

La Estrella – Informe de valores del suelo zona urbana Informe N° 9 - Agosto/2022

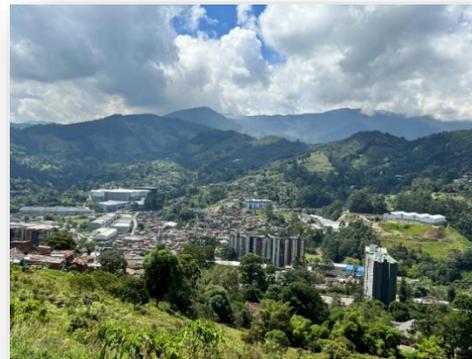


Foto 1 y 2: Panorámicas de La zona urbana de La Estrella.

Foto 3: Iglesia Parroquial de Nuestra Señora del Rosario de Chiquinquirá. Observatorio AMVA. Julio 2022.

«El negocio no se hace cuando se vende, sino cuando se compra. Si compras bien, aunque vendas mal ganarás» Warren Buffett.

Para hablar de dinámica inmobiliaria, es necesario analizar el mercado que hay en un territorio, es decir, rastrear lo que se está ofertando y lo que se está comprando en el ámbito de la propiedad raíz, así determinar cómo se comporta el desarrollo urbano de un espacio físico de la ciudad. En esta oportunidad el Observatorio Territorial AMVA, pretende poner su lupa en el municipio de La Estrella.

Una de las tareas fundamentales del Observatorio, es la recolección de información inmobiliaria, a través de visitas de campo a los municipios en estudio, además de la pesquisa que se puede hacer en Internet, indagando los datos de las ofertas, por medio de portales inmobiliarios, luego de encontrar el dato, se debe verificar la información con la llamada al vendedor, es así como se está construyendo una base de datos que nos permite hacer este tipo de análisis económicos.

Para La Estrella se logró la recolección de 239 datos de mercado en venta de:

Datos de mercado en venta:

Tipo	Cantidad
Apartamento	106
Bodega	11
Casa	49
Casa en Unidad Cerrada	40
Local	12
Lote	21
TOTAL	239

Tabla 1. Datos de mercado en venta. Municipio de La Estrella. Observatorio Metropolitano - AMVA

Según el cuadro anterior, la tipología que más se está ofertando corresponde a la de apartamentos, en las visitas se detectó que los edificios de más de 10 pisos con buenas zonas comunes (piscina, juegos, salón social, cancha, entre otros) son los preferidos por los ciudadanos, es decir que la vivienda nueva se está dinamizando mucho en este municipio.

Luego de hacer una depuración y un proceso de homogenización, estos datos nos sirvieron para el proceso de valoración de los predios muestra, que nos sirven para determinar el valor que se asigna a las Zonas Homogeneas Geoeconómicas de cada barrio, la muestra total fue de 483 predios en 25 usos físicos del territorio.

Usos y valores de La Estrella

USOS Y VALORES DE LA ESTRELLA ZONA URBANA					
N° Zona	Descripción Uso	Barrios	Valor m2	N° predios	%
1	Residencial Tipo 2	Altos de la Virgen, San Isidro, San Miguel, La Raya	\$ 439.741	28	5.8
2	Residencial Tipo 2	Zona Industrial, La Ferrería, La Inmaculada 2, Los Chanos, Peñas Blancas, Tablacita, La Bermejala, Sagrada Familia, Barrios Unidos, Juan XXIII, La Inmaculada I	\$ 612.039	71	14.7
3	Residencial Tipo 2	San José de Tarapacá, San José de Meleguindo, Ancón San Martín	\$ 757.166	14	2.9
4	Residencial Tipo 2	La Ferrería, Ancón Sur,	\$ 825.196	11	2.3
5	Residencial Tipo 3	Altos de Los Ospina, Calle Vieja, Centro Pueblo Viejo, San Miguel	\$ 712.541	16	3.3

6	Residencial Tipo 3	La Inmaculada I	\$ 802.963	14	2.9
7	Residencial Tipo 3	Ancón Sur, Bellos Aires, Campo Alegre, Chile, El Pedrero, Barrios Unidos, Juan XXIII	\$ 893.470	61	12.6
8	Residencial Tipo 3	Centro, El Dorado	\$ 1.366.902	14	2.9
9	Residencial Tipo 3	Camilo Torres, La Ospina, Horizontes, Bellavista, Caquetá, San Vicente, La Chinca, Las Brisas, San Agustín Industrial, San Agustín	\$ 1.248.121	86	17.8
10	Residencial Tipo 3	San Andrés, La Ferrería, Caquetá, San Vicente, San Agustín Suramérica, Escobar, Primavera, San Cayetano, Monterrey	\$ 1.103.784	66	13.7
11	Residencial Tipo 4	San Andrés, La Ferrería, San Agustín, Las Brisas, San Cayetano	\$ 1.381.965	17	3.5
12	Residencial Tipo 5	La Ospina, La Chinca, San Agustín Suramericana, San Agustín Industrial, Quebrada Grande	\$ 1.439.864	11	2.3
13	Lotes	Bavaria	\$ 1.680.183	2	0.4
14	Comercio Barrial	Ancón Sur, Bellos Aires, Barrios Unidos	\$ 1.592.525	8	1.7
15	Comercio Barrial	Centro, El Dorado, Caquetá	\$ 3.038.600	6	1.2
16	Comercio Barrial	San Agustín	\$ 2.648.836	2	0.4
17	Comercio Sectorial	Campo Alegre	\$ 1.648.690	1	0.2
18	Comercio Sectorial	Quebrada Grande	\$ 1.977.510	2	0.4
19	Comercio Sectorial	Centro, Horizontes, Bavaria	\$ 3.411.979	13	2.7
20	Comercio Especializado	San Agustín Industrial	\$ 3.309.772	1	0.2
21	Industria Pesada	Bavaria	\$ 1.700.602	3	0.6
22	Industria Pesada	Zona Industrial, San Agustín, San Agustín Suramericana, San Agustín Industrial, Ancón San Martín	\$ 1.382.611	9	1.9
23	Industria Mediana	San Agustín, San Agustín Industrial, Ancón San Martín, Sierra Morena, Calle Vieja, Monterrey, Juan XXIII, Barrios Unidos	\$ 1.551.677	20	4.1
24	Industria Liviana	Barrios Unidos	\$ 1.229.435	1	0.2
25	Industria Liviana	Camilo Torres, Zona Industrial, Las Brisas, San Agustín Suramérica	\$ 1.563.260	6	1.2
Total				483	100.0

