BOLETÍN 1ER TRIMESTRE 2020
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 2020-2023 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[1].

Para este boletín se tuvo en cuenta toda la información obtenida a través de la gestión realizada por el gremio Inmobiliario registrado en la plataforma de la Alcaldía Municipal de Pereira (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 2020 - 2023, 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 211 reflejando una disminución del -14% con respecto al trimestre anterior (4to trim. 2019) que se ubicó en 244 licencias, teniendo en cuenta que estas últimas licencias fueron las que más actividad hubo durante todo el año 2019.

Tabla 1 Licencias periodo (Enero-Febrero-Marzo 2020)

1ER TRIM 2020	
MES	**NUM. LICENCIAS**
ENERO	84
FEBRERO	67
MARZO	60
TOTAL GENERAL	**211**

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Ilustración 1 Número de licencias 1er trimestre 2020

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Al realizar un comparativo de licencias con respecto al primer trimestre del año 2019 se muestra un leve aumento del 3% del total de licencias de cada trimestre siendo así para el primer trimestre del año 2019 arrojando 205 licencias y para el primer trimestre del 2020 211 licencias.

Tabla 2 Variación licencias 1er trimestre año 2019-2020

COMPARATIVO LICENCIAS 1ER TRIMESTRE 2019-2020			
MES	**2019**	**2020**	**VAR %**
ENERO	63	84	33%
FEBRERO	78	67	-14%
MARZO	64	60	-6%
TOTAL GENERAL	**205**	**211**	**3%**

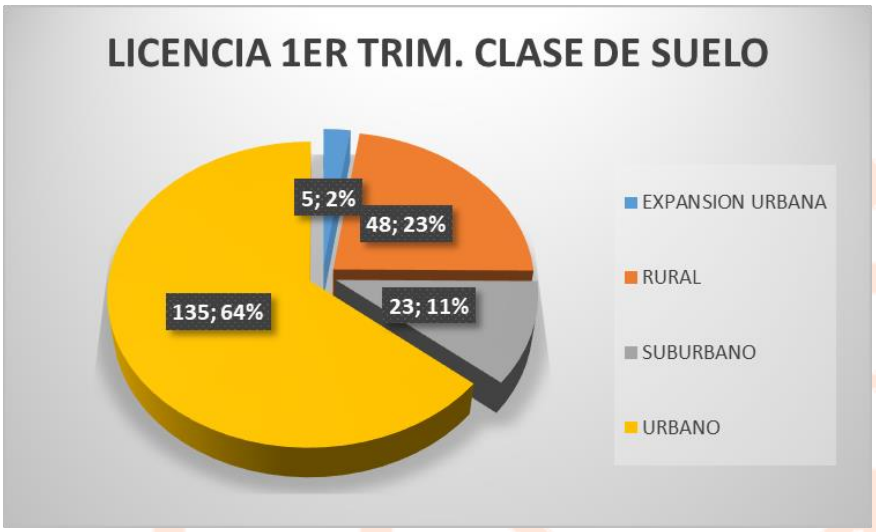
Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Para este primer trimestre se puede apreciar que las licencias que se expidieron logran tener un promedio relativo en cada mes, siendo febrero el mes en donde más hubo actividad.

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 primer trimestre del año (2020); como se evidencia cada sector tiene un porcentaje de participación en la que toma importancia el Sector URBANO con un total de 135 licencias cifra que está por debajo del trimestre pasado, reflejando una participación del 64%, una cifra que abarca la mayoría de licencias que en este caso fueron 211. Para el sector RURAL las licencias alcanzaron un total de 48 reflejando una participación del 23% y SUBURBANO las licencias fueron de 23 con una participación de 11% frente al total licenciado; por último, el sector EXPANSION URBANO con un total de 5 licencias con 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

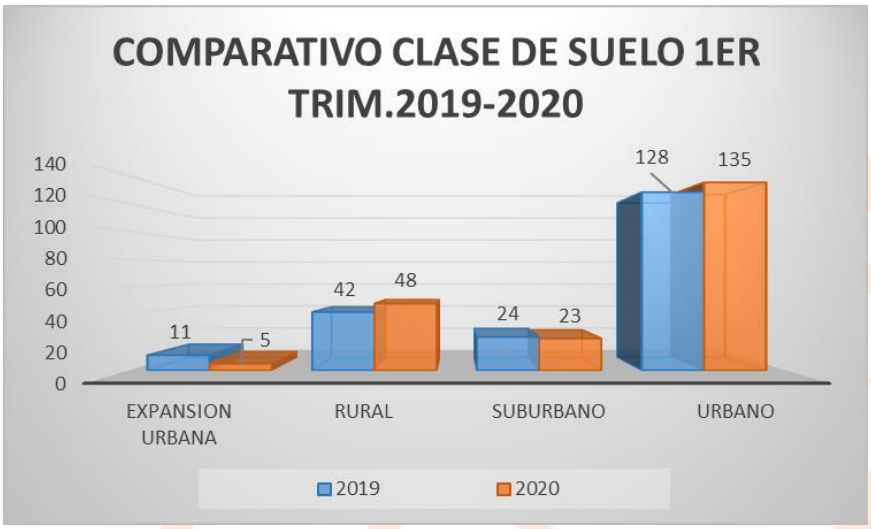
Es de gran importancia realizar comparativos ya que nos muestra claramente el comportamiento de un periodo a otro (trimestre o año) en cuanto a licencias; la tabla e ilustración que se muestra a continuación refleja un movimiento positivo, un leve aumento total del 3% para este primer trimestre en comparación con el primer trimestre del año 2019, este aumento se debe a que el sector Rural aumento en un 14% su actividad en licencias, por otro lado el sector Urbano también registra un aumento en comparación al primer trimestre del año 2019 en un 5%, sin embargo en el sector expansión urbana el panorama fue diferente teniendo una disminución del -55%.

Tabla 3. Comparativo-Variación licencias/sector

COMPARATIVO 1ER. TRIM. 2019-2020			
SECTOR	**2019**	**2020**	**% VARIACION**
EXPANSION URBANA	11	5	-55%
RURAL	42	48	14%
SUBURBANO	24	23	-4%
URBANO	128	135	5%
TOTAL GENERAL	**205**	**211**	**3%**

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Ilustración 3 Comparativo número de licencias por sector



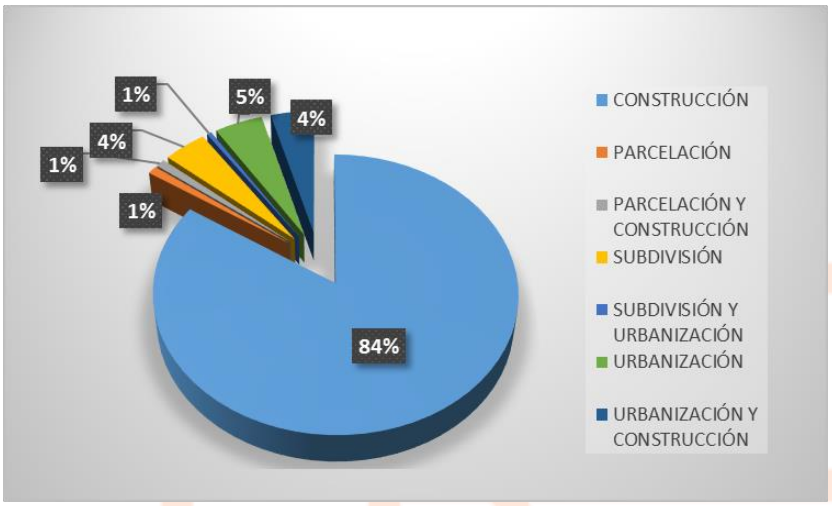
Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

1.3 Actuación frente a Sector / Participación

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

Los datos muestran un total de 211 licencias para los meses de enero, febrero y marzo, reflejados en su mayoría en el sector de la CONSTRUCCION con un total de 178 licencias representado en un 84%, para este trimestre la URBANIZACION refleja un 5% del total de licencias, en SUBDIVISION y URBANIZACION Y CONTRUCCION su comportamiento reflejó un 4% en cada uno, ya para las demás clases de licencia su comportamiento fue poco notorio reflejando tan solo el 1% de participación sobre el total licenciado.

