



# Corredores Comerciales Fuertes: Hallazgos Clave

¿Dónde se concentran las empresas y las oportunidades económicas en la ciudad?  
¿Cómo influye la zonificación en los corredores de negocios de Chicago?

La actividad comercial no está repartida de manera justa en Chicago. La investigación de MPC muestra que en los barrios del Sur y del Oeste hay más locales vacíos y más zonificación de negocios pensados para los autos, lo que dificulta tener calles animadas y fáciles de recorrer a pie. El estudio también señala que cuando la ciudad cambia la zonificación para áreas de Negocios o Comerciales—ya sea agregando o quitando estas zonas—eso influye en la cantidad de actividad económica en un vecindario.

## Principales datos destacados de nuestra investigación

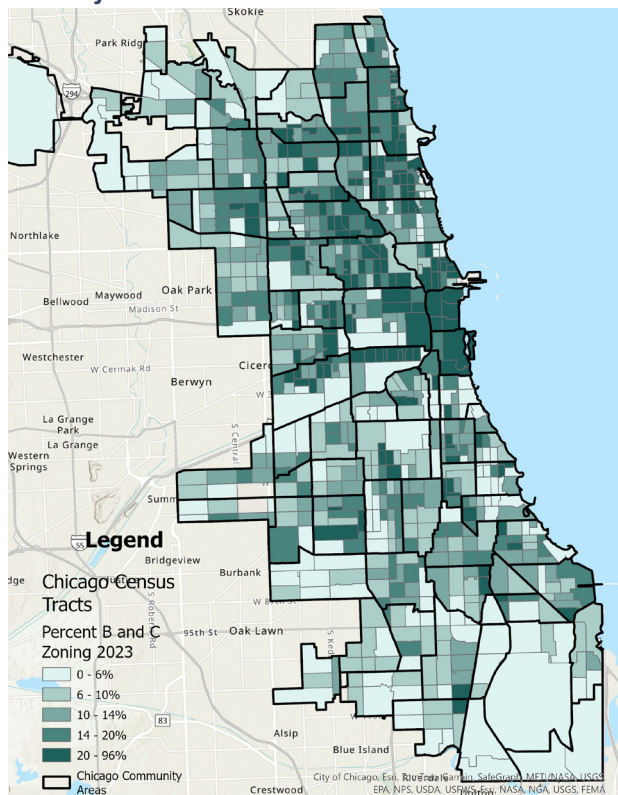
➤ **Las empresas están más concentradas en los sectores censales con mayor población blanca y menor población negra**, lo que refleja otra inequidad ligada a la segregación histórica de Chicago. En 2023, por ejemplo, en las áreas mayoritariamente blancas había un promedio de 14.7 negocios por cada 1,000 residentes, mientras que en las áreas mayoritariamente negras había 8.6 negocios por cada 1,000 residentes.

➤ **Las tasas de vacancia de propiedades muestran disparidades similares entre grupos raciales y étnicos.** Durante el mismo período, las áreas mayoritariamente negras tenían tasas de vacancia más de tres veces mayores que las de áreas mayoritariamente blancas, y cinco veces mayores que las de áreas mayoritariamente asiáticas.

➤ **Aproximadamente el 9% del suelo de la Ciudad de Chicago está zonificado para uso comercial (C) y de negocios (B) por derecho.** (Además, un 13% de la ciudad forma parte de un Desarrollo Planificado, otra designación de zonificación que también puede incluir actividad comercial.) Hay una mayor concentración de zonas B/C en el centro y en el norte de la ciudad.

