

Paradigmas del mercado de suelo urbano (2016 – 2022) en el Área Metropolitana de La Paz

Contribución

Arq. Freddy Miguel Gómez, Arq. Paola Gabriela Gómez, Arq. Geraldine Gómez

Las interpretaciones más relevantes que ha dado el pensamiento económico sobre el desarrollo urbano de las ciudades están basadas en principios de aglomeración y de competencia espacial, que nace de las actividades económicas que se aseguran las localizaciones más ventajosas, sin embargo no necesariamente toman en cuenta, fenómenos externos imprevisibles como el de la “emergencia sanitaria” que si bien gradualmente se la está superando, nos deja paradigmas y desafíos sobre el comportamiento de las ciudades.

Lo anterior, por supuesto, sin omitir ahora más que nunca “el derecho fundamental de todos los hombres al uso de la tierra por igual, tan claro como su derecho a respirar el aire”: derecho proclamado por el hecho de su existencia (“Progreso y Miseria” Henry George 1879).

Preámbulo

Como producto de la “emergencia sanitaria mundial”, los valores de suelo en los centros urbanos en general, se han visto influidos, afectando sus índices y factores económicos como la desaceleración, recesión, deflación o inflación (a principios de 2020). Las ciudades de Bolivia también han sufrido éste fenómeno, marcando la necesidad de una recopilación de “datos de valores de suelo” en forma sistemática y sostenida, pero conocer y medir mejor estos impactos.

En el caso de las ciudades de La Paz y El Alto en Bolivia, el comportamiento de valores de suelo se analiza sobre la base de datos de los últimos 6 años; los mimos que forman parte de los aportes a la iniciativa “Valores de Suelo en América Latina” (<https://valorsueloamericalatina.org/>). Para el análisis de los datos, se respeta la organización administrativa y territorial propia de cada ciudad y se los agrupa en “tres ciclos o períodos”, tomando como referencia la “emergencia sanitaria” (pre – durante - post).

El impacto en los “valores del suelo” mensurado, va a determinar su dimensión y magnitud, lo que permitirá proponer “políticas e instrumentos con base suelo y proceder a su regulación”. Para este cometido, en principio, es necesario contextualizar muy brevemente las ciudades de La Paz y El Alto objeto del presente análisis.

Una visión del desarrollo territorial del área metropolitana – ciudades de La Paz y El Alto

La ciudades de La Paz y El Alto conforman un contexto urbano hermanadas por su cercanía geográfica y separadas por el límite arcifinio entre la altiplanicie y el valle: **la ciudad de El Alto – altiplano** (parte alta, aprox. 4000 msnm promedio) y **el valle de la ciudad de La Paz**, rodeado de montañas de la cordillera real (parte baja a 3600 msnm promedio), constituyen dos municipios colindantes; el

primero ordenado administrativamente en 10 distritos municipales (1 al 8 y 12 al 14) y cuatro rurales (9, 10, 11, y 13) y el segundo conformado por siete macro distritos urbanos y dos distritos rurales.

Sin embargo, de ser colindantes ambas ciudades, presentan un “comportamiento propio” de ocupación espacial respecto de su forma de aglomeración y competencia económica. Por lo tanto, los valores de suelo responden a las variables específicas del mercado inmobiliario, producto de su propia dinámica; ahora bien, el desafío surge en como medir éste impacto en el costo del suelo, lo que nos ha motivado a realizar un seguimiento ordenado, sistemático y sostenido, de acorde al comportamiento propio de cada una de las ciudades, respetando sus características administrativas y su ordenamiento urbano.

Es necesario puntualizar que la “captura de datos en campo” (muestras de casos reales) y los valores obtenidos de acuerdo a las zonas de valor homogéneas para cada municipio, ordenados por gestiones, son agrupados según su distribución en tres grandes ciclos, comprendido en lapso de tiempo de 6 años, es decir, las gestiones 2016-2017, 2018-2019 y 2020-2021, además de premisas de comportamiento para el año 2022.

1. Categorías o Ciclos de análisis

Cabe indicar que la captura de datos de campo ha tenido un desarrollo regular de aumento de cobertura hasta 2019, para luego oscilar entorno a la pandemia, es decir bajar en 2020, para posteriormente retomar a un aumento.

La Paz - Valle

Ciclo I

gestión 2016 con 29 datos
gestión 2017 con 31 datos,
gestión 2018 con 37 datos
gestión 2019 con 96 datos*

Ciclo II

gestión 2020 con 58 datos

Ciclo III

gestión 2021 con 77 datos

El Alto - Altiplano

Ciclo I

gestión 2016 con 25 datos
gestión 2017 con 42 datos
gestión 2018 con 79 datos
gestión 2019 con 198 datos

Ciclo II

gestión 2020 con 41 datos

Ciclo III

gestión 2021 con 70 datos

Es así que los valores de suelo han sido agrupados y representados en histogramas-gráficos, de la siguiente manera:

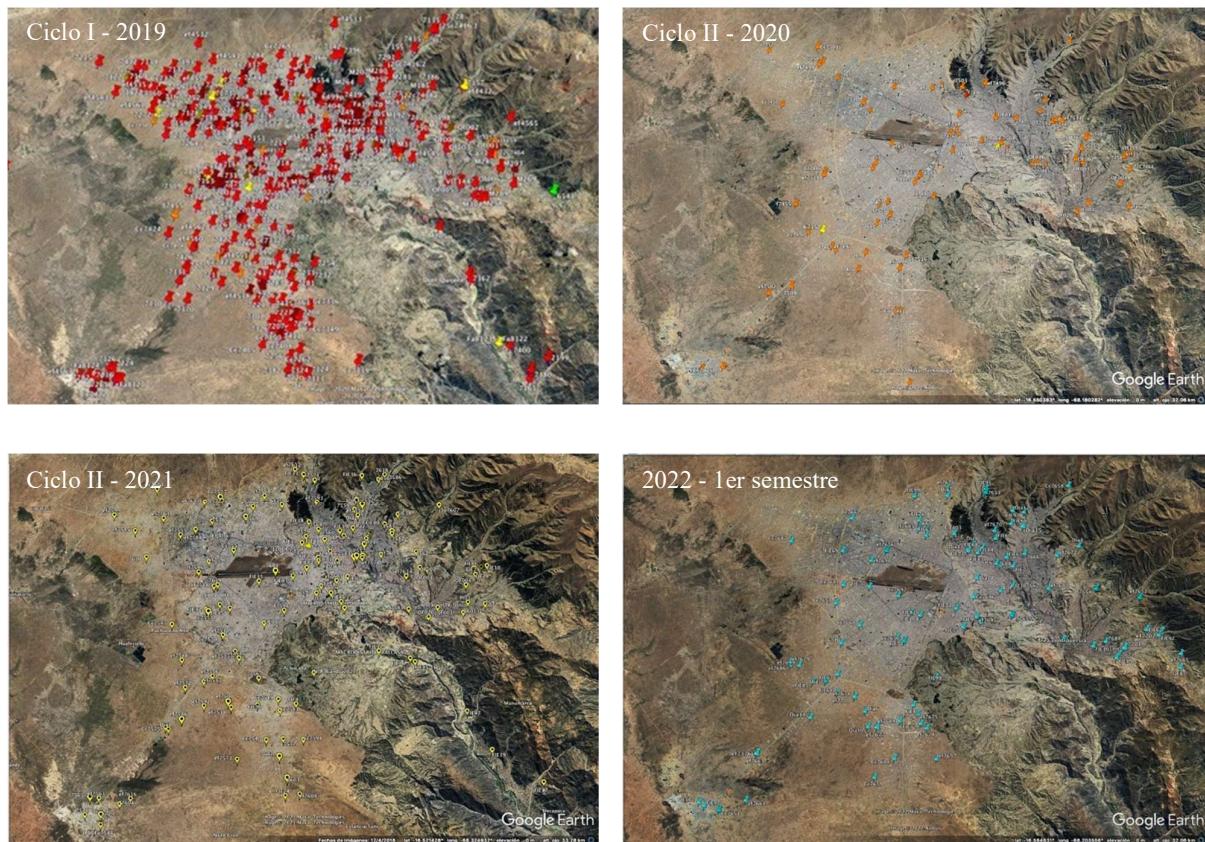
CICLO I - Comportamiento de valores de suelo gestiones: 2016 a 2019.