Ilustración 4 Actuación 1er trimestre 2020



Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

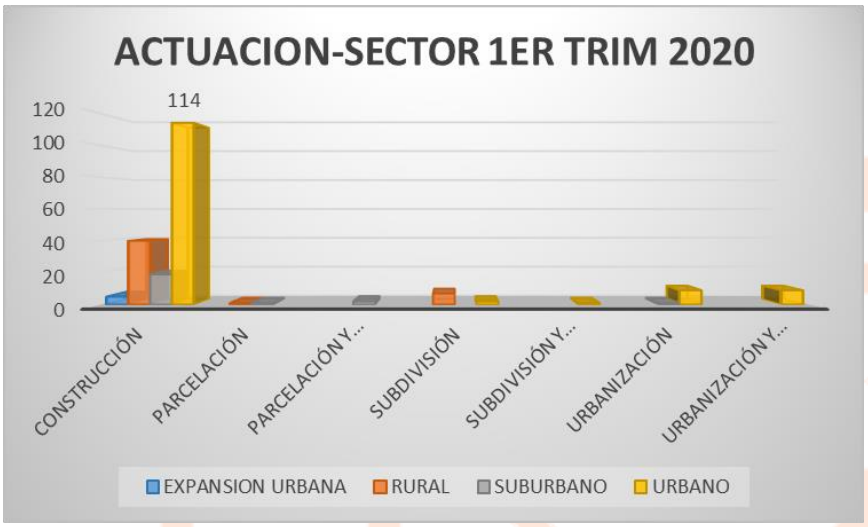
Tabla 4 Actuación frente a sector/participación total

1ER TRIM 2020					
ACTUACION	**EXPANSION URBANA**	**RURAL**	**SUBURBANO**	**URBANO**	**TOTAL GENERAL**
CONSTRUCCIÓN	5	40	19	114	178
PARCELACIÓN		1	1		2
PARCELACIÓN Y CONSTRUCCIÓN			2		2
SUBDIVISIÓN		7		2	9
SUBDIVISIÓN Y URBANIZACIÓN				1	1
URBANIZACIÓN			1	9	10
URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN				9	9
TOTAL GENERAL	**5**	**48**	**23**	**135**	**211**

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Como se mencionó anteriormente la CONTRUCCION fue la más representativa con un total de 178 licencias de las cuales están concentradas en el Sector URBANO con un total de **114**, seguido el Sector RURAL con 40 licencias para la construcción y toma importancia para este trimestre ya que en los anteriores trimestres su número de licencias fue poco significativo, el sector SUBURBANO con 19 licencias para la construcción y por ultimo EXPANSION URBANA con tan solo 5 licencias.

Ilustración 5 Actuación/sector primer trimestre 2020



Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

1.4 Actuación frente al Área licenciada y su participación

Tabla 5 Actuación/área licenciada primer trimestre 2020

ACTUACIÓN	TOTAL GENERAL
CONSTRUCCIÓN	450.791
PARCELACIÓN	16.212
PARCELACIÓN Y CONSTRUCCIÓN	47.158
SUBDIVISIÓN	564
SUBDIVISIÓN Y URBANIZACIÓN	-
URBANIZACIÓN	188.756
URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN	43.100
TOTAL GENERAL	**746.580**

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

La anterior información consignada en la tabla nos muestra un total de **746.580 M2** licenciados para el primer trimestre del presente año; generando un valor significativo en la Construcción de 450.791 M2.

Aunque para este trimestre el aumento de licencias fue de tan solo el 3% la situación no fue igual para el área licenciada que muestra una disminución del -5% frente al

trimestre anterior (oct-nov-dic). Las participaciones que tiene cada clase de construcción han sido fluctuantes, ya que a finales del año anterior se concentró en la parcelación, a mediados fue para la Urbanización y Construcción, y a comienzos es decir primer

trimestre del año 2019 su mayor participación estuvo en la Parcelación, ya para este primer trimestre su mayor participación estuvo en la construcción del 60%.

A continuación, se mostrarán datos en los cuales se realiza un comparativo no con el trimestre anterior sino con el primer trimestre del año 2019.

Tabla 6 Comparativo y participación de actuación frente a área licenciada primer trimestre 2019-2020

COMPARATIVO 1ER TRIM. 2019-2020 M2- PARTICIPACION					
ACTUACION	**2019**	**% PARTICIPACION**	**2020**	**% PARTICIPACION**	**% VAR**
CONSTRUCCIÓN	72.915	7%	450.791	60%	518%
PARCELACIÓN	601.329	54%	16.212	2%	-97%
PARCELACIÓN Y CONSTRUCCIÓN	-	0%	47.158	6%	#¡DIV/0!
SUBDIVISIÓN	320.596	29%	564	0%	-100%
SUBDIVISIÓN Y URBANIZACIÓN	-	0%	-	0%	#¡DIV/0!
URBANIZACIÓN	34.700	**3%**	188.756	**25%**	444%
URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN	71.507	6%	43.100	6%	-40%
RECONOCIMIENTO	2.904	0%	-		-100%
TOTAL GENERAL	**1.103.951**	**100%**	**746.580**	**100%**	**-32%**

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

El dato anterior nos muestra claramente que para el primer trimestre del año en curso el comparativo muestra un aumento en el área licenciada de la construcción del 518%, arrojando para el primer trimestre del año 2019 un total de 72.915 M2 con una participación del 7% frente al total licenciado y para este primer trimestre arroja un total de 450.791 M2 con participación del 60% del total del área licenciada.

En cuanto a la Parcelación solo para este primer trimestre tuvo una participación del 2% con un total de 16.212 M2, en cambio este tipo de construcción tuvo gran importancia a comienzos del año 2019 repuntando un 54% de participación del al total licenciado;

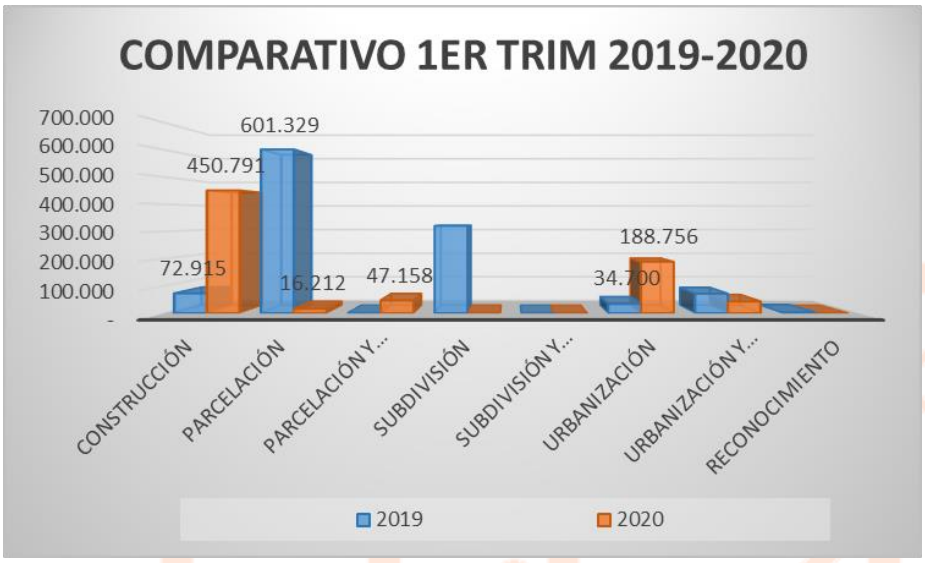
todo esto da una variación negativa en este tipo de construcción para este trimestre del -97%.

Claramente se evidencia un cambio en todos los tipos de construcción de un año a otro, para este primer trimestre la Subdivisión no alcanza a tener participación en el área licenciada, teniendo solo 564 M2 indicando así una disminución frente al primer trimestre del año 2019 del -100% ya que para comienzos del año 2019 se registró un total de 320.596 M2 licenciados en subdivisión.

La urbanización para este primer trimestre logra un aumento considerable del 444% frente a valores del primer trimestre del año 2019, pasando de 34.700 M2 a 188.756 M2, ocupando el segundo lugar de participación del 25% frente al área licenciada del año 2020.

