

Resultados de las Zonas Homogéneas Geoeconómicas de la “Tasajera” Marzo 2022/ Informe 2



Vista aérea de Copacabana, en el norte del Valle de Aburrá.
Gobernación de Antioquia¹

Este es el primer nombre con el que se le conoce al municipio de Copacabana, gracias a los conquistadores que se asentaron al norte del Valle de Aburrá, en el margen derecho del actual río Medellín. Se bautizó así, porque en ese sitio se “tasajea el valle”, es decir se corta, para dar paso a las montañas del norte. Este lugar se convirtió en asentamiento minero, hasta que los dueños de los terrenos, don Juan y doña Ana, expulsan a estos colonos, para tomar control de sus tierras. Así, se ven obligados a desplazarse al sur, instalándose a orillas de la quebrada Piedras Blancas. Es importante anotar que el nuevo nombre del sitio, Copacabana, viene del estandarte que cargaba el padre Arnedo, con la imagen de la Virgen María con el niño

en sus brazos, mientras guiaba a los expulsados de la Tasajera al nuevo sitio. Esta virgen representaba para los indígenas a Kapakahuana, que en castellano es Copacabana: Kapa significa: “claro, sereno, alegre”, y Kahuana quiere decir: “lugar, cómodo, conveniente, desde donde se puede ver a lo lejos, que ofrece una buena vista”.¹ Hoy en día, aún conserva ese nombre en la división política y territorial del departamento de Antioquia.

¹ Ver: <https://www.semana.com/contenidos-editoriales/valle-de-aburra-sin-fronteras/articulo/de-donde-viene-el-nombre-de-copacabana/544914/>. (09/03/2022)

Con este segundo informe sobre Copacabana se pretende exponer los resultados del trabajo final de Zonas. El primer informe se enfocó en las Zonas Homogéneas Físicas (ZHF) y el presente es para exponer el resultado del estudio para las Zonas Homogéneas Geoeconómicas (ZHG), que corresponde a los espacios geográficos determinados por la ZHF, con valores unitarios similares en cuanto a su precio, según las condiciones del mercado inmobiliario, tal como lo determina el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.²

Es importante anotar que, el desarrollo urbano de los territorios conlleva el valor con el que se puede transar el suelo en un mercado, para lograr este crecimiento de la urbe como tal. El crecimiento de los poblados permite que se adhiera mayor territorio a la zona urbana de los municipios, por esto las municipalidades, deben mantener un correcto inventario de los predios que hacen parte de este y con eso el valor que estos mismos van adquiriendo, de allí la importancia de realizar estos procesos de actualización tanto desde lo físico como desde lo económico del territorio urbano y rural de cada ciudad.

Este proceso se realiza teniendo en cuenta la selección de los puntos de referencia para las ZHF, que para este estudio fueron 278 predios, ya que esta misma muestra sirve para

determinar el valor de las zonas económicas. A partir de la realización de avalúos puntuales por las metodologías valuatorias que establece la norma, como el método de comparación o del mercado y el método del costo de reposición, los cuales permiten llegar al valor real del suelo.³

A continuación, se presentan los resultados, en valores promedio, que arroja el presente estudio, con el proceso de valoración, según el uso actual encontrado en el territorio.

² Resolución 070 de 2011 del IGAC

³ Ver. Resolución 620 de 2018 del IGAC.

Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Artículo 3º.- Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula: $Vc = \{Ct - D\} + Vt$.

Barrio	Residencial	Residencial	Residencial	Coemercio Barrial	Comercio Zonal	Industria Barrial	Industria Zonal
San Juan		1.146.000	707.000			997.000	
Tablazo		936.000	712.000				1.192.000
Miraflores		1.080.000	630.000				
Cristorey		942.000					
Simón Bolívar		1.098.000		2.451.000	2.787.000		
La María		1.049.000		1.619.000	1.966.000		
El Mojón		959.000	619.000	2.153.000			
Fátima		1.076.000		1.903.000			
La Pedrera		1.127.000	714.000	1.885.000	2.433.000		
Obrero		1.036.000	698.000	1.884.000	2.433.000		
Tobón Quintero		1.018.000				960.000	
San francisco		912.000			2.625.000		
La Asunción		1.123.000			2.660.000		
Remanso		1.140.000				823.000	
Zona Múltiple							1.280.000
Villa Nueva		1.150.000				864.000	
Machado	1.451.000	990.000	637.000	1.832.000	2.233.000		1.459.000
Misericordia		1.083.000	557.000	1.803.000			
El Recreo		1.092.000					
Pedregal		1.078.000			2.652.000		
El Porvenir		1.120.000					
La Azulita		1.000.000	625.000				
Yarumalito		940.000					
Las Vegas		1.023.000	650.000	1.774.000			
Prom edio General	1.451.000	1.048.609	654.900	1.922.667	2.473.625	911.000	1.310.333

Cuadro de valores promedio por barrio para Copacabana 2022

Según los resultados, se establece que los barrios con menor valor del suelo en uso residencial son: Misericordia, Miraflores, Las Vegas, La Pedrera, El Mojón, La Azulita, Machado, San Juan y El Tablazo, este valor varían entre \$500.000 m² y \$700.000 m², se refleja en las zonas que están cercanas al río o corresponden a predios en condición de invasión, como también se encuentran en las zonas que están limitando con la ruralidad y son fincas con lotes grandes, pero que están en

el perímetro urbano. El promedio general del valor residencial tipo 3 – 4, que se encontró en casi todos los barrios está en \$1.049.000 m².

Es importante destacar que la oferta de vivienda nueva, en altura, se ha venido incrementando de manera intensa en la zona sur del municipio, la que está limitando con el municipio de Bello, como lo es el Barrio Machado, el cual en estas zonas está manejando un valor promedio de \$1.451.000 m².



Para los corredores comerciales inmersos en los barrios, el valor promedio encontrado es de \$1.923.000 m², mientras que el valor de zonas comerciales que abastecen las necesidades del municipio en general es de \$2.474.000, este se encuentra ubicado en el 90% del barrio, Simón Bolívar, donde está la centralidad urbana del municipio, además se encuentra en las vías principales como las calle 49 y las carreras 40, 55 y 60 que conectan varios barrios con dicha centralidad.

La principal zona industrial está ubicada en el barrio Zona Múltiple con la presencia de grandes empresas del departamento, por ocupar grandes extensiones de tierra el valor llega a \$1.280.000 m². Para la industria ubicada sobre las vías como la

autopista o la vía que comunica a Bello con Copacabana el valor es de \$1.459.000 m², mientras que la industria que está inmersa en zona residencial arroja un valor promedio de \$911.000 m².

Como conclusión al estudio, el municipio de Copacabana, en los últimos 10 años, obedeciendo a esa expansión que Medellín, municipio capital de Antioquia, viene incrementando y que empuja a sus municipios aledaños al crecimiento y así, empiecen a reflejar en sus desarrollos el incremento de los valores, ya que el mercado inmobiliario se dinamiza de una manera más acelerada, gracias al desplazamiento tanto de lo económico como del aspecto demográfico de sus vecinos.

