

250  
Edición

# ESTUDIO DEL **VALOR DEL SUELO EN** **EL ORIENTE CERCANO** ANTIOQUEÑO 2023



**La Lonja**  
El gremio inmobiliario

FECHA DE PUBLICACIÓN: ABRIL DE 2024



## PRESENTACIÓN

A mediados de febrero de 2024 la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín de Medellín y Antioquia y sus afiliados de la subregión llevaron a cabo el estudio del valor del suelo del oriente antioqueño, en momentos en que como consecuencia de la alta incertidumbre política y económica, las altas tasas de interés y el cambio en el proceso de asignación de los subsidios para compra de vivienda nueva, la actividad inmobiliaria y edificadora de la subregión, sufrió una rápida desaceleración, luego de varios años de fuerte dinamismo.

En la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, consideramos que uno de los mayores aportes del gremio al desarrollo inmobiliario y de la edificación, consiste en generar conocimiento sobre una de las variables más importantes al momento de desarrollar o conservar un terreno, como es el caso del valor del suelo, es así como en esta ocasión renovamos el compromiso del gremio con el desarrollo de la subregión estudiando el valor del suelo en los municipios de Rionegro, El Retiro, El Carmen, Guarne, La Ceja y Las Palmas en Envigado.

Finalmente, queremos agradecer a todos los afiliados que participaron en la realización de este estudio, ofreciendo su tiempo y conocimiento del sector para el beneficio de los inmobiliarios de la región.



## AGRADECIMIENTOS

La Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia agradece el aporte de los siguientes corredores inmobiliarios y evaluadores afiliados al gremio, que trabajaron activamente e hicieron posible la realización de este estudio.

### **Comisionados e integrantes de la Mesa de Homologación**

**Inés Elvira Vélez Trujillo**

**Alvaro Menco Vargas**

**Apolinar Estrada Isaza**

**José Julián Mesa Posada**

**Juan José Botero Ramírez**

**Luis Fernando Quintero Quintero**

**Mateo Echavarría Escobar**

**Santiago González**



# ESTUDIO DEL

# VALOR DEL SUELO EN EL ORIENTE CERCANO

## ANTIOQUEÑO 2023

### 1. OBJETIVOS

El objetivo principal de este trabajo consiste en conocer la evolución del valor del suelo en la región en los últimos años, además de estudiar la dinámica de los inmuebles residenciales en la zona, con el fin de crear elementos de análisis del mercado inmobiliario, lo que consideramos de gran importancia al momento de tomar decisiones respecto al desarrollo y transformación urbanística en el oriente cercano.

### 2. DELIMITACIÓN

#### 2.1 CONCEPTUAL

El presente trabajo se ejecutó tomando como base el criterio establecido por la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, para la elaboración de los estudios del valor del suelo, en los cuales se estudia una muestra definida previamente, que es valorada teniendo en cuenta las características generales de la zona, tales como el uso observado, el tamaño típico del lote y su ubicación espacial, aunque no se consideraron las características y atributos particulares de cada lote.

#### 2.2 ESPACIAL

La investigación se realizó en el municipio de Rionegro y algunos sectores aledaños a las vías principales en los municipios de El Retiro, La Ceja, El Carmen, Guarne y en el Alto de las Palmas en Envigado y Medellín.

#### 2.3 TEMPORAL

El trabajo se desarrolló durante febrero de 2024, mes en el que, se efectuaron los recorridos de campo, la homologación de los resultados y el procesamiento de la información.



## 3. METODOLOGÍA

### 3.1 MUESTRA

Hace diecinueve años cuando se elaboró por primera vez el estudio del suelo del oriente cercano antioqueño, se analizaron los sectores con mayor dinámica inmobiliaria, se delimitaron las zonas a estudiar y los puntos a estudiar, los cuales fueron entregados a las comisiones de evaluadores con el fin de que fueran estudiados y valorados. Actualmente esta muestra es revisada cada año por las comisiones de evaluadores a partir de recorridos de campo y análisis de mercado, estudiando un total de 230 puntos y 40 lotes típicos dentro de parcelación.

### 3.2 VISITAS DE CAMPO

Durante la visita de campo, el evaluador revisa cada uno de los puntos analizando los siguientes ítems:

- Normatividad (usos, aprovechamientos y obligaciones urbanísticas según el Plan de Ordenamiento Territorial-POT).
- Uso actual.
- Lote tipo de la zona.
- Tamaño promedio de los lotes.
- El valor comercial base de la zona

De igual forma, hace la respectiva investigación de mercado inmobiliario del sector, recolectando información de ofertas, negocios y avalúos efectuados.

### 3.3 METODOLOGÍA VALUATORIA

Es importante advertir que los precios se asignaron con el criterio que se utiliza para los estudios teóricos del suelo, en el que el resultado es el valor comercial de referencia de la zona, de acuerdo a los siguientes supuestos:

- Lotes de terreno entre 20.000 y 30.000 metros cuadrados en las zonas de aptitud residencial campestre y agropecuaria.
- Para los terrenos sobre los ejes de las vías con aptitud comercial o industrial con lotes promedio de 20.000 metros cuadrados
- En lotes de parcelaciones según el lote típico.
- Se consideró al asignar un valor, que los predios están conectados a la red vial existente en la zona.
- Se tuvieron en cuenta las características topográficas y físicas de la zona. En ningún momento se consideraron las afectaciones particulares del punto que se está evaluando (como los retiros y las afectaciones de índole ambiental que pueden tener el terreno).



**El valor comercial base o de referencia, indica el valor promedio de la zona, bajo los parámetros y premisas previamente definidas, de esta manera, en ningún momento se hace el avalúo de un inmueble en particular.**

### **3.4 HOMOLOGACIÓN DE LOS RESULTADOS**

La información se recopiló y posteriormente, para eliminar la subjetividad, se realizaron diversas reuniones de homologación entre los evaluadores coordinadores del trabajo de campo y el coordinador del estudio, para asignar el valor comercial base definitivo.



## **INFORMACIÓN IMPORTANTE**

Es muy importante advertir que los resultados de esta investigación no deben ser considerados como un avalúo realizado por La Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia o alguno de sus afiliados, debido a que los resultados son generales, en ningún momento se hizo un avalúo de un inmueble en particular, considerando las características específicas del inmueble; por lo tanto, la lonja o sus afiliados no se hacen responsables del uso indebido de la información aquí presentada.

**Ninguna parte de este trabajo podrá ser reproducida, transmitida, almacenada** o utilizada en cualquier forma o por cualquier medio, ya sea gráfico, electrónico o mecánico, incluyendo , pero sin limitarse a lo siguiente: fotocopiado, reproducción, escaneo, digitalización, grabación en audio, distribución en internet, distribución en redes de información o almacenamiento y recopilación en sistemas de información por parte de personas naturales o jurídicas no afiliadas a La Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia.



## 4. LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA Y EDIFICADORA EN EL ORIENTE CERCANO ANTIOQUEÑO

Durante el 2023 la actividad inmobiliaria en el oriente cercano exhibió una fuerte y rápida desaceleración, fruto del cambio en los procesos de asignación de los subsidios para compra de vivienda nueva, la elevada inflación y particularmente las elevadas tasas de interés para crédito hipotecario. A pesar de ello, el sector inmobiliario de la subregión, mantuvo niveles aceptables de actividad gracias al alto nivel de vida del que gozan los habitantes de la subregión. Con el fin de analizar la dinámica de la inmobiliaria y edificadora en la subregión, se analizan a continuación indicadores como el número de parcelaciones, las ventas de lotes en proyectos nuevos de parcelación y la venta de viviendas nuevas en la subregión.

### 4.1 OFERTA DE PARCELACIONES

#### CANTIDAD DE PROYECTOS

Durante 2023 se mantuvo la demanda de lotes en nuevos proyectos de parcelación y lotes en zonas sub urbanas de los municipios, lo que incentivó el crecimiento de nuevos proyectos de este tipo en todos los municipios del oriente cercano, hasta el punto en que el número de nuevos proyectos es el más elevado que se ha registrado en las últimas décadas.