En la siguiente grafica se puede apreciar los valores que registra cada rubro en área licenciada a comienzos del año (2019) como para comienzos del presente año, registrando así que el área licenciada para la construcción fue fundamental en el primer trimestre del año 2020 (450.791 m2), también se lograr evidenciar la diferencia que existe entre el área licenciada de Urbanización del primer trimestre 2019 al primer trimestre del presente año.

Ilustración 6 Comparativo actuación/área licenciada primer trimestre 2019-2020



Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

1.5 Licencia por estrato

Es importante resaltar en qué estrato se evidencia mayor participación de licencias, como lo muestra la siguiente imagen, en el primer trimestre del año en curso (2020), los estratos en donde se generó mayor número de licencias fue para el 3 y 6 con un total de 55 y 60

respectivamente, como se ha mencionado en análisis anteriores el estrato 6 es el que ha tenido mayor actividad en trimestres anteriores; para los estratos 2 - 4 y 5 el número de licencias son similares con 30, 29 y 33 respectivamente; por último el estrato 1 con solo 4 licencias para este primer trimestre alcanzando solo el 2% de participación frente al total de licencias.

Ilustración 7. Licencias por estrato primer trimestre 2020

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Al realizar un comparativo del primer trimestre del año 2019 y 2020 se muestra una disminución del -67% y -25% para los estos 1 y 2 respectivamente; sin embargo, para el estrato 5 hubo un aumento significativo del 65% pasando de 20 a 33 licencias, para el estrato 4 un aumento del 26% y el estrato 6 un aumento del 9%, sin embargo, este último estrato ha llevado un registro de mayor número de licencias durante los últimos años.

Tabla 7. Licencias por estrato –comparativo primer trimestre 2019-2020

COMPARATIVO 1ER TRIM 2019-2020			
ESTRATO	**2019**	**2020**	**VAR %**
1	12	4	-67%
2	40	30	-25%
3	55	55	0%
4	23	29	26%
5	20	33	65%
6	55	60	9%
TOTAL GENERAL	**205**	**211**	**3%**

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

1.6 Licencias Actuación / Estrato

Frente a la clase de construcción se ha demostrado en 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.

Tabla 8. Actuación con relación al estrato – primer trimestre 2020

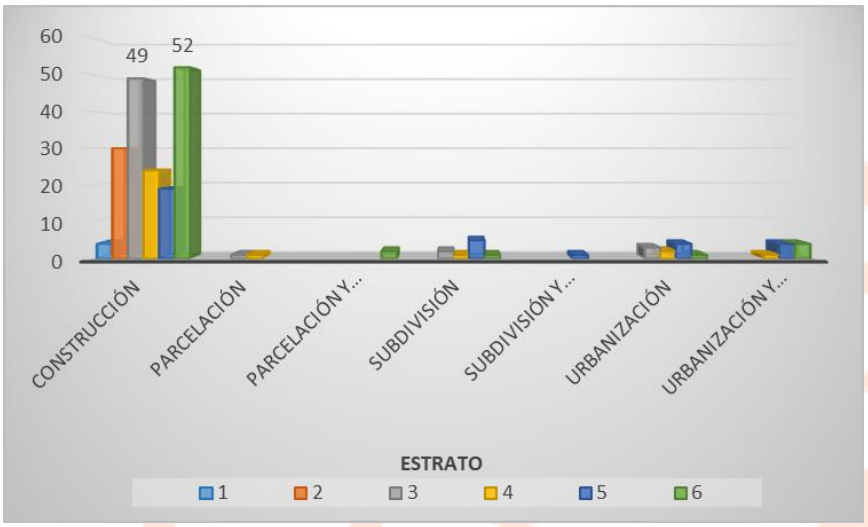
ACTUACION	1ER TRIM. 2020						TOTAL GENERAL
	ESTRATO						
	1	2	3	4	5	6	
CONSTRUCCIÓN	4	30	49	24	19	52	178
PARCELACIÓN			1	1			2
PARCELACIÓN Y CONSTRUCCIÓN						2	2
SUBDIVISIÓN			2	1	5	1	9
SUBDIVISIÓN Y URBANIZACIÓN					1		1
URBANIZACIÓN			3	2	4	1	10
URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN				1	4	4	9
TOTAL GENERAL	**4**	**30**	**55**	**29**	**33**	**60**	**211**

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Para este periodo (1er trimestre) las licencias en su mayoría se manejaron en los estratos 3 y 6; esto demuestra que del total de licencias para la construcción que fueron **178** 49 licencias pertenecen al estrato 3 teniendo un 26% de participación sobre el total de licencias para la construcción, 52 licencias para el estrato 6 en la construcción con un 28% de participación, el estrato 2 con 30 licencias para la construcción , para el estrato 5 fueron 19 licencias, estrato 4 un total de 24 exactamente las mismas licencias para la construcción del trimestre pasado y el estrato 1 un total de 4 licencias concentradas en su totalidad para la construcción.

En la siguiente ilustración se observa claramente la importancia de los datos anteriores y la relevancia que tiene la construcción con respecto al estrato 3 y 6.

Ilustración 8 Actuación relación/estrato primer trimestre 2020



Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Con respecto a los metros cuadrados licenciados en el primer trimestre se tiene un total de 746.580 M2 de los cuales hay una gran concentración de participación del 60% en CONSTRUCCION con un total de 450.791 m2 como se mencionó anteriormente de los cuales la mayor parte fue para el estrato 6 con 322.710 m2 teniendo en cuanta que para el estrato 6 el total licenciado fue de 378.777 M2.

Continua URBANIZACION con un total de 188.756 M2 con una participación del 25% sobre el total del área licenciada, estos metros linceados están concentrados en el estrato 5 con un total de 133.815 M2, para este trimestre hubo un movimiento en PARCELACION Y CONSTRUCCION de 47.158 M2 que suman participación al área licenciada ubicados en el estrato 6, y por ultimo vemos un total de 43.100 M2 licenciados en la URBANIZACION Y CONTRUCCION concentrados en el estrato 5 de 36.202 M2. En conclusión, se observa que los estratos 5 y 6 fue en donde más metros cuadrados se licenciaron cada uno con participación del 32% y 51% sobre el total licenciado.

Tabla 9. Actuación-estrato/área licenciada primer trimestre 2020

1ER TRIMESTRE 2020							
ACTUACIÓN	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**TOTAL GENERAL**
CONSTRUCCIÓN	356	14.758	9.627	34.992	68.346	322.710	450.791
PARCELACIÓN			-	16.212			16.212
PARCELACIÓN Y CONSTRUCCIÓN						47.158	47.158
SUBDIVISIÓN			-	-	564	-	564
SUBDIVISIÓN Y URBANIZACIÓN					-		-
URBANIZACIÓN			35.178	17.267	133.815	2.495	188.756
URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN				485	36.202	6.413	43.100
TOTAL GENERAL	**356**	**14.758**	**44.806**	**68.956**	**238.927**	**378.777**	**746.580**

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

1.7 Licencias por Comuna

Del total de licencias que se registraron para este trimestre (211), 123 pertenecen a Comunas con una participación del 58% frente al total licenciado, participación similar a las que se han registrado en meses anteriores.

Al igual que en periodos pasados la comuna CENTRO siempre es la que más licencias ha registrado, para este trimestre el total de las licencias de la comuna centro fue de 18, alcanzando la mayor participación en comunas del 15%, sin embargo, la comuna SAN JOAQUIN obtuvo 17 licencias con participación del 14% frente al total de licencias expedidas en comunas.

La siguiente tabla muestra detalladamente lo anteriormente citado al igual que las demás comunas y su total de licencias del primer trimestre del año en curso (2020).

