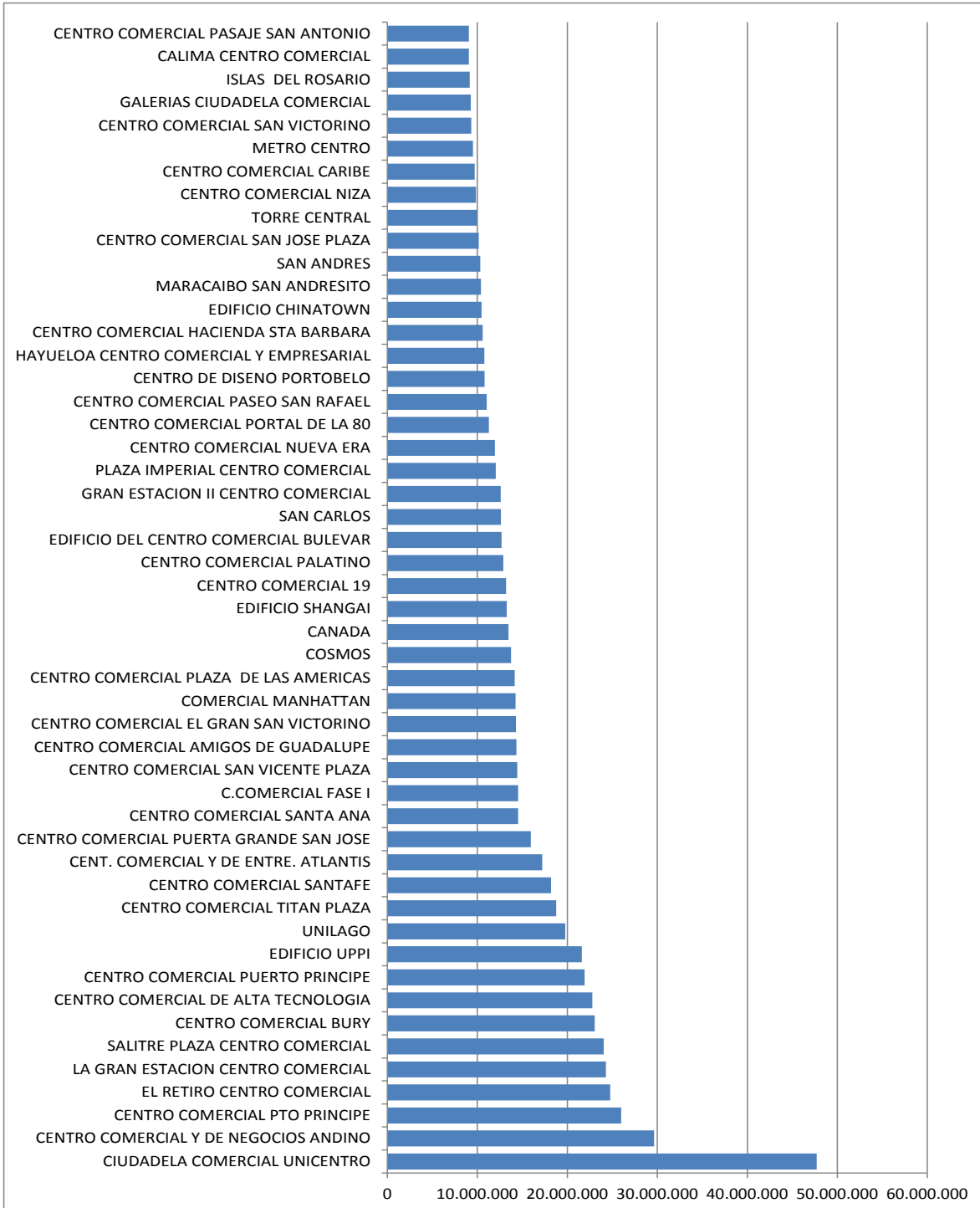
Fuente: UAECD, Base de datos catastral vigencia 2009

Cuadro No. 19 Valores catastrales de los centros comerciales grandes según localidades, año 2012

Nombre de centro comercial grande	AÑO 2012										TOTAL AVALUO
	07 - CENTRO COMERCIAL GRANDE NPH					042 - CENTRO COMERCIAL GRANDE PH					
	Cantidad de locales	Valor promedio integral m <sup>2</sup>	Valor mínimo integral m <sup>2</sup>	Valor máximo integral m <sup>2</sup>	Valor avaluo	Cantidad de locales	Valor promedio integral m <sup>2</sup>	Valor mínimo integral m <sup>2</sup>	Valor máximo integral m <sup>2</sup>	Avaluo	
Centro comercial Cedritos 151 p.h.						302	3.223.931	809.247	5.626.324	29.210.053.000	29.210.053.000
Centro comercial Hacienda Sta Barbara						429	6.200.126	1.985.310	10.594.747	102.980.895.000	102.980.895.000
Centro comercial Palatino						100	9.863.540	1.637.651	12.873.850	73.447.034.000	73.447.034.000
Centro comercial Panama						632	1.594.952	851.991	2.599.512	9.116.181.000	9.116.181.000
Centro comercial Santa Ana						50	10.502.378	2.533.957	14.535.211	70.965.600.000	70.965.600.000
Ciudadela comercial Unicentro						310	28.713.294	6.704.854	47.700.000	846.758.616.000	846.758.616.000
<b>Total Usaquen</b>						<b>1.823</b>	<b>8.257.864</b>	<b>809.247</b>	<b>47.700.000</b>	<b>1.132.478.379.000</b>	<b>1.132.478.379.000</b>
Cent. Comercial y de entre. Atlantis						39	11.097.293	5.439.032	17.213.657	78.566.342.000	78.566.342.000
Centro 93						75	6.042.753	2.930.486	8.038.333	40.179.013.000	40.179.013.000
Centro Avenida Chile ph						215	5.993.989	1.538.178	8.781.977	53.785.487.000	53.785.487.000
Centro comercial y de negocios Andino						225	21.892.395	2.216.934	29.631.429	342.304.283.000	342.304.283.000
<b>Total Chapinero</b>						<b>554</b>	<b>12.816.782</b>	<b>1.538.178</b>	<b>29.631.429</b>	<b>514.835.125.000</b>	<b>514.835.125.000</b>
Altavista centro comercial						140	3.511.396	1.259.657	4.972.881	25.194.914.000	25.194.914.000
<b>Total Usme</b>						<b>140</b>	<b>3.511.396</b>	<b>1.259.657</b>	<b>4.972.881</b>	<b>25.194.914.000</b>	<b>25.194.914.000</b>
Centro comercial Ciudad Tunal						310	5.685.363	1.259.810	7.780.313	76.122.757.000	76.122.757.000
<b>Total Tunjuelito</b>						<b>310</b>	<b>5.685.363</b>	<b>1.259.810</b>	<b>7.780.313</b>	<b>76.122.757.000</b>	<b>76.122.757.000</b>
Centro comercial Plaza de las Americas						341	13.984.026	255.274	22.260.000	333.820.955.000	333.820.955.000
Milenio Plaza centro comercial						187	3.134.033	942.645	4.176.810	25.986.865.000	25.986.865.000
Tintal Plaza						218	4.237.729	1.118.162	5.908.682	55.127.117.000	55.127.117.000
<b>Total Kennedy</b>						<b>746</b>	<b>8.202.982</b>	<b>255.274</b>	<b>22.260.000</b>	<b>414.934.937.000</b>	<b>414.934.937.000</b>
Centro comercial El Dorado						175	1.906.101	977.712	2.522.759	29.175.850.000	29.175.850.000
Hayuelos centro comercial y empresarial						288	7.376.363	1.353.453	10.786.815	172.529.335.000	172.529.335.000
Salitre Plaza centro comercial						290	16.325.889	2.468.828	24.031.256	306.068.101.000	306.068.101.000
Terminal de transporte						230	3.606.326	923.251	4.627.444	29.824.590.000	29.824.590.000
Torre Central						39	5.973.142	1.930.537	9.138.601	17.765.280.000	17.765.280.000
<b>Total Fontibon</b>						<b>1.022</b>	<b>8.077.178</b>	<b>923.251</b>	<b>24.031.256</b>	<b>555.363.156.000</b>	<b>555.363.156.000</b>
Centro comercial Driver Plaza Alamos	1	1.725.274	1.725.274	1.725.274	10.789.518.000	105	5.261.035	1.302.493	6.582.667	34.536.402.000	45.325.920.000
Centro comercial Portal de la 80						324	8.523.545	974.164	11.275.855	127.359.950.000	127.359.950.000
Centro comercial Titan Plaza						270	11.765.284	2.571.301	18.756.312	391.277.392.000	391.277.392.000
Centro comercial Unicentro de Occidente						157	4.185.268	1.237.381	6.432.754	56.192.082.000	56.192.082.000
<b>Total Engativa</b>	<b>1</b>	<b>1.725.274</b>	<b>1.725.274</b>	<b>1.725.274</b>	<b>10.789.518.000</b>	<b>856</b>	<b>8.350.176</b>	<b>974.164</b>	<b>18.756.312</b>	<b>609.365.826.000</b>	<b>620.155.344.000</b>
Centro comercial Bulevar Niza						310	4.607.324	779.854	6.753.363	116.726.438.000	116.726.438.000
Centro comercial Paseo San Rafael						34	8.229.635	5.438.942	11.031.447	50.881.412.000	50.881.412.000
Centro comercial Plaza Imperial	2	1.305.874	1.222.071	1.389.678	16.107.215.000						16.107.215.000
Centro comercial Santafe						481	11.935.101	2.260.461	18.176.738	456.850.410.000	456.850.410.000
Centro comercial Tu Casa						113	1.367.611	439.765	2.776.331	5.234.553.000	5.234.553.000
Centro Suba						212	2.191.655	699.928	3.173.846	24.841.661.000	24.841.661.000
Conjunto Plaza Aventura						115	3.374.650	1.560.195	4.881.333	4.739.510.000	4.739.510.000
Parque comercial Bima						114	1.098.561	348.417	1.669.836	19.074.624.000	19.074.624.000
Plaza Imperial centro comercial						286	7.403.351	1.405.624	12.055.518	154.613.253.000	154.613.253.000
<b>Total Suba</b>	<b>2</b>	<b>1.305.874</b>	<b>1.222.071</b>	<b>1.389.678</b>	<b>16.107.215.000</b>	<b>1.665</b>	<b>6.425.653</b>	<b>348.417</b>	<b>18.176.738</b>	<b>832.961.861.000</b>	<b>849.069.076.000</b>
Centro comercial Iserra 100						135	4.410.631	1.052.215	7.286.610	40.515.304.000	40.515.304.000
Centro comercial Metropolis						166	3.091.673	1.198.786	5.268.271	46.333.045.000	46.333.045.000
<b>Total Barrios Unidos</b>						<b>301</b>	<b>3.683.233</b>	<b>1.052.215</b>	<b>7.286.610</b>	<b>86.848.349.000</b>	<b>86.848.349.000</b>
Galerías Ciudadela comercial						390	5.836.512	587.317	9.275.000	61.400.906.000	61.400.906.000
La Gran Estación centro comercial						375	16.343.554	2.217.169	24.292.280	459.421.619.000	459.421.619.000
<b>Total Teusaquillo</b>						<b>765</b>	<b>10.987.023</b>	<b>587.317</b>	<b>24.292.280</b>	<b>520.822.525.000</b>	<b>520.822.525.000</b>
Centro comercial san vicente plaza						268	9.856.202	4.191.536	14.436.484	27.748.400.000	27.748.400.000
<b>Total Los Mártires</b>						<b>268</b>	<b>9.856.202</b>	<b>4.191.536</b>	<b>14.436.484</b>	<b>27.748.400.000</b>	<b>27.748.400.000</b>
Centro Mayor centro comercial						449	6.220.387	952.786	9.090.080	291.274.935.000	291.274.935.000
<b>Total Antonio Nariño</b>						<b>449</b>	<b>6.220.387</b>	<b>952.786</b>	<b>9.090.080</b>	<b>291.274.935.000</b>	<b>291.274.935.000</b>
<b>Total general</b>	<b>3</b>	<b>1.445.674</b>	<b>1.222.071</b>	<b>1.725.274</b>	<b>26.896.733.000</b>	<b>8.899</b>	<b>8.043.324</b>	<b>255.274</b>	<b>47.700.000</b>	<b>5.087.951.164.000</b>	<b>5.114.847.897.000</b>

