

BOLETÍN 1ER TRIMESTRE 2019

OBSERVATORIO INMOBILIARIO

ALCALDÍA DE PEREIRA

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN
SUBSECRETARÍA DE PLANEACIÓN SOCIOECONÓMICA

INTRODUCCIÓN

El Observatorio Inmobiliario da a conocer toda la información concerniente a la actividad edificadora y 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, por medio de la recolección de la información y por medio de ella se obtienen un análisis verídico y de gran utilidad para nuestro Municipio.

Según el Plan de Desarrollo 2016-2019 Pereira Capital del Eje, el Observatorio mobiliario 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.

Para este boletín se tuvo en cuenta toda la información obtenida a través de la gestión realizada por el gremio Inmobiliario quienes han mostrado un compromiso en la entrega de sus registros (transacciones inmobiliarias), al igual que los entes involucrados para llevar a cabo estos datos estadísticos como lo son las Curadurías 1 y 2 quienes nos suministra datos confiables y precisos sobre las (licencias de construcción); las transacciones de compra y venta que se registran en la Superintendencia de Notariado y Registro y por ultimo las instalaciones por parte de la Empresa de Energía de Pereira; los cuales se analizarán por medio de tablas y gráficos, obteniendo un análisis confiable y verídico, que sirve como herramienta en el desarrollo de estrategias encaminadas a la viabilidad del sector de la construcción y la dinámica inmobiliaria, tanto para el municipio de Pereira como para todas las empresas del gremio.

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

1. ACTIVIDAD EDIFICADORA

Para el análisis de la actividad edificadora se toman tres componentes importantes; LICENCIAS URBANISTICAS, información dada por las curadurías 1 y 2 del Municipio de Pereira, INSTALACIONES DE ENERGIA, datos que suministra la empresa de Energía de Pereira Y LAS TRANSACCIONES DE COMPRA Y VENTA, datos que brinda la Superintendencia de Notariado y Registro.

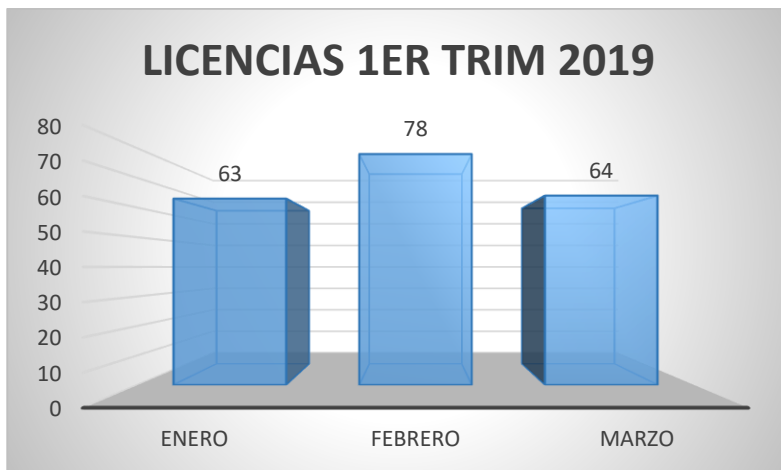
1.1. Licencias urbanísticas

De acuerdo a la información que suministra las curadurías 1 y 2, las licencias para este trimestre arrojaron una disminución con respecto al cierre del año anterior del 8%; este porcentaje no es tan alarmante puesto que está representada en 205 licencias para este trimestre (enero-marzo).

Tabla 1 Licencias periodo (enero-marzo 2019)

LICENCIAS 1ER TRIM. 2019	
MES	NUMERO DE LICENCIAS
ENERO	63
FEBRERO	78
MARZO	64
SUBTOTAL LICENCIAS	205

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Ilustración 1 Número de licencias 1er trimestre 2019


Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

La anterior tabla y grafica nos muestra claramente que el mes en donde hubo más licencias expedidas fue febrero con un total de 78; mostrando buena actividad y un promedio por mes de 68 licencias; se refiere a una actividad dinámica porque, aunque en comparación con el último trimestre del año anterior fue inferior; ocurre todo lo contrario al realizar un comparativo con respecto al primer trimestre del año 2018, cifras que se mostraran en la siguiente tabla.

Tabla 2 Variación licencias años 2018-2019

COMPARATIVO LICENCIAS 1ER TRIM. 2018-2019			
MES	2018	2019	VARIACIÓN
ENERO	61	63	3%
FEBRERO	63	78	24%
MARZO	40	64	60%
SUBTOTAL LICENCIAS	164	205	25%

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

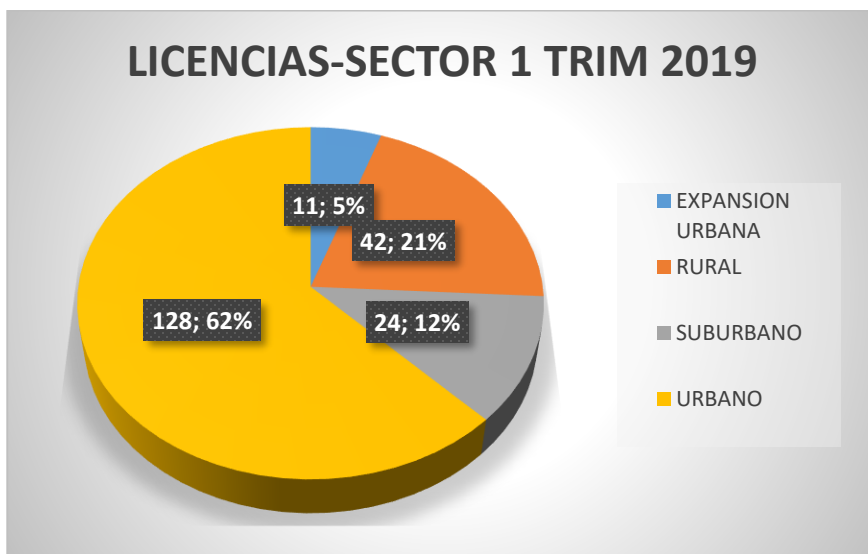
Al realizar el comparativo de los movimientos de las licencias, se evidencia un aumento notorio en los meses de febrero pasando de 63 licencias en el año 2018 a 78 licencias en el año 2019 y marzo de 40 licencias en el año 2018 a 64 en el año 2019 con un porcentaje positivo del 24% y 60% respectivamente.

El crecimiento total fue del 25%, es decir que para el primer trimestre del año 2019 se expidieron (205 licencias) frente al primer trimestre del año 2018(164 licencias), estas cifras siguen reflejando un comportamiento dinámico de la construcción en el Municipio con respecto a lo que arrojó el primer trimestre del año anterior.

1.2 Licencias por sector (participación) y Variación (comparativo)

La siguiente ilustración muestra el movimiento de las licencias que hubo en cada sector en el primer trimestre del año en curso (2019); como se evidencia en cada análisis el sector con mayor participación es el URBANO; con un total de 128 licencias reflejando un 62% de importancia frente al total de licencias (205), para el sector RURAL las licencias fueron de 42 teniendo una participación de 21% frente al total licenciado; seguido se encuentra el sector SUBURBANO con 24 licencias con un 12% y por último el sector EXPANSION URBANO con un total de 11 licencias y tan solo un 5% de participación frente al total de licencias.

Ilustración 2 Número de licencias por sector y su participación



Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Es de gran importancia realizar comparativos ya que nos muestra claramente el comportamiento de un año a otro, en este caso de las licencias; la ilustración y tabla que se muestran a continuación reflejan un aumento total del 25% de las licencias. De las cuales están distribuidas en su mayor porcentaje para el Sector Expansión Urbano pasando de 6 licencias a 11 para el primer trimestre de 2019 con un 83% de aumento, seguido se encuentra el sector Urbano pasando de 95 a 128 licencias para el primer trimestre del año en curso con un porcentaje de 35% y por último el sector Rural de 33 licencias a 42 representando un 27%.

El sector Expansión Urbana, mostro un decrecimiento del 17% para este trimestre con respecto al primer trimestre del año 2018. En conclusión, se muestra una variación total positiva de este primer trimestre con un 25% para el sector de la construcción y un crecimiento para nuestro municipio.

Ilustración 3 Comparativo número de licencias por sector



Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Tabla 3 Variación licencias/sector

COMPARATIVO 1ER TRIM. 2018-2019			
SECTOR	2018	2019	% VARIACION
EXPANSION URBANA	6	11	83%
RURAL	33	42	27%
SUBURBANO	29	24	-17%
URBANO	95	128	35%
EN BLANCO	1	0	-100%
TOTAL GENERAL	164	205	25%

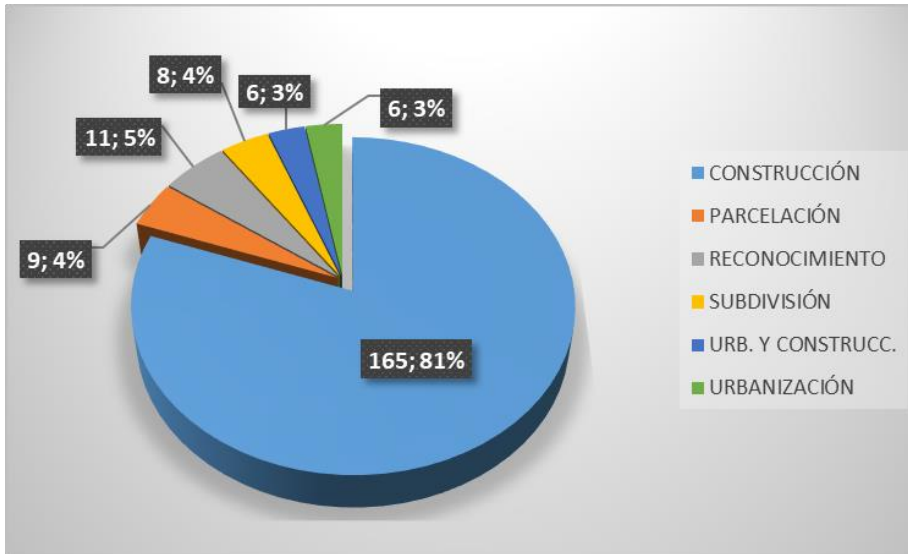
Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

1.3 Actuación frente a Sector / Participación

La siguiente grafica muestra datos detalladamente en cuanto a clase de licencia que se generó en el primer trimestre del año 2019.