Tabla 10. Licencias por comuna primer trimestre 2020

1ER TRIM. 2020	
COMUNA	**LICENCIAS**
BOSTON	10
CENTRO	18
CONSOTA	4
CUBA	9
DEL CAFÉ	3
EL OSO	5
JARDIN	6
OLIMPICA	13
ORIENTE	1
POBLADO	15
RIO OTUN	3
SAN JOAQUIN	17
UNIVERSIDAD	11
VILLASANTANA	3
VILLAVICENCIO	5
SUBTOTAL COMUNAS	**123**
CORREGIMIENTOS	88
TOTAL GENERAL	**211**

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Continuando con el registro de licencias de cada comuna se menciona la comuna EL POBLADO con un total de 15 licencias, OLIMPICA 13 licencias y universidad 11; las anteriores comunas tienen una similitud con la cantidad de licencias que se registraron el trimestre pasado, es decir a finales del año 2019.

Para este trimestre se logra evidenciar que de 19 comunas existentes en el Municipio de Pereira no hubo actividad en 4 comunas que son Ferrocarril, Perla del Otún, San Nicolás y el Rocío.

Al analizar el comparativo de comunas del primer trimestre (2019) se observa que el total de licencias es igual al del primer trimestre (2020) con un total de 123, esto quiere decir que no existe variación en cuanto al total de licencias en comunas.

Tabla 11 Comparativo licencias por comuna primer trimestre 2019-2020

COMPARATIVO 1ER TRIM 2019-2020			
COMUNA	**2019**	**2020**	**%VAR**
BOSTON	11	10	-9%
CENTRO	9	18	100%
CONSOTA	5	4	-20%
CUBA	1	9	800%
DEL CAFÉ	7	3	-57%
EL OSO	20	5	-75%
FERROCARRIL	3	0	-100%
JARDIN	4	6	50%
OLIMPICA	7	13	86%
ORIENTE	5	1	-80%
PERLA DEL OTUN	1	0	-100%
POBLADO	14	15	7%
RIO OTUN	9	3	-67%
SAN JOAQUIN	17	17	0%
SAN NICOLAS	0	0	#¡DIV/0!
UNIVERSIDAD	7	11	57%
VILLA SANTANA	0	3	#¡DIV/0!
VILLAVICENCIO	3	5	67%
SUBTOTAL COMUNAS	**123**	**123**	**0%**

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Con el anterior comparativo se observa que hubo más comportamiento positivo que negativo frente al primer trimestre 2019, por ejemplo, la comuna CUBA alcanzó un 800% de variación ya que el año 2019 (1er trimestre) tuvo 1 licencia y para este año las licencias alcanzaron un total de 9, para la comuna CENTRO la variación se ubicó en el 100% pasando de 9 licencias a 18, OLIMPICA un aumento del 86% con 7 licencias a comienzos del año 2019 a 13 licencias para este primer trimestre 2020.

Comuna/Actuación

En el anterior análisis vemos como la comuna CENTRO, es en donde se registró el mayor número de licencias al igual que SAN JOAQUIN, EL POBLADO y UNIVERSIDAD, sin embargo, al observar en que rubro se concentran estas licencias en cuanto a comunas, se define que el 87% de las licencias en comunas están destinadas a la

CONSTRUCCION en donde cada una de ellas tuvo participación, en cambio para el porcentaje restante solo hubo participación por parte de las comunas OLIMPICA, JARDIN, UNIVERSIDAD, BOSTON Y CENTRO.

Tabla 12 Comunas/actuación

COMUNA	CONSTRUCCIÓN	PARCELACIÓN	PARCEL. Y CONST.	SUBDIVISIÓN	SUBD. Y URB.	URB/CION	URB. Y CONSTR	TOTAL GENERAL
BOSTON	9					1		10
CENTRO	17						1	18
CONSOTA	4							4
CUBA	9							9
DEL CAFÉ	3							3
EL OSO	5							5
JARDIN	3			1			2	6
OLIMPICA	9					2	2	13
ORIENTE	1							1
POBLADO	15							15
RIO OTUN	3							3
SAN JOAQUIN	13							17
UNIVERSIDAD	8			1			2	11
VILLASANTANA	3							3
VILLAVICENCIO	5							5
SUBTOTAL COMUNA	**107**			**2**		**3**	**7**	**123**
CORREGIMIENTOS	71	2	2	7	1	3	2	88
TOTAL GENERAL	**178**	**2**	**2**	**9**	**1**	**6**	**9**	**211**

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

1.8 Metros cuadrados licenciados por comuna/ Comparativo

Al realizar un comparativo del comportamiento del área licenciada en comunas se observa un aumento significativo de 391% frente al área licenciada del primer trimestre (2019), la explicación de dicho aumento está en que el total de área en comunas paso de 120.923 M2 a 593.881 M2, sin embargo, para el total de área licenciada de cada trimestre se dio una disminución del -32%, esto demuestra que el cambio de variación se da a que por parte de corregimientos existe una disminución de área licenciada notable. También se observa el porcentaje de participación que tuvo el área licenciada en cada trimestre puesto que para el primer trimestre del año 2019 su participación fue de tan solo el 11% y el primer trimestre del año 2020 la participación del área en comunas estuvo en un 80%.

Tabla 13. Comparativos área licenciada/comuna primer trimestre 2019-2020

COMPARATIVO 1ER TRIM. 2019-2020			
COMUNA	**2019**	**2020**	**% VAR**
BOSTON	3.237	56.916	1659%
CENTRO	2.329	3.658	57%
CONSOTA	24.418	475	-98%
CUBA	164	1.725	949%
DEL CAFÉ	1.820	286	-84%
EL OSO	19.803	474	-98%
FERROCARRIL	365	-	-100%
JARDIN	492	1.607	227%
OLIMPICA	5.383	457.886	8406%
ORIENTE	1.062	104	-90%
PERLA DEL OTUN	103	-	-100%
POBLADO	1.904	1.714	-10%
RIO OTUN	2.135	646	-70%
SAN JOAQUIN	49.894	56.601	13%
UNIVERSIDAD	7.132	10.820	52%
VILLASANTANA	-	211	#¡DIV/0!
VILLAVICENCIO	682	756	11%
SUBTOTAL COMUNAS	**120.923**	**593.881**	**391%**
CORREGIMIENTOS	983.028	152.699	-84%
TOTAL GENERAL	**1.103.951**	**746.580**	**-32%**
PARTICIPACION	**11%**	**80%**	

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Al observar la anterior tabla vemos cómo puede cambiar drásticamente en este caso licencias en metros cuadrados ya que el primer trimestre del año 2019 tuvo mayor participación en área los corregimientos, en cambio en este trimestre la participación en área licenciada estuvo por parte de comunas.

1.9 Comuna frente a Metros cuadrados por mes

La siguiente tabla muestra el comportamiento que tuvo cada mes (enero-febrero-marzo) de 2020 de las comunas frente al área licenciada, mostrando un alto valor en área

de la comuna OLIMPICA de 487.886 M2 con una participación del 77% frente al total licenciado en comunas y de los cuales 400.992 M2 están concentrados en el mes de enero. En la comuna BOSTON el área licenciada estuvo en 56.916 M2 de los cuales se concentró en el mes de febrero, en la comuna SAN JOAQUIN el área fue similar con un total de 56.601 M2 distribuidos para el mes de enero 21.636 M2, febrero 9.995 M2 y marzo 14.970 M2.

Tabla 14. Comuna-mes primer trimestre 2020

COMUNA	ENERO	FEBRERO	MARZO	TOTAL GENERAL
BOSTON	363	55.568	985	56.916
CENTRO	1.118	1.472	1.068	3.658
CONSOTA	361	114		475
CUBA	313	663	749	1.725
DEL CAFÉ	163	123		286
EL OSO	85	205	183	474
JARDIN	637	935	35	1.607
OLIMPICA	400.092	56.729	1.065	457.886
ORIENTE			104	104
POBLADO	755	277	682	1.714
RIO OTUN	111	194	342	646
SAN JOAQUIN	21.636	19.995	14.970	56.601
UNIVERSIDAD	9.158	1.662	-	10.820
VILLASANTANA	56	56	98	211
VILLAVICENCIO	652		103	756
SUBTOTAL COMUNA	**435.502**	**137.994**	**20.386**	**593.881**
CORREGIMIENTO	41.892	39.078	71.729	152.699
TOTAL GENERAL	**477.394**	**177.071**	**92.115**	**746.580**

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

1.10 Licencia por Corregimiento

Para este análisis se mostrará el comportamiento de las licencias en corregimientos para el primer trimestre 2020, teniendo en cuenta que el número de licencias se ubican por debajo del número de licencias en comunas.