Fuente: UAED, Base de datos catastral vigencia 2013

Gráfica No. 7 Valor máximo integral m<sup>2</sup> de centros comerciales, año 2012



Fuente: UAECD, Base de datos catastral vigencia 2013



## 2.4 USOS ANEXOS DE LOS CENTROS COMERCIALES, AÑOS 2008 Y 2012

Los centros comerciales presentan otros usos, además de los locales comerciales, tales como habitacional, comercio en corredor comercial, grandes almacenes, actividad artesanal, oficinas y/o consultorios, bodegas y almacenamiento, lokers, parqueaderos, teatros y/o cinemas, iglesias, restaurantes y predios sin construir, los cuales sumaron un total de 14.231 unidades con una superficie de 51,69 ha., en el año 2008. Ver cuadro No. 20

Cuadro No. 20 Cantidad y área de usos anexos de centros comerciales según localidades, año 2008

Localidad	AÑO 2008																				Total										
	001, 037, 038 Habitacional		004, 040 Comercio en corredor comercial NPH		008, 091 Grandes almacenes		019 Actividad artesanal PH		020, 045, 082, 092 Oficinas y consultorios en NPH y PH		022, 025, 033, 093, 097, 98 Bodega y almacenamiento		051 lokers		024, 048, 049, 050, 096 Parques		047 Teatros cinemas		053 Iglesias		060 Restaurantes		090 Predios sin construir PH		#	Area m <sup>2</sup>	%				
	#	Area m <sup>2</sup>	#	Area m <sup>2</sup>	#	Area m <sup>2</sup>	#	Area m <sup>2</sup>	#	Area m <sup>2</sup>	#	Area m <sup>2</sup>	#	Area m <sup>2</sup>	#	Area m <sup>2</sup>	#	Area m <sup>2</sup>	#	Area m <sup>2</sup>	#	Area m <sup>2</sup>	#	Area m <sup>2</sup>	#	Area m <sup>2</sup>	%				
1 Usaquen	11	751,10			4	5.929,97			298	34.201,74	337	3.841,94	443	4.104,16	751	11.333,83	4	10.494,97										1.848	70.657,71	13,67	
2 Chapinero	142	12.064,32					3	440,6	503	45.662,53	68	1.079,90	126	1.053,13	1011	27.080,79	1	1.676,70	1	58,3	1	438,60						1.856	89.554,87	17,32	
3 Santa Fe	68	3.993,58	4	175,1			2	43,2	435	21.455,54	110	5.178,00	65	441,55	1231	16.934,03	1	408,00			1	155,40						1.917	48.784,40	9,44	
4 San Cristóbal															41	435,10	2	727,60										43	1.162,70	0,22	
5 Usme																															
6 Tunjuelito									18	441,00	49	1.564,50									1	763,2						68	2.768,70	0,54	
7 Bosa																															
8 Kennedy					2	8.552,00			30	2.376,00	35	359,40									3	2.834,68					2	0	72	14.122,08	2,73
9 Fontibón									529	36.358,37			25	164,55	558	6.670,96	2	1.335,30	1	13								1.115	44.542,18	8,62	
10 Engativa	384	22.433,30							51	4.813,04	65	1.971,16			411	5.001,63												911	34.219,13	6,62	
11 Suba	402	23.096,22			10	11.434,95			270	12.674,45	74	3.835,27	512	4.220,41	460	9.072,67	9	5.119,94			6	544,95	1	0			1.744	69.998,86	13,54		
12 Barrios Unidos	0	0,00							98	4.737,43	37	207,89			188	2.343,30	1	2.967,40										324	10.256,02	1,98	
13 Teusaquillo	13	865,80							79	5.272,20	2	121,70	9	86,03	26	1.558,87	2	1.791,40			1	563,10						132	10.259,10	1,98	
14 Los Mártires									856	23.831,52	315	7.260,93	23	270,70	1162	25.055,46												2.356	56.418,61	10,91	
15 Antonio Nariño									12	178,80	13	46,40	62	656,74														87	881,94	0,17	
16 Puente Aranda			1	2005	1	249,50			924	29.427,79	206	4.030,11	5	39,60	483	25.368,98											16	0	1.636	61.120,98	11,82
17 Candelaria									1	284,20	1	448,10	51	554,20	69	960,27												122	2.246,77	0,43	
18 Rafael Uribe Uribe																															
19 Ciudad Bolívar																															
<b>Total general</b>	<b>1.020</b>	<b>63.204,32</b>	<b>5</b>	<b>2.180,10</b>	<b>17</b>	<b>26.166,42</b>	<b>5</b>	<b>483,80</b>	<b>4092</b>	<b>221.535,81</b>	<b>1.311</b>	<b>30.077,70</b>	<b>1272</b>	<b>10.980,73</b>	<b>6.453</b>	<b>132.472,63</b>	<b>25</b>	<b>27.355,99</b>	<b>3</b>	<b>834,50</b>	<b>9</b>	<b>1.702,05</b>	<b>19</b>	<b>0</b>	<b>14.231</b>	<b>516.994,05</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	
<b>%</b>	<b>7,17</b>	<b>12,23</b>	<b>0,04</b>	<b>0,42</b>	<b>0,12</b>	<b>5,06</b>	<b>0,04</b>	<b>0,09</b>	<b>28,75</b>	<b>42,85</b>	<b>9,21</b>	<b>5,82</b>	<b>8,94</b>	<b>2,12</b>	<b>45,34</b>	<b>25,62</b>	<b>0,18</b>	<b>5,29</b>	<b>0,02</b>	<b>0,16</b>	<b>0,06</b>	<b>0,33</b>	<b>0,13</b>	<b>0,00</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	