Los datos muestran un total de 205 licencias para estos 3 meses, reflejados en su mayoría en el sector de la CONSTRUCCION con un 81%, seguidos se encuentra Reconocimiento con un 5% porcentaje que cambia totalmente ya que en trimestres anteriores siempre ha estado por debajo de las demás clases de construcción, la parcelación y Subdivisión con un 4% y por último la clase de la Urbanización y construcción y Urbanización se ubican en solo un 3% sobre el total de clases de licencias.

Ilustración 4 Actuación I trimestre 2019



Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Se muestra claramente la importancia que tiene la CONSTRUCCION en las licencias que se expiden en nuestro Municipio, ahora, analizando todos los datos durante el primer trimestre de 2019 vemos que la participación que tiene la construcción sigue dando protagonismo, la siguiente tabla nos mostrara detalladamente el movimiento de cada actuación frente a los sectores de nuestro Municipio.

Tabla 4 Actuación frente a sector/participación total

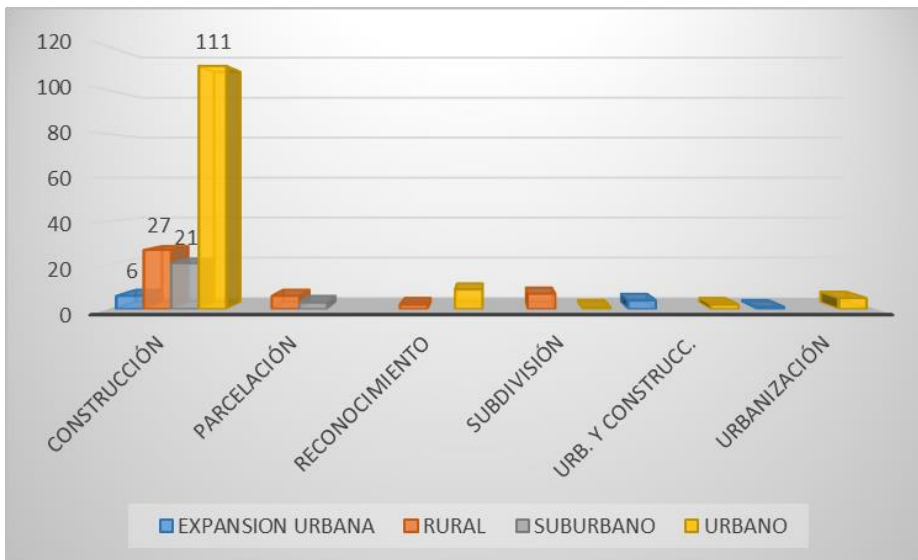
1ER. TRIM. 2019					
ACTUACION	EXPANSION URBANA	RURAL	SUBURBANO	URBANO	TOTAL
CONSTRUCCIÓN	6	27	21	111	165
PARCELACIÓN		6	3		9
RECONOCIMIENTO		2		9	11
SUBDIVISIÓN		7		1	8
URB. Y CONSTRUCC.	4			2	6
URBANIZACIÓN	1			5	6
TOTAL GENERAL	11	42	24	128	205

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

La participación para el primer trimestre del año en curso de la CONSTRUCCION fue de un 81% concentrándose en el sector URBANO con 111 licencias del total de la construcción que fueron 165.

Estas cifras muestran que para el sector rural y suburbano toman importancia reflejando un total de 27 y 21 licencias, todo lo contrario, pasa con el Sector Expansión Urbana ya que dentro de la clase de Construcción obtuvo solo 6 licencias

Ilustración 5 Actuación/sector primer trimestre 2019



Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

1.4 Actuación frente al Área licenciada y su participación

Tabla 5 Actuación/área licenciada I trimestre 2019

1er TRIM. 2019	
ACTUACION	TOTAL
CONSTRUCCIÓN	72.915
PARCELACIÓN	601.329
RECONOCIMIENTO	2.904
SUBDIVISIÓN	320.596
URB. Y CONSTRUCC.	71.507
URBANIZACIÓN	34.700
TOTAL GENERAL	1.103.951

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Para este trimestre se observan movimientos positivos en cuanto al área licencia frente al año anterior (2018) tanto para el último trimestre del año 2018 como para el primero en cuanto a comparativos. El área para este primer trimestre fue de 1.103.951 M2, dato que demuestra un valor casi igual al total de área licenciada que se obtuvo durante todo el año 2018. Este aumento se debe a la parcelación que fue por 601.329 M2 y Subdivisión por 320.596 M2 durante el primer trimestre.

A continuación, se muestra la tabla comparativa en donde refleja valores del primer trimestre del año 2018 con respecto al primer trimestre del año en curso (2019).

Tabla 6 Comparativo y participación de actuación frente a área licenciada primer trimestre año 2018-2019

COMPARATIVO 1er TRIMESTRE Y PARTICIPACION				
ACTUACION	2.018	% PARTICIPACION	2019	% PARTICIPACION
CONSTRUCCIÓN	55.681	19%	72.915	7%
PARCELACIÓN	133.251	45%	601.329	54%
RECONOCIMIENTO	0	0%	2.904	0%
SUBDIVISIÓN	26.092	9%	320.596	29%
URB. Y CONSTRUCC.	78.636	27%	71.507	6%
URBANIZACIÓN	36	0%	34.700	3%
TOTAL GENERAL	293.695	100%	1.103.951	100%

El resultado anterior arroja un cambio drástico en el área licencia de Parcelación y Subdivisión. Para la parcelación se muestra un total de 133.251 M2 para el primer trimestre del año 2018 y participación del 45% sobre el total licenciado, pasando a 601.319 M2 para el primer trimestre del año en curso (2019) y una participación de 54% sobre el total licenciado. Para Subdivisión el aumento fue notorio estando en el año 2018 en 26.092 M2 con una participación del 9% a ubicarse en el presente año 2019 en 320.596 M2 con una participación del 29%.

En la siguiente grafica se puede ver claramente el aumento considerable del área licenciada frente al primer trimestre 2018; es decir que no solo se dio un aumento en el número de licencias del 25% sino un aumento del 276% en área licencia pasando de 133.251 m2 primer trimestre 2018 a 601.329 m2 primer trimestre 2019.

Ilustración 6 Comparativo actuación/área licenciada primer trimestre 2018-2019

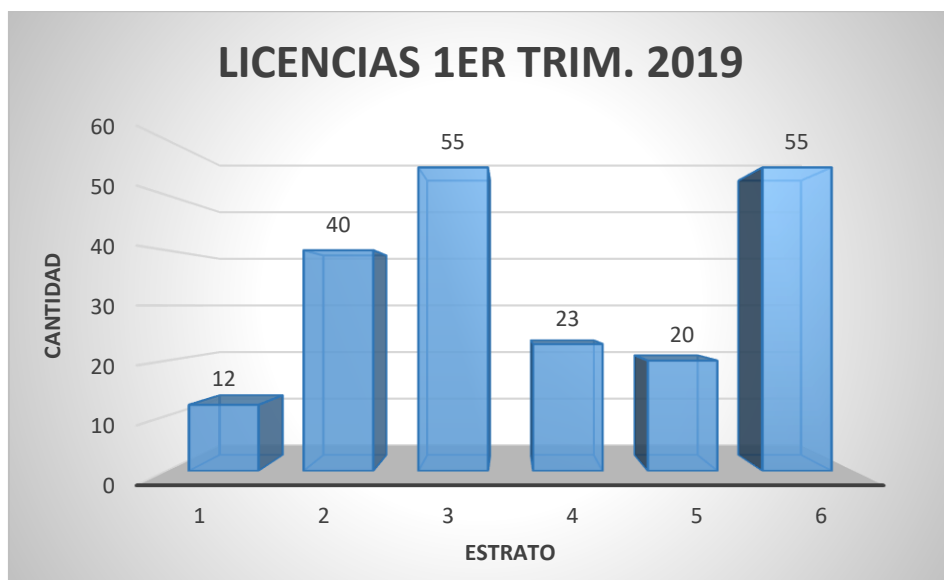


Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

1.5 Licencia por estrato

Es importante resaltar en que estrato se evidencia mayor participación de licencias, en la siguiente grafico se muestra que para el primer trimestre del año en curso (2019), en donde se generó mayor número de licencias fue para los estratos 3 y 6 con un total de 55 licencias para cada uno. En periodos anteriores estos dos estratos son los que han tenido mayor participación, el estrato 2 obtuvo un total de 40 licencias para el primer trimestre, seguido se encuentra el estrato 4 y 5 con 23 y 20 licencias respectivamente y por último en donde menos se generó licencias fue para el estrato 1.

Ilustración 7 Licencias por estrato primer trimestre 2019



Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Al realizar un comparativo del primer trimestre del año 2018 y 2019 se muestra un aumento en número de licencias en la mayoría de los estratos, siendo el estrato 3 el que refleja un aumento del 90%, seguido está el estrato 2 con un aumento del 74%. Todo lo contrario, para el estrato 5 mostrando un decrecimiento en número de licencias del 33%.

Aunque en el estrato 6 fue donde se generó mayor número de licencias junto al estrato 3, la variación fue poca para el estrato 6 con respecto al primer trimestre del año anterior dando solo un 2% de aumento, aunque este resultado no afecta en lo absoluto ya que se ha mantenido constante.

El estrato 1 también muestra aumento pasando de 8 licencias para el primer trimestre del año 2018 a 12 licencias para el primer trimestre de este año, obteniendo un aumento del 50%

Por último, el estrato 4 también mostro aumento en sus licencias del 28% cifra que refleja un cambio de 18 licencias a 23 para este año 2019.

Tabla 7 Licencias por estrato –comparativo primer trimestre 2018-2019ñ-

COMPARATIVO			
ESTRATO	2018	2019	% VARIACION
1	8	12	50%
2	23	40	74%
3	29	55	90%
4	18	23	28%
5	30	20	-33%
6	54	55	2%
En blanco	2		-100%
TOTAL GENERAL	164	205	25%

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

1.6 Licencias Actuación / Estrato

Frente a Actuación se demostró en los análisis anteriores que es la construcción en donde mayor número de licencias se obtiene; en cuanto a metros cuadrados licenciado el panorama cambia ya que es Parcelación y Subdivisión que toman tal protagonismo, también se evidencio que los estratos en donde hubo más licencia fue para el 3 y 6. Ahora podemos ver detalladamente en la siguiente tabla en qué clase de actuación se manejó mayor número de licencias con respecto a los estratos.

