

Comportamiento de los valores comerciales del suelo rural en el municipio de La Estrella

Informe N° 12 – Septiembre /2022

“La tierra ofrece lo suficiente para satisfacer las necesidades de todos, pero no la codicia de algunos” Mahatma Gandhi

Al entrar en términos de valoración de zonas, es importante dar claridad al concepto de valuación de acuerdo con lo establecido por la ley 1673 de 2013 que lo define de la siguiente manera:

“Valuación: Es la actividad, por medio de la cual se determina el valor de un bien, de conformidad con los métodos, técnicas, actuaciones, criterios y

herramientas que se consideren necesarios y pertinentes para el dictamen. El dictamen de la valuación se denomina avalúo”.

Este concepto en materia de valoración de zonas se proyecta de forma masiva, teniendo presente la dinámica física y económica del territorio.

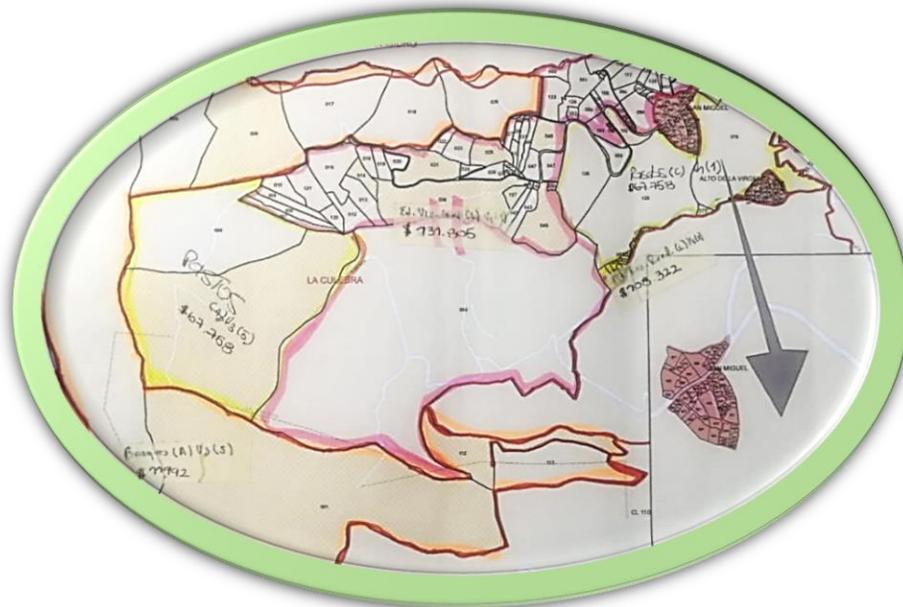


Imagen 1. Trazado físico y geoeconómico. Vereda La Culebra - Municipio de La Estrella. Observatorio Metropolitano – AMVA. 2022

Luego de dar claridad a este concepto que nos lleva al mundo económico y continuando nuestro recorrido por La Estrella, después de haber identificado y caracterizado sus zonas físicas de acuerdo con lo encontrado en campo por el equipo de evaluadores, se puede pasar a presentar los resultados del comportamiento rural geoeconómico.

Como punto de partida, fue analizada la oferta de inmuebles en venta encontrada en la zona rural, dando lugar a la valoración de los puntos de investigación de cada zona, para este

caso con una muestra definitiva total de 234 puntos, muestra que reúne cada uso físico encontrado en campo.

En cuanto a los valores encontrados, se tiene la zona de bosques como el valor más bajo estando en \$11.992 m² y en el valor más alto, se encuentra la zona de otras construcciones con comportamiento de industria en expansión, con un valor de \$1.235.937 m².