Las licencias obtenidas para los corregimientos en el primer trimestre del año en curso 2020 fueron de 88 como se observa en la siguiente tabla.

Tabla 15. Licencias corregimiento primer trimestre 2020

CORREGIMIENTO	TOTAL GENERAL
ARABIA	1
CERRITOS	42
COMBIA ALTA	1
COMBIA BAJA	10
LA PALMILLA	2
LA BELLA	2
LA FLORIDA	4
MORELIA	4
PUERTO CALDAS	2
TRIBUNAS	20
SUBTOTAL CORREGIMIENTO	**88**
COMUNA	123
TOTAL GENERAL	**211**

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

El corregimiento CERRITOS continúa teniendo licencias superiores a los demás corregimientos con un total de con un total de 42 licencias; teniendo una participación del 48% frente al total de licencias en corregimientos y un aumento de 7% en licencias de corregimientos frente al primer trimestre del año anterior (2019).

Seguido se encuentra el corregimiento TRIBUNAS con un total de 20 licencias para este trimestre, y COMBIA BAJA con 10 licencias, para este trimestre se puede observar que hubo actividad en la mayoría de corregimientos del municipio de Pereira, ya que de 12 corregimientos hubo actividad en 10 de ellos, caso que no se había presentado en los últimos periodos, aunque son pocas las licencias en los demás corregimientos se puede ver un aumento en la dinámica de la construcción.

También se analiza un comparativo realizado en el comportamiento de las licencias de corregimientos para cada primer trimestre (2019-2020), como anteriormente se mencionó la variación en licencias fue de tan solo el 7%, al igual que el porcentaje de participación de cada uno frente al total de licencias que fue del 40% para el primer trimestre del año 2019 y el 42% del primer trimestre del presente año.

Tabla 16. Licencias por corregimiento –comparativa primer trimestre 2019-2020

COMPARATIVO 1ER TRIM 2019-2020			
CORREGIMIENTO	**2019**	**2020**	**% VAR**
ALTAGRACIA	7	0	-100%
ARABIA	1	1	0%
CERRITOS	36	42	17%
COMBIA ALTA	2	1	-50%
COMBIA BAJA	6	10	67%
LA PALMILLA		2	#¡DIV/0!
LA BELLA	3	2	-33%
LA FLORIDA	3	4	33%
MORELIA	6	4	-33%
PUERTO CALDAS		2	#¡DIV/0!
TRIBUNAS CORCEGA	18	20	11%
SUBTOTAL CORREG.	**82**	**88**	**7%**
COMUNAS	123	123	0%
TOTAL GENERAL	**205**	**211**	**3%**
PARTICIPACION	**40%**	**42%**	

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Para el corregimiento COMBIA BAJA la variación positiva fue del 67%, LA FLORIDA del 33%, CERRITOS 17% Y TRIBUNAS CORCEGA del 11%.

1.11 Corregimiento/Actuación

Basándose en la información anterior sobre el mayor número de licencias que se dio por parte del corregimiento CERRITOS se determina que de las 42 licencias que se expidieron, 32 de ellas fue para la clase de licencia construcción, 2 para Parcelación y Urbanización, 4 para Subdivisión, 2 para Urbanización y 2 para Urbanización y Construcción.

En el corregimiento LA BELLA del total que fueron solo 2 licencias una fue para Construcción y 1 para Subdivisión y Urbanización, para el corregimiento FLORIDA un total de 4 licencias de las cuales 3 para construcción y 1 para Subdivisión, MORELIA 4, 3 en construcción y 1 en parcelación, y por ultimo TRIBUNAS CORCEGA con un total

de 20 licencias distribuidas en construcción 17, parcelación 1, Subdivisión 1 y urbanización 1. En los demás corregimientos solo hubo licencias por parte de la clase de construcción.

Tabla 17. Corregimientos-actuación primer trimestre 2020

CORREGIMIENTO	CONSTRUCCIÓN	PARCELACIÓN	PARC. Y CONST.	SUBDIVISIÓN	SUBD. Y URB.	URBANIZACIÓN	URB. Y CONST.	TOTAL GENERAL
ARABIA				1				1
CERRITOS	32		2	4		2	2	42
COMBIA ALTA	1							1
COMBIA BAJA	10							10
ESTRELLA LA PALMILLA	2							2
LA BELLA	1				1			2
LA FLORIDA	3			1				4
MORELIA	3	1						4
PUERTO CALDAS	2							2
TRIBUNAS	17	1		1		1		20
SUBTOTAL CORREGIMIENTO	**71**	**2**	**2**	**7**	**1**	**3**	**2**	**88**
COMUNA	107			2		7	7	123
TOTAL GENERAL	**178**	**2**	**2**	**9**	**1**	**10**	**9**	**211**

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

1.12 Metros cuadrados licenciados por corregimiento/ Comparativo

Para el análisis del primer trimestre del año 2020 se evidencia un total de 152.699 M2 en corregimientos, concentrándose en el corregimiento CERRITOS con un total de área de 94.460 M2 de los cuales 39.109 M2 hacen parte del mes de enero, el mes de febrero con solo 2.005 M2 y para el mes de marzo un total de 53.346 M2 siendo el mes en donde más área se licencio.

Seguido se encuentra el corregimiento de MORELIA con un total de 40.574 M2 siendo febrero en donde se concentró este valor con un total de 24.034 M2, marzo 16.212 M2 y por ultimo enero con tan solo 328 M2. TRIBUNAS con un total de 13.472 M2 en donde se concentró su área licenciada en el mes de febrero con un total de 11.751 M2.

En conclusión, el mes en donde hubo mayor movimiento en cuanto a M2 licenciados fue para marzo con un total de 71.729 M2, ocupando un 47% de participación frente al total de área licenciada para corregimientos.

Tabla 18. Corregimiento /Área licencia por mes primer trimestre 2020

1ER TRIM 2020				
CORREGIMIENTO	**ENERO**	**FEBRERO**	**MARZO**	**TOTAL GENERAL**
ARABIA		-		-
CERRITOS	39.109	2.005	53.346	94.460
COMBIA ALTA			325	325
COMBIA BAJA	209	837	591	1.637
ESTRELLA LA PALMILLA	70	151		221
LA BELLA	67			67
LA FLORIDA	677	300	8	984
MORELIA	328	24.034	16.212	40.574
PUERTO CALDAS	500		459	959
TRIBUNAS	932	11.751	789	13.472
SUBTOTAL CORREGIMIENTO	**41.892**	**39.078**	**71.729**	**152.699**
COMUNA	435.502	137.994	20.386	593.881
TOTAL GENERAL	**477.394**	**177.071**	**92.115**	**746.580**

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Al realizar el comparativo del primer trimestre del año 2019 frente al primer trimestre del presente año se puede apreciar una disminución significativa del -84% con un total de 983.028 M2 el primer trimestre de 2019 y solo para este primer trimestre 2020 el total de área licenciada estuvo en 152.699 M2; existe disminución en la mayoría de los corregimientos.

La participación del primer trimestre del año 2019 en el área licenciada en corregimientos frente al total licenciado fue del 89% explicando un valor significativo en corregimientos para este trimestre, todo lo contrario, ocurre para este primer trimestre ya que su participación ocupa tan solo un 20% sobre el área total licenciada.

Tabla 19. Área licenciada/corregimiento comparativo primer trimestre 2019-2020

COMPARATIVO 1ER TRIM 2019-2020			
CORREGIMIENTO	**2019**	**2020**	**% VAR**
ALTAGRACIA	39.983		-100%
ARABIA	89	-	-100%
CERRITOS	432.718	94.460	-78%
COMBIA ALTA	497	325	-35%
COMBIA BAJA	1.406	1.637	16%
LA PALMILLA		221	#¡DIV/0!
LA BELLA	412	67	-84%
LA FLORIDA	878	984	12%
MORELIA	227.959	40.574	-82%
PUERTO CALDAS		959	#¡DIV/0!
TRIBUNAS CORCEGA	279.085	13.472	-95%
SUBTOTAL CORREG.	**983.028**	**152.699**	**-84%**
COMUNAS	120.923	593.881	391%
TOTAL GENERAL	**1.103.951**	**746.580**	**-32%**
PARTICIPACION	**89%**	**20%**	

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

1.13 *Licencias – Vivienda interés social*

A partir de este trimestre se tendrá en cuenta la relación que tienen las VIS con las licencias que se expiden en la ciudad de Pereira, es de gran importancia ya que podemos visualizar la cantidad de ciudadanos con escasos recursos que se benefician en proyectos nuevos y subsidios por parte del estado; siendo un gran dinamizador de la economía nacional y regional en este caso de nuestro municipio Pereira; ayudando cada vez a que muchos ciudadanos accedan a viviendas nuevas.