CICLO II - Comportamiento de valores de suelo gestión: 2020.

CICLO III - Comportamiento de valores de suelo gestiones: 2021 y 2022 (parcial).

El comportamiento espacial de cobertura de muestreo para ambas ciudades objeto de análisis, tiene patrones comunes por ciclos; es decir, el **Ciclo I** comprendido entre el 2016 al 2019, detenta un **aumento sostenido** de valores, mientras que para el **Ciclo II**, comprendido por 2020 y afectado por el efecto de la pandemia, muestra una **disminución abrupta** de la cantidad de muestras y valores, cuyos datos han seguido un proceso de validación. El **Ciclo III** comprende la gestión 2021, con un **ascenso moderado** de la cobertura y valores, cuya tendencia continúa en el primer semestre 2022.

Gráfico 1 - Cobertura cronológica de datos en las ciudades de La Paz - El Alto – Viacha, 2019 a 2022



Ref.- Ciclo I - 2019 (puntos rojos), Ciclo II- 2020 (puntos naranjas), Ciclo II - 2021 (puntos amarillos), correspondiente a la gestión 2022 (puntos cian) parcial

1.1. Ciudad de La Paz - Valle

1.1.1 CICLO I (periodo 2016 a 2019)

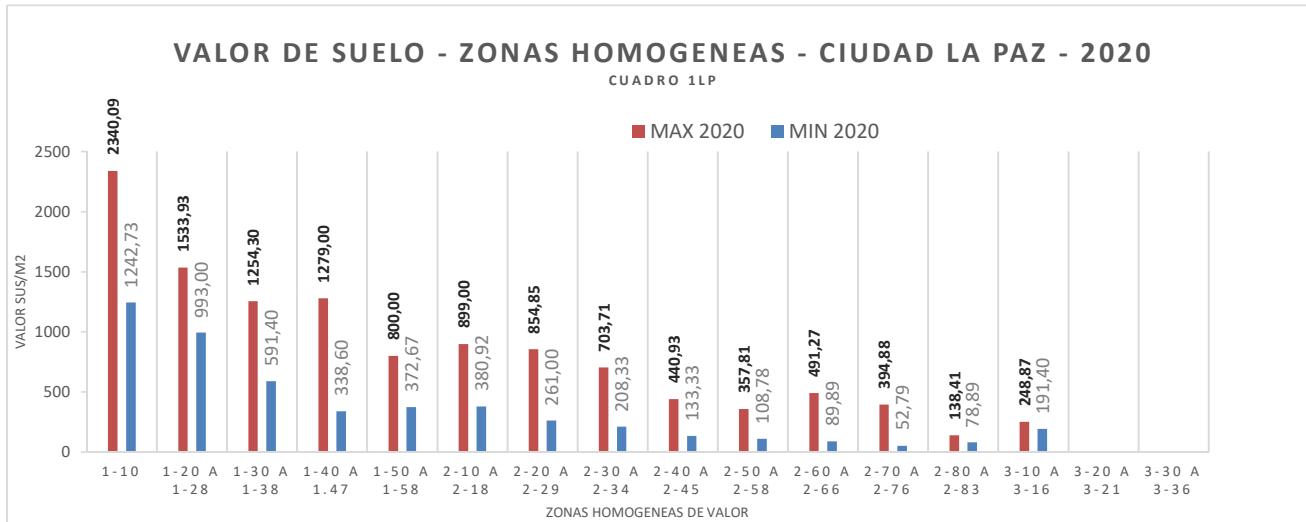
Este ciclo, habiendo sido objeto de estudio con anterioridad (*Tendencias del valor de suelo urbano en las ciudades de La Paz y El Alto, publicado 2020*), se constituye en base referencial del análisis comparativo, cuyo comportamiento nos refleja en general “**valores de suelo urbano ascendentes y en forma sostenida**” con ciertas particularidades para cada zona homogénea (16 zonas homogéneas ordenadas dentro 3 macro zonas), que sin embargo no tienen una incidencia dominante en el comportamiento general.

1.1.2 CICLO II (periodo 2020)

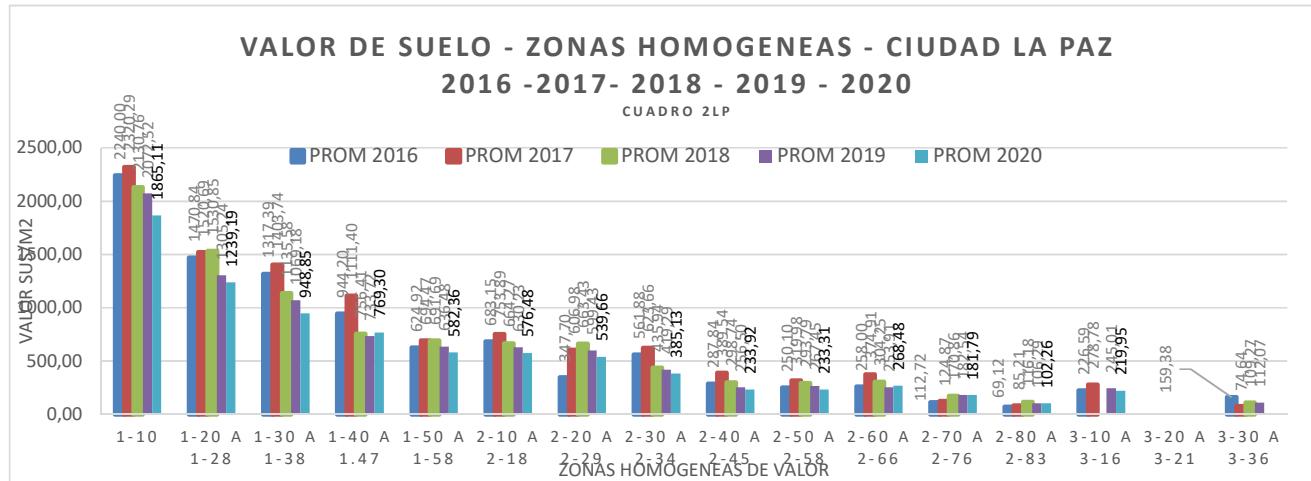
Este periodo está marcado por la “emergencia sanitaria”, que altera directamente los valores de suelo urbano y que para fines referenciales comparativos se circunscribirá principalmente a valores promedio.

