

*Informe realizado por G&G Real Estate Appraisers: Arq. **Freddy Miguel Gómez**, Arq. **Paola Gabriela Gómez**, Arq. **Geraldine Gómez**, para el mapa de Valores del Suelo Latam – año 2018*

La ciudad de La Paz, Bolivia, está enclavada en medio de un valle, entre montañas y altiplanicie. Esta particularidad hace que desplazarse en el espacio, sea una experiencia en dos dimensiones, horizontal y vertical. Por eso la necesidad de un sistema de transporte que se mueva a través de las alturas, desde donde apreciar las altas laderas, ocupada por estratos sociales de menores recursos, el centro urbano, donde contrastan viejas casonas y altos edificios que parecen competir con el imponente nevado Illimani, hasta llegar al sur, donde habitan los sectores de mayores recursos económicos.



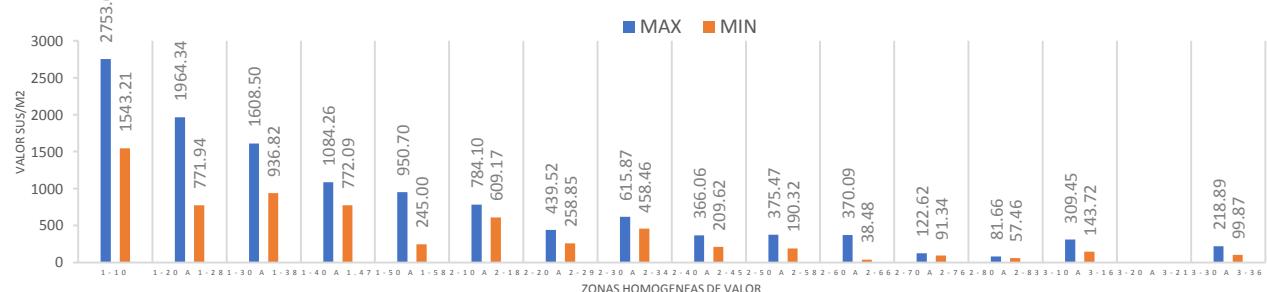
El clima es condicionado fuertemente por la altura, así desde los 4.000 msnm donde se localiza la ciudad El Alto, la sensación térmica en época de verano, oscila entre 16 y 18º C, a los 3.600 msnm de Plaza Murillo, sede política del estado plurinacional, la térmica se sitúa entre 18 y 20º C, hasta llegar a los 2.800 msnm, donde se localizan las zonas más exclusivas, con temperaturas entre los 20 y 24º C.

Sin dudas, las condiciones climáticas locales, la apropiación del espacio urbano, los modos de desplazamiento y otras variables económicas, son factores que influyen y determinan el valor del suelo urbano paceño. Otra particularidad relevante es el área metropolitana de La Paz, conformada por La Paz y El Alto, siendo un solo contexto urbano, pero unidades administrativas y morfologías diferentes.

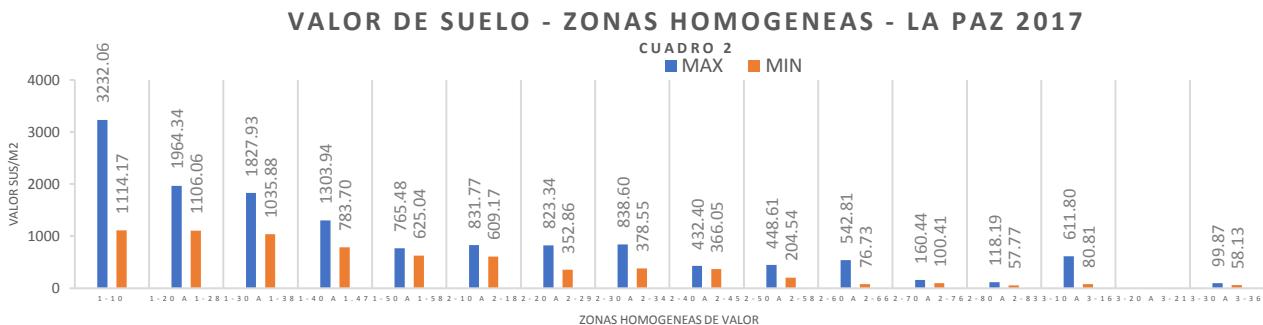
Para el análisis comparativo, se contempló una muestra de valores diferenciados tomados aleatoriamente de nuestra propia base de datos. Para La Paz, corresponden para el año 2016 - 29 datos, para el año 2017 - 31 datos. En el caso de El Alto, corresponden para el año 2016 - 25 datos y para el año 2017 - 42 datos. Fueron ordenados por zonas homogéneas siguiendo patrones catastrales municipales, La Paz está conformada por tres macrozonas de valor homogéneo y diversas sub-zonas, en tanto, El Alto está conformada por ocho zonas de valor homogéneo.

