

# BOLETÍN 3ER 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 municipio<sup>1</sup>.

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.

---

<sup>1</sup> Tomado del Plan de Desarrollo 2016-2019, Pereira Capital del Eje

## 1. ACTIVIDAD EDIFICADORA

Para este análisis se toman tres elementos 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, para este trimestre el total de licencias fue de 222 mostrando un aumento del 8% con respecto al trimestre anterior que se ubicó en 205 licencias.

Tabla 1 Licencias periodo (Julio-Sept de 2019)

3ER TRIM. 2019	
MES	NUM. LICENCIAS
JULIO	77
AGOSTO	67
SEPTIEMBRE	78
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>222</b>

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Ilustración 1 Número de licencias 3er trimestre 2019



Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Al realizar un comparativo de licencias con respecto al tercer trimestre del año 2018 se muestra que ocurre un aumento del 6% del total de licencias del trimestre y en cuanto a los meses hay un significativo para el mes de septiembre del 28%.

*Tabla 2 Variación licencias 3er trimestre años 2018-2019*

<b>COMPARATIVO LICENCIAS 3ER TRIMESTRE 2018-2019</b>			
<b>MES</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>VAR %</b>
JULIO	69	77	12%
AGOSTO	80	67	-16%
SEPTIEMBRE	61	78	28%
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>210</b>	<b>222</b>	<b>6%</b>

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Hasta lo corrido del año (enero-septiembre) el mes de mayo es en donde las licencias tuvieron un aumento significativo, tanto en comparativo con el año 2018 como para lo corrido de este año 2019, alcanzando para el mes de mayo un total de 102 licencias representando un 16% del total de licencias a la fecha, teniendo en cuenta que existe un promedio de licencias por mes de 70.

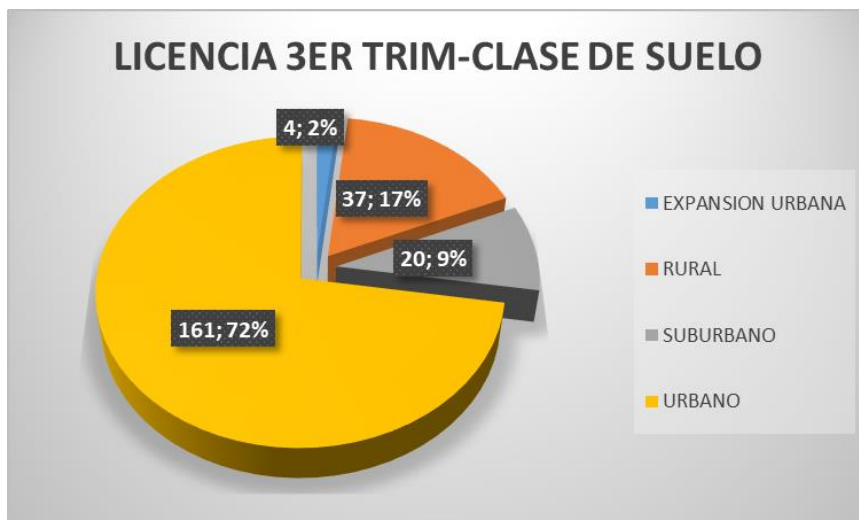
El municipio de Pereira continúa mostrando un comportamiento dinámico en cuanto a la construcción.

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

La siguiente ilustración muestra el movimiento de las licencias que hubo en cada sector para el tercer trimestre del año en curso (2019); como se evidencia cada sector tiene un porcentaje de participación en la que toma importancia el Sector URBANO con un total de 161 licencias reflejando una participación del 72%, una cifra que abarca la mayoría de licencias que en este caso fueron 222. Para el sector RURAL las licencias fueron de 37 teniendo una participación de 17% frente al total licenciado; seguido se encuentra el sector SUBURBANO con 20 licencias

con un 9% y por último el sector EXPANSION URBANO con un total de 4 licencias y tan solo un 2% de participación frente al total de licencias.

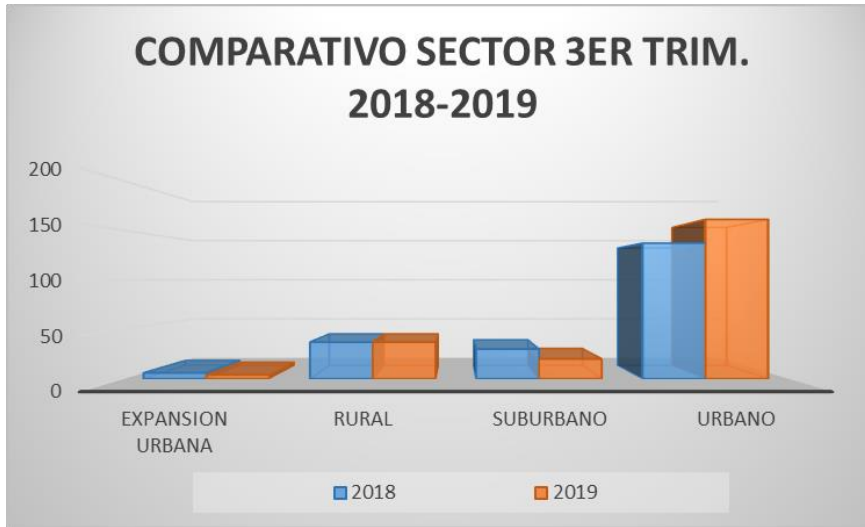
*Ilustración 2 Número de licencias por sector y su participación*



Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Es de gran importancia realizar comparativos ya que nos muestra claramente el comportamiento de un periodo a otro (trimestre o año) en cuanto a licencias; la ilustración y tabla que se muestran a continuación reflejan un movimiento continuo en el Sector RURAL con un total de 37 licencias para ambos trimestres; en cambio para el Sector EXPANSION URBANO y SUBURBANO punto una disminución del 33%, en el Sector URBANO hubo un aumento del 18% pasando de 137 licencias a 161.

*Ilustración 3 Comparativo número de licencias por sector*



Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

*Tabla 3 Variación licencias/sector*

COMPARATIVO 3ER. TRIM. 2018-2019			
SECTOR	2018	2019	% VARIACION
EXPANSION URBANA	6	4	-33%
RURAL	37	37	0%
SUBURBANO	30	20	-33%
URBANO	137	161	18%
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>170</b>	<b>222</b>	<b>31%</b>

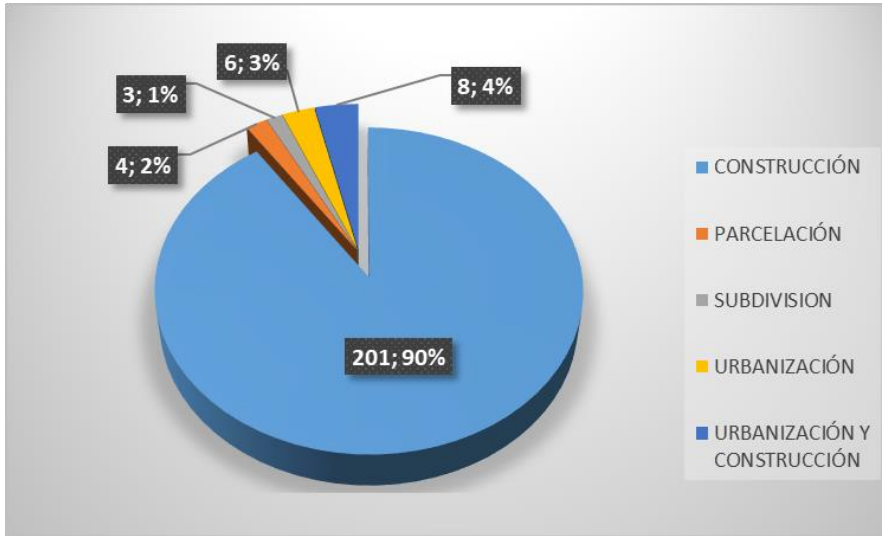
Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

## 1.2 Actuación frente a Sector / Participación

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

Los datos muestran un total de 222 licencias para los meses de julio, agosto y septiembre, reflejados en su mayoría en el sector de la CONSTRUCCION con un 90%, seguido se encuentra URBANIZACION Y CONTRUCCION con un 4%; URBANIZACION con un 3%, PARCLACION con un 2% y SUBDIVISION con tan solo el 1%.