Valores de suelo, máximo - mínimo 2020 La Paz – valle

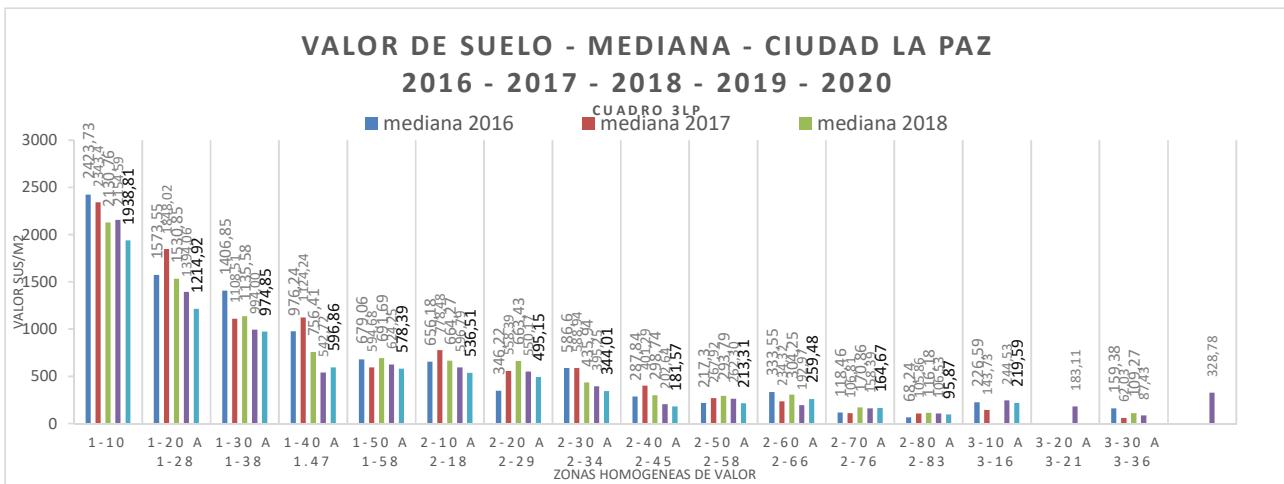
Si comparamos los valores **máximo - mínimo** con la gestión anterior, se aprecia en general un descenso abrupto en todas las zonas homogéneas que oscilan alrededor del -10% (zona 1-10 si la tomamos como referencia); sin embargo, por la dificultad de recolección de datos en éste periodo, algunas zonas no cuentan con valores referentes suficientes (zonas homogéneas 3-20 a 3-16 y 3-30 a 3-36 - Cuadro 1-LP)



Valores promedio y medianas 2020 (comparados con gestiones anteriores)



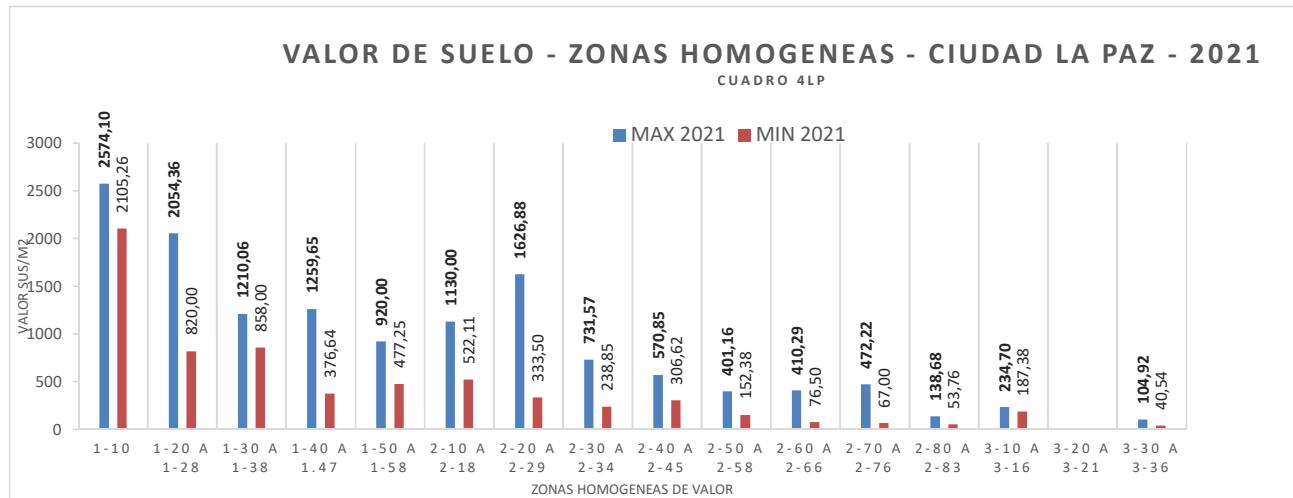
La secuencia de valores contemplados en el cuadro comparativo promedio (Cuadro 2-LP) refleja un comportamiento **descendente**, después de alcanzar su cúspide. En la gestión 2017) se consolida y valida con los valores comparativos de medianas obtenidos en el siguiente (Cuadro 3-LP), sin embargo es necesario destacar que las zonas de mayor valor homogéneo (1-10), que comprende el Centro histórico, San Sebastián, Rosario, Belén, han sufrido un descenso sostenido. No obstante, “a medida que se aleja de la zona de mayor precio, el descenso es porcentualmente menor” y que en algunos casos mantienen su valor, como las zonas homogéneas 3-10 a 3-16, correspondientes a Alto Achumani, Lomas del Sud y Lupapina, entre otras.



1.1.3 CICLO III (periodo análisis 2021)

Valores de suelo, máximo - mínimo 2021

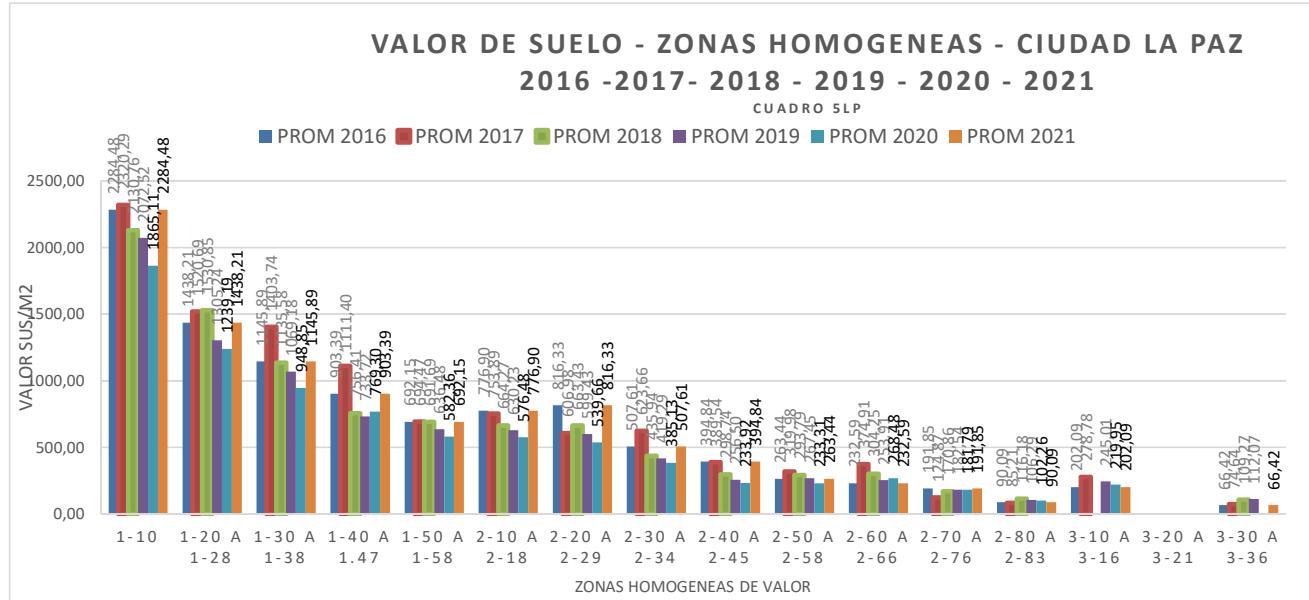
Los valores máximo - mínimo para la gestión 2021 (Cuadro 4-LP), van a representar un inicio de recuperación de los valores, debido principalmente a que se detectan los primeros indicios de vuelta a la “normalidad” después de la pandemia, mostrándonos el grado, capacidad y rapidez de recuperación del mercado de la tierra; es así por ejemplo, la zona homogénea 1-10, que indica un incremento entre un +10 a +69% (valor máx. 2574 \$US/m²), pero también detecta indicios de desajustes de valores, como es el caso de la zona homogénea 2-20 a 2-29, donde el porcentaje de subida en el valor máximo supera el +90% y en el mínimo con el +28% (valor máx. 1626.88 \$US/m²) producto precisamente de la inestabilidad del mercado.



