



ALCALDÍA SOCIAL DE PEREIRA
Trabajando Unidos

Certificado ISO 9001:2000 por



ESTUDIO PILOTO DE PRECIOS DEL SUELO EN LAS UNIDADES DE PLANIFICACION 3, 5 Y 23

Diciembre de 2007



Secretario de Planeación:

Dr. Diego Andrés Toro Jiménez

Director Operativo Sistemas de Información:

José Darío Moreno Peñuela

Equipo de Trabajo:

Alejandro Cárdenas Jaramillo

Ángela María Fatt Naranjo

Astrid Piedad Agudelo Cortes

Carlos Alejandro Giraldo Acevedo

Carlos Andrés Silva Díaz



COMITE INTERINSTITUCIONAL

- Curaduría No 1 Y 2
- Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
- Empresa de Energía de Pereira
- Camacol
- Sociedad Colombiana de Avaluadores de Pereira
- Secretaria de Gestión Inmobiliaria



INTRODUCCION

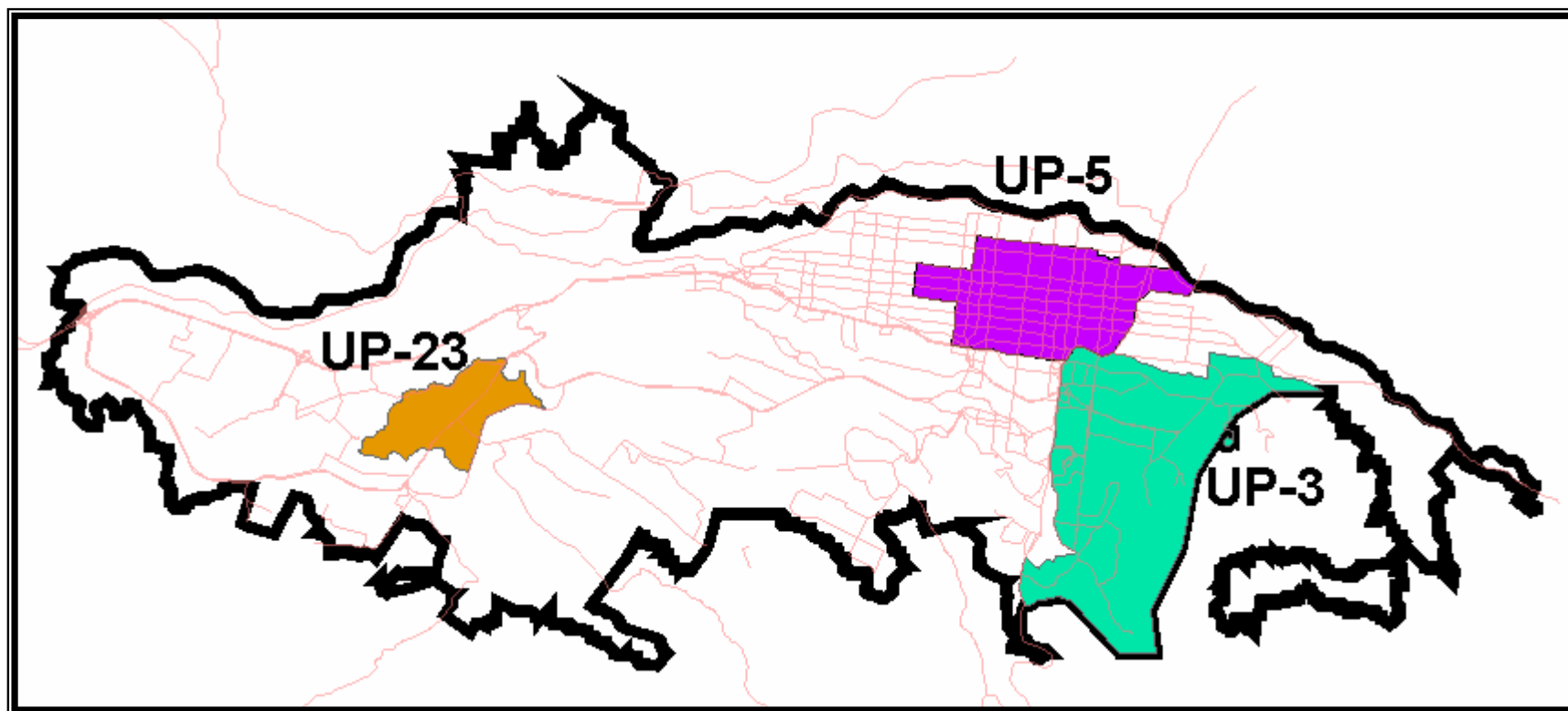
El estudio piloto de precios del suelo en el Municipio de Pereira se desarrollo con el fin de generar valores de referencia sobre el valor del suelo, buscando con esto mejorar las bases económicas sobre la que se realizan simulaciones de norma y usos. Además se convierte en el primer avance en materia de precios de suelo que se desarrolla en la ciudad.