Fuente: UAECD, Base de datos catastral vigencia 2009

El uso que mayor área registró, fue el de oficinas y/o consultorios con una superficie de 22,15 ha., lo que representa el 42,85% frente a los demás usos. Y el uso que figuró con mayor cantidad de unidades fue el de parqueaderos con un total de 6.453 unidades que representa el 45,34% sobre el total. La localidad de Chapinero registra la mayor superficie de usos anexos con un área de 8,9 ha., y 1.856 unidades.

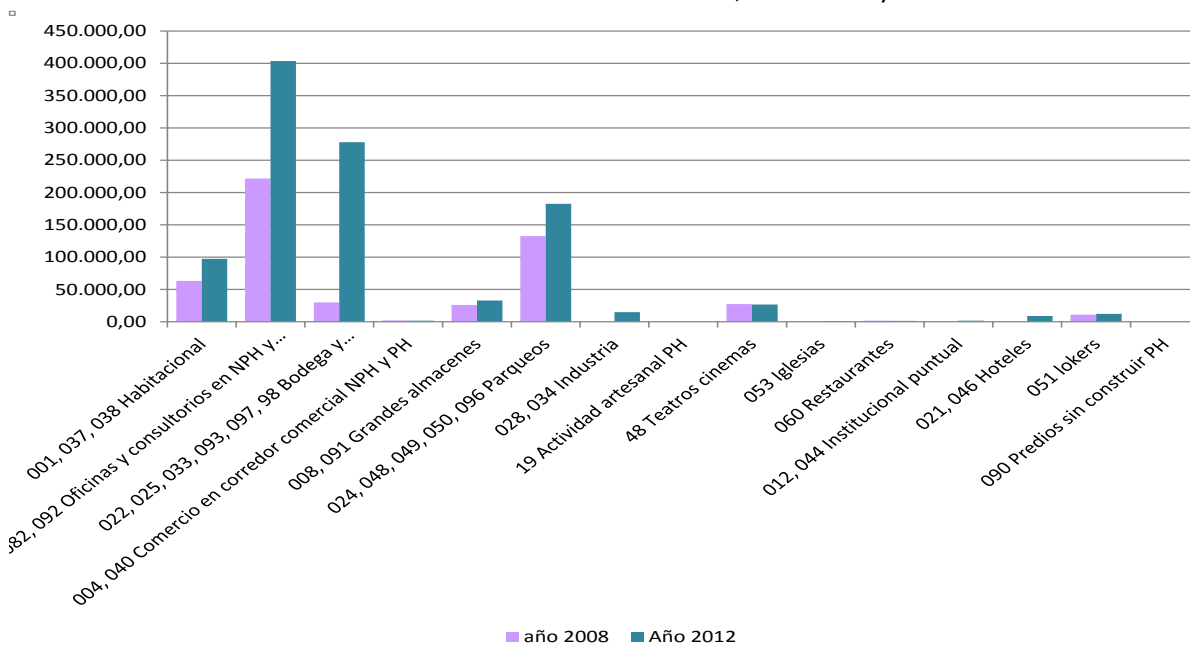
Cuadro No. 21 Cantidad y área de otros usos de centros comerciales según localidades, año 2012

Localidad	AÑO 2012																				Total												
	37, 38 Habitacional		040 Comercio en corredor comercial		008, 091 grandes almacenes		012, 044 Institucional puntual		019 Actividad artesanal		020, 045, 080, 081, 082, 092 Oficinas y consultorios		021, 046 Hoteles		022, 025, 033, 093, 097, 098 Bodega y almacenamiento		023, 047 teatros y cinesmas		024, 048, 049, 050, 096 Parqueos		028, 034 Industria		051 Lokers		053 Iglesias		060 restaurantes		090 Predios sin construir en PH		#	Area m <sup>2</sup>	%
	#	Area m <sup>2</sup>	#	Area m <sup>2</sup>	#	Area m <sup>2</sup>	#	Area m <sup>2</sup>	#	Area m <sup>2</sup>	#	Area m <sup>2</sup>	#	Area m <sup>2</sup>	#	Area m <sup>2</sup>	#	Area m <sup>2</sup>	#	Area m <sup>2</sup>	#	Area m <sup>2</sup>	#	Area m <sup>2</sup>	#	Area m <sup>2</sup>	#	Area m <sup>2</sup>	#	Area m <sup>2</sup>	%		
1 Usaquen			1	347,6	3	4.223,93					246	15.642,78	80	9015,1	52	1.664,30	4	10.494,97	304	9.448,31			630	5.636,70					1.320	56.473,69	5,31		
2 Chapinero	142	12.064,32									501	43.929,95	0	0	69	1.815,70	1	1.676,70	1008	25.182,99			153	1.368,08	1	58,3	1	438,6	1.876	86.534,64	8,13		
3 Santa Fe	69	4.025,46	32	613			1	325	2	43,2	453	86.795,59	2	120,87	115	5.778,84	2	834,30	1233	46.691,02			67	484,35					1.976	145.711,63	13,69		
4 San Cristóbal							2	727,6											41	435,10									43	1.162,70	0,11		
5 Umea					1	5.094,29									69	1.947,72													68	2.768,70	0,26		
6 Tunjuelito											18	441,00			49	1.564,50										1	763,2			1	763,20	0,07	
7 Bosa							1	723,1																					1	723,10	0,07		
8 Kennedy					2	8.552,00					48	4.880,50			63	1.866,94	1	1.825,08	1	1.677,59									115	18.802,11	1,77		
9 Fontibón					4	2.180,27					880	119.209,55			262	230.420,69	3	2.039,13	929	18.086,60	4	15013,33	25	164,55	2	424		30	0	2.139	387.538,12	36,41	
10 Engativá	732	50.495,78			0	0,00					135	20.392,02			105	2.830,76	0	0,00	1051	13.958,13			323	1.240,66					2.346	88.917,35	8,35		
11 Suba	513	30.915,73	1	906,65	10	11.434,95					290	14.226,27			225	6.413,61	9	5.119,94	622	10.568,52			370	2.440,72			6	544,95	2	0	2.048	82.571,34	7,76
12 Barrios Unidos											102	5.403,09			37	207,89	1	2.967,40	188	2.343,30									328	10.921,68	1,03		
13 Teusaquillo											84	36.341,54			2	121,70	2	1.791,40	13	1.396,47			9	86,03			1	563,1	111	40.300,24	3,79		
14 Los Mártires											902	25.130,62			392	9.860,10			1167	27.715,46			23	270,70					2.484	62.976,88	5,92		
15 Antonio Nariño											0	0,00			10	161,80			62	656,74			13	46,40			2	0	87	864,94	0,08		
16 Puente Aranda					1	1.501,00					913	30.701,81			212	13.332,44			350	23.604,29									1.476	69.139,54	6,50		
17 Candelaria											1	284,20							69	960,27					51	554,20			121	1.798,67	0,17		
18 Rafael Uribe Uribe																																	
19 Ciudad Bolívar																																	
<b>Total</b>	<b>1.456</b>	<b>97.501,29</b>	<b>34</b>	<b>1.867,25</b>	<b>21</b>	<b>32986,44</b>	<b>4</b>	<b>1.775,70</b>	<b>2</b>	<b>43,2</b>	<b>4.573</b>	<b>403.378,92</b>	<b>82</b>	<b>9.135,97</b>	<b>1.662</b>	<b>277.986,99</b>	<b>23</b>	<b>26.748,92</b>	<b>7.038</b>	<b>182724,79</b>	<b>4</b>	<b>15.013,33</b>	<b>1.664</b>	<b>12.292,39</b>	<b>4</b>	<b>1245,5</b>	<b>8</b>	<b>1.546,65</b>	<b>34</b>	<b>0</b>	<b>16.609</b>	<b>1.064.247,34</b>	<b>100</b>
	8,77	9,16	0,20	0,18	0,13	3,10	0	0,17	0	0,00	27,5	37,90	0	0,86	10	26,12	0,1	2,51	42,4	17,17	0	1,41	10	1,16	0	0,12	0	0,15	0,2	0,00	100	100	100