MUNICIPIO	ENE 16	FEB 17	FEB 18	FEB 19	FEB 20	FEB 21	FEB 22	FEB 23	FEB 24
La Ceja	9	12	7	8	13	15	15	16	19
El Retiro	8	10	8	9	11	13	17	20	22
Envigado	11	17	12	6	17	10	11	8	6
Rionegro	5	15	4	6	9	9	12	17	21
El Carmen	5	4	6	6	7	4	6	8	13
Marinilla	1	0	2	2	1	2	2	3	7
Guarne	1	4	2	2	2	1	2	3	4
<b>TOTAL</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>41</b>	<b>39</b>	<b>60</b>	<b>54</b>	<b>65</b>	<b>75</b>	<b>92</b>



## VENTA DE LOTES URBANIZADOS

Durante el año que culminó recientemente, se vendieron 972 lotes en nuevos proyectos de parcelación y urbanizaciones, la tercera cifra más elevada obtenida en las últimas décadas, gracias al buen desempeño que tuvieron en municipios como La Ceja, El Retiro y El Carmen, aunque como hemos indicado en ocasiones anteriores, los productos de este tipo tienden a ser bastante heterogéneos.

VENTA DE LOTES EN NUEVOS PROYECTOS DE PARCELACIÓN								
MUNICIPIO	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
La Ceja	106	177	165	288	341	741	520	336
El Retiro	66	170	116	208	280	470	241	194
Rionegro	144	171	136	220	205	482	519	132
Marinilla	0	0	0	29	56	30	118	72
El Carmen	48	276	60	49	45	240	139	176
Guarne	26	19	18	37	6	20	76	15
La Unión	-	-	-	-	-	39	7	47
<b>TOTAL</b>	<b>390</b>	<b>813</b>	<b>495</b>	<b>831</b>	<b>933</b>	<b>2.022</b>	<b>1.620</b>	<b>972</b>

## 4.2 VENTA DE VIVIENDA NUEVA

Durante el 2023 las ventas de vivienda nueva en la subregión, exhibieron un fuerte descenso como consecuencia de las altas tasas de interés, la elevada inflación y el cambio en las condiciones de asignación de los subsidios para compra de vivienda nueva del programa Mi Casa Ya. En tal sentido, las ventas de vivienda nueva alcanzaron el nivel más bajo de los últimos diez años, con fuertes caídas en municipios como Rionegro, fuertemente dependiente de las políticas nacionales de subsidios a la compra de vivienda nueva.

VENTA DE VIVIENDA NUEVA								
MUNICIPIO	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Rionegro	2.288	1.706	1.407	1.845	1.771	4.125	4.704	1.401
La Ceja	468	397	362	1.009	634	1.187	682	481
El Retiro	325	377	477	529	376	623	359	351
Marinilla	115	365	277	204	237	733	677	145
Guarne	4	238	124	249	181	34	61	42
El Carmen	94	102	548	97	132	988	706	171
La Unión	-	-	-	-	-	186	233	119
<b>TOTAL</b>	<b>3.294</b>	<b>3.185</b>	<b>3.195</b>	<b>3.933</b>	<b>3.331</b>	<b>7.876</b>	<b>7.422</b>	<b>2.626</b>



## **5. VALOR COMERCIAL DEL SUELO**

A continuación presentamos los valores y su evolución en los municipios de Rionegro, El Retiro, El Carmen, Marinilla, Santuario, Guarne y el alto de Las Palmas.

### **5.1 MUNICIPIO DE RIONEGRO**

En la investigación se estudió la totalidad del municipio, por lo tanto, haremos una presentación según cinco sectores o grupos de veredas.



## SECTOR 1

(SECTOR NOR OCCIDENTAL DE RIONEGRO)

Está conformado por las veredas La Quebra, La Mosquita, Yarumal, Playa Rica-Ranchería, Convención, Tablazo y Tablacito.

La vereda La Mosquita los lotes rurales tienen un valor base promedio de \$90.000/m<sup>2</sup>, similares a los más cercanos a la autopista Medellín-Bogotá, que presentan ahora valores cercanos a \$140.000/m<sup>2</sup>.

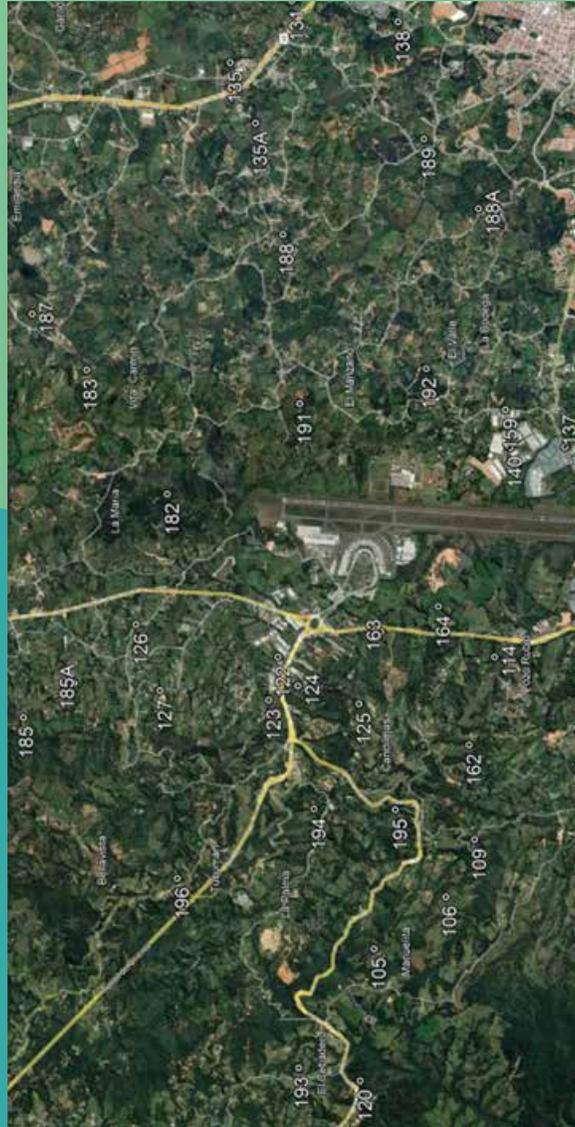
En la vereda Yarumal los lotes internos y más alejados de la vía principal tienen precios promedio de \$105.000/m<sup>2</sup> y en la medida en que son más cercanos a la glorieta de Sajonia alcanzan precios cercanos a \$150.000/m<sup>2</sup>.

En la vereda la Quebra en los sectores al norte de la vía a Santa Elena los lotes en bruto tienen precios de aproximadamente \$65.000/m<sup>2</sup>.

Esta zona presentó una valorización del 6.4% asociada principalmente a los terrenos ubicados en las veredas La Quebra y Rancherías.

PUNTO	VR 2018	VR 2019	VR 2020	VR 2021	VR 2022	VR 2023	VAR 23 - 22
194	55.000	55.000	70.000	80.000	100.000	105.000	5,0%
195	70.000	75.000	90.000	110.000	140.000	150.000	7,1%
196	20.000	30.000	40.000	50.000	60.000	65.000	8,3%
185A	55.000	55.000	65.000	75.000	90.000	95.000	5,6%
<b>VAR ANUAL PROMEDIO 2022 - 2023</b>							<b>6,4%</b>
<b>VAR ANUAL PROMEDIO 2001 - 2023</b>							<b>15,9%</b>

## SECTOR 1



(VEREDAS LA QUIEBRA Y YARUMAL)



En la vereda La Convención los terrenos internos ubicados entre la glorieta del Aeropuerto y la entrada a Rionegro, sin frente a la vía tienen precios estimados de \$170.000/m<sup>2</sup>.