Valores promedio 2021 (comparados con gestiones anteriores)

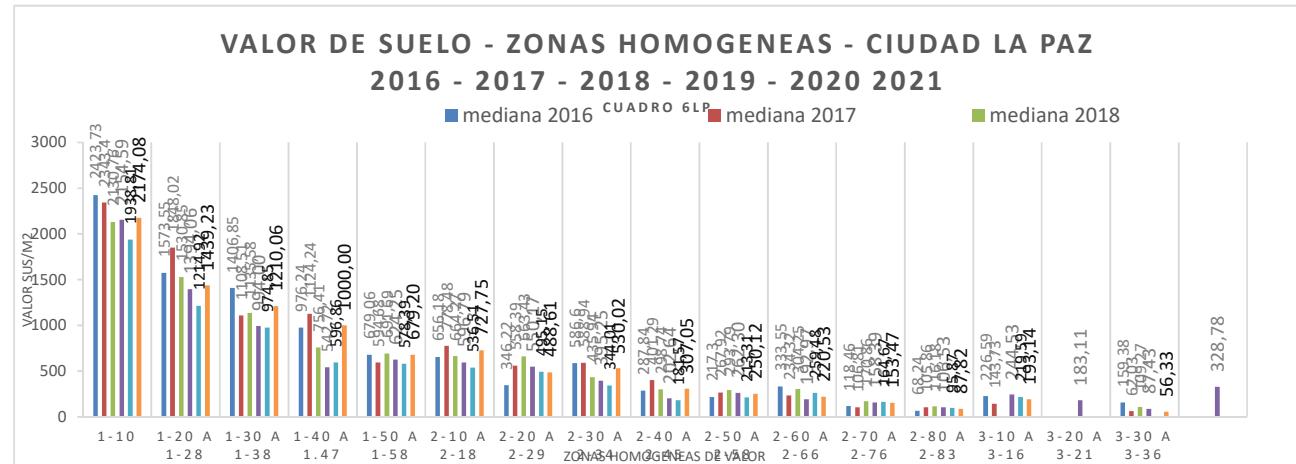
Sin embargo, nótese en éste cuadro comparado de valores promedio de la gestión 2021 con los períodos anteriores, que se observa un aumento en casi todas las zonas homogéneas; sin embargo, éste incremento va a ser proporcional a su caída en las zonas más caras (1-10), que va disminuyendo

en su proporción hasta llegar a las zonas más alejadas (3-30 a 3-36), aunque para este ciclo también se han tenido algunas zonas sin datos de muestreo.

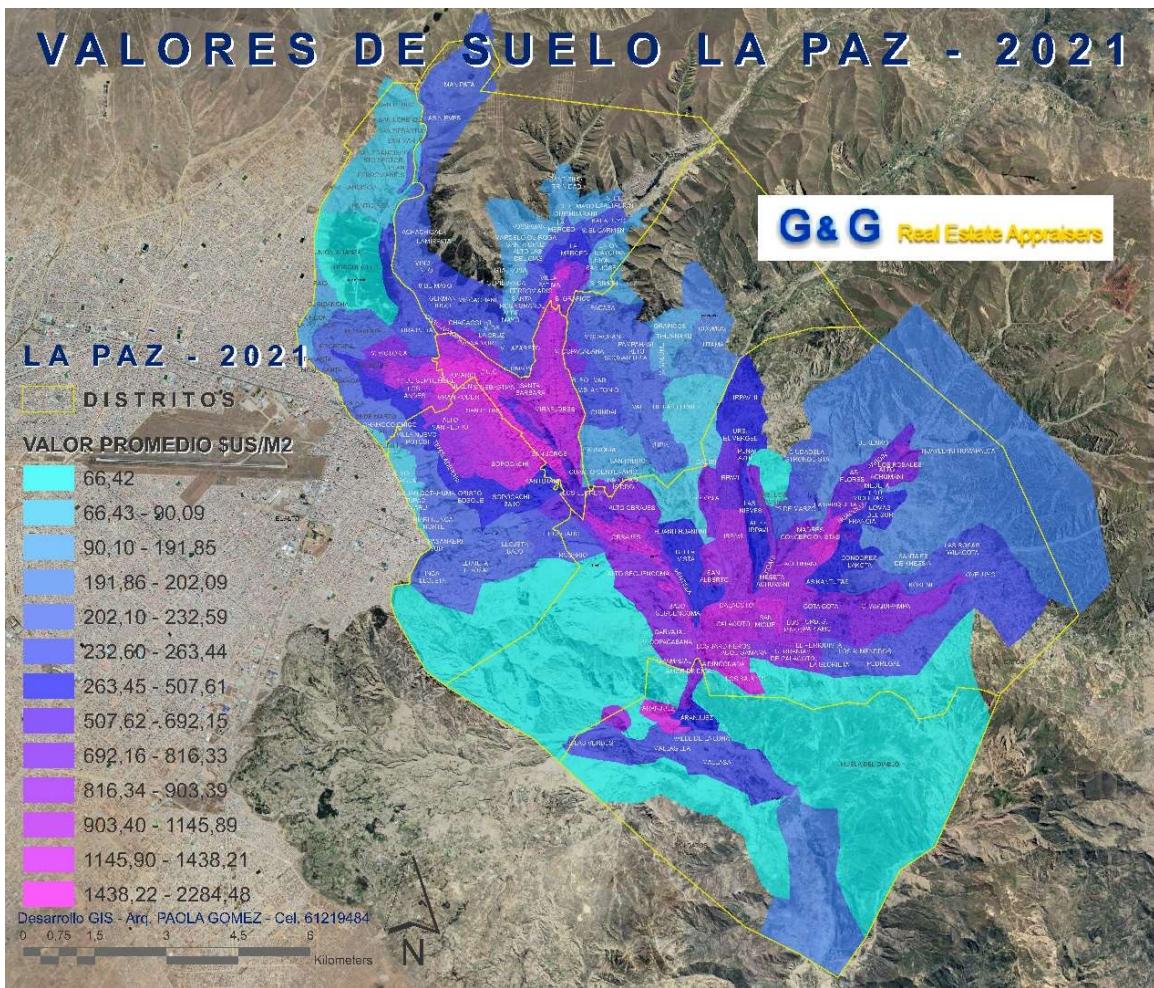


Valores medianos 2021 (comparados con gestiones anteriores)