Fuente: UAECD, Base de datos catastral vigencia 2013

En el año 2012, los centros comerciales registraron 16.609 unidades con otros usos con una superficie de 106, 42 ha. El uso de oficinas figuró con el mayor porcentaje (37,90%), con respecto a la superficie de los otros usos anexos. Se observa, que el uso de bodega ha incrementado su superficie en los centros comerciales pasando de 5,82% a un 26,12% frente a los demás usos, y que la industria aparece como uso anexo con una superficie de 1,5 ha., en la localidad de Fontibón.

Grafica No. 7 Área de usos anexos de los centros comerciales, años 2008 y 2012



Fuente: UAECD, Base de datos catastral vigencia 2009

## 2.4.1 Valores catastrales de los usos anexos de los centros comerciales, años 2008 y 2012

En el año 2008 el avalúo total catastral de los usos anexos fue de 854.395'389.000 pesos valor que ascendió a 3.370.976'359.000 pesos al año 2012. El uso de depósitos de almacenamiento en PH figuró en el año 2008 con el más alto valor máximo integral catastral de m<sup>2</sup> con 11'696.667 pesos, uso que al año 2012 sigue registrando el más alto valor máximo integral de m<sup>2</sup> con 25'968.667 pesos. El uso de oficinas registró el mayor valor total de avalúo en los años 2008 y 2010 con 419.134'063.000 pesos y 761.914'525.000 pesos, respectivamente, en razón a que como lo vimos anteriormente, es el uso anexo que presenta el mayor porcentaje de superficie en los dos años con respecto a los otros.

Cuadro No. 22 Valores catastrales de los usos anexos de los centros comerciales, años 2008 y 2012

Usos anexos de centros comerciales	AÑO 2008					AÑO 2012				
	Cantidad unidades	Valor promedio integral m <sup>2</sup>	Valor mínimo integral m <sup>2</sup>	Valor máximo integral m <sup>2</sup>	Valor avalúo total	Cantidad unidades	Valor promedio integral m <sup>2</sup>	Valor mínimo integral m <sup>2</sup>	Valor máximo integral m <sup>2</sup>	Valor avalúo total
001 - Habitacional menor o igual a 3 pisos NPH	1	50.729.029	50.729.029	50.729.029	14.259.930.000					
037 - Habitacional menor o igual a 3 pisos PH	126	603.011	590.262	713.831	4.764.740.000	126	1.171.361	1.164.891	1.232.228	9.324.539.000
038 - Habitacional mayor o igual a 4 pisos PH	893	825.107	475.873	1.573.911	47.805.052.000	1.330	1.525.010	963.441	2.181.615	143.550.581.000
004 - Comercio en corredor comercial NPH	1	458.578	458.578	458.578	11.733.643.000					
040 - Comercio en corredor comercial PH	4	1.151.544	1.146.239	1.166.500	200.802.000	34	7.623.882	2.121.364	8.562.800	8.586.733.000
008 - Grandes almacenes NPH	1	1.217.070	1.217.070	1.217.070	7.072.931.000	1	4.068.159	4.068.159	4.068.159	49.611.195.000
091 - Grandes almacenes PH	16	1.602.389	339.697	2.775.532	45.490.105.000	20	2.992.309	1.830.102	4.537.528	91.241.371.000
020 - Oficinas y consultorios (Propiedad particular) NPH	4	1.076.915	458.578	1.527.968	30.728.258.000	16	2.668.710	1.510.027	4.068.159	400.910.928.000
045 - Oficinas y consultorios (Propiedad particular) PH	4.060	1.522.220	426.070	7.820.545	419.134.063.000	4.322	2.221.067	563.256	11.919.403	761.914.525.000
080 - Oficinas en bodegas y/o industrias NPH						3	2.843.333	1.513.789	4.068.159	92.719.883.000
081 - Oficinas en bodegas y/o industrias PH						80	1.753.636	1.123.251	2.691.835	231.750.788.000
082 - Oficinas operativas (Antes estaciones de servicio) (Oficinas en talleres)	1	1.815.249	1.815.249	1.815.249	578.520.000	2	9.543.494	2.768.036	16.318.951	1.955.960.000
092 - Oficinas y consultorios - dotacional oficial	27	1.060.780	1.046.444	1.081.818	1.291.961.000	150	3.130.360	1.835.287	3.987.333	8.257.194.000
060 - Restaurantes PH	9	4.733.593	967.812	11.656.717	10.978.428.000	8	4.879.136	2.489.275	8.561.176	81.471.312.000
021 - Hoteles NPH						3	2.261.954	1.314.034	3.179.288	24.599.484.000
046 - Hoteles PH						79	3.062.582	2.829.205	3.332.485	8.007.333.000
019 - Actividad artesanal PH	5	755.130	665.439	805.152	383.126.000	2	2.897.673	2.896.720	2.898.626	125.173.000
028 - Industria mediana PH						3	924.054	869.677	1.032.810	8.507.126.000
034 - Industria grande PH						1	2.327.422	2.327.422	2.327.422	21.599.868.000
022 - Depositos de almacenamiento NPH	3	773.646	594.039	1.104.043	8.289.735.000	11	2.257.606	1.048.883	4.068.159	151.502.168.000
098 - Depositos de almacenamiento PH	1.304	857.275	187.005	11.696.667	25.090.575.000	1.455	1.699.158	244.106	25.988.667	186.144.745.000
025 - Bodega de almacenamiento NPH	1	1.008.578	1.008.578	1.008.578	1.012.915.000	1	4.068.159	4.068.159	4.068.159	49.611.195.000
093 - Bodega de almacenamiento PH	1	729.619	729.619	729.619	789.565.000	193	1.738.313	887.604	2.971.061	440.954.955.000
033 - Bodega economica NPH	1	458.578	458.578	458.578	11.733.643.000	1	1.513.789	1.513.789	1.513.789	40.266.472.000
097 - Bodega economica PH	1	1.815.249	1.815.249	1.815.249	578.520.000	1	2.768.036	2.768.036	2.768.036	882.173.000
051 - Deposito de lokers PH	1.272	639.916	292.567	6.527.304	7.051.085.000	1.664	635.337	248.162	3.602.796	7.974.153.000
012 - Institucional puntual NPH						1	1.042.439	1.042.439	1.042.439	1.507.575.000
044 - Institucional puntual PH						3	1.238.074	1.116.317	1.298.964	1.307.921.000
023 - Teatros y cinemas NPH						1	2.170.227	2.170.227	2.170.227	3.638.603.000
047 - Teatros y cinemas PH	25	2.579.779	568.812	10.996.720	101.759.956.000	22	3.245.194	832.000	15.046.282	76.808.190.000
053 - Iglesias PH	3	1.408.788	475.873	2.117.154	2.234.588.000	4	1.685.241	1.192.088	2.743.538	4.342.922.000
024 - Edificio de parqueo NPH	1	458.578	458.578	458.578	11.733.643.000	1	1.513.789	1.513.789	1.513.789	40.266.472.000
050 - Edificio de parqueo PH	192	1.053.797	305.979	1.428.945	5.464.164.000	192	1.271.006	523.728	1.707.665	7.865.272.000
048 - Parqueo libre PH	919	551.866	271.313	3.646.887	6.438.915.000	1.057	789.930	320.117	1.271.010	9.687.212.000
049 - Parqueadero cubierto PH	5.335	683.024	117.279	2.958.152	56.508.935.000	5.777	1.201.859	278.622	9.204.348	102.922.591.000
096 - Parqueadero cubierto NPH	6	1.080.330	840.438	1.278.443	20.833.431.000	11	1.981.005	1.090.531	3.619.662	326.658.949.000
090 - Predios sin construir en PH	19	554.063	106.115	585.015	454.160.000	34	441.387	157.167	1.620.000	47.500.798.000
<b>Total general</b>	<b>14.231</b>				<b>854.395.389.000</b>	<b>16.609</b>				<b>3.370.976.359.000</b>

Fuente: UAECD, Base de datos catastral vigencias 2009 y 2013

### 3. INDICADORES DE CENTROS COMERCIALES

Cuadro 23. Indicadores de centros comerciales por localidad, año 2012

Fuente: UAECD, Base de datos catastral vigencias 2009 y 2013. SDP, población de localidades, año 2012.