Tabla8. Actuación con relación al estrato primer trimestre 2019

ACTUACION	1ER. TRIM. 2019						TOTAL GENERAL
	ESTRATO						
	1	2	3	4	5	6	
CONSTRUCCION	10	35	41	14	14	51	165
PARCELACION			1	6		2	9
RECONOCIMIENTO	1	2	4	1	3		11
SUBDIVISION	1		7				8
URB. Y CONSTRUCCION		2	2			2	6
URBANIZACION		1		2	3		6
TOTAL GENERAL	12	40	55	23	20	55	205

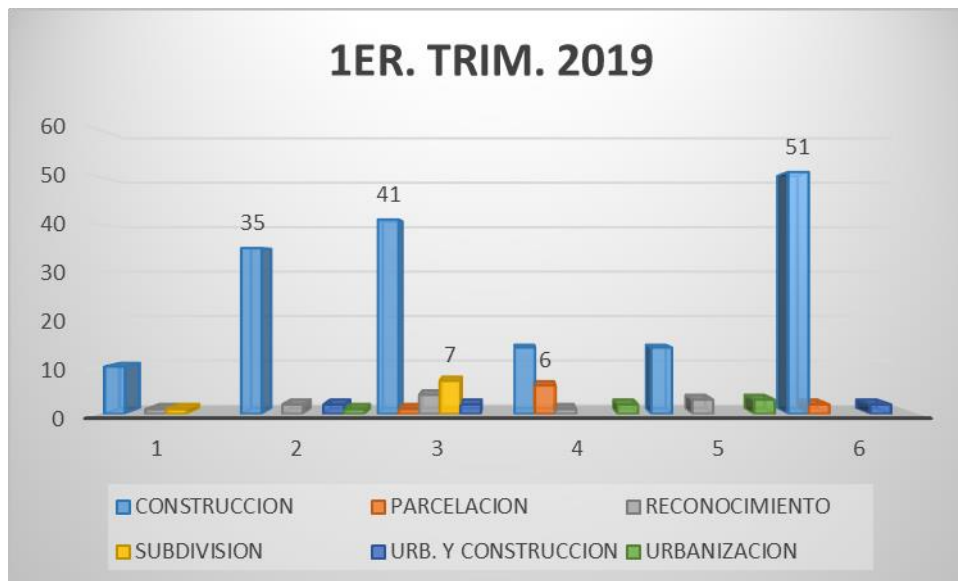
Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Si bien, la construcción es en donde se maneja mayores números de licencias y para este primer trimestre dichas licencias en su mayoría se manejaron en los estratos 3 con 41 licencias y el estrato 6 con 51 licencias, es decir que al ver estos datos se puede concluir que del total de licencias del estrato 3 que fueron 55 el 75% pertenecen a la construcción y del total de licencias del estrato 6 que también fueron 55 el 93% pertenecen a construcción. Para la construcción también se logra evidenciar un proceso positivo en el estrato 2 con un total de 35 licencias arrojando un 88% de participación en el total licenciado para este estrato.

Del total de licencias en Parcelación que fueron 9, 6 de estas pertenecen al estrato 4; también se logra evidenciar que del total de licencias en subdivisión que fueron 8, 7 de estas pertenecen al estrato 3 logrando así ocupar un 88% de participación.

En la siguiente ilustración se observa claramente la importancia de los datos anteriores y la relevancia que tiene la construcción con respecto al estrato 6.

Ilustración 8 Actuación relación/estrato primer trimestre 2019



Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Con respecto a los metros cuadrados licenciados se tiene un total para el primer trimestre del presente año de 1.103.951m² de los cuales hay una gran concentración de participación en la parcelación con el estrato 4 de 456.188 M² indicando un porcentaje de participación para la parcelación del 76% y un 96% de participación en cuanto al total del estrato 4.

Y por último se evidencia que para la Subdivisión el área licenciada se concentró en el estrato 3 con un total de 320.452 M², esto indica un 83% de participación del total del estrato 3 y alrededor del 99% de participación de subdivisión frente a su total.

Tabla 9. Actuación-estrato/área licenciada primer trimestre 2019

ACTUACION	1ER TRIM. 2019						TOTAL
	1	2	3	4	5	6	
CONSTRUCCIÓN	1.280	5.161	14.252	11.896	3.426	36.899	72.915
PARCELACIÓN			-	456.188		145.141	601.329
RECONOCIMIENTO	176	268	1.275	153	1.032		2.904
SUBDIVISIÓN	139		320.457				320.596
URB. Y CONSTRUCC.		10.129	48.462			12.916	71.507
URBANIZACIÓN		315		6.803	27.582		34.700
TOTAL GENERAL	1.595	15.873	384.446	475.041	32.040	194.956	1.103.951

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

1.7 Licencias por Comuna

Del total de licencias que fueron 205, 123 de ellas se obtuvo por medio de comunas logrando una participación del 60% frente al total licenciado.

Tabla 6 Licencias por comuna primer trimestre 2019

1ER TRIMESTRE 2019	
COMUNAS	LICENCIAS
BOSTON	11
CENTRO	9
CONSOTA	5
CUBA	1
DEL CAFÉ	7
EL OSO	20
FERROCARRIL	3
JARDIN	4
OLIMPICA	7
ORIENTE	5
PERLA DEL OTUN	1
POBLADO	14
RIO OTUN	9
SAN JOAQUIN	17
SAN NICOLAS	0
UNIVERSIDAD	7
VILLA SANTANA	0
VILLAVICENCIO	3
SUBTOTAL COMUNAS	123
CORREGIMIENTOS	82
TOTAL GENERAL	205

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Para este primer trimestre la comuna EL OSO fue la que obtuvo mayor número de licencias, con un total de 20, este valor muestra una participación frente al total de licencias del 16%, es importante resaltar que la comuna EL OSO no ha tomado gran importancia en análisis anteriores por su cantidad de licencias y para este trimestre demostró todo lo contrario; seguido se encuentra la comuna SAN JOAQUIN con un total de 17 licencias dando una participación del 14% frente al total de licencias en comunas; la comuna EL POBLADO tuvo un total de 14 licencias teniendo una participación del 11% frente al total de comunas.

Al analizar el comparativo se observa que el porcentaje de participación del total de comunas frente al total de licencias fue del 54% para el primer trimestre del año 2018 y 60% para el primer trimestre del presente año; en cuanto a variación porcentual se muestran valores considerados en aumento y uno que otro en disminución; los de mayor relevancia en aumento se encuentra la comuna ORIENTE con una variación positiva del 400% resultado que muestra en el primer trimestre del año 2018 solo 1 licencia y ya para el primer trimestre del año 2019 un total de 5 licencias; seguido se encuentra la comuna BOSTON pasando de 3 licencias a 11 con una variación positiva del 267%, otra comuna que muestra un aumento en sus licencias es para EL OSO pasando de 6 licencias a 20 indicando una variación del 233%; en cuanto a disminución de licencias se encuentra las comunas VILLASANTANA y SAN NICOLAS teniendo el año anterior en el primer trimestre 1 licencia a no tener ninguna licencia para este primer trimestre del presente año obteniendo un valor negativo del -100%, así mismo para la comuna CUBA y CENTRO con disminución del -80% y -31% respectivamente.

Tabla 11 Comparativo licencias por comuna primer trimestre 2018-2019

COMUNAS	COMPARATIVO		% VARIACION
	2018	2019	
BOSTON	3	11	267%
CENTRO	13	9	-31%
CONSOTA	5	5	0%
CUBA	5	1	-80%
DEL CAFÉ	3	7	133%
EL OSO	6	20	233%
FERROCARRIL	5	3	-40%
JARDIN	3	4	33%
OLIMPICA	5	7	40%
ORIENTE	1	5	400%
PERLA DEL OTUN	0	1	
POBLADO	15	14	-7%
RIO OTUN	4	9	125%
SAN JOAQUIN	6	17	183%
SAN NICOLAS	1	0	-100%
UNIVERSIDAD	11	7	-36%
VILLA SANTANA	1	0	-100%
VILLAVICENCIO	1	3	200%
SUBTOTAL COMUNAS	88	123	40%
CORREGIMIENTOS	76	82	8%
TOTAL GENERAL	164	205	25%
PARTICIPACION %	54%	60%	

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

1.8 Comuna/ mes /Actuación

En el anterior análisis vemos como la comuna EL OSO, es en donde se vio mayores licencias durante el primer trimestre, sin embargo, la siguiente tabla logra evidenciar que de las 20 licencias que se dieron en esta comuna, 17 licencias solo ocurren en CONTRUCCION y tan solo 2 en URB. Y CONTRUCCION y 1 licencia en RECONOCIMIENTO; para la comuna SAN JOAQUIN que fueron en total 17, de estas 15 para CONTRUCCION y tan solo 2 para URB. Y CONTRUCCION, en la comuna EL POBLADO 13 para CONTRUCCION y 1 licencia para RECONOCIMIENTO. En cuanto a PARCELACION se muestra que no ocurre en

ninguna comuna hecho que demuestra que esta acción se da en su mayoría para corregimientos.

En conclusión, se muestra que para el primer trimestre de año en curso se obtuvo un total de 123 licencias para comunas de las cuales se distribuyen en construcción 105 licencias, reconocimiento 9 licencias, subdivisión 1 licencia, Urb. y Construcción 4 licencias al igual que para Urbanización.

Tabla 12 Comunas/actuación

COMUNA	CONSTRUCCIÓN	PARCELACIÓN	RECONOCIMIENTO	SUBDIVISIÓN	URB. Y CONSTRUCC.	URBANIZACIÓN	TOTAL GENERAL
BOSTON	10		1				11
CENTRO	7		2				9
CONSOTA	3					2	5
CUBA	1						1
DEL CAFÉ	6					1	7
EL OSO	17		1		2		20
FERROCARRIL	2		1				3
JARDIN	4						4
OLIMPICA	6					1	7
ORIENTE	5						5
PERLA DEL OTUN			1				1
POBLADO	13		1				14
RIO OTUN	7		1	1			9
SAN JOAQUIN	15				2		17
UNIVERSIDAD	7						7
VILLAVICENCIO	2		1				3
SUBT. COMUNA	105	0	9	1	4	4	123
CORREGIMIENTO	60	9	2	7	2	2	82
TOTAL GENERAL	165	9	11	8	6	6	205

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

1.9 Metros cuadrados licenciados por comuna/ Comparativo

Para este primer trimestre se muestra un total de 120.923 M2 licenciados para comunas, de los cuales en su mayoría están distribuidos en 3 comunas que son SAN JOAQUIN con su mayor representación de 49.894 M2, seguido la comuna CONSOTA con 24.418 M2 teniendo pocas licencias, pero obteniendo de ellas un gran número de metros cuadrados licenciados; también se logra evidenciar que de

la comuna EL OSO que fue donde ocurrió el mayor número de licencias con un total de 20 ocupando un total de 19.803 M2 licenciados.