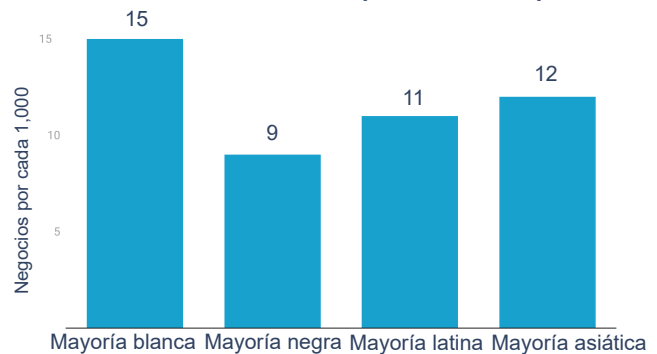
➤ **Dentro de los corredores comerciales y de negocios (que para simplificar definimos como Áreas de Servicio Especial), la situación económica varía según el perfil del mercado del corredor.** Los corredores de menores ingresos tienen un mayor porcentaje de empleos en pequeños negocios y han sufrido pérdida de empleos en las últimas dos décadas, lo que resalta la situación precaria

### Las proporciones de zonificación B y C son más altas en el centro y en el norte de la ciudad



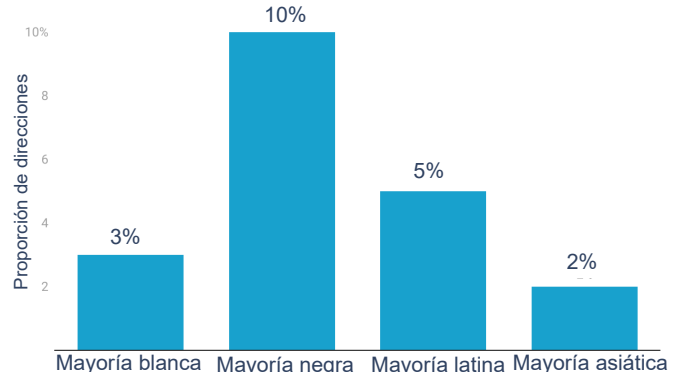
Fuente: Mapa de zonificación de la Ciudad de Chicago, 2023

### Los sectores de mayoría blanco tienen la mayor cantidad de licencias comerciales por cada 1,000 personas



Fuente: Datos de licencias comerciales de la Ciudad de Chicago, 2023 (la calidad de los datos varía); Censo ACS 2018-2022.

### Los sectores de mayoría negra registran los niveles más altos de vacancia



Fuente: Censo ACS 2018-2022; tasas de vacancia del Servicio Postal de EE. UU., agregadas por HUD, 2022. Identifica direcciones que no han recibido correo por 90 días o más, e incluye tanto ubicaciones residenciales como comerciales.

tanto de los corredores como de los pequeños negocios que los conforman.

➤ **Los residentes negros y latinos de Chicago tienen más probabilidades que los residentes blancos y asiáticos de vivir cerca de zonas comerciales pensadas para el automóvil (zonificación B3 y C), en lugar de zonas de uso mixto con comercios en la planta baja.** Las categorías de zonificación más orientadas al automóvil, B3 y C, sí concentran un mayor porcentaje de negocios, empleos y consumo en comparación con B1 y B2 (es decir, comercios en planta baja). Sin embargo, esto puede darse a costa de la experiencia peatonal de compra y de la vitalidad de los corredores comerciales. Además, las calles peatonales de Chicago—designadas en el código de zonificación que siguen lineamientos para promover una experiencia

de compras tipo “Main Street”, pensada para peatones—se concentran en el lado norte de la ciudad. De las 62 calles peatonales de Chicago, solo 12 no se encuentran en el lado norte.