Para el desarrollo de este estudio piloto se involucraron tres unidades de planificación 3, 5 y 23, las cuales en cuanto a condiciones de mercado inmobiliario han presentado gran actividad a lo largo de 2007 y las cuales debido a este buen comportamiento sus valores de suelo se han visto afectados.

A continuación se presenta un resumen de los resultados arrojados en cada una de la unidades de planificación por dicho estudio piloto, el documento completo reposa en la Secretaria de Planeación Municipal.



UNIDADES DE PLANIFICACION ESTUDIADAS.



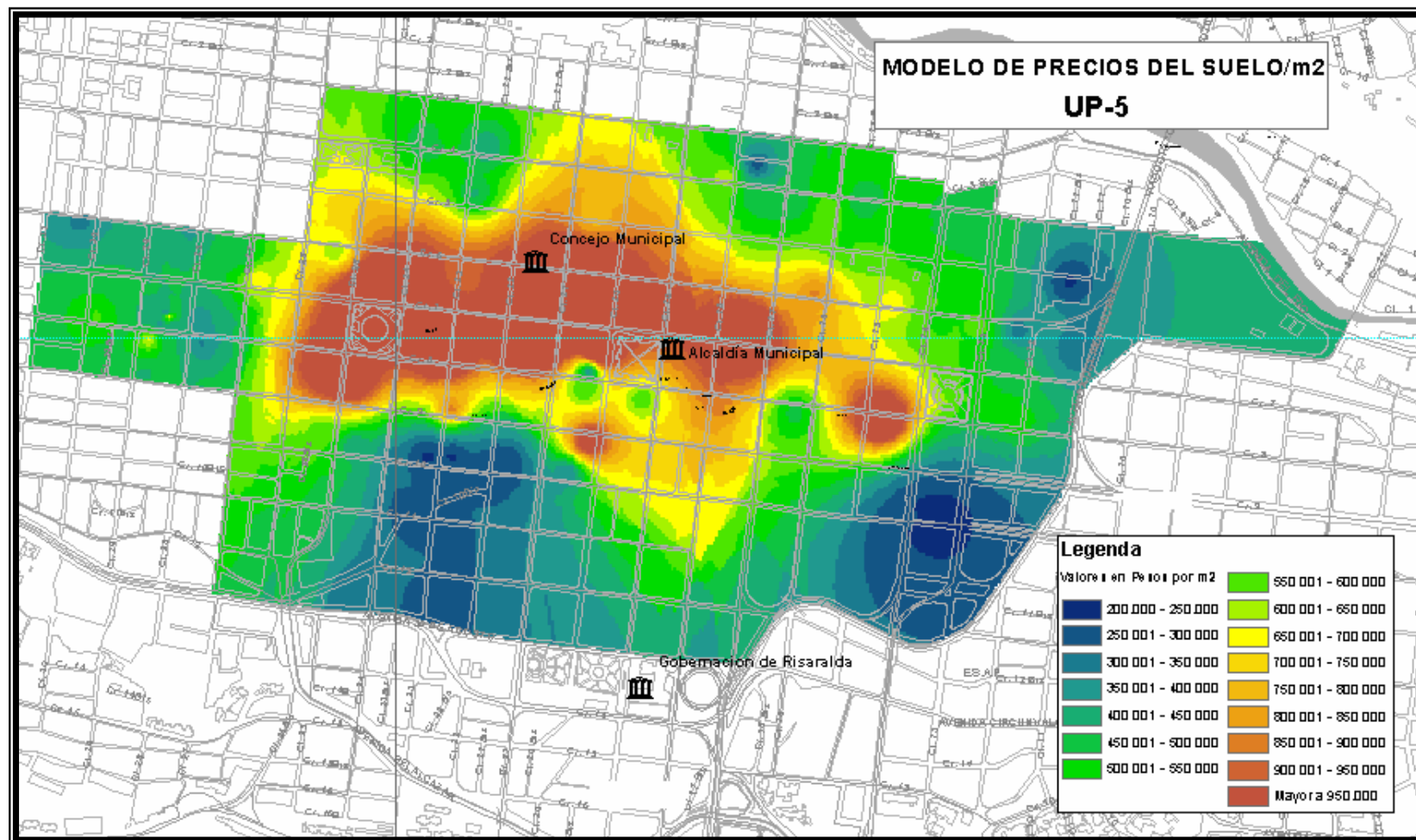


MODELO DE PRECIOS DE SUELO POR METRO CUADRADO

Estos modelos fueron generados a través del método IDW de Arc/View con el cual se generan líneas de isoprecios y superficies de valor estimado a partir de los puntos muestrales, por lo cual estos resultados son referenciales y deben ser evaluados para cada caso particular a partir de las condiciones específicas de cada predio.