Para La Paz, siguiendo datos de la Edición 2016, analizando máximos y mínimos, resulta un valor máximo de 2.753 US\$/m² y un mínimo de 38 US\$. Se observa que el valor máximo supera al mínimo 71 veces.

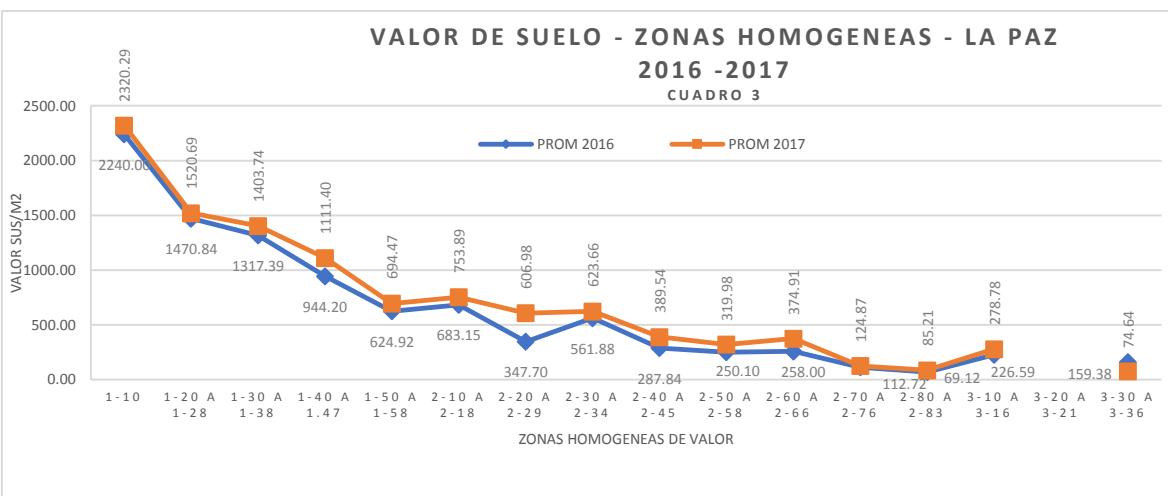
VALOR DE SUELO - ZONAS HOMOGENEAS - LA PAZ 2016
CUADRO 1



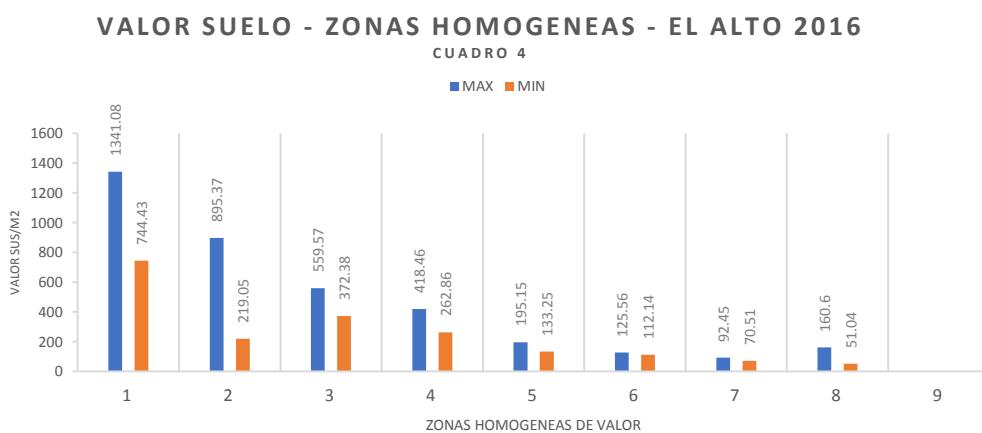
Para datos de la Edición 2017, el máximo fue de 3232 US\$/m² para la misma zona del 2016 y el mínimo de 57 US\$/m² para la “zona homogénea 2-80”, siendo el mínimo superado 56 veces por el valor máximo.



Comparando Ediciones se percibe un incremento de valores, para la ciudad de La Paz en el 2016, el valor promedio es de 637 US\$/m² y para 2017, el valor promedio es de 712US\$/m², arrojando un incremento aproximado del **10 % anual**.