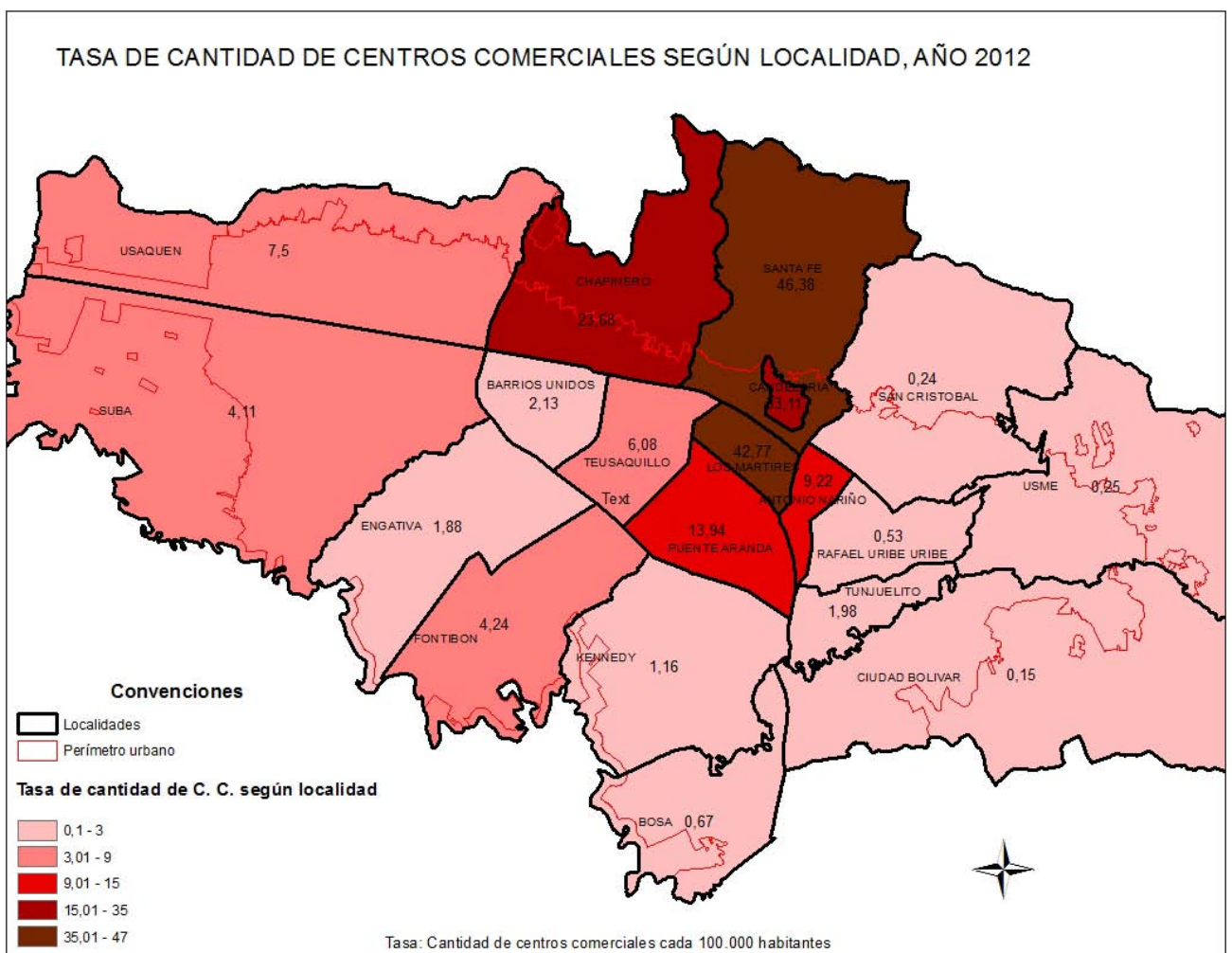
El cuadro 23 presenta los siguientes indicadores según localidad de todos los tipos de centros comerciales y total:

- Tasa de cantidad de centros comerciales por tipo y total. La tasa refiere a la cantidad de centros comerciales que existen en cada localidad por cada 100.000 habitantes. Como se observa en el cuadro, Ciudad Bolívar presenta la menor cifra con 0,15 centro comercial por cada 100.000 habitantes. La localidad de Santa Fe presenta la mayor tasa con 46,38 centro comerciales por cada 100.000 habitantes. Ver plano 6
- Tasa de cantidad de locales de centros comerciales por tipo y total. La tasa refiere a la cantidad de locales que existen en cada localidad por cada 100.000 habitantes. Ciudad Bolívar de nuevo presenta la menor cifra con 11,97 locales por cada 100.000 habitantes. La localidad de Los Mártires presenta la mayor tasa con 5451,64 locales por cada 100.000 habitantes. Ver plano 7
- Cantidad de locales por km<sup>2</sup> de cada localidad. Ciudad Bolívar de nuevo presenta la más baja cifra con 2,41 locales por km<sup>2</sup> y Lo Mártires registra la mayor cantidad con 821, 92 locales por km<sup>2</sup>. Ver plano 8
- Metro cuadrado (m<sup>2</sup>) de locales por km<sup>2</sup> de cada localidad. Ciudad Bolívar registra la menor cantidad con 117,83 m<sup>2</sup> por cada km<sup>2</sup>. Antonio Nariño figura con la mayor área con 24.030,26 m<sup>2</sup> de locales por km<sup>2</sup> de la localidad. Ver plano 9

- Metro cuadrado (m<sup>2</sup>) de local por habitante de cada localidad. Rafael Uribe registra la menor cifra con 0,005 m<sup>2</sup> de área de local por habitante y Los Mártires registra la mayor cantidad con 1,49 áreas de local por habitante. Ver plano 10