UNIDAD DE PLANIFICACION 5

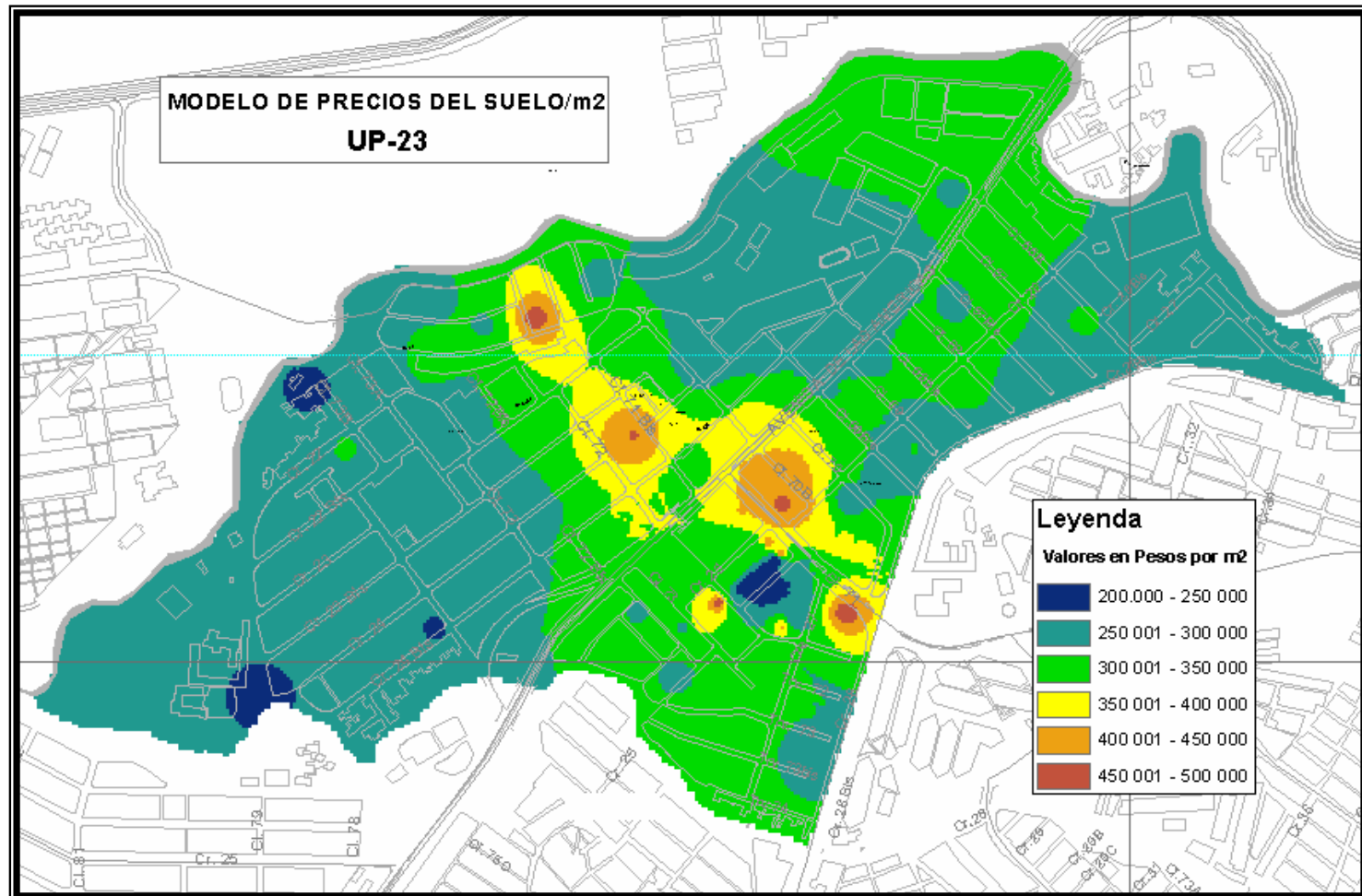




- La UP 5 presenta los valores más altos sobre los ejes estructurantes de la carrera 7 y 8 entre las calles 25 y 17, lo cual confirma un comportamiento claramente monocéntrico en dichos valores.
- Se observa la pérdida de valor a medida que se aleja del sector comercial del centro de la ciudad.
- El sector ubicado entre las calles 22 y 23 y las carreras 12 y 13 presenta unos valores bajos siendo afectado por el Colector Egoyá y por las actividades implantadas en este sector.
- Los valores más bajos se encuentran alrededor de la calle 14 y 13 con carreras 9 y 13 correspondiendo al barrio La Paz un sector deprimido de la ciudad.