Los lotes con uso comercial con frente a la vía en Sajonia tienen precios de \$700.000/m<sup>2</sup>, mientras que los lotes internos son en promedio de \$180.000/m<sup>2</sup>.

PUNTO	VR 2018	VR 2019	VR 2020	VR 2021	VR 2022	VR 2023	VAR 23 - 22
105	87.000	90.000	95.000	100.000	120.000	130.000	8,3%
106	75.000	80.000	85.000	100.000	120.000	130.000	8,3%
107	230.000	230.000	260.000	300.000	350.000	370.000	5,7%
108	130.000	130.000	140.000	170.000	190.000	195.000	2,6%
109	70.000	90.000	120.000	130.000	160.000	170.000	6,3%
110	120.000	130.000	140.000	170.000	190.000	195.000	2,6%
111	140.000	150.000	150.000	180.000	220.000	220.000	0,0%
161	100.000	120.000	140.000	160.000	180.000	195.000	8,3%
163	220.000	220.000	240.000	350.000	400.000	450.000	12,5%
164	180.000	180.000	200.000	220.000	250.000	265.000	6,0%
112	120.000	120.000	150.000	180.000	190.000	190.000	0,0%
113	105.000	105.000	115.000	130.000	160.000	160.000	0,0%
165	70.000	70.000	80.000	100.000	110.000	115.000	4,5%
166	140.000	150.000	150.000	180.000	220.000	220.000	0,0%
168	60.000	60.000	80.000	100.000	110.000	115.000	4,5%
122	480.000	480.000	500.000	550.000	600.000	700.000	16,7%
123	110.000	110.000	120.000	140.000	150.000	180.000	20,0%
124	480.000	480.000	500.000	600.000	600.000	700.000	16,7%
125	90.000	90.000	100.000	140.000	150.000	180.000	20,0%
126	70.000	80.000	90.000	120.000	140.000	150.000	7,1%
127	65.000	70.000	80.000	100.000	120.000	130.000	8,3%
114	120.000	120.000	130.000	150.000	165.000	170.000	3,0%
162	80.000	80.000	90.000	130.000	145.000	150.000	3,4%
<b>VAR ANUAL PROMEDIO 2022 - 2023</b>							<b>8,7%</b>
<b>VAR ANUAL PROMEDIO 2001 - 2023</b>							<b>12,4%</b>

En promedio durante 2023 el suelo del sector 1 se valorizó un 8.7%.



## SECTOR 2 (NOR ORIENTE)

El sector 2 del Municipio de Rionegro comprende las veredas El Carmín, Mampuesto, Abreo, Abreito, Cuchillas de San José, la Laja, Chachafruto y Barro Blanco.

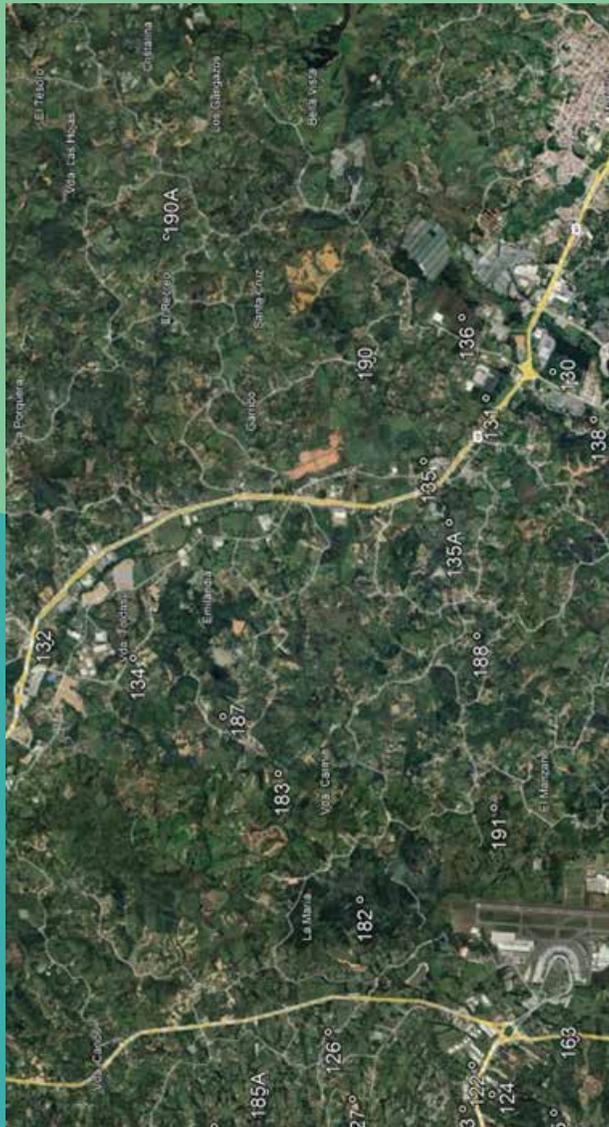
Las veredas El Carmín, Mampuesto, Abreo, Abreito y Cuchillas de San José, son veredas con una vocación agropecuaria con algunas fincas de recreo poco consolidadas, con valores promedio de entre \$65.000 y \$80.000/m<sup>2</sup>.

PUNTO	VR 2018	VR 2019	VR 2020	VR 2021	VR 2022	VR 2023	VAR 23 - 22
183	30.000	40.000	55.000	70.000	80.000	80.000	0,0%
188A	28.000	55.000	65.000	75.000	80.000	85.000	6,3%
187	28.000	35.000	40.000	50.000	65.000	77.000	18,5%
191	32.000	35.000	40.000	50.000	60.000	65.000	8,3%
192	32.000	45.000	50.000	60.000	70.000	75.000	7,1%
188	28.000	40.000	50.000	70.000	75.000	78.000	4,0%
189	35.000	55.000	60.000	70.000	75.000	75.000	0,0%
<b>VAR ANUAL PROMEDIO 2022 - 2023</b>							<b>5,9%</b>
<b>VAR ANUAL PROMEDIO 2001 - 2023</b>							<b>16,9%</b>

Entre tanto, La Laja es una vereda de uso industrial, debido a que la atraviesa la autopista Medellín - Bogotá y la antigua carretera a Rionegro. Estos terrenos tienen valores promedio de \$300.000/m<sup>2</sup>, mientras que los terrenos de la entrada a Belén en Rionegro son en promedio \$350.000/m<sup>2</sup>. En total el sector 2 presentó una valorización del 9.7% durante 2023.

PUNTO	VR 2018	VR 2019	VR 2020	VR 2021	VR 2022	VR 2023	VAR 23 - 22
140	1000.000	1400.000	1400.000	1400.000	1500.000	1800.000	20,0%
159	150.000	150.000	160.000	176.000	240.000	300.000	25,0%
137	180.000	200.000	200.000	200.000	300.000	300.000	0,0%
130	260.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	0,0%
131	230.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	0,0%
135A	160.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	0,0%
138	250.000	300.000	300.000	300.000	350.000	350.000	14,3%
<b>VAR ANUAL PROMEDIO 2022 - 2023</b>							<b>9,7%</b>
<b>VAR ANUAL PROMEDIO 2001 - 2023</b>							<b>15,1%</b>

## SECTOR 2



(VEREDAS EL CARMÍN, MAMPUESTO, ABREO, ABREITO,  
CUCHILLAS DE SAN JOSÉ, LA LAJA, CHACHAFRUTO Y  
BARRO BLANCO)



### SECTOR 3 (NOR ORIENTAL)

El Sector 3 de Rionegro está conformado por las veredas La Mosca, Galicia, Santa Bárbara.

La vereda La Mosca es similar a La Laja, con una gran participación de terrenos de uso industrial, en las zonas cercanas a la autopista Medellín Bogotá, los terrenos alcanzan precios de \$250.000/m<sup>2</sup>, mientras que en la vereda Galicia los lotes con uso industrial son en promedio de \$200.000/m<sup>2</sup> y los lotes rurales no urbanizados correspondientes a fincas campestres poco consolidadas son de entre \$45.000/m<sup>2</sup> y \$75.000/m<sup>2</sup>.