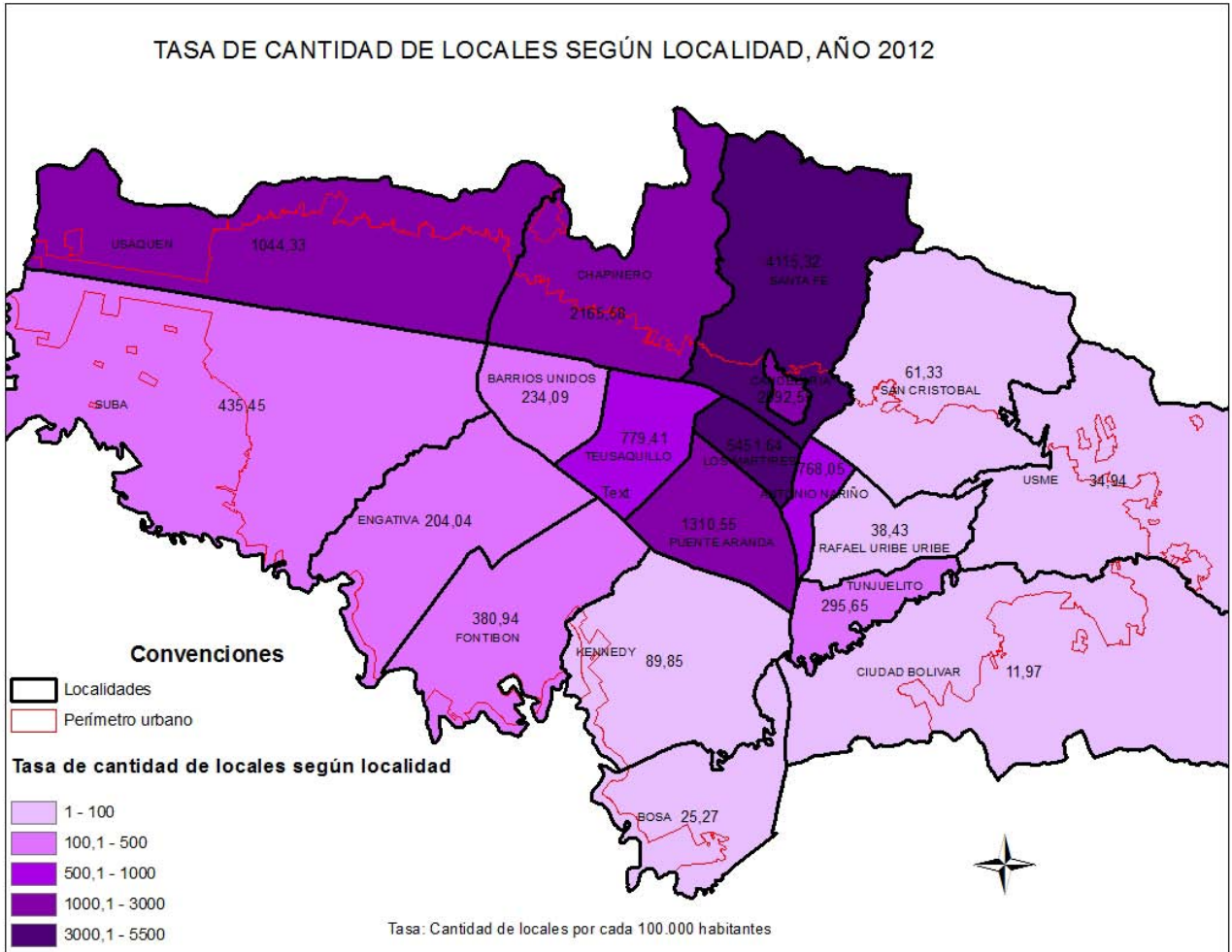
En conclusión y como se observa en los planos del sur, suroriente y sur occidente registran los mas bajos indicadores.

Plano No. 6



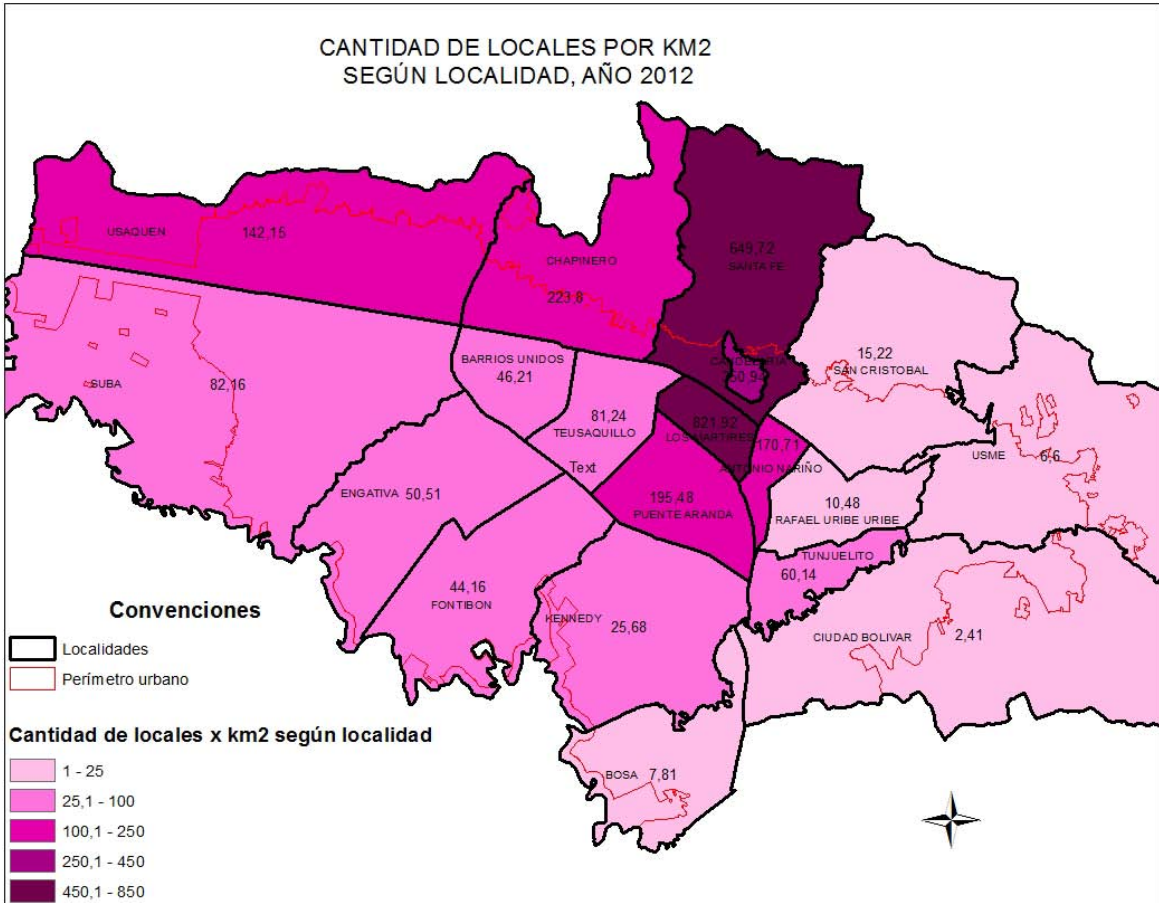
Fuente: UAECD, Base de datos catastral vigencias 2009 y 2013. SDP, población de localidades, año 2012.

Plano No. 7



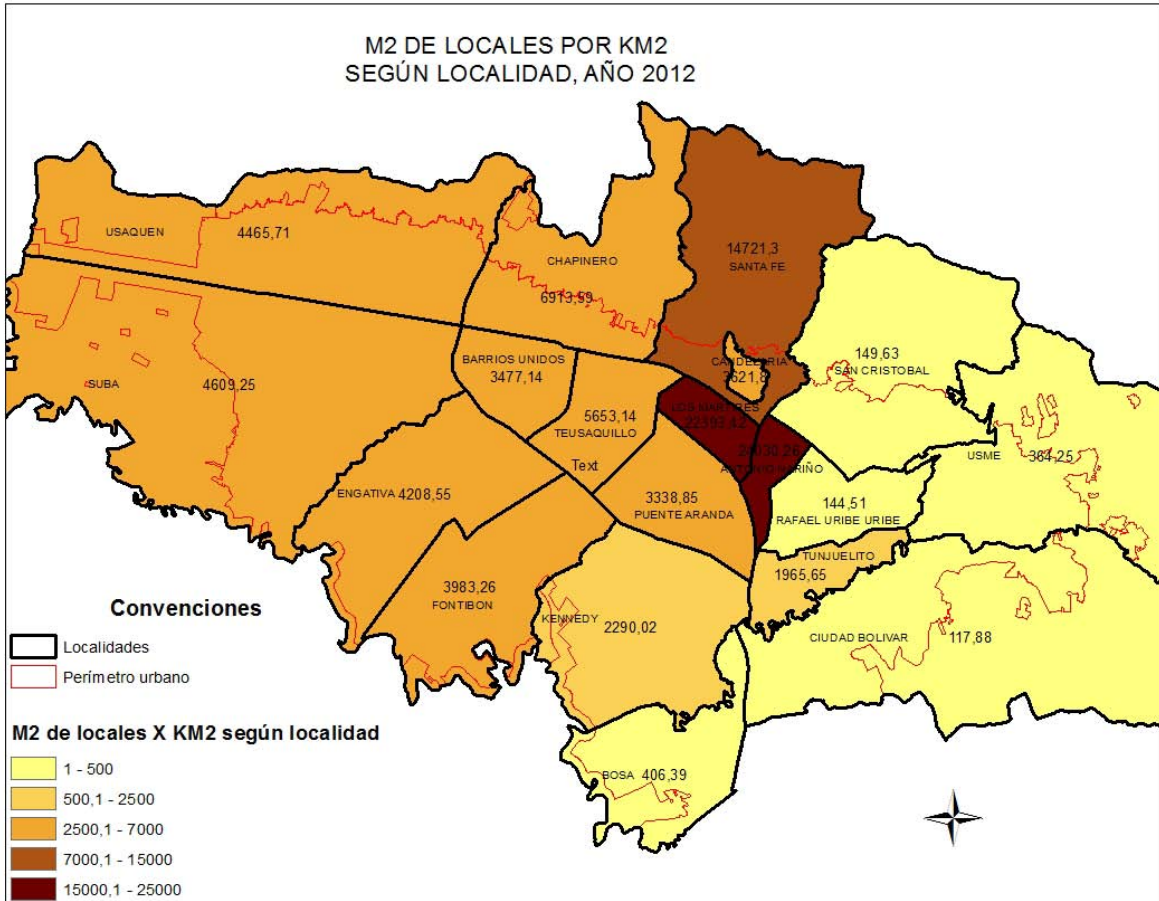
Fuente: UAECD, Base de datos catastral vigencias 2009 y 2013. SDP, población de localidades, año 2012.