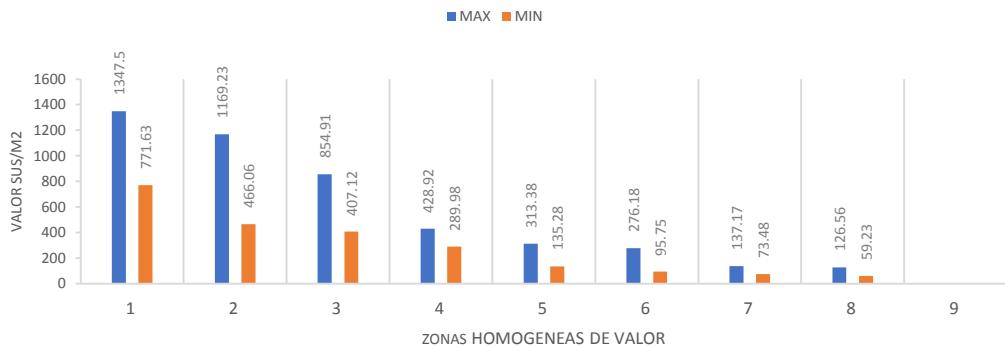


Para El Alto, siguiendo datos de la Edición 2016, el valor máximo es de 1341 US\$/m² y el mínimo es de 51 US\$/m², arrojando una diferencia 26 veces superior.



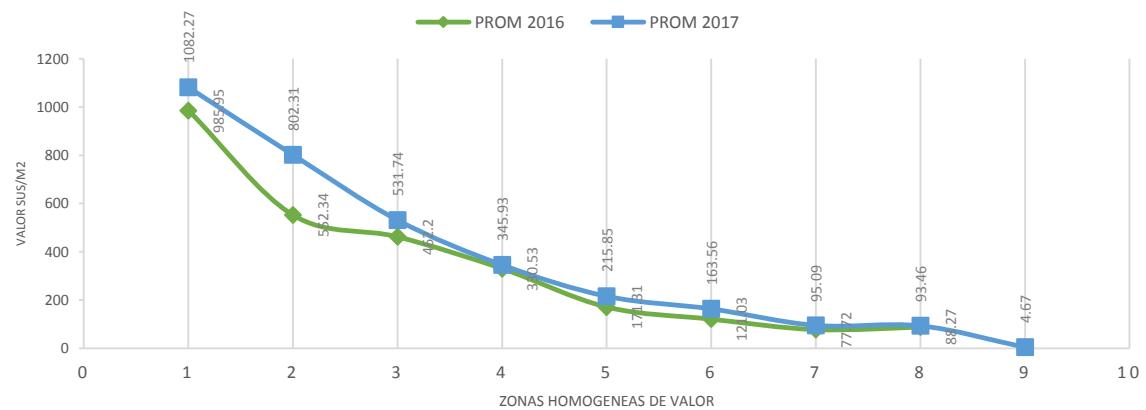
Para datos 2017, el valor máximo es de 1347 US\$/m² y el mínimo es de 59 US\$/m², siendo la diferencia casi 23 veces mayor.

VALOR SUELO - ZONAS HOMOGENEAS - EL ALTO 2017
CUADRO 5



En la comparación de los valores a través de las dos ediciones, existe un incremento que no es significativo, sin embargo en la comparación del valor del suelo promedio, para el 2016 es de 348 US\$/m² y para el 2017 es de 416 US\$/m², siendo el incremento del **16 % anual**.

VALOR SUELO - ZONAS HOMOGENEAS - EL ALTO 2016-2017
CUADRO 6



La relación entre La Paz y El Alto, si se comparan valores de suelo promedio, es mayor para La Paz un 82% para el año 2016 y 71 % para el 2017.

A modo de conclusión podemos expresar que:

- el valor de suelo promedio es mayor en La Paz en comparación con la ciudad de El Alto (tomando en cuenta que forman parte de la misma metrópoli).
- el valor del suelo diferenciado en ambas ciudades no es homogéneo, se observa un incremento del valor del suelo promedio anual, para La Paz del 10 % y para El Alto del 16 %.
- el valor de suelo promedio comparado entre ambas ciudades nos indica un incremento para el periodo analizado del casi el 12 % para La Paz y del 19 % para El Alto.
- el incremento de valores para el Área Metropolitana del Gran La Paz es del 15 %

Estos indicadores nos muestran un comportamiento con tendencia ascendente de los valores del suelo y desde allí asumir un comportamiento similar para la Edición 2018. Sin embargo, para un muestreo realizado en el primer semestre del corriente año, surge que el valor del suelo en ambas ciudades tiene tendencia a decrecer, sobre todo en las zonas donde se localizan los máximos y mínimos valores del suelo urbano.

En la ciudad de La Paz se observa un **aumento** en los valores promedio de los inmuebles entre el año 2016 (U\$D 637) y 2017 (U\$D 712), en tanto que en la ciudad de El Alto el valor promedio de los inmuebles pasó de U\$D 348 en 2016 a U\$D 416 en 2017. Sin embargo, la **diferencia interanual** observada no es lo **suficientemente elevada** como para descartar que se trate de un **efecto muestral**, dado que el cálculo se basa en una muestra de 67 observaciones para la ciudad de El Alto (25 en 2016 y 42 en 2017) y 60 observaciones para la ciudad de La Paz (29 en 2016 y 31 en 2017).