Ilustración 4 Actuación 3er trimestre 2019



Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

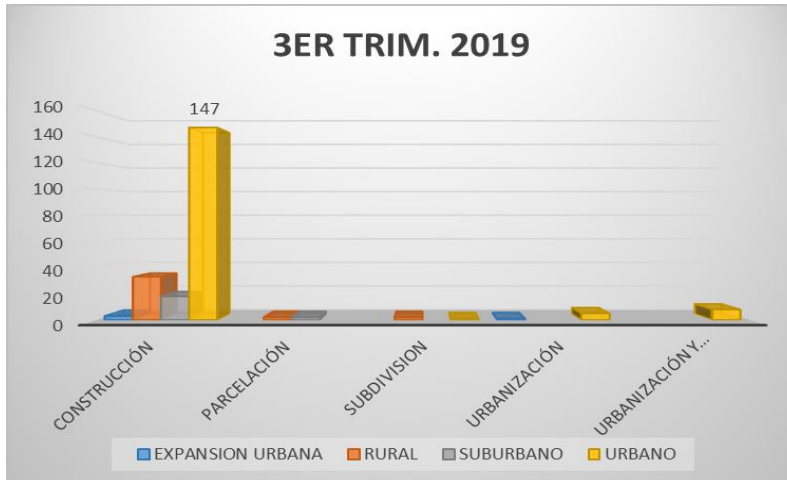
Tabla 4 Actuación frente a sector/participación total

3ER. TRIM. 2019					
ACTUACION	EXPANSION URBANA	RURAL	SUBURBANO	URBANO	TOTAL
CONSTRUCCIÓN	3	33	18	147	201
PARCELACIÓN		2	2		4
SUBDIVISION		2		1	3
URBANIZACIÓN	1			5	6
URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN				8	8
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>4</b>	<b>37</b>	<b>20</b>	<b>161</b>	<b>222</b>

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Como se mencionó anteriormente la CONTRUCCION fue la más representativa con un total de 201 licencias de las cuales están concentradas en el Sector URBANO con un total de **147**, seguido del Sector RURAL con un total de 33, SUBURBANO con 18 licencias y solo 4 licencias para EXPANSION URBANA. En PARCELACION hubo tan solo un total de 4 licencias, 6 licencias para URBANIZACION, 8 licencias para URBANIZACION Y CONTRUCCION y para SUBDIVISION 3 licencias.

*Ilustración 5 Actuación/sector tercer trimestre 2019*



Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

### 1.3 Actuación frente al Área licenciada y su participación

*Tabla 5 Actuación/área licenciada tercer trimestre 2019*

3ER TRIM 2019	
ACTUACIÓN	TOTAL GENERAL
CONSTRUCCIÓN	193.840
PARCELACIÓN	133.896
SUBDIVISION	18.710
URBANIZACIÓN	150.079
URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN	353.085
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>849.611</b>

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Aunque para este trimestre el aumento de licencias fue del 31%, la situación no fue igual para en el área licenciada ya que para este trimestre arroja una disminución del -32% frente al trimestre anterior. En análisis anteriores la construcción es en donde se ha concentrado la mayor parte de área licenciada, pero para este tercer trimestre se concentró en URBANIZACION Y CONSTRUCCION con 353.085 m2, seguido CONSTRUCCION con un total de 193.840 m2.

## Boletín 2019 (3ER TRIMESTRE)

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

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

COMPARATIVO 3ER TRIM. 2018-2018 M2- PARTICIPACION				
ACTUACION	2018	% PARTICIPACION	2019	% PARTICIPACION
CONSTRUCCION	108.082	43%	193.840	23%
PARCELACION	121.376	48%	133.896	16%
SUBDIVISION	-	0%	18.710	2%
URB. Y CONSTRUCCION	21.040	8%	353.085	42%
URBANIZACION	-	0%	150.079	18%
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>250.498</b>	<b>100%</b>	<b>849.611</b>	<b>100%</b>

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Se nota claramente el aumento significativo del área licencia con respecto al tercer trimestre del año 2018, comenzando con un aumento sobre el total del 239%; esto indica que los valores en área licenciada aumentaron en cada uno de sus rubros, teniendo un aumento drástico en URBANIZACION Y CONSTRUCCION pasando de 21.040 m2 a 353.085 m2, teniendo un porcentaje de participación para el tercer trimestre del año 2018 del 8% y para el tercer trimestre de este año 2019 un 42% de participación frente al total licenciado. Para la CONSTRUCCION el aumento del área licenciada fue del 79% teniendo un total de 193.840 m2 frente a 108.082 m2, su porcentaje de participación fue de 23% sobre el total licenciado dato que muestra todo lo contrario con la participación que tuvo la construcción el tercer trimestre del año 2018 dando un 43% de participación, sin embargo, esta cifra se debe a que en el rubro de SUBDIVISION Y URBANIZACION no hubo ningún movimiento. En URBANIZACION para el trimestre del presente año tuvo 150.079 m2 y su participación fue de 18% frente al total licenciado; en PARCELACION el área licenciada estuvo por los 133.896 m2 y su participación del 16%. La cifra para SUBDIVISION tan solo fue de 18.710 m2 y su participación del 2%.

Boletín 2019 (3ER TRIMESTRE)

En la siguiente grafica se puede ver claramente el aumento considerable del área licenciada frente al tercer trimestre del año 2018 frente a todos los rubros, este aumento representa un 239% en el total de área licenciada pasando de 250.498 m2 a 849.611 m2.

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



Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Es importante resaltar en qué estrato se evidencia mayor participación de licencias, como lo muestra la siguiente gráfica, en el tercer trimestre del año en curso (2019), los estratos en donde se generó mayor número de licencias fue para 2 y 6 con un total de 52 para cada uno seguido del estrato 3 con 47 licencias. En periodos uno de los estratos que ha tenido mayor participación es el 6; para los estratos 5, 4 y 1 las licencias se ubicaron en 35, 28 y 8, siendo el estrato 1 en donde las licencias continúan mostrando una cifra no tan representativa.

*Ilustración 7. Licencias por estrato tercer trimestre 2019*


Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Al realizar un comparativo del tercer trimestre del año 2018 y 2019 se muestra que para los estratos 1, 4, 5 y 6 arroja una disminución para este trimestre siendo el estrato 1 el mayor porcentaje negativo de -47%, sin embargo, el estrato 2 pudo aumentar sus licencias en un 41% y el estrato 3 en un 38%.

*Tabla 7. Licencias por estrato –comparativo tercer trimestre 2018-2019*

COMPARATIVO 3ER TRIM 2018-2019			
ESTRATO	2018	2019	VAR %
1	15	8	-47%
2	37	52	41%
3	34	47	38%
4	32	28	-13%
5	39	35	-10%
6	53	52	-2%
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>210</b>	<b>222</b>	<b>6%</b>

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

### 1.5 Licencias Actuación / Estrato

Frente a Actuación se demostró en los análisis anteriores y se ratifica que en el rubro de la construcción es en donde mayor número de licencias se obtiene. 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 tercer trimestre 2019*

ACTUACION	3ER. TRIM. 2019						TOTAL GENERAL
	ESTRATO						
	1	2	3	4	5	6	
CONSTRUCCIÓN	8	48	43	20	35	47	201
PARCELACIÓN			1	1		2	4
SUBDIVISION			1	1	1		3
URBANIZACIÓN			1	2	2		6
URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN			2		4		8
TOTAL GENERAL	8	52	47	28	35	52	222

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Si bien, la construcción es en donde se maneja mayor número de licencias y para este tercer trimestre dichas licencias en su mayoría se manejaron en los estratos 2, 3 y 6; esto demuestra que del total de licencias para la construcción que fueron 201, 48 licencias pertenecen al estrato 2 teniendo un 24% de participación sobre el total de licencias para la construcción, 47 licencias para el estrato 6 con un 23% de participación, el estrato 3 con 43 licencias, para el estrato 5 fueron 35 licencias, estrato 4 un total de 20 y el estrato 1 un total de 8 licencias, definiendo que el total de las licencias para la construcción que fueron 201 reflejan una participación del 91% frente al total de licencias para el tercer trimestre del presente año que fueron 222.

En la siguiente ilustración se observa claramente la importancia de los datos anteriores y la relevancia que tiene la construcción con respecto al estrato 2 y 6.

*Ilustración 8 Actuación relación/estrato tercer trimestre 2019*



Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Con respecto a los metros cuadrados licenciados se tiene un total para el tercer trimestre del presente año de 849.611M2 de los cuales hay una gran concentración de participación en URBANIZACION Y CONTRUCCION con un total de 353.085 como se mencionó anteriormente de los cuales la mayor parte fue para el estrato 4 y para este estrato se cuenta con un total de 472.938 M2.

Para la Construcción se licencio un total de 193.840 M2 en donde se evidencia que hubo gran participación en el estrato 3 con un total de 86.830 M2, seguido se encuentra Urbanización con un total de 150.079 M2 con una concentración de área licenciada en el estrato 4 de 103.183 M2; para la Parcelación se toma un total de 133.896 M2 en su mayoría en el estrato 6 y por último Subdivisión con tan solo 18.710 M2 siendo únicamente para el estrato 2.

*Tabla 9. Actuación-estrato/área licenciada tercer trimestre 2019*

3ER TRIMESTRE 2019							
ACTUACIÓN	1	2	3	4	5	6	TOTAL GENERAL
CONSTRUCCIÓN	942	6.324	86.830	41.443	5.486	52.814	193.840
PARCELACIÓN			36.478	6.986		90.433	133.896
SUBDIVISION		18.710	-	-			18.710
URBANIZACIÓN		702	42.495	103.183		3.699	150.079
URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN		26.809		321.326		4.949	353.085
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>942</b>	<b>52.547</b>	<b>165.803</b>	<b>472.938</b>	<b>5.486</b>	<b>151.895</b>	<b>849.611</b>

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

## 1.6 Licencias por Comuna

Del total de licencias que fueron 222, la mayoría de las licencias fueron registradas en Comunas con un total de 133 teniendo una participación del 60% frente al total licenciado.

