

ALCALDÍA DE PEREIRA

BOLETÍN 2017 OBSERVATORIO INMOBILIARIO

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN
SUBSECRETARÍA DE PLANEACIÓN SOCIOECONÓMICA
[Dirección de la compañía]

Contenido

1. INTRODUCCIÓN.....	3
2. ACTIVIDAD EDIFICADORA	4
2.1. Licencias urbanísticas.....	4
2.1.1. Licencias por comunas	6
2.1.2. Licencias por corregimientos	9
2.1.3. Licencias por Sector.....	12
2.1.4. Licencias por Estrato.....	13
2.2. Transacciones de Compraventa	15
3. DINÁMICA INMOBILIARIA	16
3.1. Inmobiliarias	16
3.2. Transacciones por comuna.....	17
3.3. Transacciones por Corregimiento.....	20
4. CONCLUSIONES.....	22

Tablas

Tabla 1. Variación Licencias 2016-2017.....	4
Tabla 2. % Participación Total.....	5
Tabla 3. Comparativo Metros Cuadrados.....	5
Tabla 4. Actuación-ClaseCon	5
Tabla 5. Comparativo licencias por comuna	6
Tabla 6. Comunas-Actuación	7
Tabla 7. Metros cuadrados por comuna	8
Tabla 8. Comparativo- Metros Cuadrados por Comuna	8
Tabla 9. Comparativo Licencias por Corregimientos.....	9
Tabla 10. Corregimientos-Actuación	10
Tabla 11. Metros cuadrados por corregimiento.....	10
Tabla 12. Metros cuadrados-ClaseCon	11

Tabla 13. Comparativo Metros cuadrados por Corregimiento	12
Tabla 14. Comparativo Licencias por Sector	12
Tabla 15. Comparativo Estratos.....	13
Tabla 16. Estrato-Actuación-Metros	14
Tabla 17. Transacciones de Compraventa	15
Tabla 18. Comunas-Tipo de transacción.....	19
Tabla 19. Promedio Canon de Arrendamiento	19
Tabla 20. Precio promedio- Tipo de Inmueble.....	20
Tabla 21. Transacciones por Corregimientos	21
Tabla 22. Transacciones Corregimientos- Tipo de transacción.....	21
Tabla 23. Promedio Arrendamiento-Corregimiento	21

Ilustraciones

Ilustración 1. Variaciones Licencias 2016-2017	4
Ilustración 2. Nro. de Licencias por Comuna	6
Ilustración 3. Mapa de Metros licenciados por Comuna	9
Ilustración 4. Mapa Metros licenciados por Corregimiento	11
Ilustración 5. Comparativo Licencias por Sector	12
Ilustración 6. Licencias por Sector	13
Ilustración 7. Licencias por Estrato.....	13
Ilustración 8. Estrato-ClaseCon.....	14
Ilustración 9. Comparativo-Transacciones de Compraventa.....	15
Ilustración 10. Reporte de Información-Inmobiliarias	16
Ilustración 11. Reporte de Información	17
Ilustración 12. Comunas-Pereira.....	17
Ilustración 13. Transacciones por Comuna.....	18
Ilustración 14. Comparativo- Transacciones.....	18

1. INTRODUCCIÓN

El Observatorio Inmobiliario, presenta este boletín que compila información concerniente a la actividad edificadora y la dinámica inmobiliaria del Municipio, en el que se pretende explicar el comportamiento de cada uno de los componentes de dichas actividades, a través del procesamiento y análisis de la información, en el que se incluyen ilustraciones gráficas y tablas.

Según el Plan de Desarrollo 2016-2019 Pereira Capital del Eje, el Observatorio Inmobiliario se proyecta como el eje principal de la información de la actividad edificadora y el mercado inmobiliario, en el que se define el objetivo del Observatorio, el cual busca analizar a través de indicadores y estadística aplicada, de una manera oportuna y eficiente las tendencias del comportamiento del valor del suelo y del mercado inmobiliario en el municipio¹.

Los análisis están enfocados en la información obtenida de las transacciones realizadas por inmobiliarias, las licencias otorgadas por las Curadurías 1 y 2, las transacciones de compra y venta registradas por Superintendencia de Notariado y Registro y las instalaciones de energía realizadas por la Empresa de Energía de Pereira.

Este boletín, es el resultado de la información recopilada durante el 2017, en el que se realizan distintas descripciones por comunas, estratos, corregimientos, trimestres, etc. Es preciso aclarar que esta es una compilación parcial de la información, ya que a la fecha de análisis no se cuenta con la información completa de noviembre y diciembre, por lo que se establece como fecha de corte al 15 de noviembre del año en curso.

¹ Tomado del Plan de Desarrollo 2016-2019, Pereira Capital del Eje

2. ACTIVIDAD EDIFICADORA

Para el análisis de la actividad edificadora se toman tres componentes como lo son las licencias Urbanísticas, información que proveen las Curadurías 1 y 2; Instalaciones de Energía, según lo reportado por la Empresa de Energía de Pereira; y transacciones de compra y venta según lo enviado por la Superintendencia de Notariado y Registro.

A continuación se analizará uno a uno los componentes de la Actividad Edificadora para el año en curso.

2.1. Licencias urbanísticas

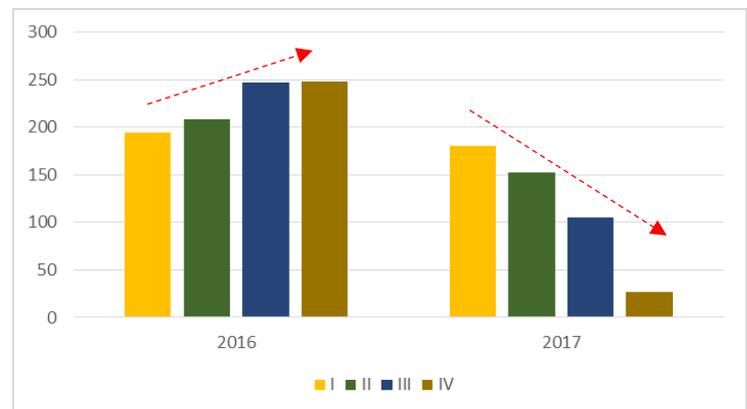
Según la información enviada por las Curadurías 1 y 2, en el que se ilustra el comportamiento de las licencias otorgadas en el municipio durante el 2017, en el que a la fecha se reporta un total de 464 licencias otorgadas, evidenciando una disminución del **48%** con respecto al año anterior.

Tabla 1. Variación Licencias 2016-2017

TRIMESTRE	2016	2017	VARIACION %
I	194	180	-7,2%
II	208	152	-26,9%
III	247	105	-57,5%
IV	248	27	-89,1%
Total general	897	464	-48%

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Ilustración 1. Variaciones Licencias 2016-2017



A diferencia del 2016, en el transcurso del año, el número de licencias otorgadas iba aumentando por trimestres, mientras para este año, se presenta un comportamiento opuesto, en el que ha venido disminuyendo en el transcurso del año el número de licencias otorgadas, como se ve reflejado en la *Ilustración 1*. Cabe resaltar que los datos del 2017, serán actualizados a principios del 2018, pues a la fecha de corte no se cuenta con la información completa de noviembre y diciembre.