Tabla 13 Comparativos área licenciada/comuna primer trimestre 2018-2019

COMPARATIVO AREA LICENCIADA		
COMUNA	2.018	2.019
BOSTON	537	3.237
CENTRO	3.057	2.329
CONSOTA	27.576	24.418
CUBA	433	164
DEL CAFÉ	314	1.820
EL OSO	563	19.803
FERROCARRIL	377	365
JARDIN	11.655	492
OLIMPICA	13.713	5.383
ORIENTE	174	1.062
PERLA DEL OTUN		103
POBLADO	2.077	1.904
RIO OTUN	822	2.135
SAN JOAQUIN	3.917	49.894
SAN NICOLAS	423	
UNIVERSIDAD	7.633	7.132
VILLASANTANA	78	
VILLAVICENCIO	131	682
SUBTOTAL COMUNA	73.482	120.923
CORREGIMIENTO	220.213	983.028
TOTAL GENERAL	293.695	1.103.951
PARTICIPACION %	25%	11%

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

De las 19 comunas del Municipio de Pereira se continúa mostrando que hay datos consignados de 18 comunas faltando así la comuna el ROCIO.

1.10 Comuna frente a Metros cuadrados por mes

En el siguiente cuadro se observa el comportamiento que tuvo cada mes (enero a marzo) de 2019 de las comunas frente al área licenciada, indicando que el mes en donde hubo mayor actividad de metros cuadrados licenciados fue para el mes de marzo con un total de 56.750 M2, siendo la comuna SAN JOAQUIN en donde se concentró la mayor parte de metros licenciados con un total de 49.105 M2, para el mes de febrero el total de área licenciada fue de 38.099 M2 reafirmando a la comuna CONSOTA como la segunda comuna en donde hubo mayor actividad de metros cuadrados licenciados, y por último se logra evidenciar que para el mes de enero hubo un total de 26.074 M2 siendo en la comuna EL OSO en donde se concentra la mayoría de estos metros licenciados logrando un total de 18.486 M2 licenciados.

Tabla 14.7 Metros cuadrados primer trimestre 2019

1er TRIMESTRE 2019				
COMUNA	ENERO	FEBRERO	MARZO	TOTAL GENERAL
BOSTON	322	456	2.458	3.237
CENTRO	1.895		434	2.329
CONSOTA	352	24.066		24.418
CUBA	164			164
DEL CAFÉ	399	1.218	203	1.820
EL OSO	18.486	319	998	19.803
FERROCARRIL	94		270	365
JARDIN	245		247	492
OLIMPICA	161	4.916	306	5.383
ORIENTE	414	350	297	1.062
PERLA DEL OTUN			103	103
POBLADO	878	333	693	1.904
RIO OTUN	227	1.011	898	2.135
SAN JOAQUIN	435	354	49.105	49.894
UNIVERSIDAD	1.903	4.880	350	7.132
VILLAVICENCIO	99	196	388	682
SUBTOTAL COMUNAS	26.074	38.099	56.750	120.923
CORREGIMIENTOS	219.309	686.732	76.987	983.028
TOTAL GENERAL	245.383	724.831	133.738	1.103.951

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

1.11 Licencia por Corregimiento

Para este análisis se mostrará el comportamiento que tuvieron las licencias en corregimientos para el primer trimestre del año 2019, teniendo en cuenta que el número de licencias se ubican por debajo del número de licencias para comunas, sin embargo, en cuanto al área licenciada sobrepasa a comunas.

Las licencias obtenidas para los corregimientos en el primer trimestre de 2019 fueron de 82, cifra que sobrepasa las licencias en el primer trimestre del año 2018 que se ubicaron en 76. La participación de corregimientos frente al total de licencias es del 40%.

Tabla 15. Licencias corregimiento primer trimestre 2019

1er TRIMESTRE 2019	
CORREGIMIENTOS	TOTAL
ALTAGRACIA	7
ARABIA	1
CERRITOS	36
COMBIA ALTA	2
COMBIA BAJA	6
LA BELLA	3
LA FLORIDA	3
MORELIA	6
TRIBUNAS CORCEGA	18
SUBTOTAL CORREG.	82
COMUNAS	123
TOTAL GENERAL	205

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

El corregimiento CERRITOS continúa teniendo licencias superiores a los demás corregimientos con un total de 36 para el primer trimestre del año en curso obteniendo más licencias que el trimestre pasado es decir al finalizar el año 2018. Sin embargo, en cuanto al primer trimestre del año anterior las licencias del corregimiento cerritos tuvieron un decrecimiento del -12% porcentaje que

representa el hecho de que fueron 41 licencias para el primer trimestre del año 2018.

El porcentaje de participación que tiene el corregimiento cerritos frente al total de las licencias de corregimientos es del 44%.

Seguido se encuentra el corregimiento TRIBUNAS CORCEGA con 18 licencias para el primer trimestre del presente año teniendo un aumento del 80% con respecto a las licencias del año anterior, esta cifra se ubica en la mitad de la cantidad de las licencias del corregimiento cerritos. Altagracia 7 licencias, Combia baja y Morelia le corresponde a cada una 6 licencia, 3 licencias para La Bella y la Florida, 2 para Combia Alta y tan solo 1 licencia para Arabia.

En cuanto al comparativo de cada año solo hubo un 8% de aumento de licencias en corregimientos, es decir que fue poco el aumento en cada uno de los corregimientos, teniendo un decrecimiento en los corregimientos: ARABIA -67%, CAIMALITO -100%, CERRITOS -12%, COMBIA BAJA y la FLORIDA -25%. En aumento solo fue para el corregimiento ALTAGRACIA del 250%; COMBIA ALTA 100%, TRIBUNAS 80% y MORELIA constante.

Tabla 16. Licencias por corregimiento –comparativa primer trimestre 2018-2019

COMPARATIVO I TRIM			
CORREGIMIENTO	2018	2019	% VARIACION
ALTAGRACIA	2	7	250%
ARABIA	3	1	-67%
CAIMALITO	1	0	-100%
CERRITOS	41	36	-12%
COMBIA ALTA	1	2	100%
COMBIA BAJA	8	6	-25%
LA BELLA	0	3	
LA FLORIDA	4	3	-25%
MORELIA	6	6	0%
TRIBUNAS	10	18	80%
SUBTOTAL CORREG.	76	82	8%
COMUNAS	88	123	40%
TOTAL GENERAL	164	205	25%
PARTICIPACION	46%	40%	

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

1.2 Corregimiento/Actuación

Tomando como el corregimiento de mayor numero de licencias CERRITOS se determina que de las 36 licencias, 27 de ellas fue para la clase de licencia CONSTRUCCION, 7 para PARCELACION y 2 para URBANIZACION Y CONTRUCCION.

En el corregimiento TRIBUNAS las licencias estuvieron distribuidas en 5 clases, las cuales fueron 13 para la CONSTRUCCION, 1 licencia para PARCELACION, RECONOCIMIENTO Y SUBDIVISION y 2 licencias para URBANIZACION.

La clase de licencia CONSTRUCCION siempre ha venido tomando importancia ya que, de 82 licencia en total, 60 fue para este rubro;9 par la PARCELACION, 2 RECONOCIMIENTO, 7 SUBDIVISION, 2 para URB. y CONTRUCCION y 2 licencias para URBANIZACION.

Tabla 17. Corregimientos-actuación primer trimestre 2019

1er TRIMESTRE 2019							
CORREGIMIENTOS	CONSTRUCCIÓN	PARCELACIÓN	RECONOCIMIENTO	SUBDIVISIÓN	URB. Y CONSTRUCC.	URBANIZACIÓN	TOTAL GENERAL
ALTAGRACIA	3			4			7
ARABIA	1						1
CERRITOS	27	7			2		36
COMBIA ALTA	2						2
COMBIA BAJA	6						6
LA BELLA	3						3
LA FLORIDA	2		1				3
MORELIA	3	1		2			6
TRIBUNAS CORCEGA	13	1	1	1		2	18
SUBTOTAL CORREG.	60	9	2	7	2	2	82
COMUNAS	105		9	1	4	4	123
TOTAL GENERAL	165	9	11	8	6	6	205

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

1.3 Metros cuadrados licenciados por corregimiento/ Comparativo

Para el análisis del primer trimestre de año 2019 se evidencia un total de 983.028 M2 en total corregimientos, de los cuales se concentran en el corregimiento CERRITOS con un total de área de 432.718 M2; el cual sigue tomando importancia siendo el mes de febrero con un alto valor en área licenciada de 356.980 ocupando una participación del 84% frente al total de M2 de este corregimiento.

Seguido se encuentra el corregimiento TRIBUNAS con un total de 279.085 M2 siendo el mes de febrero en donde se concentra el área licencia de 192.591 M2; el corregimiento MORELIA tuvo un total de 227.959 M2 de cuales en el mes de febrero hubo un total de 96.557 M2.

En conclusión, el mes en donde hubo mayor movimiento en cuanto a M2 licenciados fue para FEBRERO teniendo un total de 686.732 M2, ocupando un 70% aproximadamente de participación frente al total de área licenciada para corregimientos.

Tabla 18. Corregimiento /Área licencia por mes primer trimestre 2019

CORREGIMIENTO	ENERO	FEBRERO	MARZO	TOTAL GENERAL
ALTAGRACIA		39.440	544	39.983
ARABIA		89		89
CERRITOS	2.167	356.980	73.572	432.718
COMBIA ALTA	497			497
COMBIA BAJA	404	763	239	1.406
LA BELLA	412			412
LA FLORIDA		312	566	878
MORELIA	131.402	96.557		227.959
TRIBUNAS CORCEGA	84.427	192.591	2.067	279.085
SUBTOTAL CORREG.	219.309	686.732	76.987	983.028
COMUNAS	26.074	38.099	56.750	120.923
TOTAL GENERAL	245.383	724.831	133.738	1.103.951

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Al realizar el comparativo del primer trimestre del año 2018 frente al primer trimestre del año 2019 se puede apreciar que en la mayoría de corregimientos el área licenciada aumentó considerablemente, teniendo un aumento del 346% en su total.

Para los corregimientos de Altagracia, Cerritos, Combia Alta, La Bella, La Florida Morelia y tribunas el área licenciada estuvo por encima del primer trimestre del año 2018, es decir que en cuanto a metros cuadrados se pudo reponer la construcción en el Municipio de Pereira. En conclusión, se puede afirmar que el aumento del área licenciada para el primer trimestre del año 2019 se debió a causa de los corregimientos que llegan a alcanzar una participación del 89% frente al total del área licenciada.