La siguiente tabla muestra claramente el número de licencias que obtuvo cada comuna en el tercer trimestre del año en curso (2019).

*Tabla 10. Licencias por comuna tercer trimestre 2019*

<b>3ER TRIM. 2019</b>	
<b>COMUNA</b>	<b>LICENCIAS</b>
BOSTON	8
CENTRO	11
CONSOTA	10
CUBA	3
DEL CAFÉ	7
EL OSO	6
FERROCARRIL	2
JARDIN	22
OLIMPICA	12
ORIENTE	7
POBLADO	13
RIO OTUN	7
SAN JOAQUIN	11
SAN NICOLAS	5
UNIVERSIDAD	8
VILLA SANTANA	1
<b>SUBTOTAL COMUNAS</b>	<b>133</b>
<b>CORREGIMIENTOS</b>	<b>89</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>222</b>

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Para este tercer trimestre la comuna EL JARDIN fue la que obtuvo mayor número de licencias con un total de 22 con una participación del 17% frente al total de comunas, sin embargo, el número de licencias para las demás comunas son similares entre sí, la comuna POBLADO con 13 licencias OLIMPICA con 12, la

comuna CENTRO y SAN JOAQUIN con 11 licencias estos valores muestran una participación promedio frente al total de licencias en comunas del 9%.

Al analizar el comparativo se observa que el porcentaje de participación del total de comunas frente al total de licencias fue del 62% para el tercer trimestre del año 2018 y 60% para el tercer trimestre del presente año; en cuanto a variación porcentual se muestra que del total de licencias en comunas aumentó solo el 2% teniendo un total de 131 licencias en comunas para el tercer trimestre del año 2018 a 133 licencias en comunas para este trimestre del año.

El siguiente comparativo muestra claramente los valores que se registran dando como resultado una variación dividida tanto en aumento como en disminución, en de las comunas respecto al tercer trimestre del año 2018, siendo la comuna JARDIN la de mayor variación positiva del 450%, y la comuna VILLASANTANA con valor negativo del -67%.

Tabla 11 Comparativo licencias por comuna tercer trimestre 2018-2019

COMPARATIVO 3ER TRIMESTRE			
COMUNA	2018	2019	VAR %
BOSTON	9	8	-11%
CENTRO	17	11	-35%
CONSOTA	9	10	11%
CUBA	6	3	-50%
DEL CAFÉ	6	7	17%
EL OSO	13	6	-54%
FERROCARRIL	3	2	-33%
JARDIN	4	22	450%
OLIMPICA	5	12	140%
ORIENTE	6	7	17%
POBLADO	12	13	8%
RIO OTUN	4	7	75%
SAN JOAQUIN	17	11	-35%
SAN NICOLAS	2	5	150%
UNIVERSIDAD	15	8	-47%
VILLA SANTANA	3	1	-67%
<b>SUBTOTAL COMUNAS</b>	<b>131</b>	<b>133</b>	<b>2%</b>
CORREGIMIENTO	79	89	13%
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>210</b>	<b>222</b>	<b>6%</b>
<b>PARTICIPACION</b>	<b>62%</b>	<b>60%</b>	

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Comuna/ mes /Actuación

En el anterior análisis vemos como la comuna EL POBLADO, es en donde se registró el mayor número de licencias al igual que JARDIN y OLIMPICA, sin embargo, al observar en que rubro se concentran estas licencias en cuanto a comunas, se define que el 92% están destinadas a la CONSTRUCCION, el 8% restantes se registraron de la siguiente manera: Para URBANIZACION un total de 5 licencias repartidas cada una en la comuna olímpica, cuba, san Joaquín, jardín y universidad, para URBANIZACION Y CONTRUCCION un total de 4 licencias en las comunas del café y olímpica, y SUBDIVISION una licencia para la comuna san Nicolás.

Tabla 12 Comunas/actuación

COMUNA	CONSTRUCCIÓN	PARCELACIÓN	SUBDIVISION	URBANIZACIÓN	URB. Y CONSTRUCCIÓN	TOTAL GENERAL
BOSTON	8					8
CENTRO	11					11
CONSOTA	10					10
CUBA	2			1		3
DEL CAFÉ	5				2	7
EL OSO	6					6
FERROCARRIL	2					2
JARDIN	21			1		22
OLIMPICA	9			1	2	12
ORIENTE	7					7
POBLADO	13					13
RIO OTUN	7					7
SAN JOAQUIN	10			1		11
SAN NICOLAS	4		1			5
UNIVERSIDAD	7			1		8
VILLA SANTANA	1					1
<b>SUBTOTAL COMUNA</b>	<b>123</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>133</b>
CORREGIMIENTO	78	4	2	1	4	89
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>201</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>8</b>	<b>222</b>

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

### 1.7 Metros cuadrados licenciados por comuna/ Comparativo

Para este tercer trimestre el total de área disminuyó con respecto al trimestre anterior del presente año, teniendo un total de **195.447** M2 licenciados para comunas, de los cuales en su mayoría están distribuidos en 3 comunas que son UNIVERSIDAD con 40.021 M2, SAN JOAQUIN con 35.037 M2 y la comuna SAN NICOLAS con 32.904 M2. En cuanto a variación porcentual se evidencia un aumento respecto al tercer trimestre del año 2018 del 24%, ya que para el tercer trimestre del año anterior (2018) el total de licencias fueron de 157.378 M2.

Tabla 13. Comparativos área licenciada/comuna tercer trimestre 2018-2019

COMPARATIVO 2018-2019			
COMUNA	2018	2019	VAR %
BOSTON	1.234	1.345	9%
CENTRO	10.617	6.343	-40%
CONSOTA	13.389	2.080	-84%
CUBA	1.277	12.673	892%
DEL CAFÉ	701	27.456	3816%
EL OSO	2.206	588	-73%
FERROCARRIL	190	142	-25%
JARDIN	328	3.857	1076%
OLIMPICA	36.177	18.819	-48%
ORIENTE	976	2.108	116%
POBLADO	1.914	10.703	459%
RIO OTUN	690	1.243	80%
SAN JOAQUIN	69.327	35.037	-49%
SAN NICOLAS	89	32.904	36855%
UNIVERSIDAD	18.030	40.021	122%
VILLA SANTANA	233	127	-46%
<b>SUBTOTAL COMUNA</b>	<b>157.378</b>	<b>195.447</b>	<b>24%</b>
<b>CORREGIMIENTO</b>	<b>93.120</b>	<b>654.164</b>	<b>602%</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>250.498</b>	<b>849.611</b>	<b>239%</b>
<b>PARTICIPACION %</b>	<b>63%</b>	<b>23%</b>	

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

**Boletín 2019 (3ER TRIMESTRE)**

De las 19 comunas del Municipio de Pereira se consigna para este tercer trimestre un total de 16 comunas faltando la comuna VILLAVICENCIO, PERLA DEL OTUN y EL ROCIO.

### 1.8 Comuna frente a Metros cuadrados por mes

En el siguiente cuadro se observa el comportamiento que tuvo cada mes (Julio a septiembre) de 2019 de las comunas frente al área licenciada, indicando que la comuna UNIVERSIDAD es en donde hubo mayor actividad con un total de 36.255 M2 exactamente el mes de julio; sin embargo, el mes en donde hubo más dinamismo fue para septiembre con un total de 77.925 M2.

*Tabla 14. Comuna-mes tercer trimestre 2018-2019*

<b>3ER TRIMESTRE 2019</b>				
<b>COMUNA</b>	<b>JULIO</b>	<b>AGOSTO</b>	<b>SEPTIEMBRE</b>	<b>TOTAL GENERAL</b>
BOSTON	485	258	602	1.345
CENTRO	3.565	2.204	574	6.343
CONSOTA	93	552	1.436	2.080
CUBA		94	12.578	12.673
DEL CAFÉ	27.038	418		27.456
EL OSO	528		61	588
FERROCARRIL			142	142
JARDIN	3.271		587	3.857
OLIMPICA	260	14.538	4.021	18.819
ORIENTE	354	1.344	410	2.108
POBLADO	519	9.885	300	10.703
RIO OTUN	150	748	346	1.243
SAN JOAQUIN	577		34.459	35.037
SAN NICOLAS	1.294	12.900	18.710	32.904
UNIVERSIDAD	36.255	66	3.699	40.021
VILLA SANTANA	127			127
<b>SUBTOTAL COMUNA</b>	<b>74.515</b>	<b>43.007</b>	<b>77.925</b>	<b>195.447</b>
<b>CORREGIMIENTO</b>	<b>482.838</b>	<b>4.007</b>	<b>167.319</b>	<b>654.164</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>557.353</b>	<b>47.013</b>	<b>245.244</b>	<b>849.611</b>

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

### 1.9 Licencia por Corregimiento

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

Las licencias obtenidas para los corregimientos en el tercer trimestre de 2019 fueron de 89, cifra que sobrepasa al número de licencias en el segundo trimestre del año 2018 pasando de 79 a 89 licencias exactamente un 13% de aumento. Y si comparamos la cifra con el trimestre anterior del presente año también hay un aumento del 44%. La participación de corregimientos frente al total de licencias es del 40%.