Tabla 3. Comparativo Metros Cuadrados

ACTUACIÓN	2016	2017	% Variación
CONSTRUCCION	6.199.779,41	2.551.915,91	-58,84%
PARCELACION	1.380.601,62	1.897.646,93	37,45%
SUBDIVISION	10.886.107,41	6.781.283,66	-37,71%
URBANIZACION	63.490,50	230.350,96	262,81%
URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN	12.823,21	109.662,50	755,19%
TOTAL	18.542.802,15	11.570.859,96	-37,60%

Tabla 2. % Participación Total

% Participación		
ACTUACIÓN	2016	2017
CONSTRUCCION	33,43%	22,05%
PARCELACION	7,45%	16,40%
SUBDIVISION	58,71%	58,61%
URBANIZACION	0,34%	1,99%
URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN	0,07%	0,95%
TOTAL	1	1

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Se analizan los metros cuadrados licenciados para cada año según la actuación, y se observa una disminución entre el 2016 y el 2017 del **37,6%** en los metros licenciados. Por otro lado, cabe resaltar que el porcentaje de participación de Subdivisión en el total de metros cuadrados licenciados para cada año, tiene una equivalencia similar, pues para el 2016, su porcentaje de participación era del 58,71%, y para el 2017 del 58,61%, siendo los más representativos en el análisis, al presentar un comportamiento semejante.

Para el 2017 del total de licencias otorgadas durante este año, 272 fueron otorgadas en las diferentes 19 comunas, mientras el 41% (192) restante corresponde a las licencias otorgadas en los corregimientos del municipio, para un total de 11.570.859,96 m².

Tabla 4. Actuación-ClaseCon

ACTUACIÓN	AMPLIACION	DEMOLICIÓN	MODIFICACIÓN	OBRA NUEVA	RECONOCIMIENTO	REFORZAMIENTO	SUBDIVISIÓN	TOTAL
CONSTRUCCION	26	1	14	134	5	6	1	187
PARCELACION	0	0	0	0	0	0	26	26
SUBDIVISION	0	0	0	0	0	0	61	61
URBANIZACION	0	0	0	0	0	0	9	9
URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN	15	3	13	103	46	1	0	181
TOTAL	41	4	27	237	51	7	97	464

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Según lo reportado por las Curadurías, se evidencia como de las 464 licencias 237 de ellas corresponden a licencias otorgadas para obra nueva, lo equivalente al 51% del total de licencias, en su mayoría proyectos nuevos de vivienda. Así mismo, se observa que el 21% de las licencias están destinadas a la subdivisión de predios (Es la autorización previa para dividir uno o varios predios, ubicados en suelo rural, urbano o de expansión urbana, de conformidad con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial)², actividad para la cual se licenció un mayor número de metros cuadrados.

² Tomado de: http://www.curaduria1pereira.com/licencia_subdivision.php

resalta sobre las demás, con un total de 43 licencias, equivalentes 16% del total licencias otorgadas para las comunas del municipio, en su mayoría para construcción, como se observa en la *Tabla 6*, así mismo la comuna Universidad, evidencia un comportamiento similar, explicado por la cantidad de proyectos nuevos de vivienda que se vienen ejecutando.

Tabla 6. Comunas-Actuación

COMUNAS	CONSTRUCCION	PARCELACION	SUBDIVISION	URBANIZACION	URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN	TOTAL
BOSTON	4				9	13
CENTRO	13		2		18	33
CONSOTA	2	1	1	1	10	15
CUBA	5	1	1		13	20
DEL CAFÉ	1		1		2	4
EL OSO	7				11	18
FERROCARRIL					9	9
JARDÍN	6		1		3	10
OLÍMPICA	4		5	2	11	22
ORIENTE	1		1		5	7
POBLADO	12		3		9	24
RÍO OTÚN	4				4	8
SAN JOAQUÍN	14	2	8	2	17	43
SAN NICOLÁS	2		1		1	4
UNIVERSIDAD	17		2	1	14	34
VILLASANTANA	1				3	4
VILLAVICENCIO			1		2	3
PERLA DEL OTÚN	1					1
SUBTOTAL	94	4	27	6	141	272
CORREGIMIENTOS	93	22	34	3	40	192
TOTAL GENERAL	187	26	61	9	181	464

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Cabe resaltar que solo el 13% del total de metros licenciados fueron otorgados en las diferentes comunas del municipio, equivalentes a 1.481.427,70 m² en el que se evidencia que en la comuna en la que se licenció un mayor número de metros cuadrados, fue para la Comuna Universidad, con un total de 529.211,57 m², seguido por la comuna Olímpica con un total de 238.620,73 m²

Tabla 7. Metros cuadrados por comuna

	TRIM I	TRIM II	TRIM III	TRIM IV	TOTAL
BOSTON	629,86	282,70	438,44	0,00	1.351,00
CENTRO	16.763,46	5.003,23	4.362,62	113,57	26.242,88
CONSOTA	814,57	2.144,91	151.882,98	0,00	154.842,46
CUBA	14.063,42	48.425,69	484,00	3.266,30	66.239,41
DEL CAFÉ	96,16	105,55	13.969,45	48,00	14.219,16
EL OSO	722,92	658,31	390,44	81,00	1.852,67
FERROCARRIL	451,59	188,80	188,80	0,00	829,19
JARDÍN	638,69	2.014,07	18.405,93	0,00	21.058,69
OLÍMPICA	47.994,82	2.210,11	306.267,69	185,95	356.658,57
ORIENTE	456,78	406,22	0,00	0,00	863,00
PERLA DEL OTÚN	0,00	160,60	0,00	0,00	160,60
POBLADO	1.116,51	34.343,50	29.254,53	54,00	64.768,54
RÍO OTÚN	708,32	495,66	345,06	0,00	1.549,04
SAN JOAQUÍN	80.074,27	65.616,97	85.122,54	7.806,95	238.620,73
SAN NICOLÁS	587,82	180,00	100,82	0,00	868,64
UNIVERSIDAD	12.471,74	515.074,24	694,17	971,42	529.211,57
VILLASANTANA	111,63	1.439,51	0,00	0,00	1.551,14
VILLAVICENCIO	0,00	342,50	197,91	0,00	540,41
SUBTOTAL	177.702,56	679.092,57	612.105,38	12.527,19	1.481.427,70
CORREGIMIENTOS	2.731.227,54	1.727.504,76	1.025.065,32	4.605.634,64	10.089.432,26
TOTAL GENERAL	2.908.930,10	2.406.597,33	1.637.170,70	4.618.161,83	11.570.859,96

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Tabla 8. Comparativo- Metros Cuadrados por Comuna

COMUNAS	2016	2017
BOSTON	109.444,08	1.351,00
CENTRO	226.253,89	26.242,88
CONSOTA	124.048,72	154.842,46
CUBA	85.601,65	66.239,41
DEL CAFÉ	326.886,46	14.219,16
EL OSO	54.782,60	1.852,67
FERROCARRIL	83.496,24	829,19
JARDÍN	83.333,13	21.058,69
OLÍMPICA	507.109,18	356.658,57
ORIENTE	1.231,60	863,00
PERLA DEL OTÚN	840,83	160,60
POBLADO	1.670.574,09	64.768,54
RÍO OTÚN	7.498,59	1.549,04
SAN JOAQUÍN	407.091,36	238.620,73
SAN NICOLÁS	97.537,31	868,64
UNIVERSIDAD	749.819,46	529.211,57
VILLASANTANA	230.044,34	1.551,14
VILLAVICENCIO	622,84	540,41
SUBTOTAL	4.766.216,37	1.481.427,70
Total general	18.542.802,15	11.570.859,96