Tabla 19. Área licenciada/corregimiento comparativo primer trimestre 2018-2019

COMPARATIVO		
CORREGIMIENTOS	2018	2019
ALTAGRACIA	347	39.983
ARABIA	492	89
CAIMALITO	4.873	-
CERRITOS	205.547	432.718
COMBIA ALTA	294	497
COMBIA BAJA	1.893	1.406
LA BELLA	-	412
LA FLORIDA	577	878
MORELIA	1.657	227.959
TRIBUNAS	4.535	279.085
SUBTOTAL CORREG.	220.213	983.028
COMUNAS	73.482	120.923
TOTAL GENERAL	293.695	1.103.951

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

2 Instalación de Energía

Para el primer trimestre del presente año (2019) la Empresa de Energía del Municipio de Pereira realizó un total de 1.002 instalaciones, de las cuales hacen 337 instalaciones hacen parte del mes de enero con una participación del 34% sobre el total instalado, para el mes de Febrero las instalaciones se ubicaron por encima del mes anterior llegando a 457 teniendo la participación más significativa frente al total instalado del 45%, por último en el mes de marzo hubo una disminución en la cantidad instalado de 208 con una participación del 21% sobre total instalado.

Tabla 20. Instalaciones Energía primer trimestre 2019

1ER TRIMESTRE 2019	
MES	INSTALACIONES
ENERO	337
FEBRERO	457
MARZO	208
TOTAL GENERAL	1002

Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

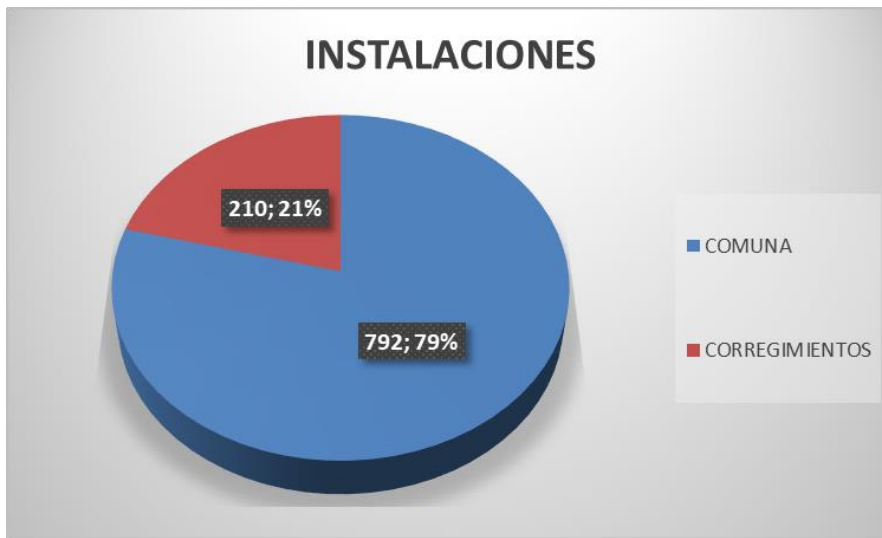
Ilustración 9. Instalaciones energía primer trimestre 2019



Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

La siguiente ilustración muestra claramente el total de instalaciones (1.002) distribuidas en Comunas y Corregimientos, en donde 792 instalaciones pertenecen a Comunas con un 79% y 210 pertenecen a Corregimientos ocupando un 21%.

Ilustración 10 Instalaciones Comuna-Corregimiento



Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

2.1. Instalación por comunas

Las comunas tienen mayor participación en cuanto a instalaciones en la ciudad de Pereira, dentro de las 19 comunas del Municipio se evidencia un total de 792 instalaciones para el primer trimestre del año 2019; en donde la comuna DEL CAFÉ tuvo un total de **120** instalaciones siendo la de mayor representación con una participación del 15% sobre el total instalado en comunas, seguida se encuentra la comuna EL POBLADO con un total de **105** instalaciones y OLIMPICA con **92** instalaciones siendo estas las más representativas.

Tabla 21. Instalaciones por comuna primer trimestre 2019

1ER TRIMESTRE 2019	
COMUNA	INSTALACIONES
BOSTON	18
CENTRO	42
CONSOTA	81
CUBA	17
DEL CAFÉ	120
EL OSO	67
EL ROCIO	3
FERROCARRIL	14
JARDIN	3
OLIMPICA	92
ORIENTE	12
PERLA DEL OTUN	7
POBLADO	105
RIO OTUN	30
SAN JOAQUIN	53
SAN NICOLAS	3
UNIVERSIDAD	56
VILLA SANTANA	59
VILLAVICENCIO	10
COMUNA	792
CORREGIMIENTOS	210
TOTAL GENERAL	1002

Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

Ilustración 11. Instalación por comunas primer trimestre 2019



Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

2.2 Instalación por corregimiento

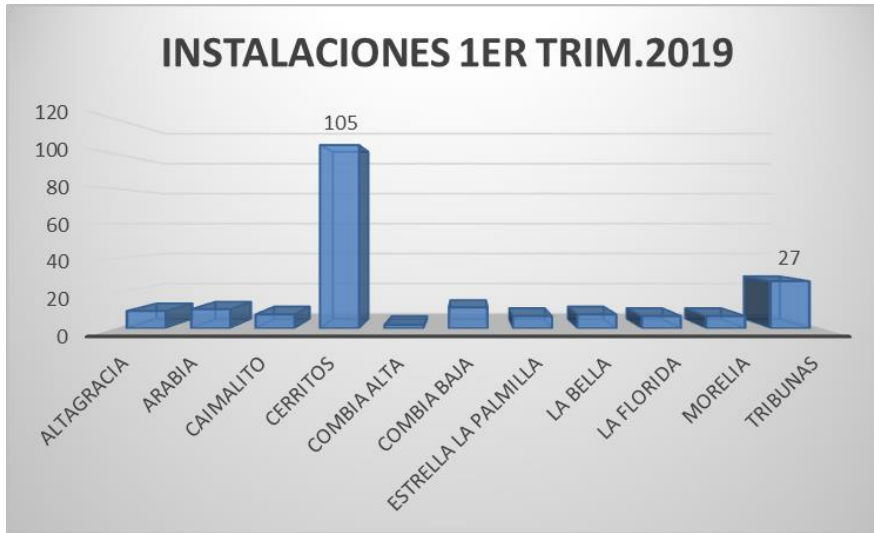
El total de instalaciones para los corregimientos del Municipio de Pereira fue de 204, de los cuales el corregimiento CERRITOS tuvo 105 instalaciones con mayor participación del 51%, seguido se encuentra el corregimiento TRIBUNAS CORCEGA con un total instalado de 27, y en cuanto al corregimiento en donde la instalación tuvo menos participación fue para COMBIA ALTA con tan solo 2 instalaciones.

Tabla 22. Número de instalación corregimiento primer trimestre 2019

1ER TRIMESTRE 2019	
CORREGIMIENTO	INSTALACIONES
ALTAGRACIA	10
ARABIA	11
CAIMALITO	8
CERRITOS	105
COMBIA ALTA	2
COMBIA BAJA	12
ESTRELLA LA PALMILLA	7
LA BELLA	8
LA FLORIDA	7
MORELIA	7
TRIBUNAS	27
SUBTOTAL CORREG.	204
COMUNAS	798
TOTAL GENERAL	1002

Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

Ilustración 12. Número instalaciones corregimientos primer trimestre 2019



Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

2.3 Instalación con clase de servicio

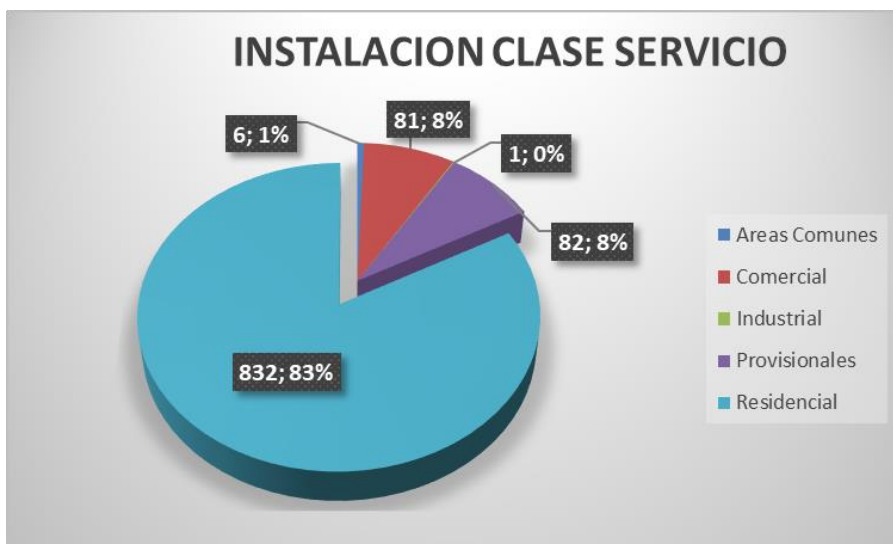
Al clasificar el número de instalaciones por clase de servicio, se evidencia que en su mayoría fue para predios residenciales con un total de 832, ocupando una participación frente al total instalado del 83%, seguido de este se encuentra la clase de servicio Provisionales y Comercial con un total de 82 y 81 instalaciones respectivamente, representando el 8% cada uno sobre el total instalado; en áreas comunes solo 6 instalaciones se realizaron durante el primer trimestre representando solo el 1% y para la clase de servicio Industrial solo se hizo 1 instalación.

Tabla 23. Instalación/clase de servicio y su participación primer trimestre 2019

1er TRIMESTRE 2019		
CLASE DE SERVICIO	INSTALACIONES	% PARTICIPACION
Areas Comunes	6	1%
Comercial	81	8%
Industrial	1	0%
Provisionales	82	8%
Residencial	832	83%
TOTAL GENERAL	1002	100%

Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

Ilustración 13. Instalación por clase de servicio primer trimestre 2019



Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

2.4 Instalación por estrato

Es fundamental conocer el comportamiento de las instalaciones con respecto a estrato; en donde generalmente el estrato 2 ha demostrado ser en donde más se realizan instalaciones, basándose a través de los análisis consignados durante varios periodos. Con un total de 259 instalaciones el estrato 2 tuvo mayor participación de instalaciones donde el mes de febrero hubo mayor instalación con un total de 109. Seguido se encuentra el estrato 1 con un total de 211 instalaciones de los cuales 108 instalaciones se realizaron en el mes de febrero y en cuanto al estrato 0 se demuestra que el total instalado fue de 170 siendo el mes de febrero su mayor participación; es decir que en el mes de febrero es en donde más hubo instalaciones de energía en el municipio de Pereira.