Plano No. 8



Fuente: UAECD, Base de datos catastral vigencias 2009 y 2013. SDP, población de localidades, año 2012.

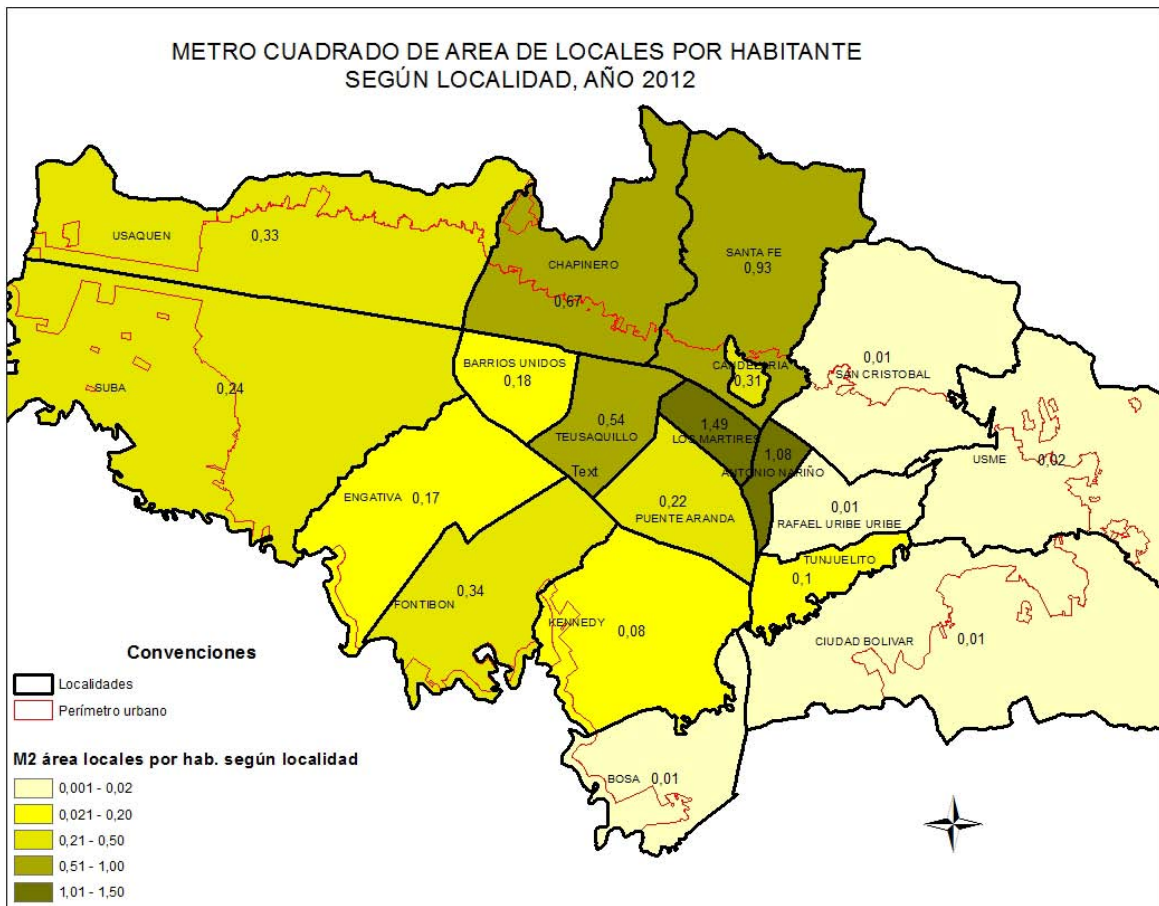
Plano No. 9



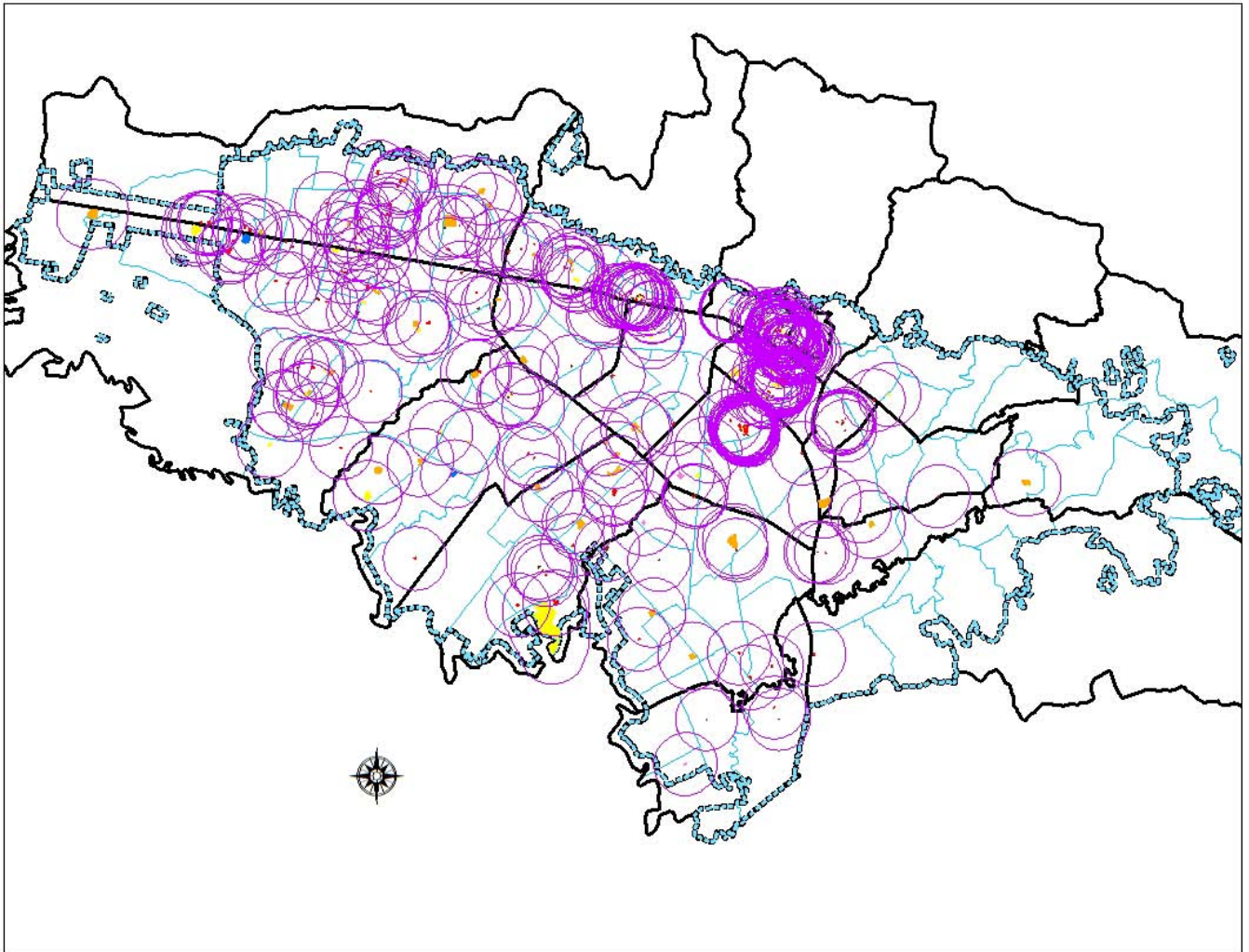
Fuente: UAED, Base de datos catastral vigencias 2009 y 2013. SDP, población de localidades, año 2012.