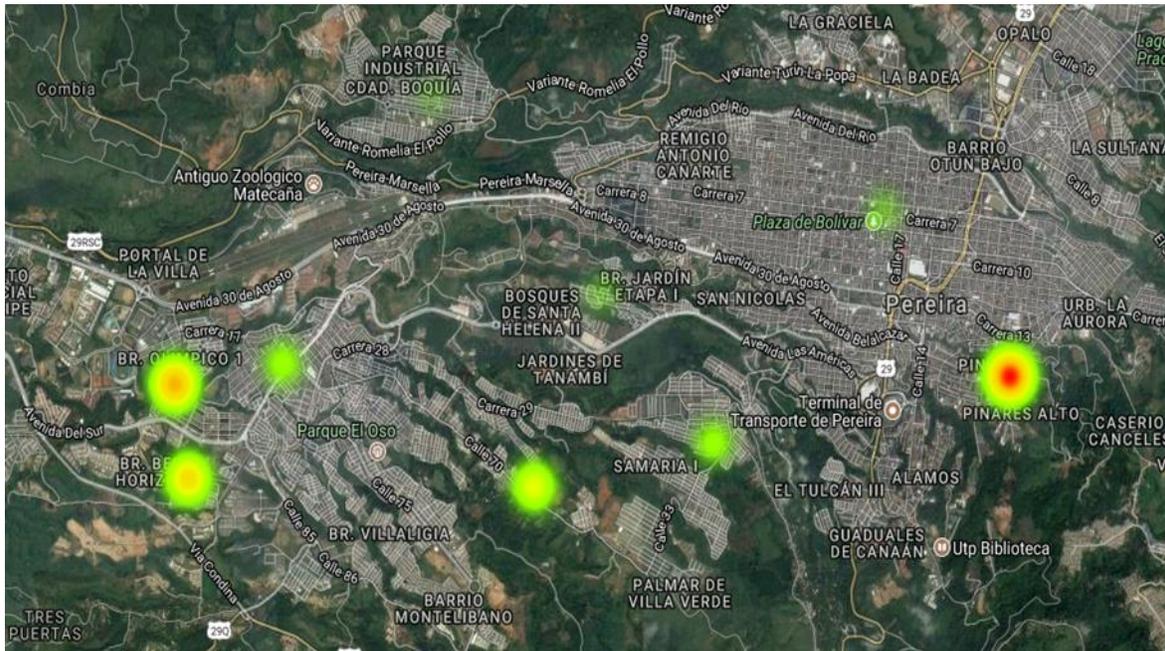
Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

En comparación con el 2016, para las comunas se otorgó un total de 4.766.216,37 m² lo equivalente al 26% del total de metros licenciados en ese año, lo que muestra que para este año (2017), se presenta una reducción del 69% en los metros licenciados para las comunas.

Así mismo, se observa que así como para el 2016 se destacaban comunas como Universidad, Olímpica, San Joaquín y Consota, para las que se licenció una mayor cantidad de metros cuadrados, para el 2017, se evidencia el mismo comportamiento como

se muestra en la *Tabla 8* y se ilustra en el mapa a continuación.

Ilustración 3. Mapa de Metros licenciados por Comuna



<https://www.google.com/fusiontables/DataSource?docid=17siBP04QF8pvdmwIBxZCNHIBIZaRNCJrl1Hczv-Y>

2.1.2. Licencias por corregimientos

Tabla 9. Comparativo Licencias por Corregimientos

ACTUACIÓN	2016	2017
LA FLORIDA	8	9
ALTAGRACIA	24	7
CAIMALITO	6	3
CERRITOS	169	73
ARABIA	4	3
COMBIA ALTA	14	8
COMBIA BAJA	24	14
LA BELLA	18	7
LA PALMILLA	2	1
MORELIA	41	14
PUERTO CALDAS	12	4
TRIBUNAS CÓRCEGA	96	49
SUBTOTAL	418	192
TOTAL GENERAL	967	464

Al comparar la información con el 2016, se evidencia que efectivamente hubo una reducción en el número de licencias otorgadas para los corregimientos del **54%**, así mismo se observa que los corregimientos para los que se otorga un mayor número de licencias fue Cerritos y Tribunales Córcega, al igual que en el 2016, con un total de 73 licencias lo que equivale a 4.700.100,14 m² y 49 que equivalen 767.520,53 m², respectivamente.

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Tabla 10. Corregimientos-Actuación

CORREGIMIENTO	CONSTRUCCION	PARCELACION	SUBDIVISION	URBANIZACION	URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN	Total general
ALTAGRACIA		1	3		3	7
ARABIA	1		1		1	3
CAIMALITO	2		1			3
CERRITOS	39	5	12	3	14	73
COMBIA	1	1	2		4	8
COMBIA	9	3	2			14
LA BELLA	3		2		2	7
LA FLORIDA	2		1		6	9
LA PALMILLA					1	1
MORELIA	8	4	2			14
PUERTO CALDAS					4	4
TRIBUNAS CÓRCEGA	28	8	8		5	49
SUBTOTAL	93	22	34	3	40	192
COMUNAS	94	4	27	6	141	272
TOTAL GENERAL	187	26	61	9	181	464

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

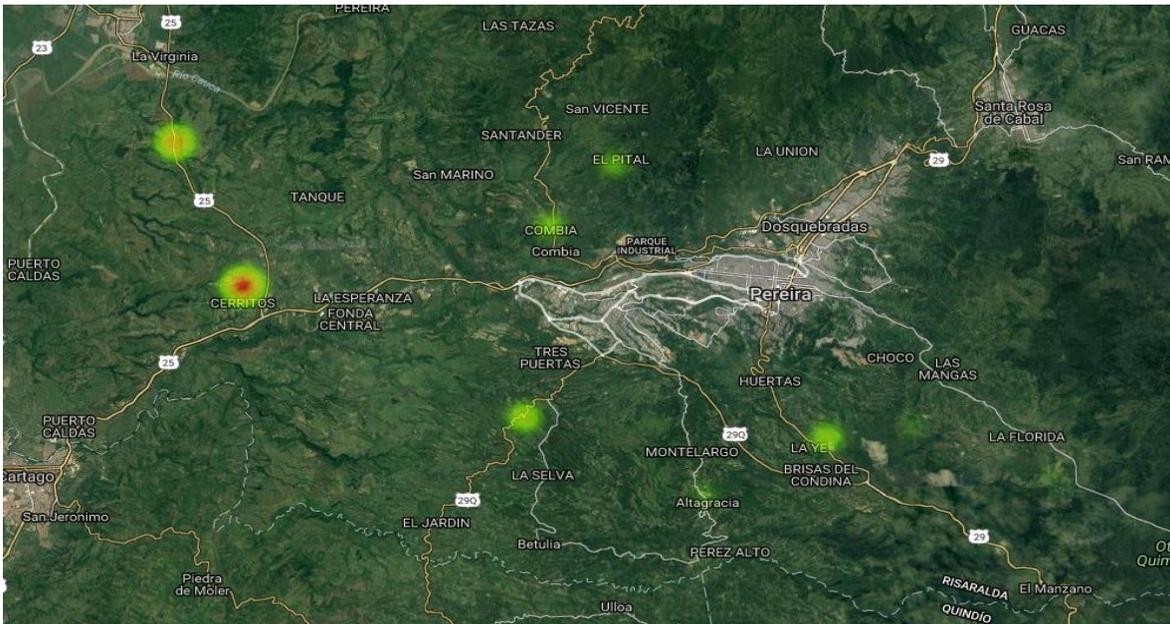
Es preciso recalcar, que la mayoría de metros cuadrados licenciados durante el 2017, hasta la fecha, se otorgaron para los corregimientos, lo equivalente al 87% del total de metros licenciados durante el año, lo equivalente en metros a 10.089.432,70 m².