En la siguiente tabla se muestra la cantidad de licencias las cuales tienen ayuda del gobierno (VIS) en la ciudad de Pereira.

Tabla 20. Licencias-VIS primer trimestre 2020

VIS	ENERO	FEBRERO	MARZO	TOTAL GENERAL
SI	10	5	1	16
NO	74	62	59	195
TOTAL GENERAL	**84**	**67**	**60**	**211**
PARTICIPACION	**8%**			

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

De un total de 211 licencias que se expidieron en el primer trimestre del presente año ,16 licencias cuentan con VIS, es decir que tan solo el 8% del total de las licencias cuentan con ayuda del gobierno. Para el mes de marzo un total de 10 licencias VIS, febrero 5 licencias VIS y marzo 1 licencia VIS.

1.14. Licencia -VIS-Estrato

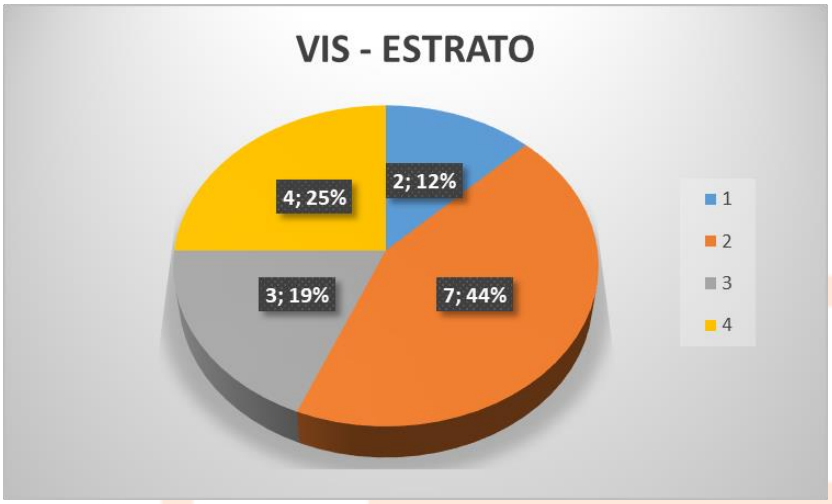
En cuanto a los estratos, se evidencia que las licencias VIS se encuentran concentradas en el estrato 2 con un total de 7 licencias, seguido se encuentra el estrato 4 con 4 licencias, con 3 licencias para el estrato 3 y por ultima con 2 licencias para el estrato 1; también podremos conocer más adelante en que comunas están ubicados los estratos mencionados.

Tabla 21. Licencias-VIS- estrato primer trimestre 2020

VIS	ESTRATO						TOTAL GENERAL
	1	2	3	4	5	6	
SI	2	7	3	4			16
NO	2	23	52	25	33	60	195
TOTAL GENERAL	**4**	**30**	**55**	**29**	**33**	**60**	**211**

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Ilustración 9. Licencias-VIS-estrato primer trimestre 2020



Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

1.15 licencia- VIS- Área licenciada

Es importante conocer el total de metros licenciados que le conciernen a las 16 licencias con VIS, se muestra un total de 52.435 M2 de los cuales están distribuidos en la construccion con un total de 36.456 M2; seguida, con un total de 15.978 M2 pertenecientes a la urbanización, dando a conocer que hay una participación del 7% de área en VIS sobre el total de área licenciada que fue de 746.580 M2.

Tabla 22. Licencias-VIS- Área licenciada primer trimestre 2020

1ER TRIM 2020	
VIS	**AREA LICENCIADA**
CONSTRUCCIÓN	36.456
URBANIZACIÓN	15.978
TOTAL AREA VIS	**52.435**
TOTAL AREA GENERAL	746.580
PARTICIPACION	**7%**

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

1.16 Licencias comuna- VIS

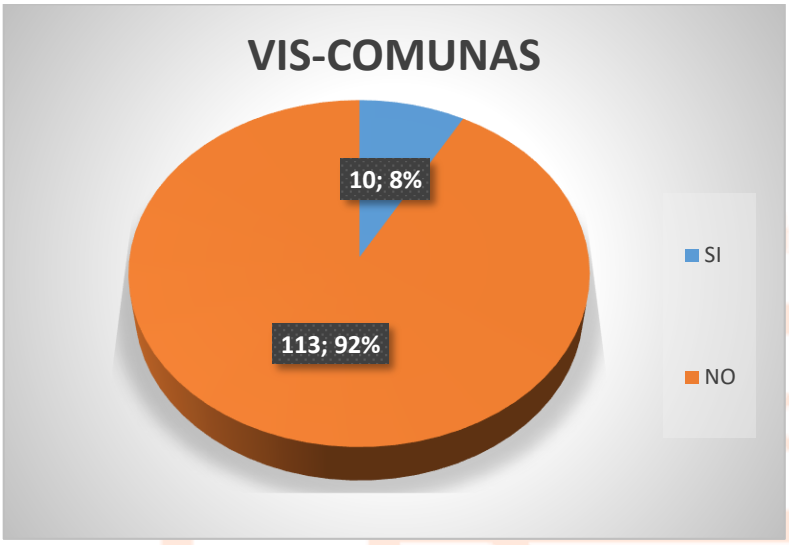
Vemos como del total de VIS (16) pertenecen a comunas 10 licencias, en las cuales estuvieron distribuidas en la comuna BOSTON (1), CONSOTA (1), OSO (1), POBLADO (1), SAN JOAQUIN (4) y VILLASANTANA (2). Es decir que del total de licencias en VIS el 63% se destinaron para las comunas.

Tabla 23. Licencias Comuna-VIS primer trimestre 2020

1ER TRIM 2020			
COMUNA	**SI**	**NO**	**TOTAL GENERAL**
BOSTON	1	9	**10**
CENTRO		18	**18**
CONSOTA	1	3	**4**
CUBA		9	**9**
DEL CAFÉ		3	**3**
EL OSO	1	4	**5**
JARDIN		6	**6**
OLIMPICA		13	**13**
ORIENTE		1	**1**
POBLADO	1	14	**15**
RIO OTUN		3	**3**
SAN JOAQUIN	4	13	**17**
UNIVERSIDAD		11	**11**
VILLASANTANA	2	1	**3**
VILLAVICENCIO		5	**5**
SUBTOTAL COMUNAS	**10**	**113**	**123**
CORREGIMIENTO	6	82	**88**
TOTAL GENERAL	**16**	**195**	**211**

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Ilustración 10. Licencias-VIS primer trimestre 2020



Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

1.17 licencias VIS- Corregimientos

Para las VIS en corregimientos se observa un total 6 licencias, distribuidas en el corregimiento CERRITOS (2), MORELIA (1) y TRIBUNAS (3), ocupando una participación de casi el 38% del total licenciado en VIS.

Tabla 24. Licencias Corregimiento-VIS primer trimestre 2020

CORREGIMIENTOS	SI	NO	TOTAL GENERAL
ARABIA		1	1
CERRITOS	2	40	42
COMBIA ALTA		1	1
COMBIA BAJA		10	10
ESTRELLA LA PALMILLA		2	2
LA BELLA		2	2
LA FLORIDA		4	4
MORELIA	1	3	4
PUERTO CALDAS		2	2
TRIBUNAS	3	17	20
SUBTOTAL CORREGIMIENTO	**6**	**82**	**88**
COMUNAS	10	113	123
TOTAL GENERAL	**16**	**195**	**211**

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

2. INSTALACION DE ENERGIA

Para el primer trimestre del año 2020 la Empresa de Energía del Municipio de Pereira realizó un total de 932 instalaciones registrando una disminución del -38% frente al trimestre anterior (octubre-noviembre-diciembre).