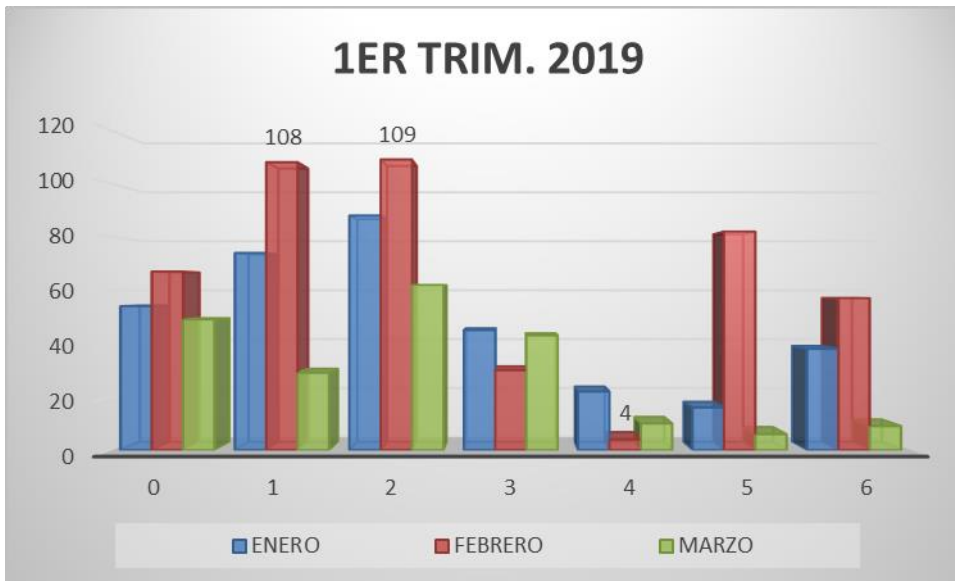
“Para la empresa de Energía de Pereira el estrato 0 se destina a clase de servicio comercial y provisional”.

Tabla 24. Instalación frente a estrato primer trimestre 2019

1ER TRIMESTRE 2019				
ESTRATO	MES			TOTAL GENERAL
	ENERO	FEBRERO	MARZO	
0	54	67	49	170
1	74	108	29	211
2	88	109	62	259
3	45	30	43	118
4	22	4	10	36
5	16	82	6	104
6	38	57	9	104
TOTAL GENERAL	337	457	208	1002

Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

Ilustración 14. Estrato/instalación por mes primer trimestre 2019



Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

3 Transacciones de Compraventa

Según lo reportado por la Superintendencia de Notariado y Registro para el primer trimestre del año 2019 se registraron **1.333** transacciones de compraventa, al realizar un comparativo frente a las transacciones del primer trimestre del año 2018 se evidencia una disminución del **-18%** aproximadamente, demostrando un total de 1620 transacciones.

La cuantía total para el primer trimestre de 2019 está por debajo de la cuantía del primer trimestre del año anterior 2018, el valor alcanza los **\$173.769.801.265** cifra en disminución del **-36%** frente al 2018 siendo para este año un total **\$272.439.035.720**.

Tabla 25. Comparativo transacciones y cuantía primer trimestre 2018-2019

MES	COMPARATIVO					
	2018		2019		VARIACION	
	COMPRAVENTA	CUANTIA	COMPRAVENTA	CUANTIA	COMPRAVENTA	CUANTIA
ENERO	543	\$ 65.984.902.753	439	\$ 57.525.253.955	-19%	-13%
FEBRERO	614	\$ 155.884.144.990	482	\$ 63.426.530.896	-21%	-59%
MARZO	463	\$ 50.569.987.977	412	\$ 52.818.016.414	-11%	4%
SUBTOTAL	1620	\$ 272.439.035.720	1333	\$ 173.769.801.265	-18%	-36%

Fuente: Superintendencia de Notariado y Registro. Elaboró: OBSERVA

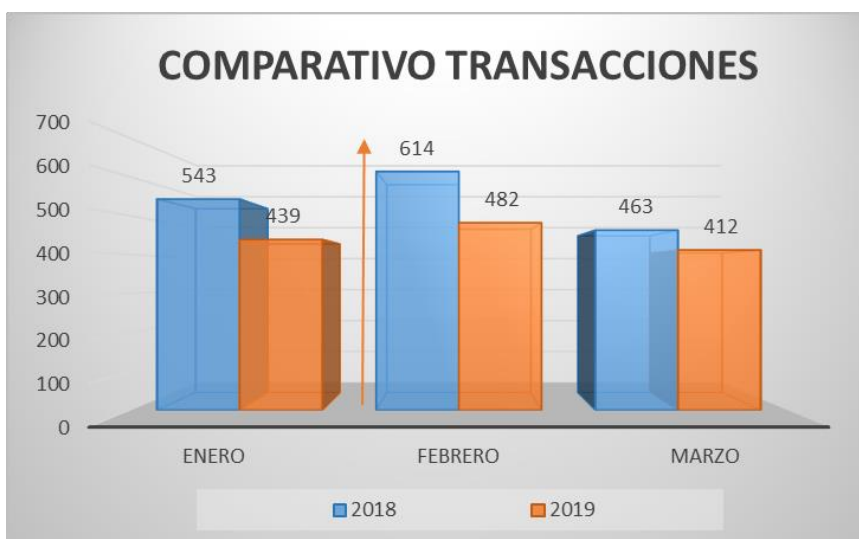
El anterior análisis arroja valores en disminución con respecto al año 2018, también se observa que el mes de febrero para ambos periodos es en donde se registra mayor actividad en transacciones de compraventa.

Las transacciones registraron una disminución del -18% frente al primer trimestre del año 2018 como se mencionó anteriormente, reflejando así para cada mes transacciones por debajo de 500. El mes en donde se registró un valor mínimo de ventas fue para marzo con un total de 412; para el mes de enero 439 y 482 transacciones para el mes de febrero.

La siguiente ilustración nos muestra claramente lo anteriormente mencionado con datos que suministra la oficina de registro de la ciudad de Pereira al Observatorio Inmobiliario.

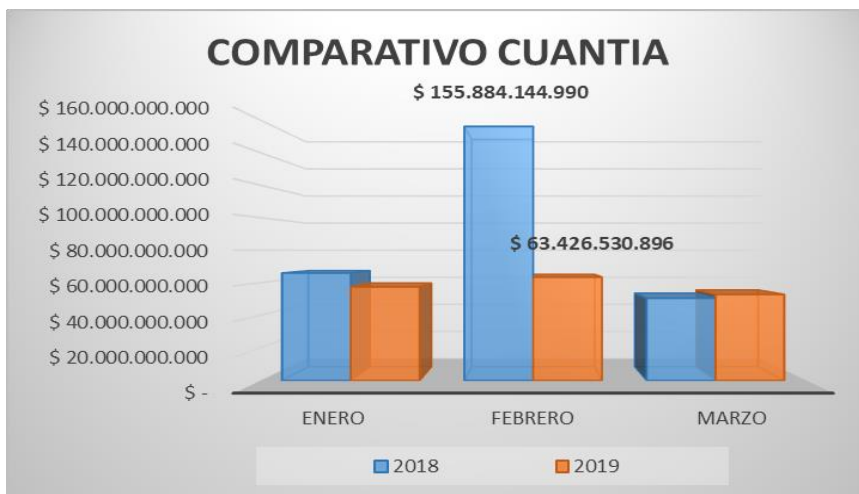
Datos históricos muestran que el mes de febrero es en donde se hacen mayor número de transacciones.

Ilustración 15. Comparativo transacciones primer trimestre 2018-2019



Fuente: Superintendencia de Notariado y Registro. Elaboró: OBSERVA

Ilustración 16. Comparativo mes – cuantía primer trimestre 2018- 2019



Fuente: Superintendencia de Notariado y Registro. Elaboró: OBSERVA

4 Dinámica Inmobiliaria

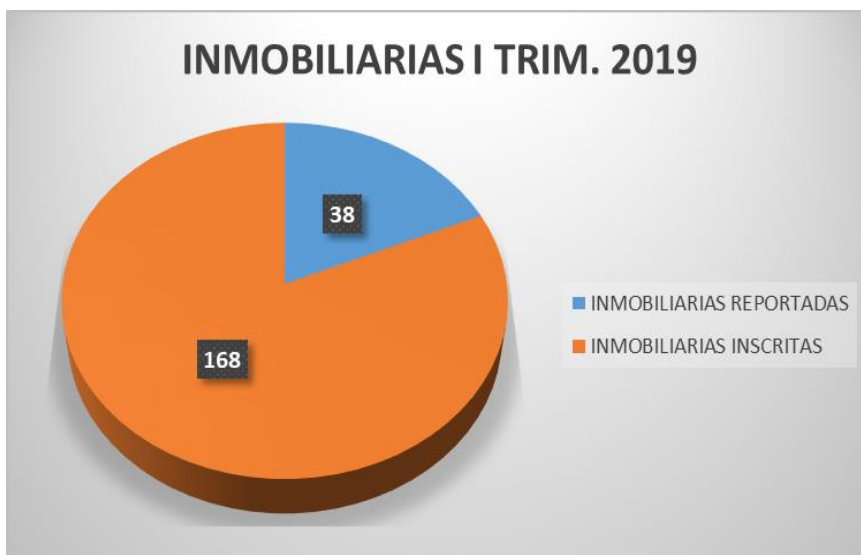
Para el análisis de la Dinámica Inmobiliaria, se toma como base la información suministrada por las Inmobiliarias que están inscritas en la plataforma; con esta información podemos compilar todos los datos necesarios para dar a conocer toda la información concerniente de las transacciones que se realizan en el año 2019; en este caso se tiene información del primer trimestre. La 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).

4.1 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 (168) para este primer trimestre de las cuales solo 38 inmobiliarias brindaron información a la plataforma y observatorio Inmobiliario dejando así un porcentaje participativo del 23%.

Ilustración 17. Reporte información inmobiliarias primer trimestre 2019



Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elaboro: OBSERVA

Debido a la gestión que se ha venido realizando por parte del Observatorio Inmobiliario con todo el sector inmobiliario del municipio de Pereira para que se integren al proceso se ha tenido un aumento del 2% en el ingreso de inmobiliarias a nuestro sistema pasando de 165 en el último trimestre del año 2018 a 168 para el cuarto trimestre del año 2018, sin embargo se ha venido observando una disminución en cuanto al reporte, teniendo 55 inmobiliarias reportadas a comienzos del año 2018 a pasar a tan solo 38 para el primer trimestre del año en curso (2019), reflejando una disminución de reporte del 31%.