Plano No. 10



Plano No. 11 Buffer a un kilómetro de Centros comerciales, año 2012



Fuente: UAED, Base de datos catastral vigencias 2009 y 2013. SDP, población de localidades, año 2012.

Este plano presenta el área aledaña a 1 kilómetro de los centros, lo que permite observar las zonas de las localidades que requieren centros comerciales como: el costado sur de Kennedy, costado sur, el costado suroccidental de Bosa, el costado suroriental de San Cristóbal, el costado oriental de Rafael Uribe Uribe, el sur de Usme y todo el territorio de Ciudad Bolívar.

#### 4. CONCLUSIONES

Indudablemente la construcción de 38 centros comerciales en cinco años devela la pujanza de la ciudad, pues, los centros comerciales son atractores de desarrollo urbanístico y económico en las zonas donde se ubican; por tanto, sería conveniente para Bogotá y sus pobladores, que otros centros comerciales se ubicaran en zonas del sur de la ciudad en localidades como Ciudad Bolívar, Bosa, San Cristóbal, Rafael Uribe Uribe y Usme, lo que contribuiría a reducir la segregación socio espacial de sus pobladores.

No obstante, quisiera poner en discusión las implicaciones urbanas que se presentan con el tipo de centro comercial que se está construyendo. Actualmente, los centros comerciales suplen el papel de la plaza y desdibujan las calles, pues estos se han convertido en importantes lugares de encuentro social, los cuales se cierran al espacio público aledaño.

Imagen No. 5 Centro comercial Hayuelos, localidad Fontibón



Fuente: <http://www.cpampa.com/web/cpa/wp-content/uploads/pag-20-21.jpg>

Los centros comerciales se configuran como "*espacios de ocio altamente controlados y regulados con actividades que se vinculan a nuevos modelos de ocio: boleras, comida étnica, cines y otras actividades lúdicas. Son considerados por las familias como espacios útiles para la realización de una compra efectiva: acceso fácil, variedad de productos en un mismo espacio y seguridad y atención para los niños. Sin embargo, los más jóvenes sitúan a los centros comerciales como espacios vinculados al ocio, al placer y a la práctica del ir de compras, eliminando la referencia utilitarista por una de carácter más hedonista en torno al consumo*". Tinoco (1996).

Actualmente, la mayoría de los ciudadanos prefieren congregarse en espacios privados, ni siquiera circulan por las calles para llegar al centro comercial, pues a este se llega particularmente en vehículo. Esta situación lleva a reflexionar sobre el rol y la conformación de los tradicionales espacios públicos de encuentro de la ciudad como las plazas, los parques, los senderos peatonales y las calles.

La calle se caracteriza por estar bordeada por una alineación continua de fachadas de tiendas, residencias, plazas y parques, configurándose como un espacio esencial de la vida urbana que estructura el paisaje urbano, la cual está en proceso de extinción en las ciudades modernas<sup>3</sup>. Urbanísticamente hablando, el centro comercial mata la calle<sup>4</sup>, porque por lo general, estas construcciones son grandes moles que generan largos encerramientos o muros sobre las calles.

Además, los centros comerciales grandes interrumpen y obstaculizan el tramado de calles de la ciudad, en razón a que se conforman como grandes extensiones de tierra o islas que no continúan con el trazado de espacios públicos aledaños.

Imagen No. 6 Centro comercial Unicentro



<http://www.bing.com/images/search?q=unicentro&view=detail&id=6D299358F62FFDB1CB7395AC06FEFA8A7EB20292&FORM=IDFRIR>

---

<sup>3</sup> “Una serie de elementos arquitectónicos media en esta oposición entre el borde de fachadas sobre la calle y lo que conduce de un espacio a otro. Estos elementos establecen la relación entre el espacio privado detrás de la pared y el ámbito público delante de ella. Los primeros elementos que nos llaman la atención son las puertas, ventanas y balcones.” Holston (2008)

<sup>4</sup> “Le Corbusier proclamó la muerte de la calle en un artículo que apareció por primera vez en 1929 en el periódico sindicalista francés L’Intransegeant. Una versión diferente y algo más extensa apareció más tarde en la revista sindicalista Plans 5 (Mayo 1931). Esta versión es la que aparece su obra de 1933, La ciudad radiante.” Holston (2008)

Ahora bien, *“la plaza urbana es, si seguimos esta definición, un caso muy especial de calle”*<sup>5</sup>. La plaza, es un escenario vital de interacción y congregación informal que se da entre personas de todas las clases sociales; la plaza, al igual que la calle, esta bordeada por todos sus lados, por una línea continua de edificios que la conforman y caracterizan.

En la ciudad moderna, estos espacios públicos clásicos urbanos, están perdiendo su simbología y sentido y están siendo reemplazados por los centros comerciales, lo que trae como consecuencia que el espacio público pierda su rol como encuentro ciudadano, y la ciudad se convierta en una urbe con calles donde sólo se movilizan vehículos, y donde no existe *“el calor humano”*.

Aclaro, esta alocución no va en contra de la existencia de los centros comerciales, sino contra su disposición y aspecto urbano... ¿Sería posible diseñar y desarrollar centros comerciales que le dieran vida a las calles aledañas y posibilitaran la continuidad del entramado urbano? Centros comerciales que no se cierren al espacio público, sino que se articulen a él, y que creen plazas externas que se relacionen con el sistema de espacio público, dándole mayor vitalidad.

Una ciudad estética, es una ciudad productiva, es así, que no sólo podemos preocuparnos por la productividad de las ciudades, sino también de su belleza y configuración, lo que atrae a otras personas, y genera mayor interacción de actividades urbanas. Prueba de ello, lo vemos en ciudades como Madrid y Paris, entre otras, que se preocupan por la estética y conformación de sus espacios públicos y su articulación con los espacios privados, donde a toda hora del día y en todas las estaciones del año se presenta una muchedumbre de personas transitando y disfrutando de sus espacios.

---

<sup>5</sup> *“Ver Zucker 1959 para un estudio histórico y morfológico de la plaza desde la antigüedad hasta el siglo xix, que, aunque se centra especialmente en Europa, presta cierta atención al Nuevo Mundo.”* Holston (2008)

Imagen No. 7 Pasaje Brady de Paris, Francia



Fuente: <http://sobreparis.com/2010/02/02/>

Imagen No. 8 Pasaje comercial de Paris, Francia



Fuente: <http://www.traveler.es/viajes/viajes-urbanos/articulos/pasajes-comerciales-de-paris-tuneles-del-tiempo/763x>

Imagen No. 9 Calle peatonal comercial en el centro de Madrid, España



[https://www.google.com.co/search?q=calles+peatonales+madrid&source=lnms&tbm=isch&sa=X&ei=fVAeUt67IcvSsATuIIHgDw&sqi=2&ved=0CacQ\\_AUoAQ&biw=1920&bih=812](https://www.google.com.co/search?q=calles+peatonales+madrid&source=lnms&tbm=isch&sa=X&ei=fVAeUt67IcvSsATuIIHgDw&sqi=2&ved=0CacQ_AUoAQ&biw=1920&bih=812)

Imagen No. 10 Calle peatonal comercial de Londres, Inglaterra



Fuente: <http://de10.com.mx/8089.html>

Imagen No. 11 Galerías Lafayette en Paris, Francia



Fuente: <http://www.revistapym.com.co/destacados/que-hace-bueno-centro-comercial-5-casos-mas-exitosos-mundo>

Imagen No. 12 Planta de pasajes del ayuntamiento de Boulogne Billancourt de Paris, Francia



Fuente: <http://wearethecityheroes.wordpress.com/2013/01/31/hacia-un-urbanismo-comercial-inteligente-los-pasajes-del-ayuntamiento-boulogne-billancourt-2>





# CENTROS COMERCIALES Y GRANDES ALMACENES EN BOGOTÁ