PUNTO	VR 2018	VR 2019	VR 2020	VR 2021	VR 2022	VR 2023	VAR 23 - 22
135	160.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	0,0%
190A	20.000	25.000	30.000	35.000	40.000	45.000	12,5%
136	180.000	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000	0,0%
190	28.000	30.000	40.000	55.000	65.000	75.000	15,4%
<b>VAR ANUAL PROMEDIO 2022 - 2023</b>							<b>2,7%</b>
<b>VAR ANUAL PROMEDIO 2001 - 2023</b>							<b>13,1%</b>





## SECTOR 4 (CENTRO ORIENTE)

El sector 4 del Municipio de Rionegro, está conformado por las veredas Cimarronas, Cuatro Esquinas, San Joaquín, El Rosal y Santa Ana, este sector presentó una baja valorización, y los precios continúan siendo relativamente bajos.

Las veredas Santa Ana y Cimarronas cuentan con valores comerciales que oscilan entre \$65.000/m<sup>2</sup> y \$130.000/m<sup>2</sup>. En total durante 2023 la zona se valorizó un 8.3%.

PUNTO	VR 2018	VR 2019	VR 2020	VR 2021	VR 2022	VR 2023	VAR 23 - 22
49	85.000	85.000	90.000	100.000	120.000	130.000	8,3%
200	35.000	35.000	40.000	50.000	60.000	65.000	8,3%
<b>VAR ANUAL PROMEDIO 2022 - 2023</b>							<b>8,3%</b>
<b>VAR ANUAL PROMEDIO 2001 - 2023</b>							<b>12,8%</b>

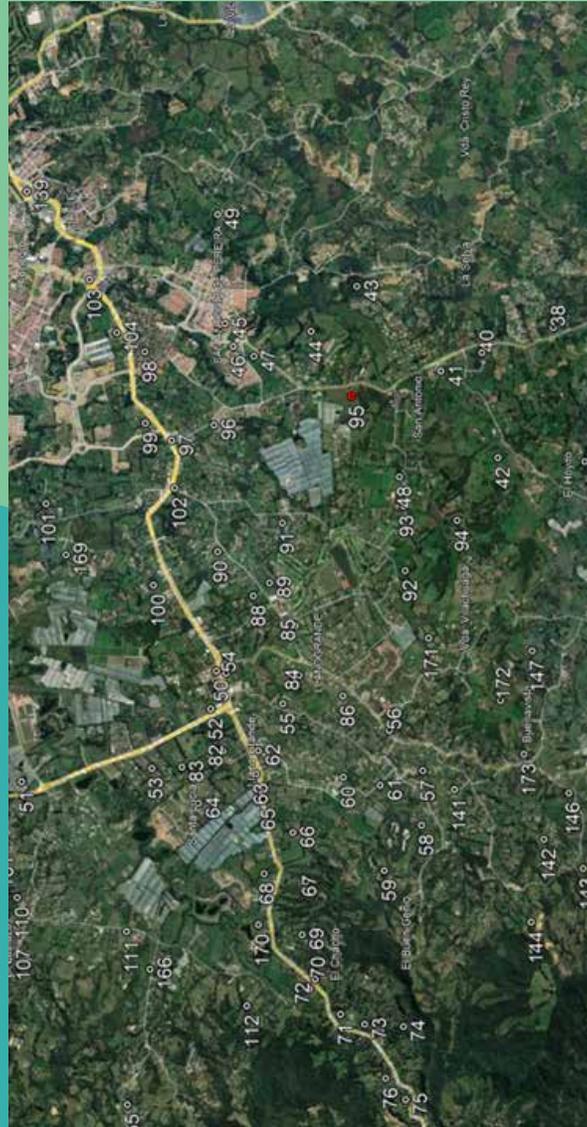
## SECTOR 5 (SUR)

Comprende las veredas de Guayabito, Tres Puertas, Chipre, Cabeceras de Llano Grande, Vilachuaga, San Antonio, Capiro, Santa Teresa, Pontezuela y El Higuierón.

La vereda Guayabito continúa mostrando unos valores comerciales altos, los lotes ubicados en el sector que conduce a Llanogrande tienen precios estimados de \$950.000/m<sup>2</sup>, mientras que los predios internos a la vía tienen valores comerciales base que del orden de \$500.000/m<sup>2</sup>. En términos nominales la zona se valorizó un 8.5%.

PUNTO	VR 2018	VR 2019	VR 2020	VR 2021	VR 2022	VR 2023	VAR 23 - 22
63	400.000	480.000	580.000	750.000	850.000	950.000	11,8%
64	400.000	430.000	520.000	600.000	750.000	780.000	4,0%
65	150.000	220.000	220.000	300.000	400.000	500.000	25,0%
66	100.000	140.000	150.000	160.000	180.000	200.000	11,1%
67	100.000	140.000	150.000	160.000	180.000	200.000	11,1%
68	150.000	180.000	195.000	210.000	240.000	250.000	4,2%
69	220.000	220.000	250.000	270.000	320.000	380.000	18,8%
70	150.000	150.000	180.000	200.000	250.000	250.000	0,0%
71	150.000	150.000	180.000	200.000	250.000	250.000	0,0%
72	150.000	160.000	180.000	200.000	250.000	250.000	0,0%
73	150.000	160.000	140.000	160.000	180.000	185.000	2,8%
74	150.000	150.000	100.000	120.000	140.000	145.000	3,6%
75	150.000	150.000	150.000	160.000	210.000	250.000	19,0%
<b>VAR ANUAL PROMEDIO 2022 - 2023</b>							<b>8,5%</b>
<b>VAR ANUAL PROMEDIO 2001 - 2023</b>							<b>15,3%</b>

## SECTOR 4



(VEREDAS CIMARRONAS, CUATRO ESQUINAS,  
SAN JOAQUÍN, EL ROSAL Y SANTA ANA)



Sobre la vía a Llanogrande se continúan presentándose los valores más altos de la subregión: El suelo con uso comercial tiene precios estimados de \$950.000/m<sup>2</sup>. En la parte media de la vereda la tierra presenta precios de entre \$200.000/m<sup>2</sup> y \$360.000/m<sup>2</sup>.

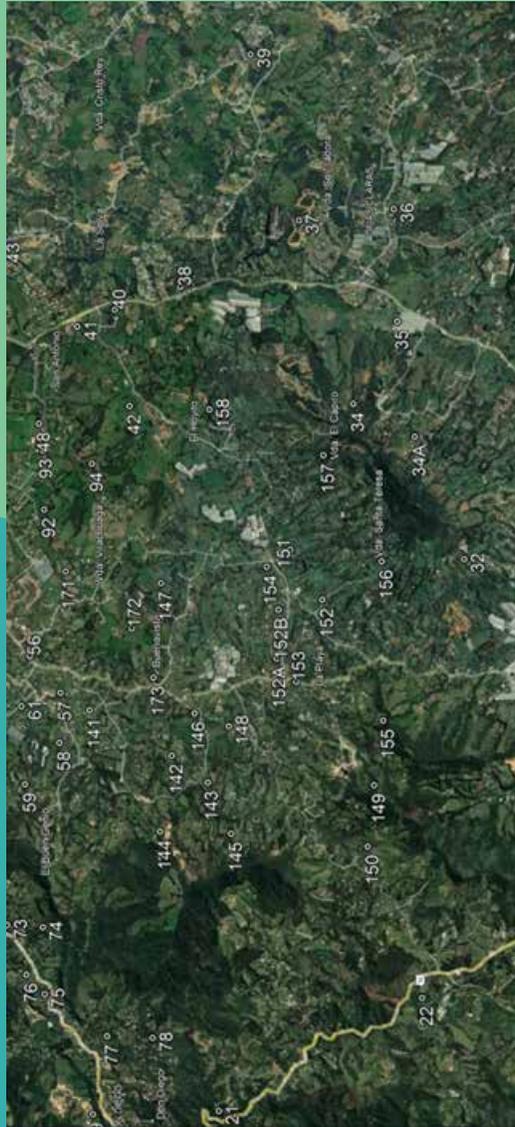
En vilachuaga los precios están entre \$150.000 en las partes altas y \$300.000/m<sup>2</sup> con frente a la vía. En Pontezuela entre \$150.000/m<sup>2</sup> y \$330.000/m<sup>2</sup> y en El Capiro los precios oscilan entre \$70.000 y \$155.000/m<sup>2</sup>. La vereda Santa Teresa tiene precios promedio de \$80.000/m<sup>2</sup>.