Dentro de toda la información compilada por parte de las inmobiliarias se obtuvo un total de **617** transacciones para el primer trimestre, cifra que logra tener un aumento con respecto fin de periodo del año 2018.

4.2 Transacciones por comuna

Ilustración 18. Comunas Pereira

01. Villasantana	02. Río Otún	03. Centro	04. Villavicencio	05. Oriente
06. Universidad	07. Boston	08. El Jardín	09. Cuba	10. Consota
11. Olímpica	12. Ferrocarril	13. San Joaquín	14. Perla del Otún	15. El Oso
16. San Nicolás	17. El Rocío	18. Del Café	19. Poblado	

Al obtener la información de las inmobiliarias del Municipio de Pereira, se muestra que la comuna **CENTRO** sigue siendo la que mayor número de transacciones realiza.

Para el primer trimestre del año en curso, la comuna CENTRO tuvo un total de **235** transacciones, siendo el mes de marzo en donde más dinámica hubo; dato que muestra gran ventaja frente a las otras comunas en donde su número de transacciones no alcanza a superar las 61, para tener mayor claridad sobre el número de transacciones por comuna, en la siguiente tabla se muestran datos consignados para cada mes.

Tabla 26. Transacciones comuna primer trimestre 2019

I TRIMESTRE 2019				
COMUNA	ENERO	FEBRERO	MARZO	TOTAL GENERAL
Boston	10	12	6	28
Centro	74	59	102	235
Consota	4	2	3	9
Cuba	5	8	12	25
Del café	3	3	2	8
El oso	3	9	9	21
Ferrocarril	1	5	2	8
Jardin	7	5	13	25
Olimpica	12	7	17	36
Oriente	1		2	3
Poblado	15	22	24	61
Rio otun	9	18	5	32
San Joaquin	7	7	7	21
Universidad	21	12	28	61
Villavicencio	4	4	5	13
SUBTOTAL COMUNA	176	173	237	586
CORREGIMIENTOS	12	13	6	31
TOTAL GENERAL	188	186	243	617

Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elabore: OBSERVA

La comuna CENTRO representa un 40% frente al total de las transacciones de comunas. Este dato muestra que para el mes de marzo el número de transacciones llegaron a ubicarse a 102 logrando definir con este valor que en el mes de marzo fue en donde se registraron mayor número de transacciones.

Seguido se encuentran la comuna POBLADO y UNIVERSIDAD con un total de 61 transacciones cada uno; en cambio para la comuna ORIENTE el número de transacciones solo fueron 3.

La siguiente ilustración muestra que para el primer trimestre del año 2018 las transacciones que se realizaron en la comuna centro están por encima del número de transacciones en la comuna del presente año, teniendo así un total de 655 transacciones para el año 2018 y 235 para este año.

Ilustración 19. comparativo Transacciones comuna primer trimestre 2018-2019



Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elabore: OBSERVA

Al realizar el comparativo del primer trimestre del año 2018 con respecto al primer trimestre del año en curso se logra evidenciar una disminución considerable del -60% de transacciones en comunas, en cuanto a la comuna centro la variación porcentual en decrecimiento fue del -64%.

De 19 comunas para este trimestre 17 comunas reportan información la cual en su mayoría dan un decrecimiento con respecto al primer trimestre del año anterior. Solo para la comuna EL OSO las transacciones lograron aumentar en un 320%; la comuna RIO OTUN permaneció contante y las 15 comunas restantes reportaron disminución en sus transacciones. La siguiente tabla nos muestra claramente los datos analizados.

Tabla 27. Comparativo y variación transacciones primer trimestre 2018-2019

COMPARATIVO			
COMUNAS	2018	2019	% VARIACION
Boston	56	28	-50%
Centro	655	235	-64%
Consota	17	9	-47%
Cuba	87	25	-71%
Del café	23	8	-65%
El oso	5	21	320%
Ferrocarril	12	8	-33%
Jardin	56	25	-55%
Olimpica	131	36	-73%
Oriente	13	3	-77%
Poblado	136	61	-55%
Rio otun	32	32	0%
San Joaquin	70	21	-70%
Universidad	154	61	-60%
Villavicencio	26	13	-50%
Perla del otun	4		-100%
San Nicolas	2		-100%
SUBTOTAL COMUNAS	1479	586	-60%
CORREGIMIENTOS	45	31	-31%
TOTAL GENERAL	1524	617	-60%

Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elabore: OBSERVA

Para el primer trimestre del presente año, se evidencia que el mayor número de transacciones registradas por las inmobiliarias están enfocados al tipo de transacción ARRENDAMIENTOS con un total de 516 para comunas, esta cifra muestra una participación frente al total de transacciones en comunas del 88%, para inmuebles desocupados destinados a arrendamiento un total de 28 y un 5% de participación aproximadamente, para los predios desocupados para la venta y venta no alcanzan a llegar al 1% y por último las transacciones en prorroga se ubicaron en 35 alcanzando una participación del 6% aproximadamente.

Dentro de las 235 transacciones correspondientes a la comuna centro, 235 estuvieron destinadas a arrendamientos con una participación sobre el total de arrendamientos del 87%.

Tabla 28. Comuna/tipo transacción primer trimestre 2019

1 TRIM. 2019						
COMUNA	ARRENDAMIENTO	DESOCUP. ARRENDA	DESOCUP. VENTA	PRORROGA	VENTA	TOTAL GENERAL
Boston	24	1		3		28
Centro	205	7	1	19	3	235
Consota	9					9
Cuba	25					25
Del café	7	1				8
El oso	20			1		21
Ferrocarril	7	1				8
Jardin	25					25
Olimpica	30	3		2	1	36
Oriente	3					3
Poblado	52	6		2	1	61
Rio otun	31			1		32
San Joaquin	19	1		1		21
Universidad	47	8	1	5		61
Villavicencio	12			1		13
SUBTOTAL COMUNAS	516	28	2	35	5	586
CORREGIMIENTO	29				2	31
TOTAL GENERAL	545	28	2	35	7	617

Fuente: Inmobiliarias Pereira. Elaboró: OBSERVA

En la siguiente tabla se muestran datos relacionados al tipo de arrendamiento (Vivienda – Comercial), en donde se observa que existe una mayor demanda en el sector de la **VIVIENDA** con un total 478 transacciones con una participación sobre el total de transacciones en comunas del 82% aproximadamente; dentro de este tipo de arrendamiento la comuna CENTRO sigue ubicándose como la que más dinámica tiene obteniendo un total de **161** transacciones.

Seguida de la comuna centro, las transacciones para la comuna POBLADO fueron de **59** con una participación del 10% sobre el total de transacciones en comunas y comuna UNIVERSIDAD de **46** con una participación del 8%.

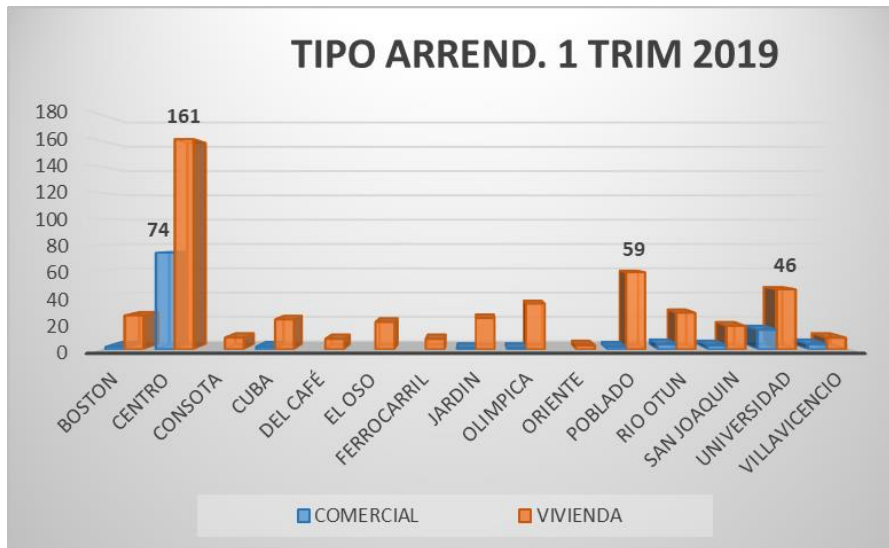
Tabla 29. Comuna/tipo de arrendamiento primer trimestre 2019

I TRIM. 2019			
COMUNA	COMERCIAL	VIVIENDA	TOTAL GENERAL
Boston	2	26	28
Centro	74	161	235
Consota		9	9
Cuba	2	23	25
Del café		8	8
El oso		21	21
Ferrocarril		8	8
Jardin	1	24	25
Olimpica	1	35	36
Oriente		3	3
Poblado	2	59	61
Rio otun	4	28	32
San Joaquin	3	18	21
Universidad	15	46	61
Villavicencio	4	9	13
SUBTOTAL COMUNA	108	478	586
CORREGIMIENTOS	2	29	31
TOTAL GENERAL	110	507	617

Fuente: Inmobiliarias Pereira. Elaboró: OBSERVA

En cuanto a las transacciones de arrendamiento **COMERCIAL** se logra obtener un total de **108** movimientos, siendo la de mayor transacción la comuna CENTRO con **(74)**, seguida de esta se encuentra la comuna UNIVERSIDAD con solo 15 transacciones de arrendamiento para el primer trimestre del presente año. También se evidencia que en las comunas Consota, del café, Oso, Ferrocarril y Oriente no hubo transacciones de tipo comercial para el primer trimestre.

Ilustración 20. Comuna/tipo arrendamiento primer trimestre 2019



Fuente: Inmobiliarias Pereira. Elaboró: OBSERVA

Para el sector inmobiliario es de gran importancia tener conocimiento del promedio del valor de arrendamientos tanto de vivienda como comercial en comunas las cuales es donde se maneja la mayor parte de transacciones; estos datos se reflejan gracias a toda la información que suministra el gremio inmobiliario del Municipio de Pereira.

Dentro de las comunas más representativas en cuanto a costo de arrendamiento del SECTOR COMERCIAL se encuentra la comuna UNIVERSIDAD con un canon promedio de \$ 2.868.704 seguidamente se encuentra la comuna CENTRO con un promedio de \$1.989.613.