Tabla 11. Metros cuadrados por corregimiento

TRIMESTRE	TRIM I	TRIM II	TRIM III	TRIM IV	TOTAL
ALTAGRACIA	18.622,50	12.008,80	178.634,00	0,00	209.265,30
ARABIA	37.264,69	0,00	0,00	0,00	37.264,69
CAIMALITO	0,00	64,00	0,00	2.342.000,00	2.342.064,00
CERRITOS	2.120.998,07	739.267,75	287.532,77	1.552.301,55	4.700.100,14
COMBIA	0,00	368.707,19	30.068,66	1.543,87	400.319,72
COMBIA	195.332,87	132.544,00	146.721,73	0,00	474.598,60
LA BELLA	339,70	92.000,00	284,20	34.438,00	127.061,90
LA FLORIDA	202,88	472,28	31.748,91	69.485,72	101.909,79
LA PALMILLA	0,00	662,29	0,00	0,00	662,29
MORELIA	197,60	305.810,06	168.169,62	452.460,00	926.637,28
PUERTO CALDAS	309,25	1.718,77	0,00	0,00	2.028,02
TRIBUNAS CÓRCEGA	357.959,98	74.249,62	181.905,43	153.405,50	767.520,53
SUBTOTAL	2.731.227,54	1.727.504,76	1.025.065,32	4.605.634,64	10.089.432,26
COMUNAS	177.702,56	679.092,57	612.105,38	12.527,19	1.481.427,70
TOTAL GENERAL	2.908.930,10	2.406.597,33	1.637.170,70	4.618.161,83	11.570.859,96

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Ilustración 4. Mapa Metros licenciados por Corregimiento



<https://www.google.com/fusiontables/DataSource?docid=1iX5mEEmDbyU1MHP0ywbtmJ5qDx7ilhEyWXHIJVRD>

Así como se ve reflejado en el mapa, los corregimientos en los que se otorgaron una mayor cantidad de metros cuadrados fue para Cerritos, Caimalito y Tribunales Córcega

Es importante aclarar que del 100% de metros licenciados para los corregimientos, el 75% son licencias otorgadas para Subdivisión de predios, para un total de 7.590.965,24 m², mientras para obra nueva únicamente un 0,82%.

Tabla 12. Metros cuadrados-ClaseCon

	AMPLIACION	DEMOLICIÓN	MODIFICACIÓN	OBRA NUEVA	RECONOCIMIENTO	REFORZAMIENTO	SUBDIVISIÓN	TOTAL
ALTAGRACIA	0,00	0,00	0,00	12.133,30	0,00	0,00	197.132,00	209.265,30
ARABIA	0,00	0,00	0,00	264,69	0,00	0,00	37.000,00	37.264,69
CAIMALITO	0,00	0,00	0,00	64,00	2.342.000,00	0,00	0,00	2.342.064,00
CERRITOS	2.278,46	0,00	218,04	17.272,61	316,00	0,00	4.680.015,03	4.700.100,14
COMBIA ALTA	0,00	0,00	0,00	2.447,71	0,00	0,00	397.872,01	400.319,72
COMBIA BAJA	0,00	0,00	0,00	2.428,99	0,00	0,00	472.169,61	474.598,60
LA BELLA	0,00	0,00	0,00	34.777,70	284,20	0,00	92.000,00	127.061,90
LA FLORIDA	34.787,85	0,00	0,00	375,33	34.997,70	0,00	31.748,91	101.909,79
LA PALMILLA	0,00	0,00	0,00	662,29	0,00	0,00	0,00	662,29
MORELIA	21,00	0,00	0,00	1.520,32	0,00	0,00	925.095,96	926.637,28
PUERTO CALDAS	0,00	0,00	0,00	1.969,68	58,34	0,00	0,00	2.028,02
TRIBUNAS CÓRCEGA	0,00	0,00	103,72	9.253,49	231,60	0,00	757.931,72	767.520,53
SUBTOTAL	37.087,31	0,00	321,76	83.170,11	2.377.887,84	0,00	7.590.965,24	10.089.432,26
COMUNAS	6.892,95	895,62	12.403,67	116.780,15	7.804,59	4.828,69	1.331.822,03	1.481.427,70
TOTAL GENERAL	43.980,26	895,62	12.725,43	199.950,26	2.385.692,43	4.828,69	8.922.787,27	11.570.859,96

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Tabla 13. Comparativo Metros cuadrados por Corregimiento

CORREGIMIENTOS	2016	2017
ALTAGRACIA	460.834,26	209.265,30
ARABIA	32.282,20	37.264,69
CAIMALITO	1.254.240,15	2.342.064,00
CERRITOS	3.996.834,81	4.700.100,14
COMBIA BAJA	1.306.181,77	400.319,72
COMBIA ALTA	349.547,35	474.598,60
LA BELLA	554.833,30	127.061,90
LA FLORIDA	412.208,22	101.909,79
LA PALMILLA	146.356,00	662,29
MORELIA	2.990.343,32	926.637,28
PUERTO CALDAS	513.021,13	2.028,02
TRIBUNAS CÓRCEGA	1.759.903,27	767.520,53
SUBTOTAL	13.776.585,78	10.089.432,26
TOTAL GENERAL	18.542.802,15	11.570.859,96

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Así como se evidenció un comportamiento similar en las comunas tanto para el 2016 como para el 2017, los corregimientos no son la excepción, pues aquellos corregimientos que se destacaron en el 2016, en los que se licenció un mayor número de metros cuadrados, también resaltan para este año. El corregimiento de Cerritos presenta el más alto número de metros cuadrados licenciados en 2016 y 2017, con un total de 3.996.834,81 m² y 4.700.100,14 m², respectivamente.

2.1.3. Licencias por Sector

Tabla 14. Comparativo Licencias por Sector

SECTOR	2016	2017	VARIACION %
EXPANSION URBANA	50	29	-42,0%
RURAL	180	131	-27,2%
SUBURBANO	111	34	-69,4%
URBANO	556	270	-51,4%
Total general	897	464	-48%

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Al analizar la información según el sector para el cual fueron otorgadas las licencias, se evidencia una disminución con respecto al 2016, principalmente en las licencias otorgadas para el sector Urbano, explicadas en primera instancia por la disminución en el total de licencias otorgadas durante el 2017.