En la vereda Tres Puertas los máximos valores están sobre la recta de Llanogrande y son de \$1.000.000/m<sup>2</sup>, con valores promedio en la parte inferior de entre \$280.000/m<sup>2</sup> y \$330.000/m<sup>2</sup>. La vereda Chipre enmarcada entre el sector club Llanogrande y la vía de Llanogrande tiene un precio promedio de \$380.000/m<sup>2</sup>.

La vereda El Higueron tiene precios que oscilan entre \$105.000/m<sup>2</sup> y \$175.000/m<sup>2</sup>. En promedio el sector 5 tuvo una valorización del 7,6% durante 2023.

PUNTO	VR 2018	VR 2019	VR 2020	VR 2021	VR 2022	VR 2023	VAR 23 - 22
42	80.000	80.000	80.000	85.000	110.000	150.000	36,4%
48	150.000	150.000	170.000	190.000	220.000	220.000	0,0%
92	160.000	180.000	200.000	240.000	280.000	280.000	0,0%
93	140.000	160.000	170.000	190.000	220.000	220.000	0,0%
94	120.000	120.000	130.000	160.000	180.000	200.000	11,1%
95	180.000	200.000	200.000	220.000	280.000	300.000	7,1%
147	95.000	100.000	130.000	150.000	165.000	170.000	3,0%
152	95.000	95.000	115.000	130.000	150.000	150.000	0,0%
152	95.000	95.000	115.000	130.000	150.000	150.000	0,0%
152A	150.000	160.000	190.000	240.000	300.000	330.000	10,0%
153	150.000	150.000	130.000	145.000	155.000	160.000	3,2%
155	75.000	75.000	80.000	95.000	105.000	112.000	6,7%
32	50.000	55.000	60.000	70.000	70.000	80.000	14,3%
34	50.000	50.000	60.000	70.000	70.000	70.000	0,0%
152B	90.000	100.000	110.000	135.000	150.000	155.000	3,3%
154	100.000	110.000	125.000	150.000	150.000	155.000	3,3%
156	60.000	65.000	80.000	95.000	110.000	115.000	4,5%
157	55.000	65.000	75.000	100.000	110.000	115.000	4,5%
158	80.000	80.000	85.000	100.000	120.000	125.000	4,2%
34A	50.000	50.000	50.000	60.000	70.000	80.000	14,3%
35A	50.000	50.000	50.000	60.000	70.000	80.000	14,3%
<b>VAR ANUAL PROMEDIO 2022 - 2023</b>							<b>5,6%</b>
<b>VAR ANUAL PROMEDIO 2001 - 2023</b>							<b>14,1%</b>

## SECTOR 5



(VEREDAS GUAYABITO, CABECERAS DE LLANOGRANDE,  
VILACHUAGA, CHIPRE, TRES PUERTAS)

PUNTO	VR 2018	VR 2019	VR 2020	VR 2021	VR 2022	VR 2023	VAR 23 - 22
50	560.000	580.000	600.000	750.000	900.000	1.000.000	11,1%
51	280.000	280.000	280.000	350.000	400.000	430.000	7,5%
52	400.000	480.000	600.000	750.000	820.000	900.000	9,8%
53	370.000	430.000	480.000	550.000	650.000	680.000	4,6%
54	450.000	580.000	600.000	750.000	900.000	1.000.000	11,1%
55	190.000	190.000	220.000	250.000	300.000	300.000	0,0%
60	190.000	190.000	160.000	220.000	280.000	300.000	7,1%
62	400.000	480.000	580.000	750.000	850.000	950.000	11,8%
82	250.000	250.000	250.000	275.000	300.000	340.000	13,3%
83	250.000	250.000	250.000	275.000	300.000	340.000	13,3%
100	400.000	420.000	500.000	700.000	850.000	950.000	11,8%
101	200.000	200.000	230.000	250.000	280.000	290.000	3,6%
170	180.000	180.000	195.000	220.000	250.000	250.000	0,0%
170	180.000	180.000	195.000	220.000	250.000	250.000	0,0%
56	160.000	220.000	250.000	275.000	330.000	340.000	3,0%
57	110.000	110.000	140.000	170.000	185.000	185.000	0,0%
57a	95.000	95.000	120.000	140.000	185.000	185.000	0,0%
58	100.000	100.000	120.000	140.000	185.000	185.000	0,0%
59	100.000	100.000	110.000	130.000	150.000	165.000	10,0%
61	160.000	160.000	160.000	220.000	280.000	300.000	7,1%
84	280.000	330.000	350.000	350.000	400.000	430.000	7,5%
85	320.000	320.000	350.000	350.000	400.000	430.000	7,5%
86	160.000	160.000	180.000	240.000	300.000	320.000	6,7%
141	110.000	110.000	150.000	150.000	175.000	195.000	11,4%
142	85.000	85.000	120.000	135.000	150.000	160.000	6,7%
143	100.000	100.000	170.000	185.000	185.000	195.000	5,4%
144	75.000	75.000	100.000	120.000	135.000	145.000	7,4%
145	75.000	75.000	100.000	120.000	135.000	145.000	7,4%
171	135.000	140.000	154.000	220.000	250.000	270.000	8,0%
172	80.000	80.000	90.000	120.000	135.000	150.000	11,1%
173	150.000	150.000	190.000	200.000	300.000	330.000	10,0%
146	100.000	120.000	130.000	150.000	165.000	175.000	6,1%
148	82.000	90.000	120.000	140.000	150.000	155.000	3,3%
149	50.000	50.000	75.000	95.000	100.000	105.000	5,0%
150	55.000	60.000	75.000	95.000	100.000	105.000	5,0%
181	35.000	35.000	50.000	70.000	80.000	80.000	0,0%
182	35.000	35.000	50.000	70.000	80.000	80.000	0,0%
88	220.000	240.000	270.000	350.000	400.000	420.000	5,0%
89	220.000	240.000	270.000	350.000	400.000	420.000	5,0%
90	220.000	240.000	270.000	330.000	360.000	380.000	5,6%
91	190.000	190.000	200.000	240.000	280.000	300.000	7,1%
96	220.000	240.000	260.000	290.000	600.000	650.000	8,3%
97	400.000	480.000	550.000	650.000	800.000	850.000	6,3%
99	300.000	320.000	350.000	380.000	400.000	450.000	12,5%
102	400.000	420.000	500.000	650.000	800.000	850.000	6,3%
104	1.300.000	1.300.000	1.400.000	1.550.000	1.600.000	1.600.000	0,0%
<b>VAR ANUAL PROMEDIO 2022 - 2023</b>							<b>7,6%</b>
<b>VAR ANUAL PROMEDIO 2001 - 2023</b>							<b>15,7%</b>





## 5.2. MUNICIPIO DE EL RETIRO

El Municipio de El Retiro fue dividido en tres sectores para su estudio: Fizebad, Don Diego y El Retiro.

En el sector entre el Alto de Las Palmas y Fizebad, existe un sector de parcelaciones muy conformadas en la parte alta como Paulandia y Altos de La Fe, con precios promedio de entre \$150.000/m<sup>2</sup> y \$160.000/m<sup>2</sup>, dado que son lotes urbanizados con áreas superiores a 6.400 m<sup>2</sup>.