*Tabla 15. Licencias corregimiento tercer trimestre 2019*

<b>3er TRIMESTRE 2019</b>	
<b>CORREGIMIENTOS</b>	<b>LICENCIAS</b>
ALTAGRACIA	7
CERRITOS	52
COMBIA ALTA	2
COMBIA BAJA	8
LA BELLA	2
LA ESTRELLA	1
LA FLORIDA	1
MORELIA	4
PUERTO CALDAS	1
TRIBUNAS	11
<b>SUBTOTAL CORREG.</b>	<b>89</b>
COMUNA	133
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>222</b>

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

El corregimiento CERRITOS continúa teniendo licencias superiores a los demás corregimientos con un total de 52 para este trimestre, teniendo una participación

del 58% frente al total de licencias en corregimientos y un aumento del 79% en licencias frente al tercer trimestre del año anterior (2018).

Seguido se encuentra el corregimiento TRIBUNAS CORCEGA con 11 licencias para este trimestre teniendo una disminución del -42% con respecto a las licencias del tercer trimestre del año anterior; Combia Baja con 8 licencias bajo la cifra en un -33%, Altagracia con 7 licencias para este trimestre teniendo en cuenta que para el tercer trimestre del año 2018 no hubo actividad para esta comuna, 4 licencias para Morelia, 2 para la Bella y 1 licencia para cada uno de los corregimientos Puerto Caldas, La Florida y la Estrella.

En cuanto al comparativo del total de licencias del segundo trimestre del año 2018-2019 la cifra tuvo un aumento del 13% como se mencionó anteriormente, pasando de 79 licencias a 89 licencias. Sin embargo, se puede observar que existe en algunos corregimientos variaciones negativas en números de licencias del -100% para el corregimiento Arabia y la Palmilla, la florida y Puerto caldas una disminución del -50%, para el corregimiento Tribunias un -42% y para Combia Baja y Combia Baja un -33%.

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

<b>COMPARATIVO LIC. 3ER TRIM. 2018-2019</b>			
<b>CORREGIMIENTOS</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>VAR %</b>
ARABIA	3	0	-100%
ALTAGRACIA	0	7	#¡DIV/0!
CERRITOS	29	52	79%
COMBIA ALTA	3	2	-33%
COMBIA BAJA	12	8	-33%
LA BELLA	3	2	-33%
LA ESTRELLA		1	#¡DIV/0!
LA PALMILLA	2		-100%
LA FLORIDA	2	1	-50%
MORELIA	4	4	0%
PUERTO CALDAS	2	1	-50%
TRIBUNAS	19	11	-42%
<b>SUBTOTAL CORREG.</b>	<b>79</b>	<b>89</b>	<b>13%</b>
COMUNA	<b>131</b>	<b>133</b>	<b>2%</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>210</b>	<b>222</b>	<b>6%</b>
<b>PARTICIPACION %</b>	<b>38%</b>	<b>40%</b>	

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

## 1.2 Corregimiento/Actuación

Tomando como el corregimiento de mayor número de licencias CERRITOS se determina que de las 52 licencias, 47 de ellas fue para la clase de licencia CONSTRUCCION, 2 para PARCELACION y 1 para SUBDIVISION y 2 URBANIZACION Y CONSTRUCCION.

En el corregimiento TRIBUNAS las licencias estuvieron distribuidas solo en 2 clases, las cuales fueron 9 para la CONSTRUCCION y 2 licencias para URBANIZACION y CONSTRUCCION. En el corregimiento Combia Baja las licencias estuvieron distribuidas en 2 clases, 7 CONSTRUCCION, 1 para PARCELACION, el corregimiento Altagracia tuvo 5 licencias para CONSTRUCCION, 1 para PARCELACION y 1 licencia para SUBDIVISION; para los demás corregimientos las licencias solo se dieron por la clase de CONSTRUCCION.

Tabla 17. Corregimientos-actuación tercer trimestre 2019

3ER TRIM 2019						
CORREGIMIENTO	CONSTRUCCIÓN	PARCELACIÓN	SUBDIVISION	URBANIZACIÓN	URB. Y CONSTRUCCIÓN	TOTAL GENERAL
ALTAGRACIA	5	1	1			7
CERRITOS	47	2	1		2	52
COMBIA ALTA	2					2
COMBIA BAJA	7	1				8
LA BELLA	2					2
LA ESTRELLA	1					1
LA FLORIDA	1					1
MORELIA	3			1		4
PUERTO CALDAS	1					1
TRIBUNAS	9				2	11
<b>SUBTOTAL CORREG.</b>	<b>78</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>89</b>
<b>COMUNA</b>	<b>123</b>		<b>1</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>133</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>201</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>8</b>	<b>222</b>

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

## 1.3 Metros cuadrados licenciados por corregimiento/ Comparativo

Para el análisis del tercer trimestre del año 2019 se evidencia un total de 654.164 M2 en corregimientos, de los cuales se concentran en el corregimiento CERRITOS con un total de área de 428.375 M2 de los cuales 401.669 M2 hacen

## Boletín 2019 (3ER TRIMESTRE)

parte del mes de Julio mes que ocupa un alto valor en área licenciada con un total de 482.838 M2 , seguido se encuentra el corregimiento de MORELIA con un total de 106.869 M2 concentrándose en el mes de septiembre con un total de 90.817 M2, el corregimiento TRIBUNAS tuvo un total de 66.281 M2 de cuales hubo mayor actividad el mes de julio.

En conclusión, el mes en donde hubo mayor movimiento en cuanto a M2 licenciados fue para JULIO teniendo un total de 482.838, ocupando un 74% de participación frente al total de área licenciada para corregimientos.

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

3ER TRIM. 2019				
CORREGIMIENTO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	TOTAL GENERAL
ALTAGRACIA		951	12.315	13.266
CERRITOS	401.669	1.563	25.143	428.375
COMBIA ALTA		333		333
COMBIA BAJA	902		37.418	38.321
LA BELLA		259		259
LA ESTRELLA			124	124
LA FLORIDA			155	155
MORELIA	16.028	24	90.817	106.869
PUERTO CALDAS			181	181
TRIBUNAS	64.239	876	1.165	66.281
<b>SUBTOTAL CORREGIMIENTO</b>	<b>482.838</b>	<b>4.007</b>	<b>167.319</b>	<b>654.164</b>
<b>COMUNA</b>	<b>74.515</b>	<b>43.007</b>	<b>77.925</b>	<b>195.447</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>557.353</b>	<b>47.013</b>	<b>245.244</b>	<b>849.611</b>

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Al realizar el comparativo del tercer trimestre del año 2018 frente al tercer trimestre del año 2019 se puede apreciar un aumento significativo en la mayoría de los corregimientos, explícitamente en el corregimiento MORELIA, pasando de 973 M2 a 106.869 M2 licenciados, seguido el corregimiento CERRITOS.

Al realizar el comparativo del área licenciada total de corregimiento, hay un notable aumento del 602% frente al total licenciada del tercer trimestre del año 2018; también se logra evidenciar una participación del 77% del área licenciada de corregimientos frente al total licenciado del tercer trimestre del presente año

(2019). Lo anterior demuestra que hay un aumento en la construcción y crecimiento en el Municipio de Pereira.

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

<b>COMPARATIVO 3ER TRIM 2018-2019</b>			
<b>CORREGIMIENTOS</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>VAR %</b>
ARABIA	310		-100%
ALTAGRACIA		13.266	#¡ DIV/0!
CERRITOS	6.916	428.375	6094%
COMBIA ALTA	9.041	333	-96%
COMBIA BAJA	2.438	38.321	1472%
LA BELLA	471	259	-45%
LA ESTRELLA		124	#¡ DIV/0!
LA PALMILLA	182		-100%
LA FLORIDA	21	155	638%
MORELIA	973	106.869	10883%
PUERTO CALDAS	44.538	181	-100%
TRIBUNAS	28.232	66.281	135%
<b>SUBTOTAL CORREG.</b>	<b>93.121</b>	<b>654.164</b>	<b>602%</b>
COMUNA	<b>157.378</b>	<b>195.447</b>	<b>24%</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>250.499</b>	<b>849.611</b>	<b>239%</b>
<b>PARTICIPACION %</b>	<b>37%</b>	<b>77%</b>	

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

## 2 INSTALACION DE ENERGIA

Para el tercer trimestre del presente año (2019) la Empresa de Energía del Municipio de Pereira realizó un total de 1.317 instalaciones registrando un aumento del 26% frente al trimestre anterior (abril a junio).

Para el mes de julio las instalaciones se concentraron en 667, teniendo una gran participación frente al total instalado del 51%, para el mes de agosto las instalaciones fueron de 348 arrojando una participación del 26%; por ultimo en el

**Boletín 2019 (3ER TRIMESTRE)**

mes de septiembre las instalaciones se concentraron solo en 302 arrojando una participación sobre el total instalado del 23%.