Ilustración 5. Comparativo Licencias por Sector

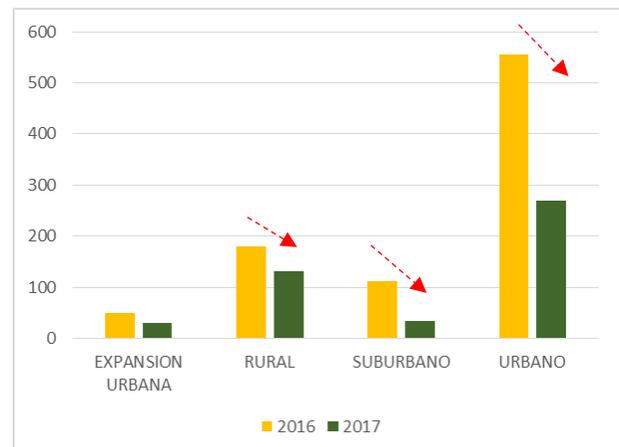
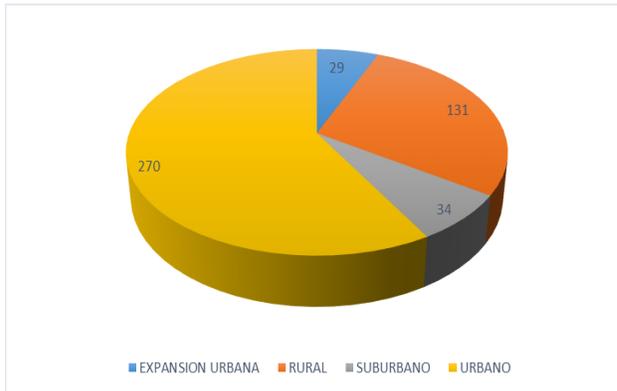


Ilustración 6. Licencias por Sector



Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

En concordancia con lo anterior, a pesar de ser el sector Urbano, el sector al que mayor número de licencias se le otorgaron durante el 2017, se evidencia una disminución del **51,4%** en comparación con el 2016. De igual manera se evidencia una disminución para el sector rural de un **27,2%** respecto al año anterior.

2.1.4. Licencias por Estrato

Al realizar un comparativo de las licencias otorgadas según el estrato socioeconómico, se evidencia que el estrato para el que se otorgan mayor número de licencias tanto para el 2016 como para el 2017, es el estrato 6, presentando una disminución del **50%** con respecto al 2016. Así mismo cabe resaltar que para el 2017, se observa el mismo comportamiento del año anterior, pues el estrato 2 presenta un alto número de licencias otorgadas en el 2016 y en el 2017.

Ilustración 7. Licencias por Estrato

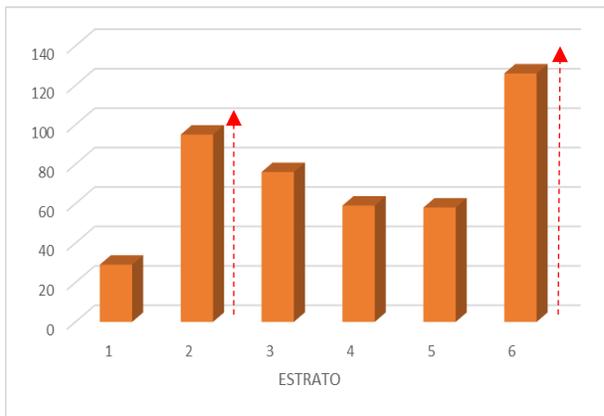
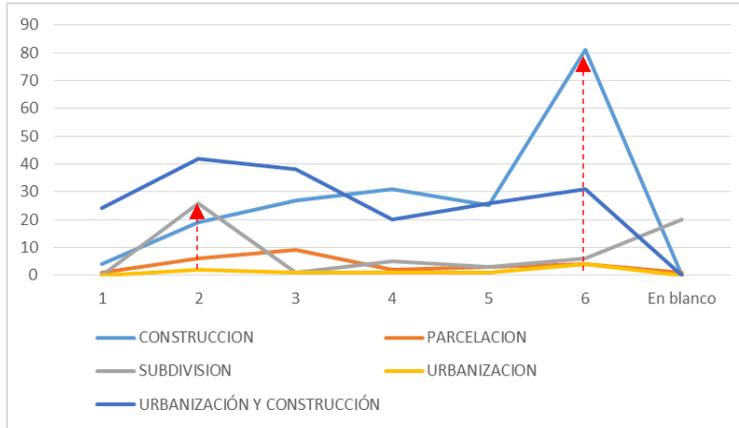


Tabla 15. Comparativo Estratos

ESTRATO	2016	2017	VARIACION %
1	68	29	-57%
2	190	95	-50%
3	145	76	-48%
4	156	59	-62%
5	88	58	-34%
6	250	126	-50%
En blanco	0	21	
TOTAL	897	464	

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Ilustración 8. Estrato-ClaseCon



Así mismo se observa que del total de licencias otorgadas para el estrato 6, en su mayoría fueron otorgadas para construcción, mientras para el estrato 2, se evidencia que el mayor número de licencias fueron otorgadas para subdivisión.

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Tabla 16. Estrato-Actuación-Metros

ACTUACIÓN	1	2	3	4	5	6	(en blanco)	Total general
CONSTRUCCION	421,29	96.109,76	3.437,25	31.717,27	18.827,71	2.401.402,63		2.551.915,91
PARCELACION	10.000,00	283.680,31	1.072.790,78	167.219,84	189.309,00	119.647,00	55.000,00	1.897.646,93
SUBDIVISION		1.316.775,16	197,91	759.912,43	14.358,57	2.051.703,37	2.638.336,22	6.781.283,66
URBANIZACION		49.815,27	1.081,05	47.801,96	1.788,02	129.864,66		230.350,96
URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN	2.366,07	23.341,90	13.955,08	26.754,38	22.803,68	20.441,39		109.662,50
Total general	12.787,36	1.769.722,40	1.091.462,07	1.033.405,88	247.086,98	4.723.059,05	2.693.336,22	11.570.859,96

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

A pesar de que se observe que en cuanto a número de licencias, las licencias otorgadas en el estrato 6 para Subdivisión no representan un número importante, se observa en cuanto a metraje que representa un 43,4% del total de metros licenciados para este estrato, equivalentes a 2.051.703,37 m², lo que indica que cada una de las licencias representan un importante número de metros cuadrados. Así mismo para el estrato 2, para el que efectivamente se otorgaron licencias para subdivisión, con un total de 1.316.775,16 m².

2.2. Transacciones de Compraventa

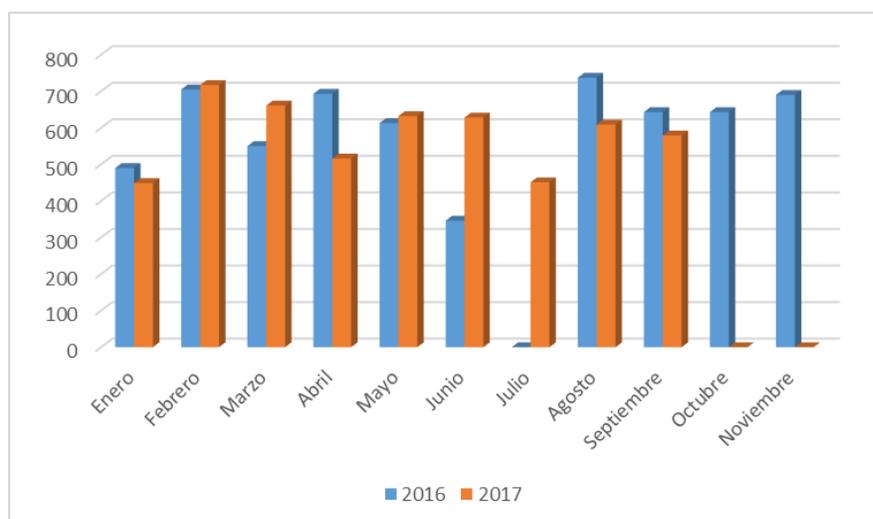
Según lo reportado por la Superintendencia de Notariado y Registro para el 2017 se registraron 5.242 transacciones de compraventa, con fecha de corte a octubre del presente año, registrando un decrecimiento del **14,21%** en la cantidad de transacciones. Sin embargo en la cuantía, se registra un incremento del 112%.