UNIDAD DE PLANIFICACION 23

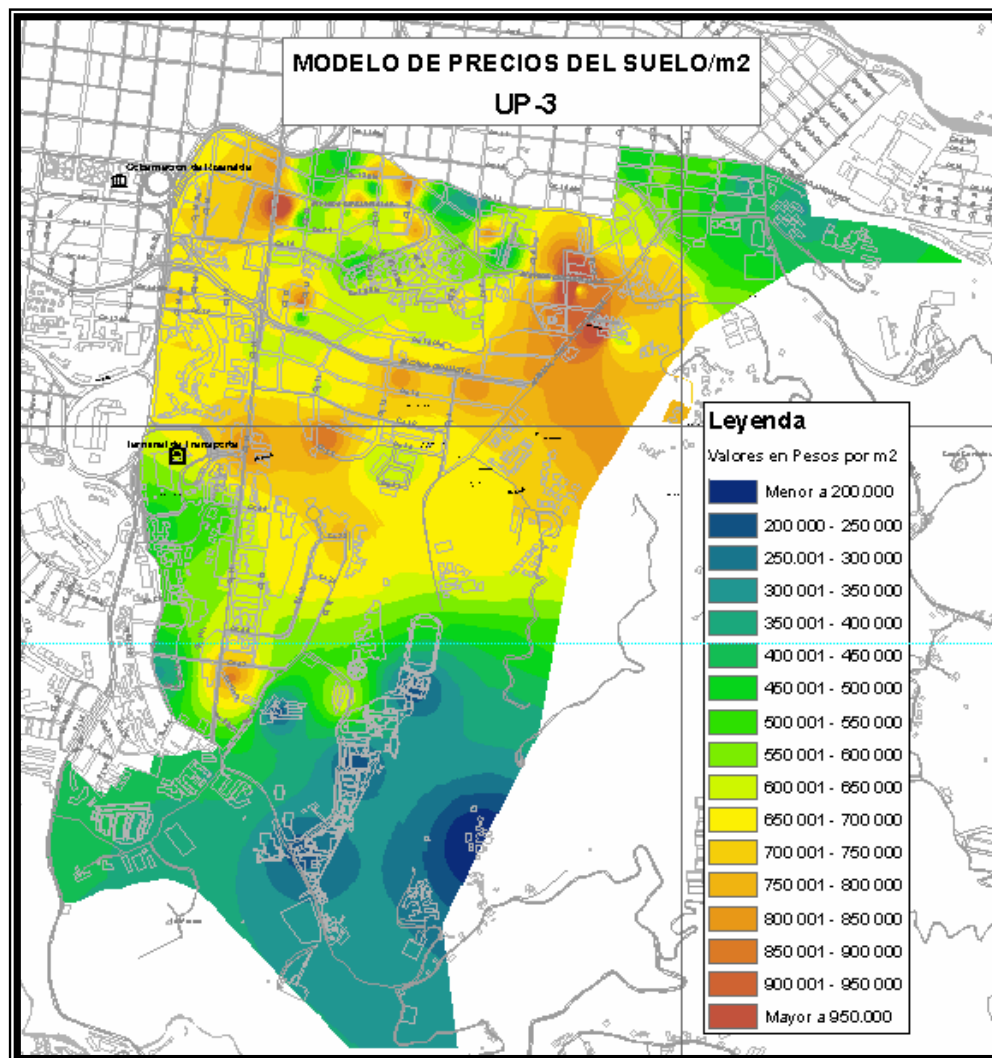




- Los valores mas altos están concentrados en las proximidades al antiguo parque de Cuba y la zona de galería y supermercados.
- Se nota un aumento hacia la futura Avenida La Independencia y la salida al sector de Gama.
- Entre las Cra 24 y Cra 25 se eleva el valor por la actividad comercial de la zona.
- La tendencia es constante para el resto de la unidad de planificación que se manifiesta como zona residencial.



UNIDAD DE PLANIFICACION 3





- Los valores mas altos se encuentran sobre los ejes estructurantes (las avenidas Ricaurte, Juan B Gutiérrez, Avenida Circunvalar y Calle 14) sobre los que se desarrollan principalmente actividades de tipo comercial y residencial estrato 6.
- Dichos valores también se encuentran en los cruces de dos ejes (cruce calle 14- Av. Circunvalar y cruce Av. Circunvalar-Av. Juan B Gutiérrez).
- Esos valores se dispersan a lo largo de los barrios pinares de San Martín, Álamos, Alpes, Los Rosales y demás barrios circundantes de los ejes.



- Bajan a medida que se acercan a la periferia de la unidad de Planificación, especialmente zonas en proceso de consolidación urbanístico como el sector la Julita y también debido al uso educativo de la universidad tecnológica y los valores mas bajos finalmente se alcanzan en el barrio el bosque.
- Así como también bajan los valores a medida que se alejan de la avenida circunvalar y se acerca a los barrios que lo rodean (Corocito, Berlín), donde los usos y las densidades son menores y donde no hay desarrollo de tipo comercial, sino residencial.
- Debido a la muestra empleada para los puntos de referencia del modelo el barrio La Churria quedo cubierto por una mancha con mayor valor del real.