Ahora bien, aplicando la mediana como tendencia central del conjunto de datos vemos que algunos valores tienden a subir o bajar debido a las características propias de cada zona y también debido a la densidad de datos recolectados; sin embargo, podemos afirmar que los valores medianos tienen relación con los valores promedio de la misma gestión, con excepción de algunas zonas como ser la homogénea 1-40 a 1-47 (Cuadro 6-LP)



1.1.4 Mapa de valores promedio de la ciudad de La Paz – Valle – Gestión 2021



Los **valores promedio** en la Ciudad de La Paz – Valle para la gestión 2021, muestran una información de precios segregada, principalmente condicionada por la “geográfica física” y de “oportunidades”, consolidada en un eje troncal y sus ramificaciones con precios altos (color magenta) y precios en bajada en áreas circundantes a las ramificaciones, hasta llegar a bajos en áreas de crecimiento urbano alejadas (color cian y tonalidades)

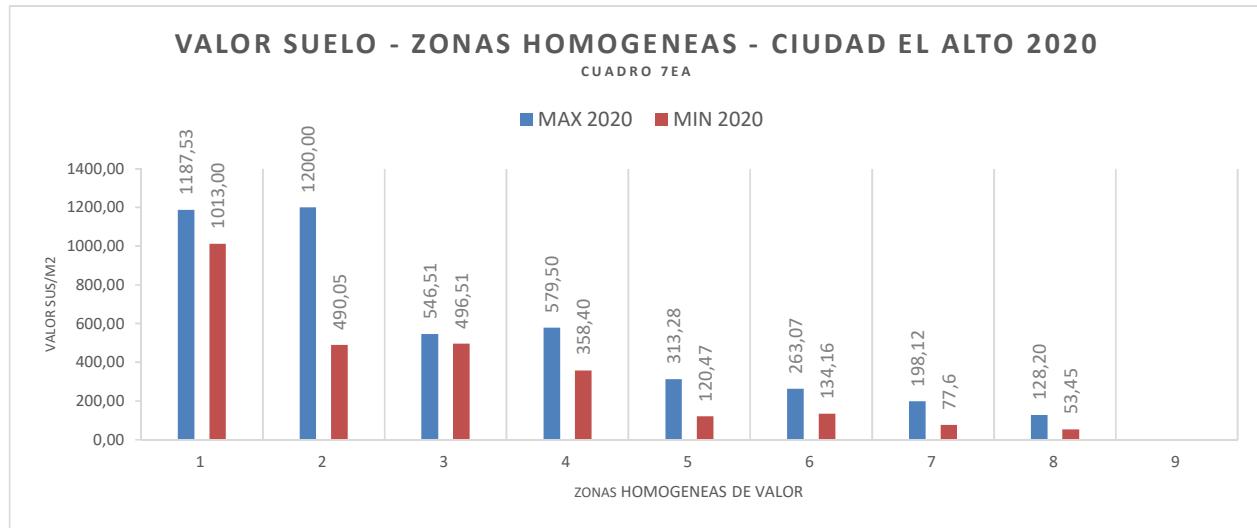
1.2. Ciudad de El Alto- Altiplano

CICLO I (período 2016 al 2019)

El Ciclo I, del 2016 al 2019, está marcado, como en el caso de Ciudad de La Paz, por un **ascenso sostenido de valores en todas las zonas** (9 zonas homogéneas), con alguna particularidad, como el caso de la zona 1, que sufre un ligero descenso en promedios en la gestión 2019, cuya base de datos se sostiene también en el estudio “Tendencias del valor de suelo en las ciudades de La Paz y El Alto”, publicado en 2020

CICLO II (período 2020)

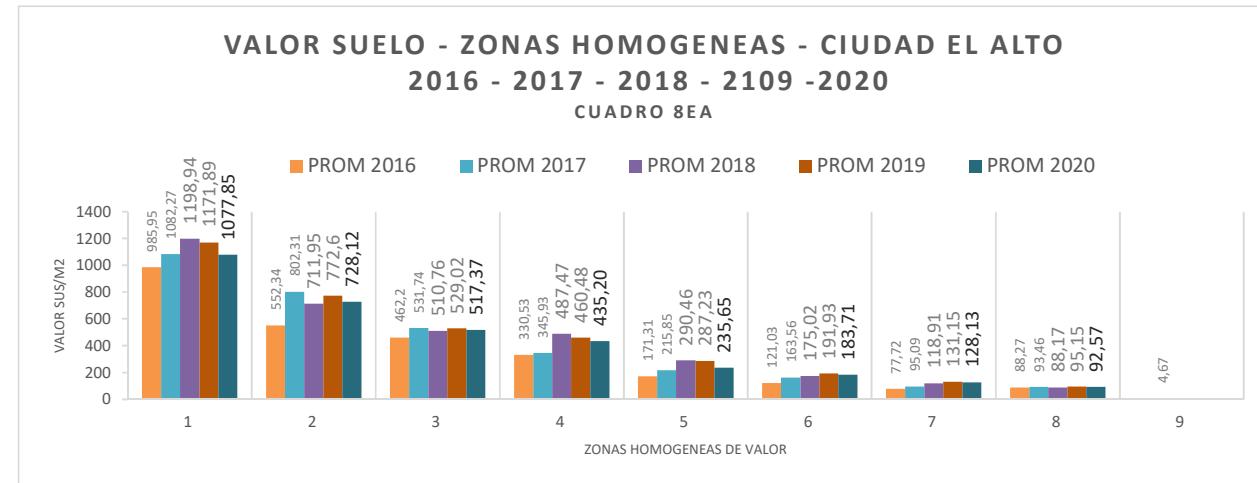
El comportamiento de valores máximo – mínimo, comparado con la gestión anterior (2019), ha tenido un comportamiento diferenciado en cada zona homogénea, es decir en las homogéneas 1 y 2, con cierta tendencia a subir, mientras que en la 4 a la 8, los valores son de bajada; éste análisis nos indica que el comportamiento en la Ciudad de El Alto no es homogéneo, mostrándonos ciertas contradicciones que entre otras. son producto de la emergencia sanitaria (Cuadro 7-EA).



CICLO III (periodo análisis 2021)

Valores promedio 2020 (comparados con gestiones anteriores)

Los promedios de valores por zonas homogéneas (gestiones 2016 al 2020) están marcando claramente una inflexión y un descenso de valores (2020).