*Tabla 20. Instalaciones Energía tercer trimestre 2019*

<b>3ER TRIM. 2019</b>		
<b>MES</b>	<b>INSTALACIONES</b>	<b>PARTICIPACION</b>
JULIO	667	51%
AGOSTO	348	26%
SEPTIEMBRE	302	23%
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1317</b>	<b>100%</b>

Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

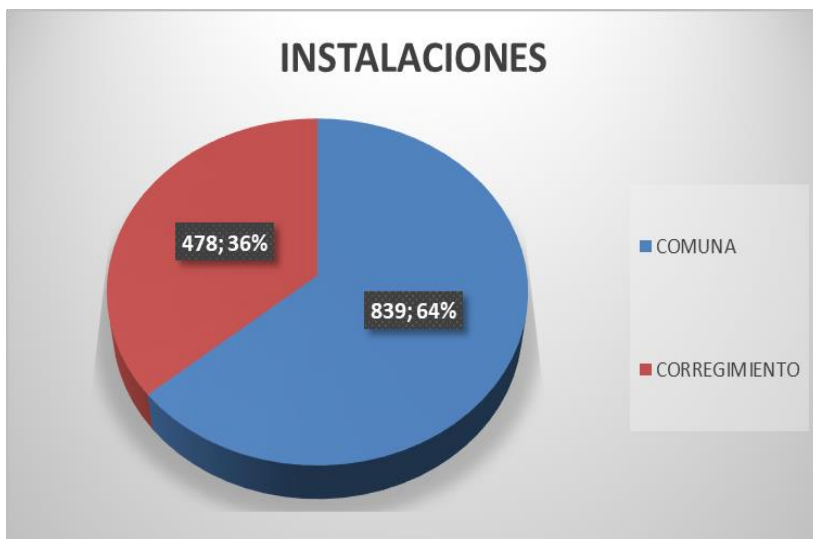
*Ilustración 9. Instalaciones energía tercer trimestre 2019*



Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

La siguiente ilustración muestra claramente el total de instalaciones (1.317) distribuidas en Comunas y Corregimientos, en donde 839 instalaciones pertenecen a Comunas con un 64% y 478 pertenecen a Corregimientos ocupando un 36%.

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, de las 19 comunas del Municipio de Pereira, 17 comunas mostraron actividad en instalaciones lo cual evidencia un total de 839 instalaciones para el tercer trimestre del año 2019; en donde la comuna SAN JOAQUIN tuvo un total de **155** instalaciones siendo la de mayor representación con una participación del 18% sobre el total instalado en comunas, seguida se encuentra la comuna EL OSO con un total de **105** instalaciones y OLIMPICA con 101 con un 12%, siendo estas comunas las más representativas en cuanto a instalaciones.

Tabla 21. Instalaciones por comuna tercer trimestre 2019

3ER TRIM. 2019	
COMUNA	INSTALACIONES
BOSTON	14
CENTRO	41
CONSOTA	58
CUBA	22
DEL CAFÉ	46
EL OSO	105
FERROCARRIL	14
JARDIN	43
OLIMPICA	101
ORIENTE	29
PERLA DEL OTUN	1
POBLADO	67
RIO OTUN	33
SAN JOAQUIN	155
SAN NICOLAS	6
UNIVERSIDAD	63
VILLA SANTANA	41
<b>COMUNA</b>	<b>839</b>
<b>CORREGIMIENTO</b>	<b>478</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1317</b>

Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

Ilustración 11. Instalación por comunas tercer 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 478, un aumento del 50% en instalaciones con relación al trimestre anterior del presente año; cómo se logra apreciar en trimestres anteriores la cifra cada vez aumenta para los corregimientos en cuanto al número de instalaciones de energía; para este trimestre el corregimiento de MORELIA obtuvo un total instalado considerable de 296 representando un 62% sobre el total instalado en corregimiento, un punto bastante importante para este corregimiento es que el trimestre pasado obtuvo solo 3 instalaciones siendo el más bajo, esto da un enorme aumento. Todo lo contrario, ocurrió para el corregimiento de LA FLORIDA registrando 3 instalaciones.

Tabla 22. Número de instalación corregimiento tercer trimestre 2019

3ER TRIM. 2019	
CORREGIMIENTO	INSTALACIONES
ALTAGRACIA	7
ARABIA	15
CAIMALITO	8
CERRITOS	76
COMBIA ALTA	10
COMBIA BAJA	21
LA BELLA	5
LA FLORIDA	3
LA PALMILLA	8
MORELIA	296
TRIBUNAS	29
<b>CORREGIMIENTOS</b>	<b>478</b>
<b>COMUNAS</b>	<b>839</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1317</b>

Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

Ilustración 12. Número instalaciones corregimientos tercer trimestre 2019



Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

### 2.3 Instalación con clase de servicio

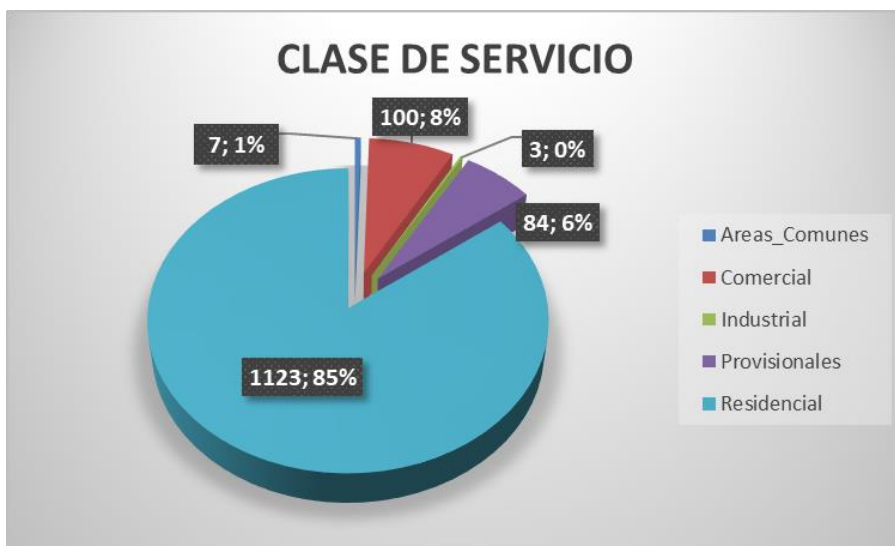
Al clasificar el número de instalaciones por clase de servicio, se evidencia que en su mayoría es para predios residenciales con un total de 1123, ocupando una participación frente al total instalado del 85%, seguido de este se encuentra la clase de servicio Comercial con un total de 100 representando el 8% y 84 instalaciones para Provisionales con el 6% sobre el total instalado. En áreas comunes 7 instalaciones, área Industrial fueron solo 3 instalaciones.

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

3ER TRIM. 2019		
CLASE DE SERVICIO	INSTALACIONES	PARTICIPACION
Areas_Comunes	7	1%
Comercial	100	8%
Industrial	3	0%
Provisionales	84	6%
Residencial	1123	85%
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1317</b>	<b>100%</b>

Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

Ilustración 13. Instalación por clase de servicio tercer 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 los trimestres anteriores el estrato 2 ha demostrado ser en donde más se han realizado instalaciones, caso contrario para este trimestre ya que el estrato 4 muestra un número considerable de 422 instalaciones concentrados en el mes de Julio con 366 instalaciones; también para el mes de julio se consigna el mayor número de instalaciones durante el trimestre con un total de 667 ocupando su participación frente al total de instalaciones del 51%.

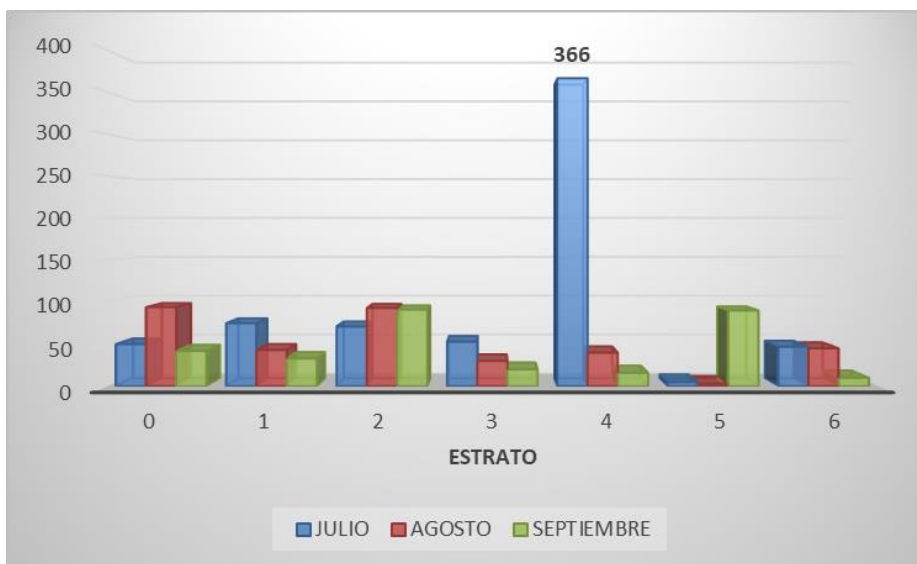
\* “Para la empresa de Energía de Pereira el estrato 0 se destina a clase de servicio comercial y provisional”.