Tabla 17. Transacciones de Compraventa

Mes	2016		2017		Variación	
	COMPRAVENTA	CUANTÍA	COMPRAVENTA	CUANTÍA	% Compraventa	% Cuantía
Enero	490	\$ 694.836.918.848	449	\$ 45.105.756.618	-8%	-94%
Febrero	705	\$ 290.468.456.303	717	\$ 85.550.661.358	2%	-71%
Marzo	550	\$ 70.872.516.879	661	\$ 87.151.616.051	20%	23%
Abril	693	\$ 72.766.716.028	516	\$ 62.589.841.976	-26%	-14%
Mayo	613	\$ 1.692.718.448.885	632	\$ 92.745.830.543	3%	-95%
Junio	346	\$ 38.658.680.567	628	\$ 249.706.802.223	82%	546%
Julio	0	\$ -	451	\$ 49.735.074.069	100%	100%
Agosto	737	\$ 112.922.740.521	609	\$ 68.105.591.976	-17%	-40%
Septiembre	643	\$ 402.314.483.626	579	\$ 6.862.178.626.301	-10%	1606%
Octubre	643	\$ 70.631.205.562	-	-	-	-
Noviembre	690	\$ 146.911.876.014	-	-	-	-
TOTAL	6110	\$ 3.593.102.043.232	5242	\$ 7.602.869.801.113	-14,21%	112%

Fuente: Superintendencia de Notariado y Registro. Elaboró: OBSERVA

Ilustración 9. Comparativo-Transacciones de Compraventa



Fuente: Superintendencia de Notariado y Registro. Elaboró: OBSERVA

3. DINÁMICA INMOBILIARIA

Para el análisis de la Dinámica Inmobiliaria, se toma como base la información suministrada por las Inmobiliarias durante el 2017, para lo que cabe resaltar que a la fecha de corte no se cuenta con la totalidad de información, la cual se espera actualizar a principios del 2018.

Una vez recopilada la información, esta información es procesada y analizada, con el fin de que genere herramientas que sean útiles para los principales involucrados como inmobiliarias (oferentes) y ciudadanos (demandantes).

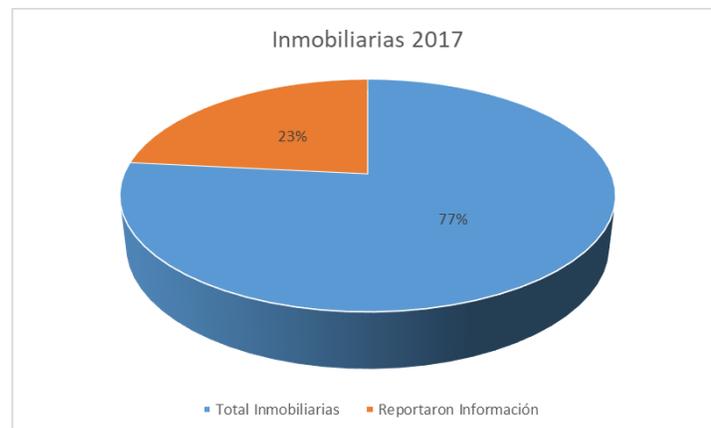
3.1. Inmobiliarias

Una vez las inmobiliarias adquieren sus matrículas ante la Secretaría de Gestión Inmobiliaria, deben registrar información propia de las transacciones realizadas tanto para arrendamiento, compra y venta de bienes inmuebles.

Actualmente se cuenta con una plataforma, que facilita la recolección de la información de las Inmobiliarias que se encuentran registradas. Del total de inmobiliarias solo un pequeño porcentaje de ellas reporta información de las transacciones realizadas.

Para el 2016, 48 de las 141 inmobiliarias registradas, reportaban información, lo que equivalía a un 25% del total de inmobiliarias. Para el 2017, el panorama no ha cambiado mucho, pues de las inmobiliarias registradas, solo el 23% de las inmobiliarias han reportado información para este año.

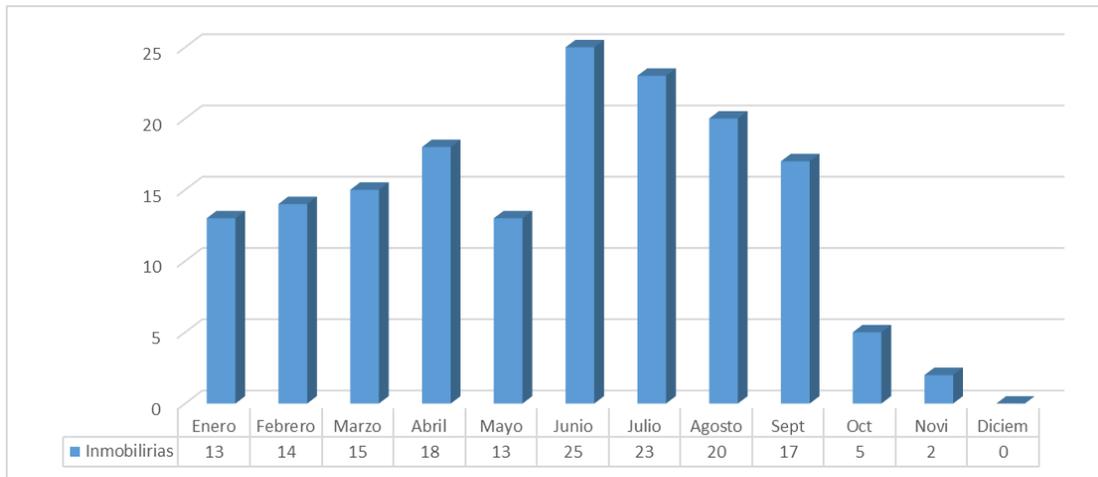
Ilustración 10. Reporte de Información-Inmobiliarias



Fuente: Inmobiliarias Pereira. Elaboró: OBSERVA

Así mismo se muestra el comportamiento de la información, siendo este un trabajo que se viene realizando con las inmobiliarias. Los meses en los que se presentó un incremento en los informes enviados por inmobiliarias fueron en junio, julio y agosto.

Ilustración 11. Reporte de Información

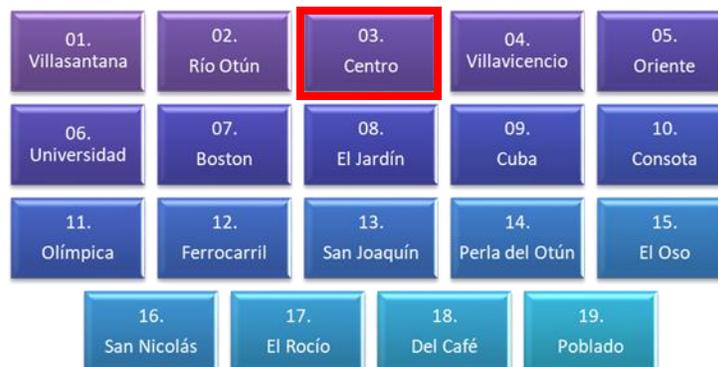


Fuente: Inmobiliarias Pereira. Elaboró: OBSERVA

3.2. Transacciones por comuna

Al analizar la información enviada por las inmobiliarias del Municipio, se analiza la información según las comunas, lo cual evidencia que al igual que el año anterior la comuna en la que se realiza un mayor número de transacciones es la comuna 03: Centro, como se observa en la *Ilustración 11*.