Para el mes enero las instalaciones de energía ocuparon un total de 211, es decir un 23% de participación frente al total instalado; ya en el mes febrero tuvieron mayor participación del 48% reflejados en 450 instalaciones, y por último el mes de marzo ocuparon un total de 271, es decir un 29% del total instalado.

Este año comenzó con una disminución en instalación ya que en todo el año 2019 para cada trimestre las instalaciones estuvieron por encima de 1000.

Tabla 25. Instalaciones Energía primer trimestre 2020

1ER TRIM. 2020		
MES	**INSTALACIONES**	**PARTICIPACION**
Enero	211	23%
Febrero	450	48%
Marzo	271	29%
TOTAL GENERAL	**932**	**100%**

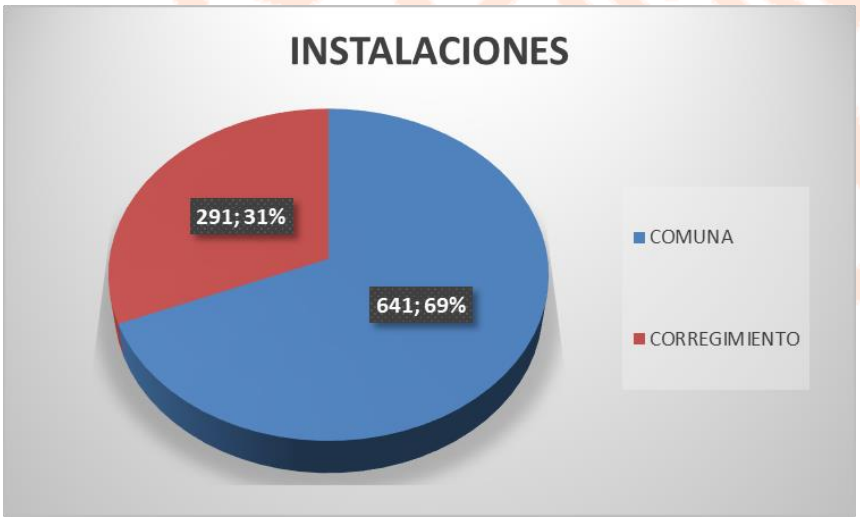
Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

Ilustración 11. Instalaciones energía primer trimestre 2020

Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

La siguiente ilustración muestra claramente el total de instalaciones (932) distribuidas en Comunas y Corregimientos, en donde 641 instalaciones pertenecen a Comunas con un 69% y 291 pertenecen a Corregimientos ocupando un 31%.

Ilustración 12. Instalaciones Comuna-Corregimiento



Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

2.1. Instalación por comunas

Las comunas mostraron mayor actividad en instalaciones lo cual evidencia un total de 641 instalaciones para el primer trimestre; en donde la comuna OLIMPICA tuvo un total de **137** instalaciones siendo la de mayor representación con una participación del 21% sobre el total instalado en comunas, seguida se encuentra la comuna DEL CAFE con un total de 69 instalaciones, VILLASANTANA y OSO con 60 y 58 respectivamente siendo estas comunas las más representativas en cuanto a instalaciones.

Analizando las instalaciones en comunas con respecto al trimestre anterior vemos una disminución del -27%.

Tabla 26. Instalaciones por comuna primer trimestre 2020

1ER TRIM 2020	
COMUNA	**INSTALACION**
BOSTON	12
CENTRO	45
CONSOTA	44
CUBA	19
DEL CAFÉ	69
EL OSO	58
EL ROCIO	6
FERROCARRIL	12
JARDIN	10
OLIMPICA	137
ORIENTE	13
PERLA DEL OTUN	1
POBLADO	54
RIO OTUN	23
SAN JOAQUIN	36
SAN NICOLAS	6
UNIVERSIDAD	32
VILLASANTANA	60
VILLAVICENCIO	4
SUBTOTAL COMUNAS	**641**
CORREGIMIENTO	291
TOTAL GENERAL	**932**

Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

Ilustración 13. Instalación por comunas primer trimestre 2020

Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

Para los corregimientos del Municipio de Pereira el total de instalación fue de 641, mostrando una disminución considerable frente al trimestre anterior (octubre-noviembre-diciembre año 2019) del -58%, esto nos indica que ha sido unos de los trimestres en que se ha visto disminuido el número de instalaciones puesto que en el año 2019 cada trimestre fue aumento el numero instalado.

La mayor participación de instalaciones en corregimientos fue para ALTAGRACIA con un total de 111 instalaciones representando un 38% sobre el total instalado en corregimientos; seguido se encuentra el corregimiento CERRITOS con un total de 67 instalaciones, TRIBUNAS, MORELIA y COMBIA BAJA con 25, 23 y 21 instalaciones respectivamente.

Tabla 27. Número de instalación corregimiento primer trimestre 2020

1ER TRIM 2020	
CORREGIMIENTO	**INSTALACIONES**
ALTAGRACIA	111
ARABIA	3
CAIMALITO	13
CERRITOS	67
COMBI ALTA	1
COMBIA ALTA	4
COMBIA BAJA	21
COMBIAALTA	1
LA BELLA	13
LA FLORIDA	2
LA PALMILLA	7
MORELIA	23
TRIBUNAS	25
SUBTOTAL CORREGIMIENTO	**291**
COMUNA	**641**
TOTAL GENERAL	**932**

Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

Ilustración 14. Número instalaciones corregimientos primer trimestre 2020

Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

2.2 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 781, ocupando una participación frente al total instalado del 84%, seguido de este se encuentra la clase de servicio Comercial con un total de 81 instalaciones representando el 9% manteniendo cifras constantes frente a trimestres anteriores, para los servicios Provisionales un total de 69 instalaciones con el 7% sobre el total instalado, con tan solo instalación para el servicio Industrial.

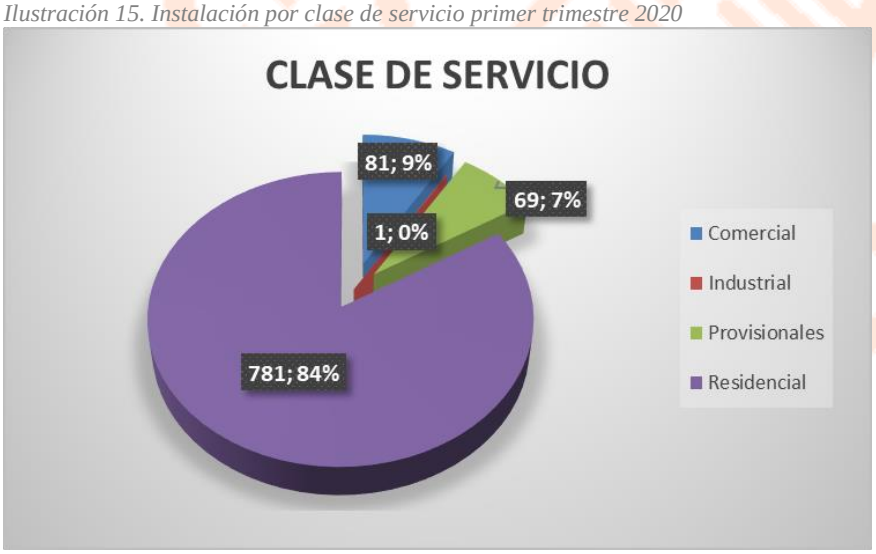
Para este trimestre no se realizaron instalaciones para el servicio de Áreas Comunes.