Las zonas estudiadas se encuentran en los siguientes rangos de valor m², de acuerdo con su categoría:

Categoría		Valor mínimo	Valor máximo
	Bosques	\$ 11.992	\$ 11.992
	Pastos Naturales	\$ 42.925	\$ 135.448
	Ed. Residencial Rural	\$ 60.947	\$ 227.435
	Ed. Vivienda campestre o parcelación	\$ 62.982	\$ 173.458
	Condiciones Especiales	\$ 58.966	\$ 596.197
	Industria	\$ 908.337	\$ 1.235.937

Tabla 1. Rangos de valor m². Municipio de La Estrella – zona rural. Observatorio Metropolitano – AMVA. 2022

Ahora, se enseña de manera detallada como se distribuye cada categoría a lo

largo del municipio en su zona rural, con su comportamiento económico:

Bosques	Pueblo Viejo -Tierra Amarilla - Guayabo - Bermejala - La Culebra -San Isidro -La Raya	\$ 11.992
Pastos Naturales	La Tablacita -La Tablaza -Peñas Blancas -Pueblo Viejo -Tierra Amarilla - La Bermejala	\$ 42.925
	Sagrada Familia -La Inmaculada - La Culebra -Juan XXIII	\$ 67.758
	San Miguel -La Raya	\$ 89.133
Pastos Expansión	Tierra Amarilla -La Bermejala	\$ 77.429
	San Miguel	\$ 135.448
Ed. Residencial Rural	La tablacita -Tierra Amarilla - El Guayabo	\$ 60.947
	Peñas Blancas -Pueblo Viejo -San Miguel -Sagrada Familia - La Inmaculada	\$ 89.644
	San Isidro -La Culebra - La Raya	\$ 108.322
	La Bermejala	\$ 165.027
Ed. Residencial Rural Expansión	La Tablacita	\$ 126.671
	San Miguel -La Raya -Sagrada Familia	\$ 151.267
	Tierra Amarilla	\$ 165.569
	La Bermejala	\$ 227.435
Ed. Vivienda Campestre	Peñas Blancas	\$ 62.982
	La Bermejala	\$ 110.626
	Juan XXIII -La Culebra -Sagrada Familia	\$ 131.805
	Pueblo Viejo	\$ 151.224
Ed. Vivienda Campestre Expansión	La Bermejala	\$ 142.546
	San Miguel	\$ 173.458
Condiciones Especiales	Juan XXIII - La Raya - Sagrada Familia	\$ 150.856
	San Isidro	\$ 183.993
	Peñas Blancas - El Guayabo	\$ 538.898
	El Guayabo	\$ 58.966
Condiciones Especiales Expansión	San Miguel	\$ 596.197

Industria Pesada	La Raya - Inmaculada II	\$ 908.337
Industria Mediana Expansión	Sagrada Familia	\$ 1.224.058
Industria Pesada Expansión	Juan XXIII -Sagrada Familia	\$ 1.115.253
Otras Construcciones Expansión	Ancón Sur	\$ 1.235.937

Tabla 2. Distribución por categorías. Municipio de La Estrella – zona rural. Observatorio Metropolitano – AMVA. 2022

Al igual que la zona urbana, la zona rural muestra un comportamiento de desarrollo urbanístico prometedor para el municipio, desarrollo que cuenta con aceptación de la población; dentro de esto, es importante destacar un rasgo característico del municipio de La Estrella, como lo es la acogida que tiene la zona sur del Valle de Aburrá; pero el rasgo fundamental que se identificó con el presente estudio, es el crecimiento que se está dando en la zona rural, en límites con la zona

urbana y la zona de expansión, es decir, la mezcla de lo urbano inmerso en lo rural, hecho que se ve plasmado en el desarrollo de edificios de gran altura con buenas especificaciones, además, de vivienda de interés social, algunas de estas construcciones, rodean espacios de gran valor ambiental como lo es la significativa reserva El Romeral. De acuerdo a lo anteriormente expuesto, puede decirse que la dinámica inmobiliaria ha venido evolucionando tanto en la zona urbana, como en la rural.