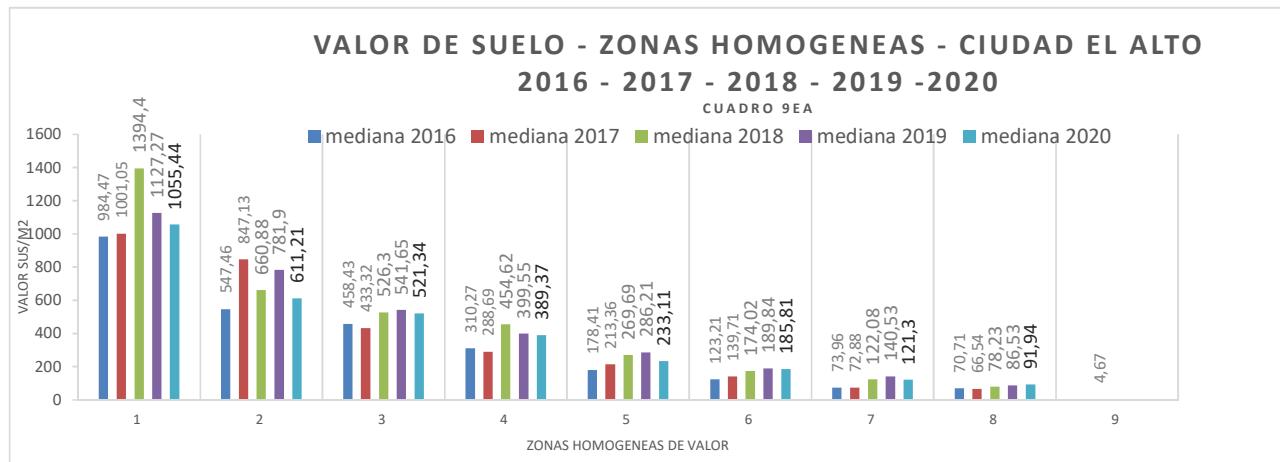


Considerable en la zona homogénea 1, de **-8.02%** (Villa Dolores, 12 de octubre, 16 de Julio, etc.), porcentaje que va atenuándose a medida que se aleja a las zonas de menor valor, **-2.17%**, como ser

las zonas 8, además de la 3, 6 y 7, donde los valores han experimentado una variación mínima o nula. (Cuadro 8-EA).

Valores promedio 2020 (comparados con gestiones anteriores)

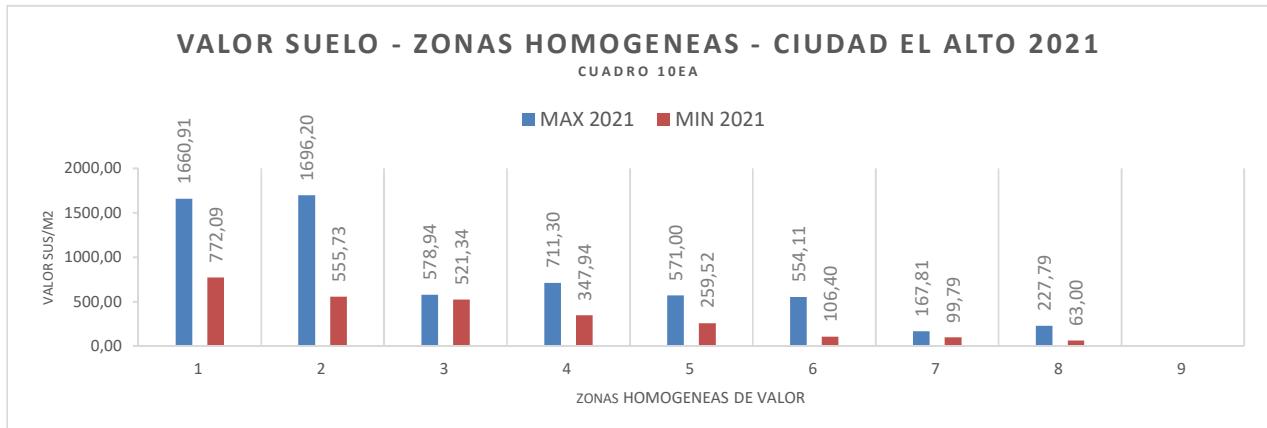
El mismo comportamiento se ve reflejado en las “medianas”, con una tendencia general de descenso, pero además confirman la hipótesis de que: los valores tienden a ser más estables a medida que se alejan de las zonas más caras (Cuadro 9-EA).



1.2.3 CICLO III (periodo 2021)

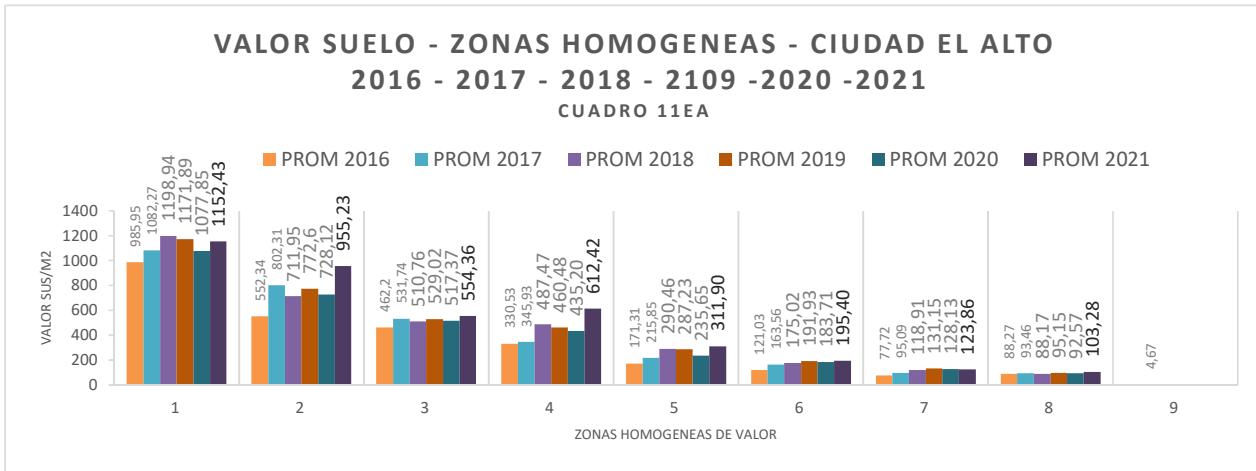
Valores de suelo máximo – mínimo, 2021

La gestión 2021 comparada con 2020 (anterior), en valores máximos - mínimos, define un inicio de recuperación de valores moderado, es decir todas las zonas homogéneas tienden a subir, con un aumento en general, pero sin llegar a niveles alcanzados en las gestiones previas a la pandemia.



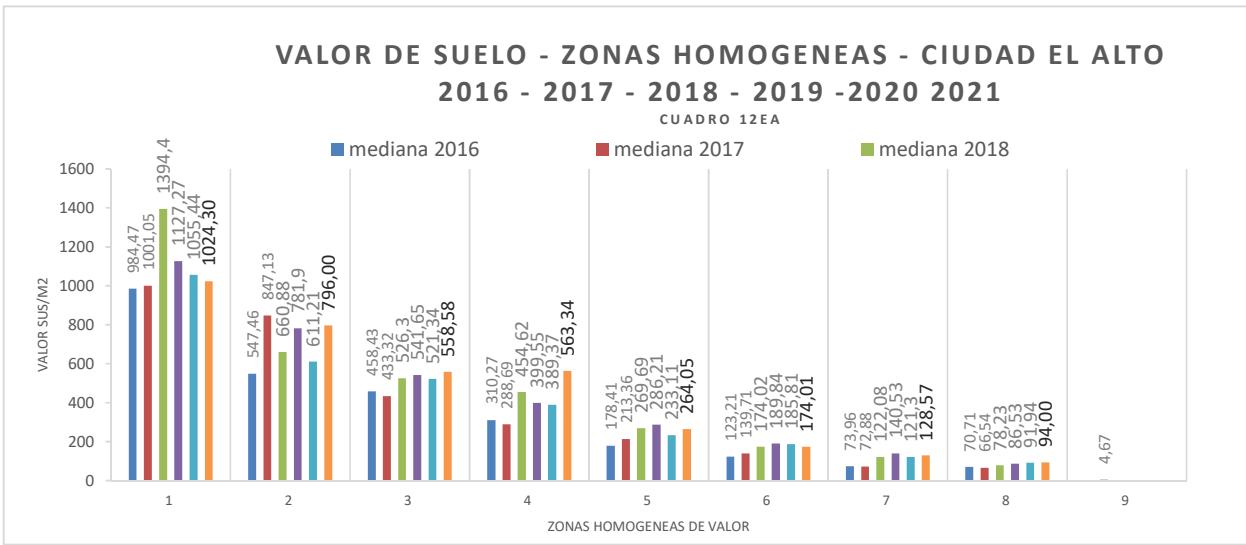
Valores promedio 2021 (comparados con gestiones anteriores)