Tabla 30. Comuna/promedio canon primer trimestre 2019

1ER TRIM.2019		
PROMEDIO CANON ARRENDAMIENTO		
COMUNA	COMERCIAL	VIVIENDA
Boston	\$ 1.447.000	\$ 760.566
Centro	\$ 1.989.613	\$ 1.005.800
Consota		\$ 579.361
Cuba	\$ 784.000	\$ 425.074
Del café		\$ 505.350
El oso		\$ 429.852
Ferrocarril		\$ 500.063
Jardin	\$ 800.000	\$ 860.533
Olimpica	\$ 1.255.462	\$ 778.354
Oriente		\$ 416.667
Poblado	\$ 510.011	\$ 605.000
Rio otun	\$ 929.600	\$ 659.321
San Joaquin	\$ 835.167	\$ 781.529
Universidad	\$ 2.868.704	\$ 2.654.000
Villavicencio	\$ 904.137	\$ 822.203

Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elabore: OBSERVA

En cuanto a el promedio de canon de arrendamiento en VIVIENDA, se evidencia que las comunas mas representativas son la comuna UNIVERSIDAD con un canon de arrendamiento promedio de \$2.654.000, en orden la comuna CENTRO con un promedio de \$1.005.800, comuna JARDIN con un promedio de \$860.533 y la comuna SAN JOAQUIN de \$781.529.

También es indispensable conocer en que estrato se evidencia mayor número de transacción y dinamismo, para ello se muestra la siguiente tabla reflejando su comportamiento durante el primer trimestre del año 2019.

Tabla 31. Transacciones comuna/estrato

1ER TRIMESTRE 2019						
COMUNAS	ESTRATO					TOTAL GENERAL
	2	3	4	5	6	
Boston		4	18	6		28
Centro	2	42	84	95	12	235
Consota	3	1	1	4		9
Cuba	1	20	3	1		25
Del café	1	7				8
El oso	6	14	1			21
Ferrocarril			6	2		8
Jardin		1	6	16	2	25
Olimpica			14	22		36
Oriente		3				3
Poblado	1	14	41	5		61
Rio otun	5	22	5			32
San Joaquin	3	9	4	4	1	21
Universidad		2	2	18	39	61
Villavicencio		6	6	1		13
SUBTOTAL COMUNAS	22	145	191	174	54	586
CORREGIMIENTOS	2	3	5	14	7	31
TOTAL GENERAL	24	148	196	188	61	617

Fuente: Inmobiliarias Pereira. Elaboró: OBSERVA

En donde hubo mayor número de transacciones fue para los estratos **3, 4 y 5**, siendo el estrato 4 con más actividad de transacciones con un total de 191; seguido el estrato 5 con un total de 174 transacciones, y el estrato 3 con 145 transacciones.

4.3 Transacciones por Corregimiento

En periodos anteriores se ha venido demostrando que los corregimientos no tienen mayor demanda en cuanto a las transacciones inmobiliarias, sus registros han estado por debajo de las Comunas, esto se debe que las comunas pertenecen a los sectores urbanos del Municipio de Pereira.

Las transacciones que se registraron en el primer trimestre del año 2019 en corregimientos se situaron en 31; cifra que representa solo un 5% del total de transacciones Inmobiliarias.

Tabla 32. Número transacciones/corregimiento primer trimestre 2019

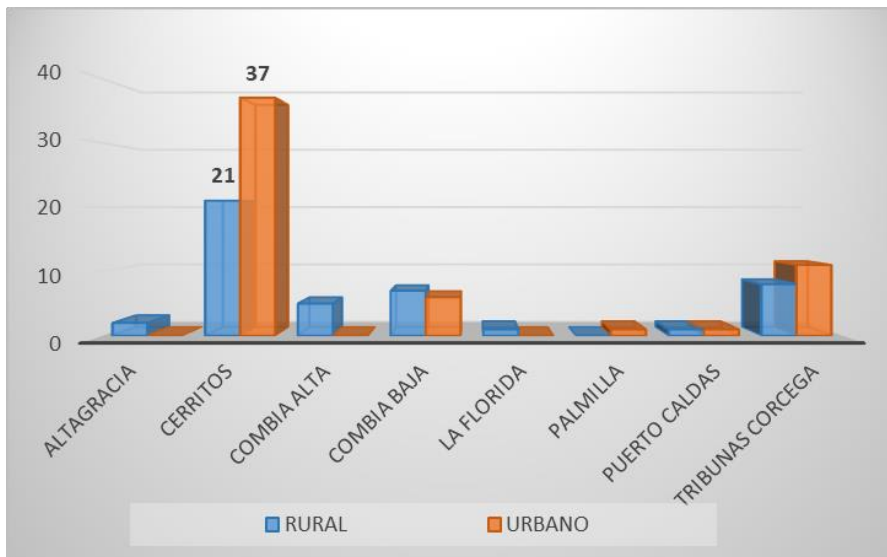
I TRIM. 2019				
CORREGIMIENTOS	RURAL	SUBURBANO	URBANO	TOTAL GENERAL
Cerritos	2		19	21
Combia Alta	3			3
Combia baja	2			2
Tribunas	1	2	2	5
SUBTOTAL CORREG.	8	2	21	31

Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elabore: OBSERVA

Sin embargo, el corregimiento Cerritos, es en donde se mostró mayor número de transacciones con un total de 21 representando el 67% de transacciones en los corregimientos.

En cuanto al número de transacciones por Sector, se muestra un valor significativo en el corregimiento Cerritos para el Sector Urbano con un total de 19 movimientos; en el Sector Rural hubo un total de 8 transacciones distribuidas en los corregimientos Cerritos, Combia Alta, Combia Baja y Tribunas; por ultimo 2 transacciones en el Sector Suburbano pertenecientes al corregimiento Tribunas.

Ilustración 21. Transacciones corregimiento por Sector primer trimestre 2019



Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elabore: OBSERVA

La siguiente tabla muestra el comparativo del comportamiento de las transacciones inmobiliarias de los corregimientos para el primer trimestre del año 2018 con 45 transacciones y 2019 con 31 transacciones, reflejando así una disminución total del 31%.

Tabla 33. Comparativo transacciones corregimiento primer trimestre 2018-2019

COMPARATIVO		
I TRIMESTRE		
CORREGIMIENTO	2018	2019
ALTAGRACIA	2	0
CERRITOS	25	21
COMBIA ALTA	1	3
COMBIA BAJA	6	2
TRIBUNAS CORCEGA	11	5
TOTAL GENERAL	45	31

Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elabora: OBSERVA

En cuanto a tipo de transacción que se genera en los corregimientos, solo hubo movimientos en dos rubros que fueron ARRENDAMIENTOS y VENTA; para arrendamientos sigue tomando importancia ya que de 31 transacciones en corregimientos 29 de ellas fueron destinadas a este tipo de transacción, teniendo una participación del 94% sobre el total de transacciones en corregimientos. En cuanto a venta el panorama es diferente ya que solo hubo 2 movimientos dejando una participación sobre el total de transacciones del 6%.

Tabla 34. Tipo de transacciones corregimiento primer trimestre 2019

CORREGIMIENTOS	ARRENDAMIENTO	DESOC. ARREND.	DESOC. VENTA	PRORROGA	VENTA	TOTAL GENERAL
Cerritos	21					21
Combia Alta	3					3
Combia baja	2					2
Tribunas	3				2	5
TOTAL CORREG.	29	0	0	0	2	31

Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elabora: OBSERVA

Al analizar el promedio del canon de arrendamiento se determina que el valor significativo para el primer trimestre del presente año es para el corregimiento COMBIA BAJA con un promedio de arrendamiento de \$1.939.493, CERRITOS con un valor promedio de \$1.161.857 y para los corregimientos COMBIA ALTA Y TRIBUNAS el promedio estuvo de \$850.000. Es difícil hacer comparaciones de arrendamientos de un periodo a otro ya que los corregimientos muestran pocas transacciones y varían de un trimestre a otro, es decir en algunas ocasiones no se tendrán datos de algunos corregimientos como se pueden tener fácilmente como datos en las comunas.

Tabla 35. Promedio canon arrendamiento/corregimiento primer trimestre 2019

1 TRIM. 2019	
CORREGIMIENTOS	PROMEDIO CANON ARRENDAM.
Cerritos	1.161.857
Combia Alta	806.000
Combia baja	1.939.493
Tribunas	897.723

Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elabore: OBSERVA

Ilustración 22. Promedio canon arrendamiento por corregimientos primer trimestre 2019



Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elabore: OBSERVA

CONCLUSIONES

- Para el primer trimestre del año 2018 la recepción de la información por parte de las inmobiliarias subió un 19% aproximadamente en comparación con el trimestre anterior; con una recepción de 38 inmobiliarias, cifra que se ubica por encima a la del trimestre anterior la cual fue de 32 inmobiliarias. En cuanto al registro en plataforma en el primer trimestre del año en curso el total de inmobiliarias estuvo en 168 aumentando en un 2% con respecto al último trimestre del año anterior.
- La Empresa de Energía de Pereira logra tener un total de 1.002 instalaciones durante el primer trimestre, de las cuales 792 fueron para Comunas y 210 para Corregimientos. Del total de instalaciones (1.002) se concentró un total de 120 instalaciones en la comuna DEL CAFE representando un 15% sobre el total instalado.
- El total de licencias urbanísticas para el primer trimestre fue de 205, teniendo un aumento del 25% con respecto al total de licencias del primer trimestre de 2018 que se ubicaron en 164; sin embargo, al compararlas con el número de licencias al finalizar el año 2018 hay una leve disminución ya que para este periodo las licencias fueron 222.
- En cuanto al área licenciada que se obtuvo para el primer trimestre del presente año (2019) el panorama es positivo en la construcción y expansión del Municipio de Pereira, ya que los metros cuadrados licenciados lograron ubicarse en **1.103.951 M2**, cifra que logra casi nivelarse al área licenciada TOTAL del año 2018, este fenómeno se presentó debido a la PARCELACION que estuvo alrededor de 601.329 m2 y SUBDIVISION por 320.596 M2.

Boletín 2019 (1er TRIMESTRE)

- Según lo reportado por la Superintendencia de notariado y registro se muestra que para el primer trimestre (2019) hubo menos transacciones de compraventa y menos cuantía con respecto al primer trimestre del año 2018, teniendo un decrecimiento del 18 y 36 % respectivamente. Al realizar un comparativo con el último trimestre del año 2018 (oct a nov) también se evidencia una disminución del 5% en transacciones las cuales alcanzaron un total de 1402 y una cuantía total de \$214.446.131.406, es decir una disminución del 19%.