➤ **Nuestra investigación sugiere que los cambios en la zonificación comercial y de negocios son, en última instancia, un reflejo de la actividad del mercado.**

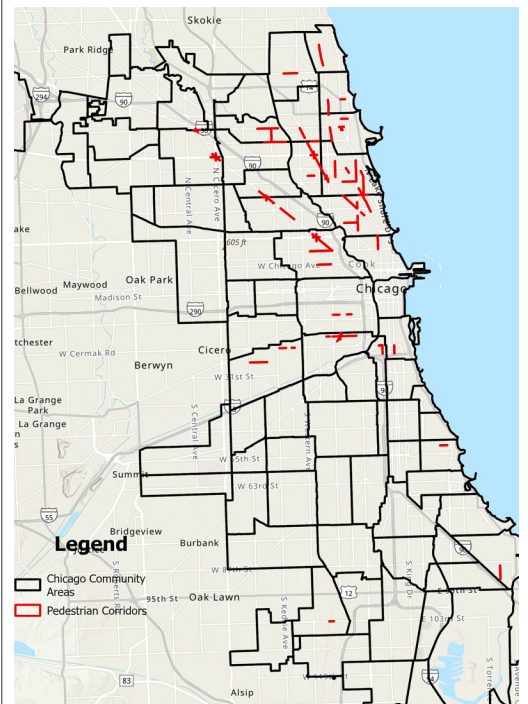
Las áreas que experimentaron cualquier cambio en la zonificación B y C durante la última década—ya fueran aumentos o reducciones—registraron, al final, más cambios económicos positivos entre 2003 y 2023. Por ejemplo, en esas áreas los aumentos en el valor de las viviendas y en el gasto de consumidores fueron mayores que en las zonas que no tuvieron cambios. En resumen, los cambios de zonificación reflejan mercados activos.

**La zonificación comercial no es igual para todos: las comunidades negras y latinas tienen más zonas pensadas para negocios orientados al automóvil**

Share of all Commercial Land Zoned or Within:	Latinx Chicagoans	Black Chicagoans	White Chicagoans	Asian Chicagoans
B1-B2 Businesses	9%	8%	8%	6%
B3 Businesses	21%	21%	15%	12%
C1-C3 Commercial	13%	13%	8%	8%
Downtown	10%	2%	18%	18%
Planned Development	47%	56%	52%	56%
Share of all Land Zoned Commercial or Within PD	18%	17%	26%	33%

*Este gráfico analiza el 30% de los sectores censales más poblados para cada grupo demográfico (aproximadamente entre el 75% y el 85% de la población total de cada grupo en la ciudad). Por ejemplo, en el 30% de los sectores con mayor población latina, el 21% de toda la zonificación comercial corresponde a Negocios B3. Fuente: Censo ACS 2018-2022; mapa de zonificación de la Ciudad de Chicago, 2023.*

**Las calles peatonales reconocidas en la zonificación están principalmente en el norte de la ciudad**



*Fuente: mapa de zonificación de la Ciudad de Chicago, 2023.*

**¿Por qué son importantes estos datos?  
¿Por qué deberían importarme estos hallazgos?**

Los corredores comerciales fuertes son esenciales para comunidades de Chicago. Son espacios que generan empleo, crean oportunidades para que las familias acumulen riqueza, ofrecen servicios y hacen que nuestros barrios sean más caminables y vibrantes. La zonificación por sí sola no explica todas las diferencias, pero ajustar estas políticas puede marcar la diferencia para que cada vecindario cuente con corredores comerciales activos y llenos de vida. Si queremos que Chicago sea una ciudad acogedora y próspera para todas las personas, tenemos que aprovechar todas las herramientas a nuestro alcance—incluida la zonificación—para que nuestros corredores comerciales sigan creciendo.

**Iniciativa y estudio de zonificación y uso de suelo**

*Esta investigación forma parte de una iniciativa colaborativa liderada por Metropolitan Planning Council (MPC) y Urban Institute, que evalúa la zonificación y el uso del suelo en Chicago para entender si contribuyen a resultados más equitativos, sostenibles y saludables para las comunidades y sus residentes. El objetivo es comprender el impacto de la zonificación para, de manera colectiva, impulsar cambios que hagan de Chicago una ciudad vibrante y próspera.*

*Para más información sobre este proyecto y sobre esta investigación, visite:*  
[metroplanning.org/projects/zoning-land-use-assessment](https://metroplanning.org/projects/zoning-land-use-assessment)