Si bien, éste periodo, marca un despegue moderado de los valores en la mayoría de las zonas, también nos muestran algunos picos bastante altos especialmente en las homogéneas 2 y 3, con ciertos patrones de comportamiento inusual dentro el conjunto en general (Cuadro 11-EA).

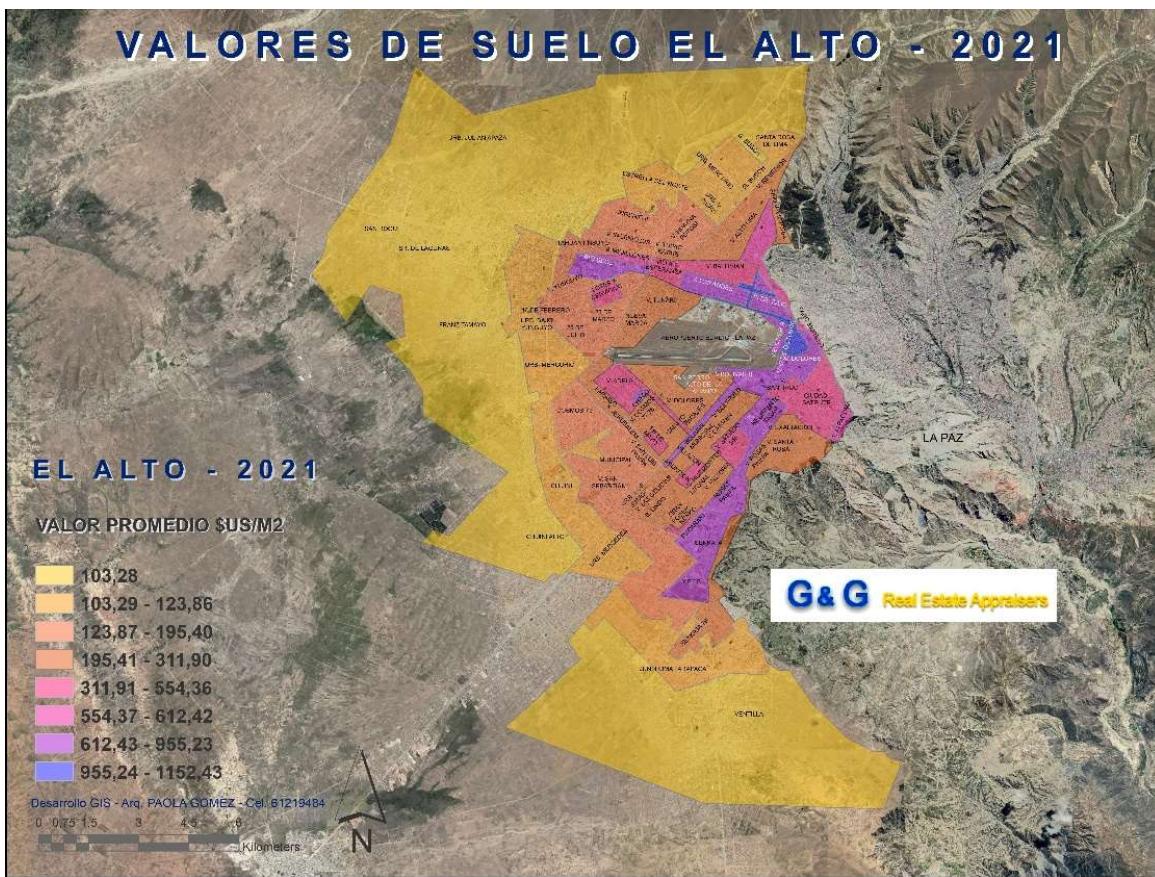


Valores medianos 2021 (comparados con gestiones anteriores)

Lo que llama la atención en el infograma de medianas (Cuadro 12-EA) es el comportamiento de reacción de valores con una tendencia a subir, aunque no supera todavía la cúspide alcanzada en 2019 (previo a la pandemia), a excepción de la zona 4 (Alto Lima, Villa Dolores, Faro Murillo, etc.).



1.2.4 Mapa de valores promedio de la ciudad de El Alto - Altiplano (2021)



En el mapa de valores promedio en la Ciudad de El Alto – Altiplano 2021, destacan primordialmente **mayores valores** concentrados en La Ceja y alrededores (color azul), límite y vínculo principal con la Ciudad de La Paz; y de ésta área, la irradiación de ejes de **mejor valor**, coincidentes con las vías principales, para posteriormente llegar a valores menores y bajos, a medida que se alejan hasta las zonas de crecimiento urbano limítrofe con el área rural (área color amarillo). Notar la ubicación central del aeropuerto de El Alto, en tono gris, que tiene poca o ninguna incidencia en el valor del suelo.

2. Análisis comparado entre ambas ciudades y el porqué de su estudio por separado

Una visión comparada del comportamiento de la ocupación económica del macro espacio urbano en su conjunto, nos ratifica que, sin embargo de ser ciudades contiguas, cada una tiene un diagnóstico espacial diferente: En el caso de la **Ciudad de La Paz** seguirá un patrón de ocupación de mayor valor de suelo en el eje troncal de noroeste a sudeste y sus ramificaciones en forma de espina de pez, con un ordenamiento condicionado por la geografía y topografía, que va ha originar una “segregación espacial” diferenciado según el grado de apropiación económica.

Esta forma de apropiación del espacio, da lugar por otra parte, a una determinación aparentemente proporcional en el aspecto impositivo predial, es decir un mayor impuesto sobre la propiedad

inmueble en zonas de mayor valor y uno menor sobre las propiedades alejadas y menos valoradas (con una mayor atención y dotación de servicios e infraestructura, en las zonas más caras), “consolidado de esa manera un mercado de valores desigual e injusto”.

Por otra parte la **ciudad de El Alto**, al estar ubicada en una planicie y ser producto principalmente de migraciones campo - ciudad, condiciona la ocupación del espacio urbano económico entorno a La Ceja (zona homogénea 1) por su relación y vínculo inmediato con la ciudad de La Paz y en dependencia de éste (La Ceja) irradia ejes económicos, donde los mayores valores de suelo se concentran en “el centro y los ejes irradiados” (al norte de Av. Juan Pablo, pasando Rio Seco y bifurcándose en la carretera a Copacabana por una parte y Desaguadero por otra, al sur oeste la carretera a Viacha y al sur la Av. 6 de Marzo, pasando por Senkata).