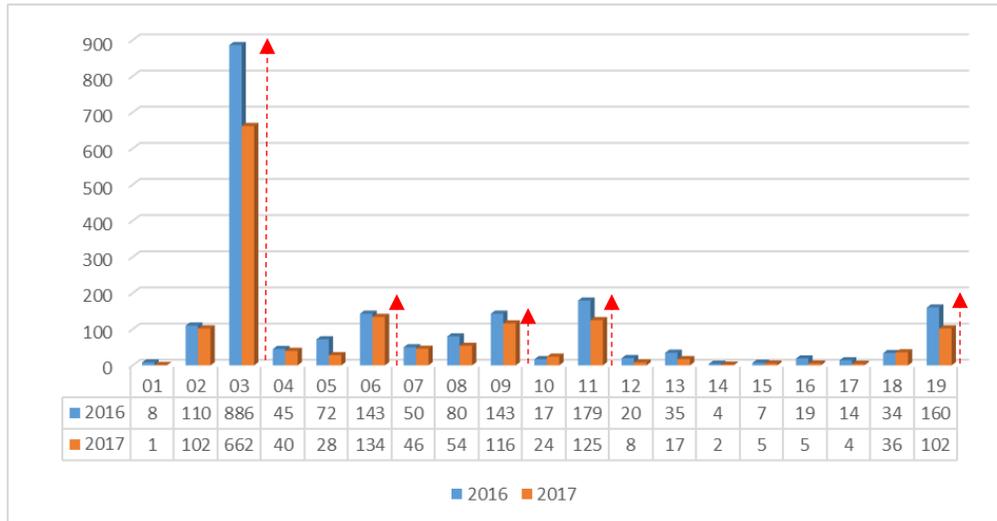
Ilustración 12. Comunas-Pereira



Elaboró: OBSERVA

Se evidencia que hay un comportamiento similar para el 2016 y 2017 en comunas como Universidad, Olímpica, Cuba y Poblado

Ilustración 13. Transacciones por Comuna



Fuente: Inmobiliarias Pereira. Elaboró: OBSERVA

Cabe resaltar que se presenta una disminución en el número de transacciones realizadas entre 2016 y 2017 de **24,53%**, registrando únicamente un crecimiento para las comunas Consota y del Del Café

Ilustración 14. Comparativo- Transacciones

COMUNAS	2016	2017	% Variación
01: VILLASANTANA	8	1	-87,50%
02: RIO OTUN	110	102	-7,27%
03: CENTRO	886	662	-25,28%
04: VILLAVICENCIO	45	40	-11,11%
05: ORIENTE	72	28	-61,11%
06: UNIVERSIDAD	143	134	-6,29%
07: BOSTON	50	46	-8,00%
08: EL JARDIN	80	54	-32,50%
09: CUBA	143	116	-18,88%
10: CONSOTA	17	24	41,18%
11: OLIMPICA	179	125	-30,17%
12: FERROCARRIL	20	8	-60,00%
13: SAN JOAQUIN	35	17	-51,43%
14: PERLA DEL OTUN	4	2	-50,00%
15: EL OSO	7	5	-28,57%
16: SAN NICOLAS	19	5	-73,68%
17: EL ROCIO	14	4	-71,43%
18: DEL CAFE	34	36	5,88%
19: POBLADO	160	102	-36,25%
Total general	2026	1529	-24,53%

Fuente: Inmobiliarias Pereira. Elaboró: OBSERVA

Para el 2017, al igual que en el 2016 se evidencia que el mayor número de transacciones registradas por las inmobiliarias está enfocada a los arrendamientos, representando 92,2% del total de transacciones realizadas, mientras las ventas representan únicamente un 0,4% de las transacciones realizadas por las inmobiliarias.

Tabla 18. Comunas-Tipo de transacción

Etiquetas de fila	Arrendamiento	Desocupado	Venta	Total general
01: VILLASANTANA	1			1
02: RIO OTUN	101	1		102
03: CENTRO	609	49	4	662
04: VILLAVICENCIO	39	1		40
05: ORIENTE	28			28
06: UNIVERSIDAD	125	9		134
07: BOSTON	42	4		46
08: EL JARDIN	51	3		54
09: CUBA	104	12		116
10: CONSOTA	24			24
11: OLIMPICA	117	8		125
12: FERROCARRIL	7	1		8
13: SAN JOAQUIN	17			17
14: PERLA DEL OTUN	1	1		2
15: EL OSO	5			5
16: SAN NICOLAS	5			5
17: EL ROCIO	4			4
18: DEL CAFE	33	1	2	36
19: POBLADO	96	6		102
SUBTOTAL	1409	96	6	1511
CORREGIMIENTOS	17	1		18
Total general	1377	97	6	1529

Fuente: Inmobiliarias Pereira. Elaboró: OBSERVA

Tabla 19. Promedio Canon de Arrendamiento

COMUNAS	2016	2017	% Variación
01: VILLASANTANA	\$ 448.268	\$ 380.000	-15%
02: RIO OTUN	\$ 558.017	\$ 839.499	50%
03: CENTRO	\$ 845.614	\$ 1.474.589	74%
04: VILLAVICENCIO	\$ 854.560	\$ 1.153.237	35%
05: ORIENTE	\$ 1.102.710	\$ 1.420.200	29%
06: UNIVERSIDAD	\$ 1.970.773	\$ 3.916.745	99%
07: BOSTON	\$ 2.467.805	\$ 913.385	-63%
08: EL JARDIN	\$ 1.380.476	\$ 3.151.490	128%
09: CUBA	\$ 697.665	\$ 639.219	-8%
10: CONSOTA	\$ 1.350.018	\$ 1.127.833	-16%
11: OLIMPICA	\$ 1.943.046	\$ 996.998	-49%
12: FERROCARRIL	\$ 621.994	\$ 424.667	-32%
13: SAN JOAQUIN	\$ 545.295	\$ 670.028	23%
14: PERLA DEL OTUN	\$ 481.503	\$ 625.825	30%
15: EL OSO	\$ 440.924	\$ 963.541	119%
16: SAN NICOLAS	\$ 628.553	\$ 632.500	1%
17: EL ROCIO	\$ 527.462	\$ 490.250	-7%
18: DEL CAFE	\$ 613.866	\$ 686.072	12%
19: POBLADO	\$ 634.576	\$ 807.799	27%
PROMEDIO	\$ 1.488.427	\$ 1.536.366	3%

Fuente: Inmobiliarias Pereira. Elaboró: OBSERVA

Así mismo se realiza un análisis de los precios promedio del canon de arrendamiento para cada una de las comunas, lo que refleja un incremento general del 3% en precio de arrendamiento de los predios en las diferentes 19 comunas del municipio. De igual se evidencia que el mayor incremento se da en la comuna Jardín, incrementando en un 128%.