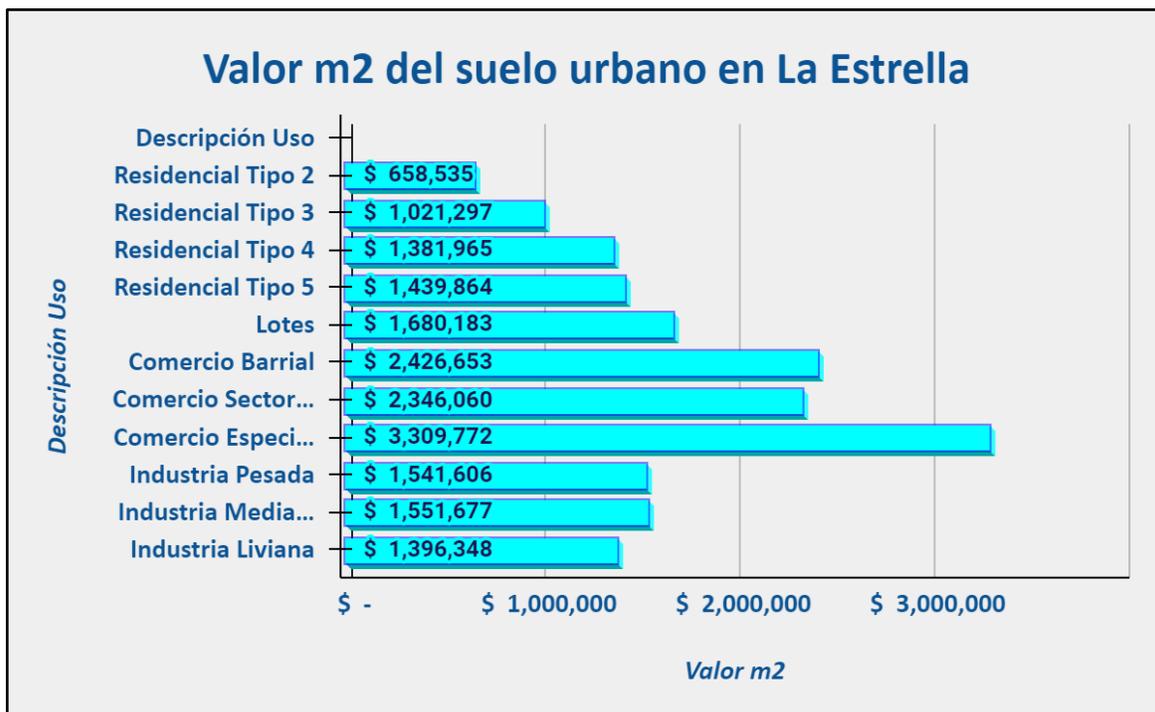
Tabla 2. Usos y valores. La Estrella zona urbana. Observatorio Metropolitano – AMVA. 2022

Como se observa en el cuadro resumen de los usos y de los valores, la tipología con mayor porcentaje, que se

encuentra en la zona urbana de La Estrella, es Residencial tipo 3, con valores que oscilan entre los

\$700.000 m² y \$1.100.000 m², seguido de la tipología Residencial tipo 2, donde los valores van desde los \$400.000 m² hasta \$800.000 m², aunque estos sean los usos principales, cabe destacar que en La Estrella se encontraron barrios

con una gran mezcla de usos, desde lo residencial hasta lo industrial, tal como lo reflejan los barrios: San Agustín Industrial, San Agustín y Barrios Unidos.



Gráfica 1. Valor m² del suelo. La Estrella urbano. Observatorio Metropolitano – AMVA. 2022

En el gráfico anterior, tenemos los valores promedio por tipología, es evidente que la zona comercial marca la diferencia de valor, siendo el barrio centro el que tiene mayor valor con presencia de comercio sectorial y barrial, dando un valor promedio de \$2.500.000 m². Otra característica importante que se encontró es que la

industria está inmersa en el territorio urbano, con presencia tanto de industria liviana como de la industria mediana y pesada, es posible que se esté presentando esa migración de la industria a zonas más rurales, ya que se encuentran varios desarrollos nuevos y de alta gama o estrato, que están rodeando esa industria pesada y



mediana, haciendo presión para su salida. Los valores en la industria varían entre \$1.300.000 m² y \$1.500.000 m².

Para concluir, este territorio se encuentra en constante crecimiento, dinamizando el sector con oferta de predios nuevos, principalmente, pero,

esas casonas que identificaban un comportamiento más rural se han venido transformando y se ven como las protagonistas del mercado de lo usado en el municipio, además de la oferta de lotes, lo que evidencia que aún hay suelo para vender y desarrollar en la zona sur del Valle de Aburrá.