En este caso, la apropiación económica del espacio urbano, corresponde a una población migrante y su necesidad de comercio y subsistencia (interrumpido por el aeropuerto de carácter nacional, que divide el espacio urbano en Alto norte y Alto sur, con poco o ningún impacto en el valor de suelo), determinando, mejor y mayores valores en La Ceja y los ejes generados por éste. Sin embargo, habrá que citar que “la feria de El Alto” de carácter itinerante y periódico, tiene un impacto considerable en los valores de terrenos, abarcando El Alto norte y alrededores de la Av. 16 de Julio y otros (homogéneas 1 y 2).

Respecto de las obligaciones tributarias y aportes de propiedad inmueble emergentes de éstas zonas de mayores valores de suelo, no van a ser reflejo del valor del suelo generado, principalmente debido a la informalidad de las actividades económicas que se desarrollan en estos espacios.

No obstante, podemos afirmar que los valores de suelo en cada ciudad, tienen un ordenamiento de ocupación de su espacio propio, debido a variables económicas, socioculturales y condicionantes geográficas, constituyéndose en un reto la determinación del impacto del valor y su repercusión en el contexto urbano.

Si comparamos valores (zonas de mayor valor promedio, 2021) entre ambas ciudades lo que vemos en primera instancia en general son valores más altos en la Ciudad de La Paz – Valle, que en El Alto – Altiplano, que oscilan alrededor de **+98.23%** en La Paz (2284,48 \$USm² para La Paz y 1152,43 \$US/m² para El Alto), lo que nos demuestra que la Ciudad de La Paz es una urbe más cara en relación a El Alto.

La segregación espacial diagnosticada en los **Mapas de Valores de Suelo**, nos otorga elementos suficientes para diagnosticar y precisar “fallas de mercado” y la ausencia de una “regulación de valores de suelo” en ambas ciudades.

3. Consolidación de períodos o ciclos de valores en ambas ciudades

Del análisis del comportamiento de valores en ambas ciudades y debido al impacto de la pandemia se reafirma la generación de tres grandes ciclos, cuya característica son:

CICLO I – Comportamiento ascendente sostenido de valores de suelo, periodo comprendido entre los años 2016 y 2019 (pre pandemia)

CICLO II - Comportamiento descendente abrupto de valores de suelo, periodo comprendido por el año 2020 (pandemia)

CICLO II – Comportamiento ascendente moderado de valores de suelo, periodo años 2021 y 2022 (parcial), pos-pandemia.

4. Modelo de ocupación económica-espacial segregado en las ciudades de La Paz y El Alto e interpretación de los valores de suelo



Mayores valores de suelo urbano (en parte central baja), mientras las laderas con menores valores de suelo (en zonas altas o laderas) +valor a -altura y -valor a +altura (vista Miraflores primer plano y Villas en segundo plano).

4.1. Comportamiento del mercado de valores de suelo

Del análisis comparativo y sostenido de valores en ambas ciudades, podemos indicar que, si bien cada “ciudad” tiene un contexto natural distinto, la ocupación del espacio está determinada por una geografía de oportunidades – dotación de servicios – concentración de empleo formal o informal, siendo los valores de suelo diferenciados y que se representan en los mapas de precios.

Sin embargo, podemos afirmar que, en ambas ciudades el modelo de ocupación espacial no es consecuencia natural del funcionamiento de los mercados, ya que, a saber, éste proceso tiene 3 actores: a) los mercados de suelo (renta), b) las personas (preferencias) y c) los gobiernos que toman las decisiones, siendo éstos últimos los involucrados en la formulación de políticas de suelo, que actualmente solamente se basa en decisiones de planeamiento por lógica del capital.

4.2 Pautas de regulación del valor del suelo urbano y planeamiento distributivo

El diagnóstico socio-espacial-económico expresado en el “Mapa de Valores” tanto de la Ciudad de La Paz como en la Ciudad de El Alto, refleja una “tendencia a excluir” (común en varias ciudades de Latinoamérica), concentrando las mejores inversiones en las mejores áreas (principalmente el eje troncal y sur de la Ciudad de La Paz y zonas de comercio en La Ceja y ejes principales en la Ciudad de El Alto), reflejando la escasez o falta de “planeación distributiva” que deja la “valoración al libre albedrio del mercado”.

Es aquí, donde toman importancia los “sistemas de monitoreo del valor del suelo urbano” (bancos de valores de suelo urbano comparados en las ciudades latinoamericanas, podríamos citar como referencia algunos valores medios: más alto para Lima 1782 \$US/m², valores medio promedio 402 \$US/m², dentro de estos La Paz 247 \$US/m², entre otros, que sirven de referencia comparativa en la formulación de “políticas en general y de recuperación de plusvalías específicamente, ver detalle completo en *Valores de Suelo en AL**1) y la posibilidad de relación y aproximación con experiencias de implementación de “instrumentos de regulación del suelo urbano”, como se ha dado en varias experiencias cercanas, como ser el Plan maestro de Barra de Tijuca 1972 y 1975 Rio de Janeiro, Brasil, o el Complejo petroquímico de Itaboraí 2006, donde se han detectado incrementos de hasta 4 veces o más del valor inicial, y también en otros casos por “cambio de uso” como los de San Salvador, Bogotá, Quito y otros, cuyo incremento detectado a fluctuado entre el 80 al 400% (*2).

Consecuentemente éstas premisas van a reafirmar la necesidad de una “regulación del comportamiento del mercado de valores de suelo”, como parte importante de una “planificación incluyente y de formulación de instrumentos de medición del potencial edificatorio, bajo el concepto de recuperación de plusvalías en beneficio de la comunidad, ya sea en forma total o parcial por incremento del valor de suelo”, especialmente en: a) los casos de implementación de grandes infraestructuras urbanas y dotación de servicios (podemos exemplificar la generación de plusvalías no capturadas en las Ciudades de La Paz y El Alto con la implementación del “transporte por cable” (2014 al 2018), cuyo impacto involucra a todo el conjunto urbano, pero especialmente en áreas de influencia de las “estaciones”, con el incremento de valor de suelo, generando ganancias inmerecidas por acciones ajenas a los propietarios); y b) en casos donde se dan cambios en la “regulación urbana”, que en general nos condicionan la formulación de “legislaciones específicas relacionadas con la captura de la valorización del suelo urbano, cuyo fundamento es el monitoreo de valores de suelo”.

Créditos

Freddy Miguel Gómez Camacho es Arquitecto, Contador General, Especialista en Avalúos, Diplomado en Estudios Socio - Jurídicos del suelo urbano, UNAM, México. Actualmente es CEO en GyG Real Estate Appraisers, La Paz – Bolivia.

Paola Gabriela Gómez Carpio es Arquitecta, Diplomada en Docencia Universitaria - Proyectos ambientales - Catastro y avalúos. Maestranda Políticas de Suelo y Desarrollo Urbano, UNED, España. Actualmente asociada en GyG Real Estate Appraisers, La Paz – Bolivia.

*1 <https://valorsueloamericalatina.org/2022/08/08/cuanto-vale-el-suelo-urbano-en-america-latina-breve-analisis-de-los-datos-de-la-edicion-2021/>

*2 *Implementación de la recuperación de Plusvalías en América Latina – Martim O. Smolka, 2013.*