Así como para el 2016 se hizo un análisis para tener un precio estimado de arrendamiento dependiendo el tipo de inmueble, este mismo análisis se realiza para el 2017, el cual evidencia que el mayor precio promedio se da para las comunas Universidad, El Jardín, Centro, Oriente, Villavicencio y Consota, afectados principalmente por el precio promedio de arrendamiento de bienes inmuebles destinados al comercio.

Tabla 20. Precio promedio- Tipo de Inmueble

Etiquetas de fila	Comercial	Industrial	Institucional	Oficina	Vivienda	Total general
01: VILLASANTANA					\$ 380.000	\$ 380.000
02: RIO OTUN	\$ 715.870		\$ 1.105.500		\$ 697.127	\$ 839.499
03: CENTRO	\$ 1.673.798	\$ 1.682.967	\$ 2.299.282	\$ 1.200.000	\$ 516.900	\$ 1.474.589
04: VILLAVICENCIO	\$ 1.834.081				\$ 472.393	\$ 1.153.237
05: ORIENTE	\$ 2.023.692				\$ 816.708	\$ 1.420.200
06: UNIVERSIDAD	\$ 2.551.132			\$ 850.000	\$ 8.349.104	\$ 3.916.745
07: BOSTON	\$ 1.150.831				\$ 675.940	\$ 913.385
08: EL JARDIN	\$ 4.783.304		\$ 4.000.000		\$ 671.165	\$ 3.151.490
09: CUBA	\$ 745.842				\$ 532.595	\$ 639.219
10: CONSOTA	\$ 1.340.803				\$ 914.864	\$ 1.127.833
11: OLIMPICA	\$ 1.203.600				\$ 790.396	\$ 996.998
12: FERROCARRIL					\$ 424.667	\$ 424.667
13: SAN JOAQUIN	\$ 520.635				\$ 819.420	\$ 670.028
14: PERLA DEL OTUN					\$ 625.825	\$ 625.825
15: EL OSO	\$ 437.415				\$ 1.489.667	\$ 963.541
16: SAN NICOLAS	\$ 450.000				\$ 815.000	\$ 632.500
17: EL ROCIO					\$ 490.250	\$ 490.250
18: DEL CAFE	\$ 881.589				\$ 490.554	\$ 686.072
19: POBLADO	\$ 1.083.545				\$ 532.054	\$ 807.799
Total general	\$ 1.426.409	\$ 1.682.967	\$ 2.468.261	\$ 1.025.000	\$ 1.079.191	\$ 1.536.366

Fuente: Inmobiliarias Pereira. Elaboró: OBSERVA

3.3. Transacciones por Corregimiento

Al analizar la información por corregimientos, se puede deducir que las inmobiliarias no tienen gran influencia en los corregimientos, pues del total de transacciones realizadas hasta el momento, solo el 1,18%, fueron transacciones realizadas en los corregimientos, siendo Cerritos, el corregimiento en el que se genera un mayor número de transacciones a la fecha.

Tabla 21. Transacciones por Corregimientos

CORREGIMIENTOS	Rural	Urbano	Total general
PUERTO CALDAS	1		1
CERRITOS	2	6	8
TRIBUNAS CORCEGA	2	1	3
LA BELLA	2		2
COMBIA ALTA	2		2
LA PALMILLA	1		1
MORELIA	1		1
SUBTOTAL	11	7	18
Total general	16	1513	1529

Fuente: Inmobiliarias Pereira. Elaboró: OBSERVA

Para el 2017, se evidencia que la mayoría de las transacciones en lo corregimientos se da para arrendamientos, representando un 94%, del total de transacciones realizadas en los corregimientos (18).

Tabla 22. Transacciones Corregimientos- Tipo de transacción

CORREGIMIENTO	Arrendamiento	Desocupado	Venta	Total general
PUERTO CALDAS	1			1
CERRITOS	7	1		8
TRIBUNAS CÓRCEGA	3			3
LA BELLA	2			2
COMBIA ALTA	2			2
LA PALMILLA	1			1
MORELIA	1			1
SUBTOTAL	17	1	0	18
Total general	1377	97	6	1529

Fuente: Inmobiliarias Pereira. Elaboró: OBSERVA

Así mismo se analiza la información para los corregimientos que permiten tener unos acercamientos de los precios promedio de arrendamiento, en el que se evidencia que el mayor precio promedio se da en el corregimiento de Cerritos, estimado en \$7.568.730, en su mayoría destinados a vivienda, seguido de Tribunas Córcega, con un precio promedio de \$4.594.766, igualmente destinado a vivienda.

Tabla 23. Promedio Arrendamiento-Corregimiento

CORREGIMIENTOS	Comercial	Vivienda	Total general
PUERTO CALDAS	\$ 775.000		\$ 775.000
CERRITOS	\$ 304.855	\$ 7.263.875	\$ 7.568.730
TRIBUNAS CORCEGA	\$ 3.694.766	\$ 900.000	\$ 4.594.766
LA BELLA	\$ 223.781	\$ 760.772	\$ 984.553
COMBIA ALTA		\$ 2.892.199	\$ 2.892.199
LA PALMILLA	\$ 373.730		\$ 373.730
MORELIA		\$ 3.000.000	\$ 3.000.000
Total general	\$ 1.074.426	\$ 2.963.369	\$ 2.884.140

Fuente: Inmobiliarias Pereira. Elaboró: OBSERVA

4. CONCLUSIONES

- Es necesario aunar esfuerzos con entidades como Curadurías, Superintendencia de Notariado y Registro, Empresa de Energía de Pereira e Inmobiliarias y hacerlas partícipes del proceso de construcción de los boletines, en el que se identifique la importancia de cada uno de los actores.
- El análisis de la información de instalaciones de energía se realizará a principios del 2018, pues a la fecha de construcción de este boletín, aún no se allegaba la información de la Empresa de Energía.
- Los datos de licencias urbanísticas, dinámica inmobiliaria y transacciones de compraventa se actualizarán a principios del 2018, pues a la fecha no se cuenta con la información completa de noviembre y diciembre del 2017.
- En cuanto a licencias urbanísticas, se presenta una disminución en el número de licencias otorgadas del 48% en comparación con el 2016.
- En su mayoría, las licencias otorgadas por las Curadurías 1 y 2 se dan para Subdivisión, representando en metros cuadrados un 58,61%, lo que sugiere que muchos de los predios del municipio se están dividiendo, indicando que se pueden estar preparando los terrenos para la construcción y/o urbanización, pues para este año se licenciaron en esta modalidad un total de 6.781.283,66 m², de los cuales en su mayoría se da en los diferentes corregimientos del municipio.
- Se evidencia que la comuna para que se otorgó un mayor número de licencias, corresponde a la Comuna San Joaquín, el cual limita con el corregimiento de Morelia, en el que actualmente se viene desarrollando uno de los principales proyectos urbanísticos, Gonzalo Vallejo. Sin embargo, al referirse a metros cuadrados, la comuna para la que se licenció un mayor número de metros cuadrados, fue para comuna Universidad, comuna en la que actualmente se ejecutan múltiples proyectos de urbanización, pues presenta un comportamiento similar tanto en 2016 como en 2017.
- Del total de inmobiliarias, sólo una pequeña proporción de ellas presenta información ante la Administración Municipal, de lo que se puede concluir que es necesario generar acercamientos con las inmobiliarias del Municipio.

Boletín 2017

- Según la información suministrada por las inmobiliarias, los predios que se transan mayormente en arrendamiento se dan en la comuna Centro, con un promedio de \$1.474.589.