Tabla 24. Instalación frente a estrato tercer trimestre 2019

3ER TRIM 2019				
ESTRATO	MES			TOTAL GENERAL
	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	
0	50	94	42	186
1	75	43	33	151
2	71	93	91	255
3	53	30	20	103
4	366	40	16	422
5	5	3	90	98
6	47	45	10	102
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>667</b>	<b>348</b>	<b>302</b>	<b>1317</b>

Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

Ilustración 14. Estrato/instalación por mes tercer 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 tercer trimestre del año 2019 se registraron **1410** transacciones de compraventa, indicando una disminución del -12% frente al trimestre anterior del presente año, cifra similar al realizar un comparativo frente a las transacciones del tercer trimestre del año 2018 registrando un -13% de disminución, (1620 a 1410).

La cuantía total para este tercer trimestre de 2019 se acerca a una disminución del -7% con respecto al tercer trimestre del año 2018, pasando de \$200.087.469.484 a estar en \$185.343.260.956.

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

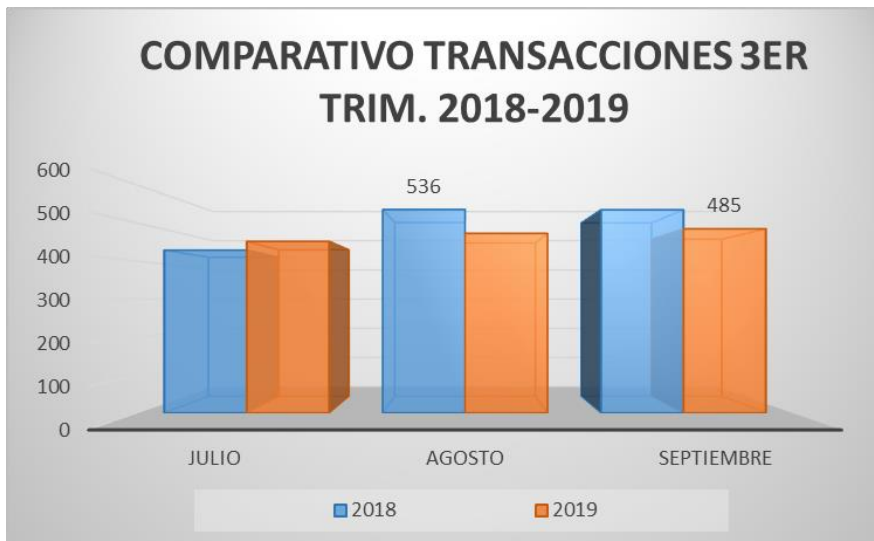
COMPARATIVO						
MES	2018		2019		VARIACION	
	COMPRAVENTA	CUANTIA	COMPRAVENTA	CUANTIA	COMPRAVENTA	CUANTIA
JULIO	429	\$ 50.216.575.581	452	\$ 76.322.158.351	5%	52%
AGOSTO	536	\$ 72.055.234.809	473	\$ 47.332.078.329	-12%	-34%
SEPTIEMBRE	535	\$ 77.815.659.095	485	\$ 61.689.024.277	-9%	-21%
<b>SUBTOTAL</b>	<b>1620</b>	<b>\$ 200.087.469.484</b>	<b>1410</b>	<b>\$ 185.343.260.956</b>	<b>-13%</b>	<b>-7%</b>

Fuente: Superintendencia de Notariado y Registro. Elaboró: OBSERVA

El anterior análisis muestra que, aunque este año las transacciones han aumento con respecto a trimestres anteriores, para este trimestre de (julio a septiembre) las transacciones mostraron una disminución promedio del -12% frente al trimestre anterior del presente año y el tercer trimestre del año 2018, esta disminución se debe a que en los meses de agosto y septiembre las compraventas disminuyeron en un -12% y -9% respectivamente y para las cuantías la disminución fue del -34% para el mes de agosto y -21% para el mes de septiembre, todo lo anterior es con base al tercer trimestre del año 2018.

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.

Ilustración 15. Comparativo transacciones tercer trimestre 2018-2019



Fuente: Superintendencia de Notariado y Registro. Elaboró: OBSERVA

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



Fuente: Superintendencia de Notariado y Registro. Elaboró: OBSERVA

## 4 Dinámica Inmobiliaria

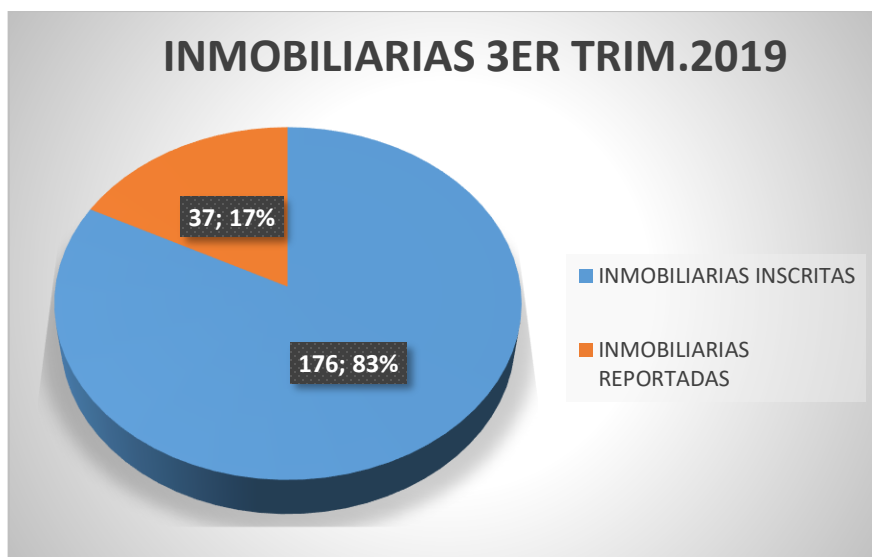
Para el análisis de la Dinámica Inmobiliaria, se toma como base la información suministrada por las Inmobiliarias que están inscritas en la plataforma; con esta información podemos compilar todos los datos necesarios para dar a conocer toda la información concerniente de las transacciones que se realizan en el año 2019; en este caso se tiene información del tercer 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 (176) para este tercer trimestre conservando así el mismo número que el trimestre pasado de las cuales solo 37 inmobiliarias brindaron información a la plataforma y observatorio Inmobiliario dejando así un porcentaje participativo del 21%.

Ilustración 17. Reporte información inmobiliarias tercer trimestre 2019



Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elabore: OBSERVA

En este trimestre el panorama de la información por parte del sector inmobiliaria ha sido el mismo, como anteriormente se enuncio, el número de inmobiliarias inscritas es el mismo arrojando un valor constante sin tener aumento en este proceso de ingreso de inmobiliarias al sistema; en cuanto al reporte solo se obtuvo un 1% de aumento con respecto al trimestre anterior de dichas inmobiliarias ya que el trimestre pasado 35 inmobiliarias facilitaron su reporte y para este trimestre fue de 37. En cuanto a la participación que tienen dichas inmobiliarias inscritas solo el 17% aportan la información para este trimestre.

Dentro dicha información al realizar su compilado se obtuvo un total de **564** transacciones para este tercer trimestre, cifra que arroja una disminución del 10% frente al trimestre anterior.

## 4.2 Transacciones por comuna

Ilustración 18. Comunas Pereira



Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elaboro: OBSERVA

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

Para este trimestre hubo un total de **539** transacciones en Comunas de las cuales se concentra en un 41% en la comuna CENTRO con un total de **223** transacciones, siendo el mes de Julio en donde más dinámica hubo con un total de 105 transacciones; 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 tercer trimestre 2019*