En zonas no tan conformadas en la vía que conduce a la represa de la Fe los valores oscilan entre \$95.000/m<sup>2</sup> y \$145.000/m<sup>2</sup>.

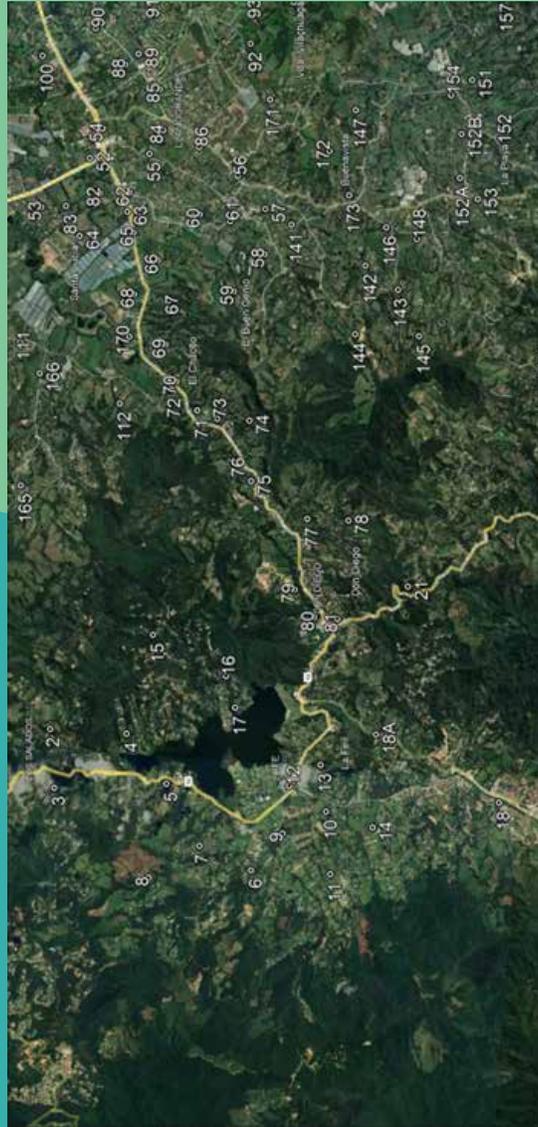
En Fizebad, las parcelaciones contiguas a la represa con precios muy variados dependiendo del área de los lotes y de su ubicación entre \$170.000/m<sup>2</sup> y \$380.000/m<sup>2</sup>.

PUNTO	VR 2018	VR 2019	VR 2020	VR 2021	VR 2022	VR 2023	VAR 23 - 22
1	80.000	80.000	90.000	120.000	140.000	150.000	7,1%
1A	80.000	90.000	110.000	130.000	155.000	160.000	3,2%
2	50.000	65.000	70.000	80.000	90.000	95.000	5,6%
3	80.000	90.000	100.000	110.000	135.000	145.000	7,4%
4	140.000	160.000	180.000	200.000	230.000	250.000	8,7%
5	70.000	85.000	85.000	95.000	120.000	125.000	4,2%
6	190.000	230.000	250.000	260.000	300.000	300.000	0,0%
7	250.000	260.000	330.000	350.000	370.000	380.000	2,7%
8	80.000	85.000	90.000	110.000	135.000	145.000	7,4%
9	190.000	200.000	250.000	275.000	300.000	300.000	0,0%
10	160.000	170.000	185.000	185.000	210.000	220.000	4,8%
11	85.000	85.000	90.000	100.000	115.000	120.000	4,3%
12	265.000	275.000	300.000	330.000	370.000	370.000	0,0%
13	110.000	110.000	125.000	145.000	160.000	170.000	6,3%
14	120.000	130.000	145.000	165.000	175.000	180.000	2,9%
15	80.000	85.000	120.000	150.000	170.000	180.000	5,9%
16	115.000	143.000	160.000	180.000	205.000	220.000	7,3%
17	200.000	210.000	240.000	270.000	300.000	300.000	0,0%
<b>VAR ANUAL PROMEDIO 2022 - 2023</b>							<b>3,5%</b>
<b>VAR ANUAL PROMEDIO 2001 - 2023</b>							<b>10,5%</b>

En el sector ubicado entre Don Diego y Llanogrande, los precios son muy heterogéneos, al margen izquierdo de la vía que conduce a Llanogrande los precios de los terrenos son del orden de \$125.000/m<sup>2</sup> y al margen derecho de la vía que conduce a Llanogrande los precios son cercanos a \$250.000/m<sup>2</sup>.



## MUNICIPIO DE EL RETIRO





PUNTO	VR 2018	VR 2019	VR 2020	VR 2021	VR 2022	VR 2023	VAR 23 - 22
20	60.000	60.000	60.000	66.000	75.000	75.000	0,0%
21	35.000	40.000	50.000	60.000	65.000	70.000	7,7%
76	80.000	90.000	90.000	100.000	130.000	140.000	7,7%
77	80.000	80.000	80.000	100.000	110.000	120.000	9,1%
78	70.000	70.000	80.000	120.000	135.000	150.000	11,1%
79	70.000	70.000	80.000	100.000	130.000	140.000	7,7%
80	85.000	85.000	90.000	100.000	160.000	170.000	6,3%
81	200.000	200.000	220.000	240.000	300.000	380.000	26,7%
<b>VAR ANUAL PROMEDIO 2022 - 2023</b>							<b>12,7%</b>
<b>VAR ANUAL PROMEDIO 2001 - 2023</b>							<b>15,7%</b>

El área principal ubicada entre la Fe y la cabecera Municipal, los valores son del orden de \$140.000/m<sup>2</sup> sin estar en zona de expansión, mientras que algunas parcelaciones del sector occidental de la cabecera son de \$160.000/m<sup>2</sup> al igual que en el sector que da hacia Puente Peláez en zona de expansión. La valorización del municipio fue del 12.7%.

PUNTO	VR 2018	VR 2019	VR 2020	VR 2021	VR 2022	VR 2023	VAR 23 - 22
14	120.000	130.000	145.000	165.000	175.000	180.000	2,9%
18	350.000	400.000	400.000	550.000	650.000	700.000	7,7%
19	100.000	110.000	120.000	140.000	155.000	160.000	3,2%
<b>VAR ANUAL PROMEDIO 2022 - 2023</b>							<b>6,1%</b>
<b>VAR ANUAL PROMEDIO 2001 - 2023</b>							<b>16,5%</b>

Es de anotar que no estamos considerando los terrenos para condominios y multifamiliares en zonas de expansión.

### 5.3. MUNICIPIO DE LA CEJA

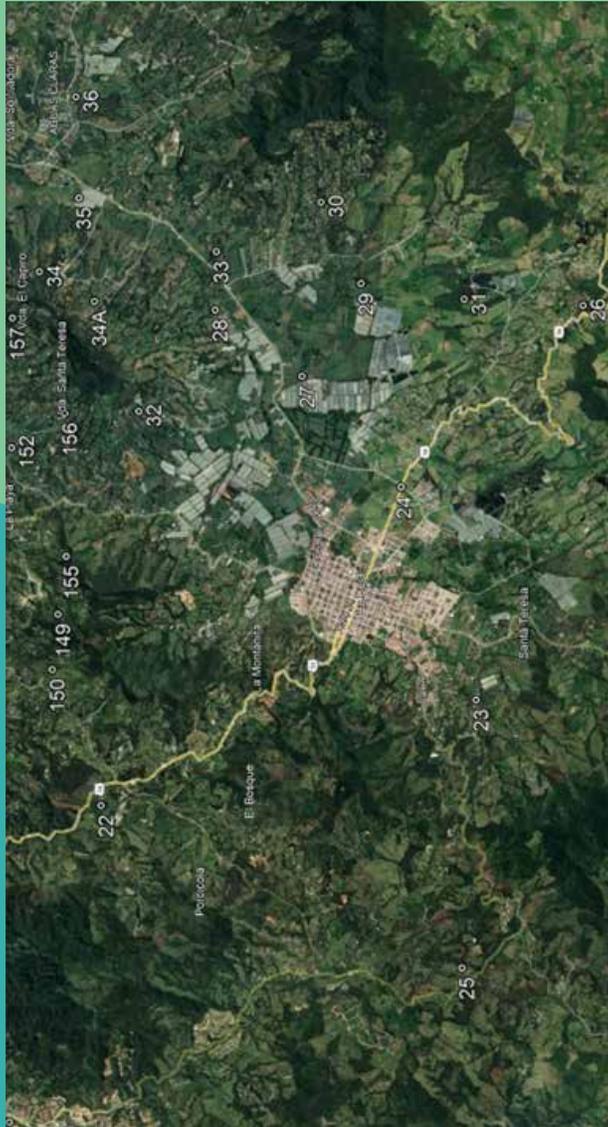
En La Ceja se analizaron principalmente los siguientes terrenos:

- El alto de La Ceja tiene precios promedio de \$80.000/m<sup>2</sup>.
- Pantanillo, con valores de \$60.000/m<sup>2</sup>.
- Sobre la vía de La Ceja a Rionegro de \$130.000/m<sup>2</sup>.

En total, la valorización nominal del municipio durante 2020 fue del 15.7%



## MUNICIPIO DE LA CEJA





PUNTO	VR 2018	VR 2019	VR 2020	VR 2021	VR 2022	VR 2023	VAR 23 - 22
22	35.000	40.000	50.000	70.000	80.000	80.000	0,0%
23	75.000	75.000	75.000	80.000	120.000	150.000	25,0%
24	80.000	80.000	70.000	70.000	150.000	170.000	13,3%
25	25.000	35.000	40.000	45.000	50.000	60.000	20,0%
26	35.000	35.000	35.000	40.000	60.000	60.000	0,0%
27	100.000	140.000	140.000	140.000	150.000	180.000	20,0%
28	75.000	75.000	75.000	75.000	85.000	100.000	17,6%
29	60.000	60.000	60.000	70.000	80.000	90.000	12,5%
30	80.000	80.000	80.000	80.000	120.000	130.000	8,3%
31	30.000	30.000	30.000	35.000	60.000	70.000	16,7%
33	80.000	140.000	140.000	140.000	150.000	180.000	20,0%
35	100.000	110.000	110.000	110.000	140.000	170.000	21,4%
<b>VAR ANUAL PROMEDIO 2022 - 2023</b>							<b>15,7%</b>
<b>VAR ANUAL PROMEDIO 2001 - 2023</b>							<b>13,8%</b>

#### 5.4 MUNICIPIO DE EL CARMEN

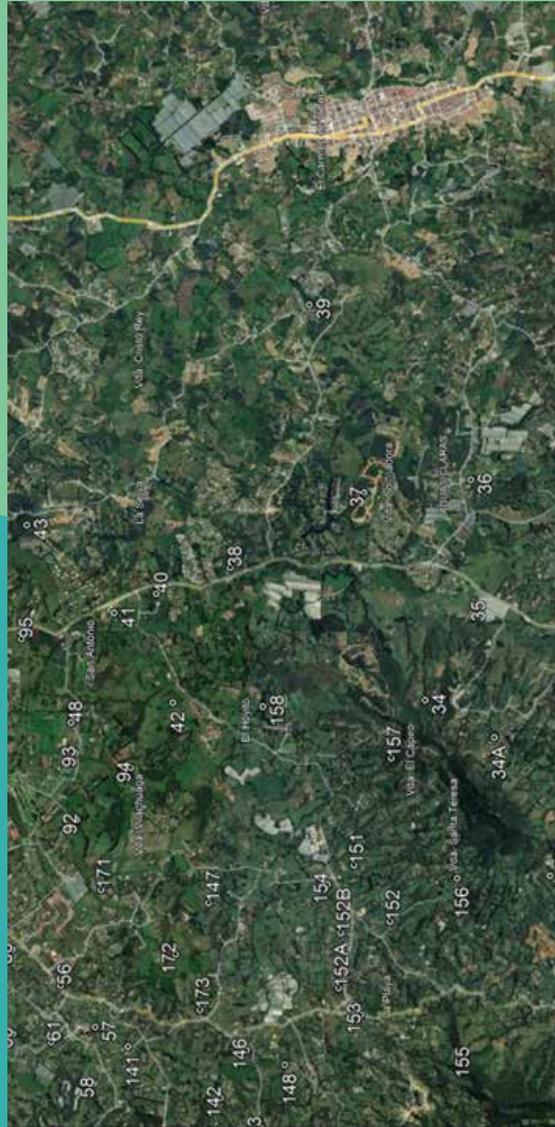
Los valores más altos de la zona son los que están entre la vía Rionegro - La Ceja al igual que en la vereda Quirama donde los lotes alcanzan precios superiores a \$120.000/m<sup>2</sup>. Por el sector de El Canadá el valor del suelo se estima en \$140.000/m<sup>2</sup>, mientras que el sector de cuatro esquinas es del orden de \$60.000/m<sup>2</sup>.

PUNTO	VR 2018	VR 2019	VR 2020	VR 2021	VR 2022	VR 2023	VAR 23 - 22
36	70.000	70.000	80.000	90.000	100.000	100.000	0,0%
37	60.000	90.000	90.000	100.000	110.000	110.000	0,0%
38	90.000	90.000	90.000	90.000	140.000	140.000	0,0%
39	30.000	40.000	50.000	50.000	60.000	60.000	0,0%
40	150.000	200.000	200.000	200.000	220.000	250.000	13,6%
41	150.000	200.000	200.000	200.000	220.000	250.000	13,6%
43	60.000	70.000	80.000	85.000	110.000	120.000	9,1%
<b>VAR ANUAL PROMEDIO 2022 - 2023</b>							<b>7,3%</b>
<b>VAR ANUAL PROMEDIO 2001 - 2023</b>							<b>13,8%</b>

El Carmen presentó una valorización del 7.3%.



## MUNICIPIO DE EL CARMEN





## 5.5 MUNICIPIO DE GUARNE

El sector de las veredas Las Canoas, La Mosquita y San Ignacio, que cuentan con fincas agrícolas y de recreo tiene precios estimados de \$77.000/m<sup>2</sup>, mientras que los terrenos internos que se encuentran en el costado occidental de la vía que de la autopista Medellín Bogotá conduce al aeropuerto, tienen precios estimados de entre \$77.000/m<sup>2</sup> y \$80.000/m<sup>2</sup>.

PUNTO	VR 2018	VR 2019	VR 2020	VR 2021	VR 2022	VR 2023	VAR 23 - 22
184	30.000	40.000	50.000	70.000	77.000	77.000	0,0%
185	45.000	45.000	55.000	75.000	80.000	80.000	0,0%
186	30.000	30.000	40.000	50.000	65.000	77.000	18,5%
<b>VAR ANUAL PROMEDIO 2022 - 2023</b>							<b>5,4%</b>
<b>VAR ANUAL PROMEDIO 2001 - 2023</b>							<b>14,1%</b>

Los sectores industriales vinculados a la autopista y al antiguo hipódromo Los Comuneros tienen precios base desde \$240.000/m<sup>2</sup> y alcanzan precios de hasta \$300.000/m<sup>2</sup>. En promedio el suelo del municipio se valorizó en un 0.8%.

PUNTO	VR 2018	VR 2019	VR 2020	VR 2021	VR 2022	VR 2023	VAR 23 - 22
128	180.000	200.000	200.000	200.000	300.000	300.000	0,0%
129	180.000	200.000	200.000	200.000	300.000	300.000	0,0%
132	150.000	200.000	200.000	200.000	240.000	240.000	0,0%
133	140.000	150.000	150.000	190.000	240.000	240.000	0,0%
134	140.000	140.000	140.000	180.000	190.000	190.000	0,0%
<b>VAR ANUAL PROMEDIO 2022 - 2023</b>							<b>0,0%</b>
<b>VAR ANUAL PROMEDIO 2001 - 2023</b>							<b>12,4%</b>





## 5.6 MUNICIPIO DE ENVIGADO

En promedio el valor del suelo en el sector estudiado de Envigado se valorizó anualmente a una tasa de 3.4%.