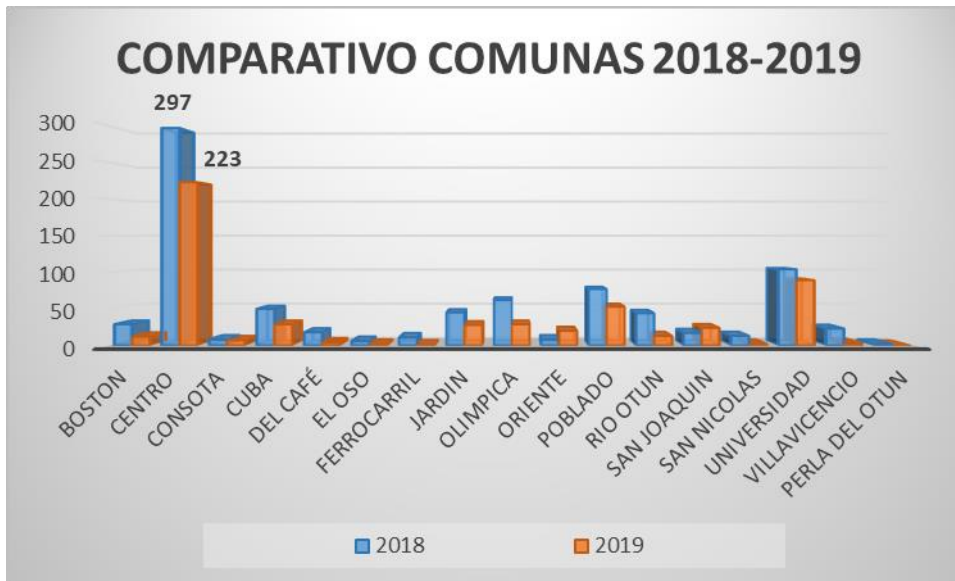
<b>3ER TRIM. 2019</b>				
<b>COMUNAS</b>	<b>JULIO</b>	<b>AGOSTO</b>	<b>SEPTIEMBRE</b>	<b>TOTAL GENERAL</b>
BOSTON	6	3	3	12
CENTRO	105	83	35	<b>223</b>
CONSOTA	1	2	4	7
CUBA	13	10	6	29
DEL CAFÉ	2	1	1	4
EL OSO	2			2
FERROCARRIL		1		1
JARDIN	9	11	8	28
OLIMPICA	10	7	12	29
ORIENTE	13	6	1	20
POBLADO	19	20	14	53
RIO OTUN	12	1		13
SAN JOAQUIN	14	6	4	24
SAN NICOLAS	1	1		2
UNIVERSIDAD	30	20	39	89
VILLAVICENCIO	2	1		3
<b>SUBTOTAL COMUNAS</b>	<b>239</b>	<b>173</b>	<b>127</b>	<b>539</b>
CORREGIMIENTOS	13	7	5	25
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>252</b>	<b>180</b>	<b>132</b>	<b>564</b>

Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elabore: OBSERVA

Seguido se encuentran la comuna UNIVERSIDAD teniendo un aumento en sus transacciones con respecto al trimestre anterior del 46% pasando de 61 a 89 transacciones y POBLADO con un total de 53 transacciones.

La siguiente ilustración muestra que para este tercer trimestre del año en curso las transacciones que se realizaron en la comuna centro se ubicaron por debajo de las transacciones del trimestre del año 2018, mostrando una disminución del -25%.

Ilustración 19. comparativo Transacciones comuna tercer trimestre 2018-2019



Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elabore: OBSERVA

Al realizar el comparativo del tercer trimestre del año 2018 con respecto al tercer trimestre del año en curso se logra evidenciar una disminución del -34% de transacciones en comunas, en su mayoría la variación fue negativa, solo para la comuna ORIENTE que logra tener un 150% de crecimiento pasando de 8 a 20 transacciones y SAN JOAQUIN con el 41%.

De 19 comunas para este trimestre 16 comunas reportan información la cual en su mayoría dan un decrecimiento con respecto al tercer trimestre del año anterior. La siguiente tabla nos muestra claramente los datos analizados.

*Tabla 27. Comparativo y variación transacciones tercer trimestre 2018-2019*

<b>COMPRATIVO 3ER TRIM 2018-2019</b>			
<b>COMUNAS</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>VAR</b>
BOSTON	29	12	-59%
CENTRO	297	223	-25%
CONSOTA	8	7	-13%
CUBA	50	29	-42%
DEL CAFÉ	18	4	-78%
EL OSO	6	2	-67%
FERROCARRIL	11	1	-91%
JARDIN	45	28	-38%
OLIMPICA	62	29	-53%
ORIENTE	8	20	150%
POBLADO	77	53	-31%
RIO OTUN	44	13	-70%
SAN JOAQUIN	17	24	41%
SAN NICOLAS	13	2	-85%
UNIVERSIDAD	104	89	-14%
VILLAVICENCIO	23	3	-87%
PERLA DEL OTUN	2	0	-100%
<b>SUBTOTAL COMUNAS</b>	<b>814</b>	<b>539</b>	<b>-34%</b>
CORREGIMIENTOS	14	25	79%
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>828</b>	<b>564</b>	<b>-32%</b>

Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elaboro: OBSERVA

Para el tercer 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 **456** para comunas, esta cifra muestra una participación frente al total de transacciones en comunas del 85%; para inmuebles desocupados destinados a arrendamiento un total de 37 con un 7% de participación aproximadamente, para los predios en prorroga con un 5% de participación y en venta con un 3% de participación sobre el total de transacciones en comunas.

Dentro de las 223 transacciones correspondientes a la comuna centro, 183 transacciones estuvieron destinadas a arrendamientos que sin duda tiene un porcentaje alto de participación frente al total de transacciones en arrendamientos del 40% y una participación sobre el total de transacciones en comunas del 34%.

Tabla 28. Comuna/tipo transacción tercer trimestre 2019

COMUNAS	ARRENDAMIENTO	DESOC. ARRENDAMIENTO	DESOC. VENTA	PRORROGA	VENTA	TOTAL GENERAL
BOSTON	12					12
CENTRO	183	10		20	10	223
CONSOTA	7					7
CUBA	25	2		1	1	29
DEL CAFÉ	4					4
EL OSO	2					2
FERROCARRIL		1				1
JARDIN	22	3			3	28
OLIMPICA	24	3		1	1	29
ORIENTE	19	1				20
POBLADO	48	5				53
RIO OTUN	13					13
SAN JOAQUIN	21			3		24
SAN NICOLAS	1	1				2
UNIVERSIDAD	74	10	2	2	1	89
VILLAVICENCIO	1	1		1		3
<b>SUBTOTAL COMUNAS</b>	<b>456</b>	<b>37</b>	<b>2</b>	<b>28</b>	<b>16</b>	<b>539</b>
CORREGIMIENTOS	24				1	25
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>480</b>	<b>37</b>	<b>2</b>	<b>28</b>	<b>17</b>	<b>564</b>

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 **446** transacciones con una participación sobre el total de transacciones en comunas del 83% aproximadamente; dentro de este tipo de arrendamiento la comuna CENTRO sigue ubicándose como la que más dinámica tiene obteniendo un total de **174** transacciones.

**Boletín 2019 (3ER TRIMESTRE)**

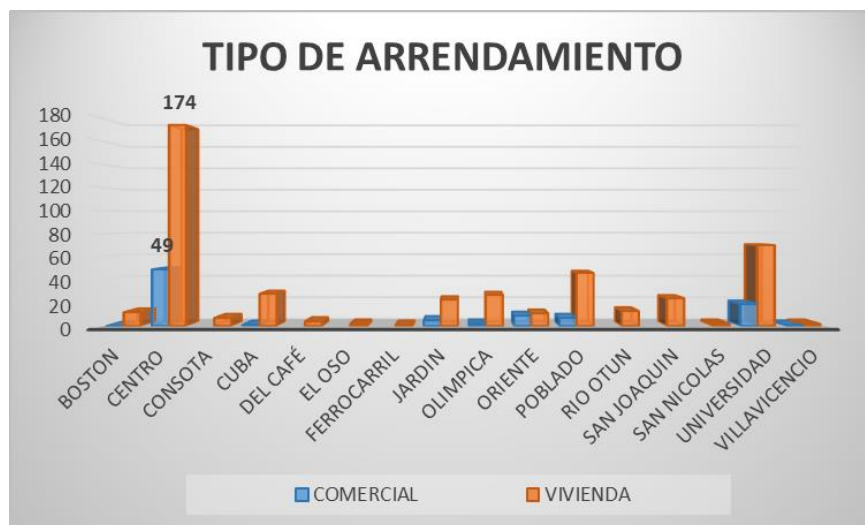
Tabla 29. Comuna/tipo de arrendamiento tercer trimestre 2019

<b>3ER TRIMESTRE 2019</b>			
<b>COMUNAS</b>	<b>COMERCIAL</b>	<b>VIVIENDA</b>	<b>TOTAL GENERAL</b>
BOSTON	0	12	12
CENTRO	49	<b>174</b>	223
CONSOTA		7	7
CUBA	1	28	29
DEL CAFÉ		4	4
EL OSO		2	2
FERROCARRIL		1	1
JARDIN	5	23	28
OLIMPICA	2	27	29
ORIENTE	9	11	20
POBLADO	7	46	53
RIO OTUN		13	13
SAN JOAQUIN		24	24
SAN NICOLAS		2	2
UNIVERSIDAD	19	70	89
VILLAVICENCIO	1	2	3
<b>SUBTOTAL COMUNAS</b>	<b>93</b>	<b>446</b>	<b>539</b>
CORREGIMIENTOS		25	25
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>93</b>	<b>471</b>	<b>564</b>

Fuente: Inmobiliarias Pereira. Elaboró: OBSERVA

En cuanto a las transacciones de arrendamiento **COMERCIAL** se logra obtener un total de **93** movimientos con un porcentaje del 17% sobre el total de transacciones en comunas; la comuna de mayor transacción es CENTRO con **(49)**, seguida de esta se encuentra la comuna UNIVERSIDAD con solo 19 transacciones.

Ilustración 20. Comuna/tipo arrendamiento tercer 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 informacion que suministra el gremio inmobiliario del Municipio de Pereira. Sin embargo los datos consignados por medio de las inmobiliarias no son constantes cada trimestre y esto puede alterar los valores en arrendamientos y sus promedios.

Un claro ejemplo de lo anterior se da en la comuna CENTRO ya que para este trimestre el promedio de arrendamiento en e SECTOR COMERCIAL fue de \$1.903.422 registrando asi un valor por debajo del promedio del trimstre anterior que fue por mas de \$2.400.000; caso similar en la comuna UNIVERSIDAD registrando un promedio en este sector de \$1.675.428 valor que se ubica por debajo del trimestre anterior de \$1.848.064.

Tabla 30. Comuna/promedio canon tercer trimestre 2019

<b>3ER TRIM.2019</b>		
<b>PROMEDIO CANON ARRENDAMIENTO</b>		
<b>COMUNA</b>	<b>COMERCIAL</b>	<b>VIVIENDA</b>
BOSTON		638.517
CENTRO	1.903.422	600.959
CONSOTA		909.100
CUBA	1.106.826	479.593
DEL CAFÉ		447.750
EL OSO		374.800
FERROCARRIL		410.000
JARDIN	212.500	930.610
OLIMPICA	388.000	842.574
ORIENTE	1.506.964	475.455
POBLADO	1.004.979	680.000
RIO OTUN		595.546
SAN JOAQUIN		1.283.575
SAN NICOLAS		622.450
UNIVERSIDAD	1.675.428	1.338.319
VILLAVICENCIO	850.000	654.500

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 \$1.338.319 valor promedio que se asemeja al del trimestre pasado \$1.293.298, seguida la comuna SAN JOAQUIN con un promedio de arrendamiento para este trimestre de \$1.283.575.

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 tercer trimestre del año 2019.

Tabla 31. Transacciones comuna/estrato

3ER TRIMSTRE 2019						
COMUNAS	ESTRATO					TOTAL GENERAL
	2	3	4	5	6	
BOSTON		3	8	1		12
CENTRO		36	98	83	6	223
CONSOTA		1	2	4		7
CUBA	4	12	8	3	2	29
DEL CAFÉ		4				4
EL OSO		2				2
FERROCARRIL		1				1
JARDIN			15	11	2	28
OLIMPICA			8	16	5	29
ORIENTE	1	9	7	3		20
POBLADO	2	5	44	2		53
RIO OTUN		7	6			13
SAN JOAQUIN		9	5	5	5	24
SAN NICOLAS		2				2
UNIVERSIDAD			5	48	36	89
VILLAVICENCIO				1	2	3
<b>SUBTOTAL COMUNAS</b>	<b>7</b>	<b>91</b>	<b>206</b>	<b>177</b>	<b>58</b>	<b>539</b>
CORREGIMIENTOS			5	9	11	25
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>7</b>	<b>91</b>	<b>211</b>	<b>186</b>	<b>69</b>	<b>564</b>

Fuente: Inmobiliarias Pereira. Elaboró: OBSERVA

El mayor número de transacciones fue para el estrato 3, 4 y 5, siendo el estrato 4 con más actividad de transacciones con un total de 206 dentro de las cuales ocurren en la comuna CENTRO con un total de 98 transacciones; seguido se encuentra el estrato 5 con un total de 177 transacciones, y el estrato 3 con 91 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 para este tercer trimestre en corregimientos fue de 25 cifra que aumentó con respecto al trimestre anterior; el registro para este trimestre fue para 3 corregimientos: CERRITOS, COMBIA BAJA y TRIBUNAS CORCEGA.

Tabla 32. Número transacciones/corregimiento tercer trimestre 2019

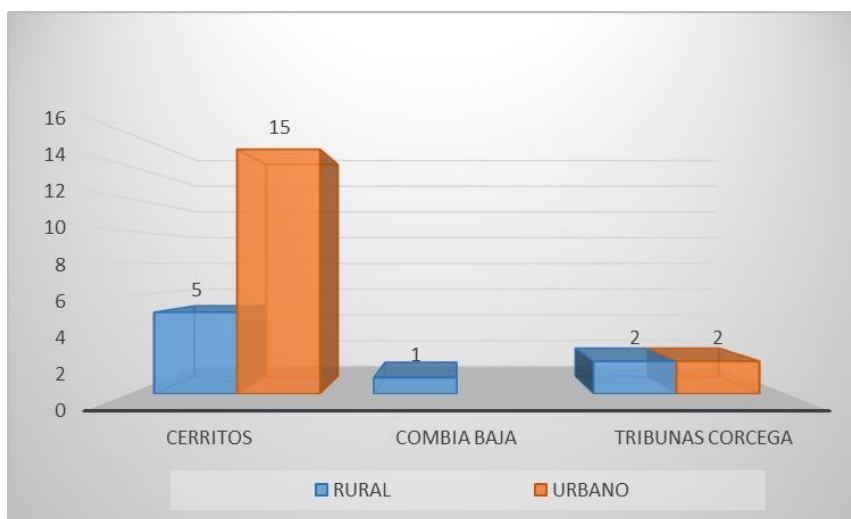
CORREGIMIENTO	RURAL	URBANO	TOTAL GENERAL
CERRITOS	5	15	20
COMBIA BAJA	1		1
TRIBUNAS CORCEGA	2	2	4
<b>SUBTOTAL CORREGIMIENTO</b>	<b>8</b>	<b>17</b>	<b>25</b>
<b>COMUNA</b>		<b>539</b>	<b>539</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>8</b>	<b>556</b>	<b>564</b>

Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elaboro: OBSERVA

El corregimiento Cerritos registro un total de 20 transacciones, Combia Baja 1 y Tribunias Córcega 4 movimientos para un total de 25 transacciones durante este tercer trimestre.

En cuanto al número de transacciones por Sector; se muestra un valor de 17 transacciones para el Sector Urbano y para el Sector rural un total de 8 transacciones.

Ilustración 21. Transacciones corregimiento por Sector tercer trimestre 2019



Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elaboro: OBSERVA

Los datos en corregimientos son pocos, sin embargo, en cuanto al tipo de transacción se da para arrendamiento con un total de 24 transacciones y para venta con 1 transacción, dentro de las 25 transacciones no hubo movimiento en desocupados para arrendamiento, desocupados para venta ni prorroga.

Tabla 33. Tipo de transacciones corregimiento tercer trimestre 2019

CORREGIMIENTO	ARRENDAMIENTO	DESOC. ARREND.	DESOC. VENTA	PRORROGA	VENTA	TOTAL GENERAL
CERRITOS	19				1	20
COMBIA BAJA	1					1
TRIBUNAS	4					4
<b>SUBTOTAL CORREG.</b>	<b>24</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>25</b>
COMUNAS	456	37	2	28	16	539
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>480</b>	<b>37</b>	<b>2</b>	<b>28</b>	<b>17</b>	<b>564</b>

Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elaboro: OBSERVA

A continuación, se muestra el promedio de arrendamiento de los 3 corregimientos que se mostraron en este trimestre, teniendo en cuenta que al realizar el promedio se da un valor sólido para el corregimiento Cerritos con 19 transacciones, en cambio para el corregimiento Combia Baja su valor promedio es igual al valor que se registró en el inmueble ya que solo se evidencia 1 transacción.

Tabla 34. Corregimiento/promedio canon tercer trimestre 2019

CORREGIMIENTO	PROMEDIO ARRENDAMIENTO
CERRITOS	1.097.191
COMBIA BAJA	2.200.000
TRIBUNAS	1.299.425

Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elaboro: OBSERVA

## CONCLUSIONES

- Para este tercer trimestre la información que se registra por parte de las inmobiliarias es poco alentadora ya que de 176 inmobiliarias inscritas en la plataforma de la Alcaldía y Observatorio Inmobiliario de Pereira solo 37 dieron información, dando un porcentaje de participación del 21%.
- El total de licencias urbanísticas para el tercer trimestre fue de 222, cifra que muestra un aumento del 8% frente al trimestre anterior (abril-junio), también se muestra a la fecha (enero a sept) un total de 632 licencias teniendo un promedio mensual de 70 licencias. En cuanto al comparativo de licencias frente al tercer trimestre del año anterior (2018) se muestra un crecimiento del 6%, continuando con un comportamiento dinámico en la construcción del Municipio de Pereira.
- Para el área licenciada se observa una disminución del -32% frente al segundo trimestre del año en curso (2019), pasando de **1.242.836 m2** a **849.611 m2**; su mayor concentración estuvo en la URB. Y CONSTRUCCION con un total de 353.085 m2, seguido CONSTRUCCION con un total de 193.840 m2.
- La Empresa de Energía de Pereira arroja un total de 1.317 instalaciones de energía para este tercer trimestre, en donde 839 instalaciones pertenecen a Comunas y 478 a Corregimientos, también se observa un aumento del 26% del total instalado frente al trimestre anterior (abril-junio).
- Según lo reportado por la Superintendencia de Notariado y Registro para el tercer trimestre del año 2019 se registraron un total de **1.410** transacciones de compraventa, reflejando una disminución del -12% frente al trimestre anterior del presente año. La cuantía para este trimestre fue de

**Boletín 2019 (3ER TRIMESTRE)**

**\$185.343.260.956**, cifra que muestra una disminución del -16% frente a la del trimestre pasado.