En el alto de las palmas en el sector del Peaje hacia el Retiro los precios son en promedio de entre \$180.000/m<sup>2</sup>.

Las parcelaciones como La Acuarela, Arrayanes, Encenillos y el Espigal tienen precios entre \$340.000/m<sup>2</sup> y \$420.000/m<sup>2</sup>, siendo estas las de mayor precio en toda la región, para áreas entre 6.400 y 10.000 M<sup>2</sup>.

En la variante al aeropuerto las tierras en bruto cercanas al peaje y aptas para parcelación son del orden de \$340.000/m<sup>2</sup> y en la medida en que se acercan al municipio de Rionegro toman valores de \$180.000/m<sup>2</sup>.

PUNTO	VR 2018	VR 2019	VR 2020	VR 2021	VR 2022	VR 2023	VAR 23 - 22
115	180.000	230.000	250.000	280.000	320.000	330.000	3,1%
116	300.000	330.000	340.000	370.000	400.000	420.000	5,0%
117	180.000	230.000	250.000	280.000	300.000	315.000	5,0%
118	130.000	140.000	160.000	200.000	220.000	230.000	4,5%
119	170.000	175.000	200.000	270.000	330.000	340.000	3,0%
120	170.000	175.000	200.000	270.000	330.000	340.000	3,0%
121	200.000	220.000	250.000	270.000	330.000	340.000	3,0%
193	100.000	100.000	120.000	140.000	180.000	180.000	0,0%
197	180.000	200.000	220.000	270.000	330.000	340.000	3,0%
198	180.000	200.000	230.000	270.000	330.000	340.000	3,0%
199	180.000	200.000	220.000	270.000	330.000	340.000	3,0%
<b>VAR ANUAL PROMEDIO 2022 - 2023</b>							<b>3,4%</b>
<b>VAR ANUAL PROMEDIO 2001 - 2023</b>							<b>13,8%</b>



## 6. ANEXO PARCELACIONES

LLANOGRANDE	ESTIMADO 2021	ESTIMADO 2022	ESTIMADO 2023	VAR 2023 / 2022
Gualanday	\$ 660.000	\$ 750.000	\$ 800.000	6,7%
Andalucía	\$ 550.000	\$ 650.000	\$ 680.000	4,6%
La Reserva	\$ 420.000	\$ 500.000	\$ 550.000	10,0%
Casa de Campo	\$ 450.000	\$ 480.000	\$ 520.000	8,3%
Sta María del Llano	\$ 370.000	\$ 400.000	\$ 440.000	10,0%
El Tapial	\$ 360.000	\$ 380.000	\$ 400.000	5,3%
Agua Luna	\$ 360.000	\$ 380.000	\$ 400.000	5,3%
Los Cerezos	\$ 380.000	\$ 400.000	\$ 450.000	12,5%
Villas de Llanogrande	\$ 380.000	\$ 400.000	\$ 450.000	12,5%
Toscana	\$ 350.000	\$ 370.000	\$ 400.000	8,1%
La Estancia	\$ 350.000	\$ 370.000	\$ 400.000	8,1%
Conjunto Llanogrande	\$ 270.000	\$ 300.000	\$ 380.000	26,7%
Montecarlo	\$ 180.000	\$ 220.000	\$ 250.000	13,6%
Sibaris	\$ 360.000	\$ 380.000	\$ 450.000	18,4%
Haras Santa Lucía	\$ 600.000	\$ 850.000	\$ 850.000	0,0%

SECTOR TABLAZO	ESTIMADO 2021	ESTIMADO 2022	ESTIMADO 2023	ESTIMADO 2023
Paimadó	\$ 400.000	\$ 430.000	\$ 430.000	0,0%
La Querencia	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 190.000	5,6%

ALTO DE LAS PALMAS	ESTIMADO 2021	ESTIMADO 2022	ESTIMADO 2023	ESTIMADO 2023
Valle Alto	\$ 460.000	\$ 470.000	\$ 470.000	0,0%
La Acuarela	\$ 280.000	\$ 320.000	\$ 330.000	3,1%
Encenillos	\$ 400.000	\$ 420.000	\$ 450.000	7,1%
Cedro Verde	\$ 400.000	\$ 420.000	\$ 450.000	7,1%
Bosques de Bavaria	\$ 420.000	\$ 470.000	\$ 500.000	6,4%
Bella Terra	\$ 550.000	\$ 580.000	\$ 600.000	3,4%
Prado Largo	\$ 540.000	\$ 550.000	\$ 550.000	0,0%
Rio Pino	\$ 450.000	\$ 500.000	\$ 510.000	2,0%
Balmoral	\$ 460.000	\$ 500.000	\$ 510.000	2,0%

EL RETIRO	ESTIMADO 2021	ESTIMADO 2022	ESTIMADO 2023	ESTIMADO 2023
Entrebosques La Luz	\$ 230.000	\$ 250.000	\$ 260.000	4,0%
Cerros de Fizebad	\$ 350.000	\$ 370.000	\$ 380.000	2,7%
Colinas de Fizebad	\$ 275.000	\$ 300.000	\$ 300.000	0,0%

LA CEJA	ESTIMADO 2021	ESTIMADO 2022	ESTIMADO 2023	ESTIMADO 2023
Asturias	\$ 190.000	\$ 230.000	\$ 240.000	4,3%
Montemadero	\$ 190.000	\$ 230.000	\$ 240.000	4,3%

EL CARMEN	ESTIMADO 2021	ESTIMADO 2022	ESTIMADO 2023	ESTIMADO 2023
La Selva	\$ 185.000	\$ 220.000	\$ 240.000	9,1%
La Campiña	\$ 185.000	\$ 220.000	\$ 240.000	9,1%



## 7. CONCLUSIONES

- El estudio del valor del suelo en el oriente realizado por la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, comprende los sectores con mayor dinámica inmobiliaria de la región. La muestra estudiada indica que durante 2023 el suelo rural en el oriente cercano antioqueño se valorizó a una tasa del 7%.
- Por zonas la valorización del suelo fue la siguiente:

### RESUMEN VALORIZACIÓN

MUNICIPIO	VALORIZACIÓN
La Ceja	15,7%
El Retiro	12,7%
Rionegro	7,5%
El Carmen	7,3%
Envigado	3,4%
Guarne	0,8%
<b>TOTAL</b>	<b>7,0%</b>



- Se destaca la rápida contracción de la dinámica inmobiliaria y edificadora en el oriente cercano antioqueño durante 2023, representada en menores ventas de inmuebles nuevos: 2.626 inmuebles residenciales nuevos (-64.6%) y 972 lotes en nuevos proyectos de parcelación (-40%).
- Los mayores precios de los terrenos siguen siendo los de la tierra ubicada en las veredas cabeceras de Llanogrande, Guayabito, tres puertas y Chipre del Municipio de Rionegro y en Fizebad en El Retiro, principalmente en los predios cercanos a las vías de Llanogrande y al Aeropuerto.
- El crecimiento nominal del valor del suelo en oriente en los últimos cinco años ha sido en promedio del 11.9% anual:





# La Lonja

El gremio inmobiliario

Ninguna parte de este trabajo podrá ser reproducida, transmitida, almacenada o utilizada en cualquier forma o por cualquier medio, ya sea gráfico, electrónico o mecánico, incluyendo , pero sin limitarse a lo siguiente: fotocopiado, reproducción, escaneo, digitalización, grabación en audio, distribución en internet, distribución en redes de información o almacenamiento y recopilación en sistemas de información por parte de personas naturales o jurídicas no afiliadas a La Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia.

# Gracias