Tabla 28. Instalación/clase de servicio y su participación primer trimestre 2020

1ER TRIM 2020		
CLASE DE SERVICIO	**INSTALACIONES**	**% PARTICIPACION**
Comercial	81	9%
Industrial	1	0%
Provisionales	69	7%
Residencial	781	84%
TOTAL GENERAL	**932**	**100%**

Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

Ilustración 15. Instalación por clase de servicio primer trimestre 2020



Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

2.3 Instalación por estrato

Es fundamental conocer el comportamiento de las instalaciones con respecto a estrato; en donde la mayoría de los trimestres del año 2019 el estrato 2 es en donde más se ha realizado instalaciones, caso contrario para este trimestre ya que el estrato en donde más actividad de instalaciones hubo fue para el 4 con un total de 307 instalaciones concentrado en el mes de febrero con un total de 180 instalaciones, seguido se encuentra el estrato 2 con 196 instalaciones concentradas en el mes de febrero y el estrato 1 con 151 instalaciones de igual manera concentrados en el mes de febrero; esto da lugar a que en el mes de febrero es en donde más actividad instalada hubo arrojando un total de 450 instalaciones.

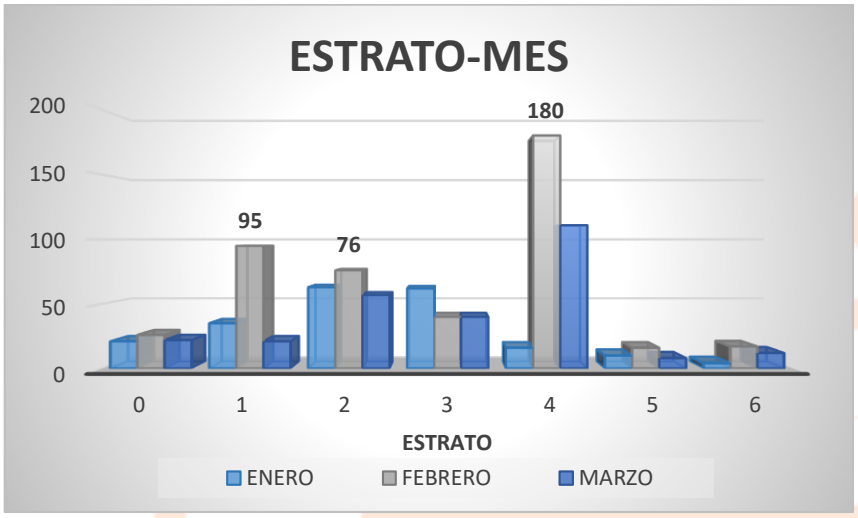
* "Para la empresa de Energía de Pereira el estrato 0 se destina a clase de servicio comercial y provisional".

Tabla 29. Instalación frente a estrato primer trimestre 2020

1ER TRIM 2020				
	MES			
ESTRATO	ENERO	FEBRERO	MARZO	TOTAL GENERAL
0	21	26	22	69
1	35	95	21	151
2	63	76	57	196
3	62	40	40	142
4	16	180	111	307
5	10	16	8	34
6	4	17	12	33
TOTAL GENERAL	**211**	**450**	**271**	**932**

Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

Ilustración 16. Estrato/instalación por mes primer trimestre 2020



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 2020 se registraron **1.493** transacciones de compraventa, dando, así como resultado una disminución leve del -5% frente al trimestre anterior, también se lograr evidenciar un comparativo de las transacciones con el primer trimestre del año 2019 que fueron (1333) reflejando un aumento del 12%. Este aumento se debe al gran número de transacciones hecho en el mes de febrero del presente año con un total de 588.

La cuantía total para este primer trimestre estuvo en $192.739.418.623 comparada con el primer trimestre del año 2019 reflejo un aumento del 11% al igual que en las transacciones se causa a raíz del movimiento del mes de febrero.

Tabla 30. Comparativo transacciones y cuantía primer trimestre 2019-2020

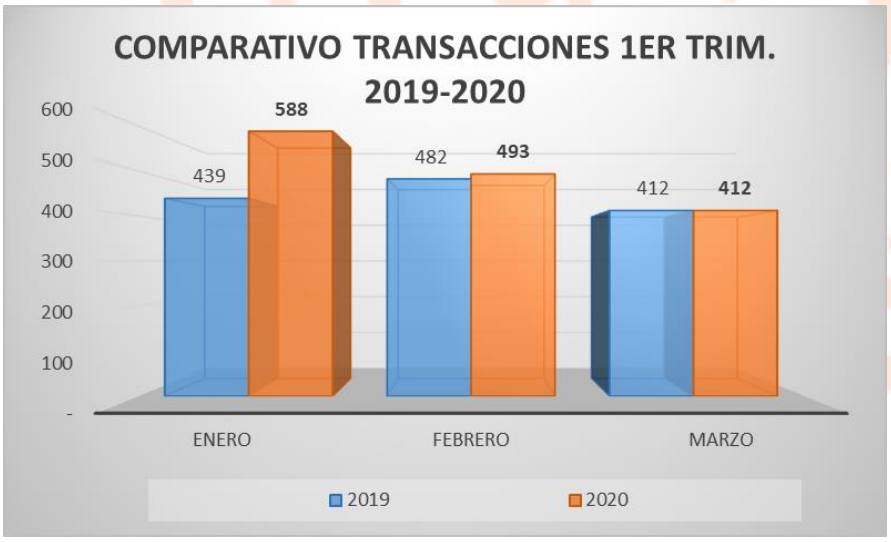
COMPARATIVO						
	2019		2020		VARIACION	
MES	COMPRAVENTA	CUANTIA	COMPRAVENTA	CUANTIA	COMPRAVENTA	CUANTIA
ENERO	439	$ 57.525.253.955	588	$ 73.279.456.430	34%	27%
FEBRERO	482	$ 63.426.530.896	493	$ 66.597.297.135	2%	5%
MARZO	412	$ 52.818.016.414	412	$ 52.862.665.058	0%	0%
SUBTOTAL	**1333**	**$ 173.769.801.265**	**1493**	**$ 192.739.418.623**	**12%**	**11%**

Fuente: Superintendencia de Notariado y Registro. Elaboró: OBSERVA

Lo anterior demuestra que tanto las transacciones de compraventa como la cuantía tuvieron un aumento del 12% y 11% respectivamente en comparación con el primer trimestre del año 2019, ambas demuestran que el aumento se efectuó a causa de los movimientos realizados en 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.

Ilustración 17. Comparativo transacciones primer trimestre 2019-2020



Fuente: Superintendencia de Notariado y Registro. Elaboró: OBSERVA

Ilustración 18. Comparativo mes – cuantía primer trimestre 2019-2020

Fuente: Superintendencia de Notariado y Registro. Elaboró: OBSERVA

4. Dinámica Inmobiliaria

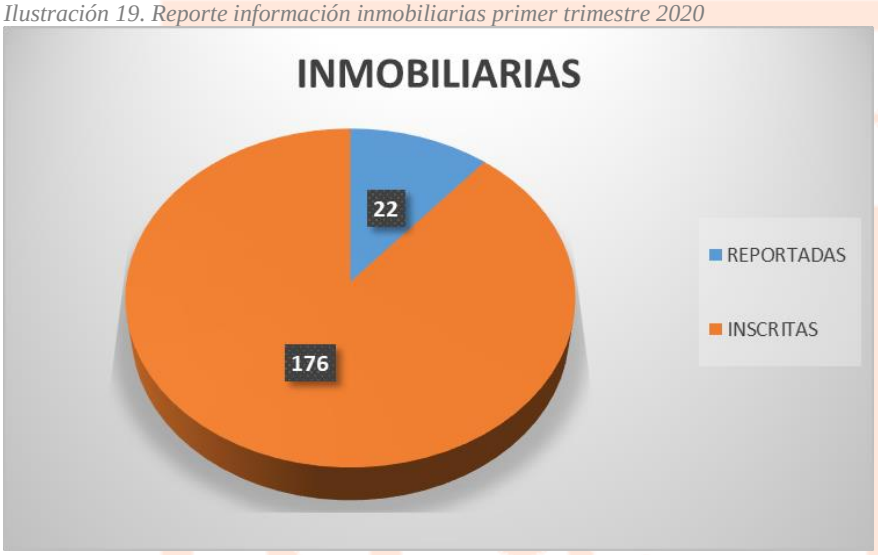
Para el análisis de la Dinámica Inmobiliaria, se toma como base la información suministrada por las Inmobiliarias que están inscritas en la plataforma; con esta información podemos compilar todos los datos necesarios para dar a conocer toda la información concerniente de las transacciones que se realizarán durante el año 2020; 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 (176) para este primer trimestre conservando así el mismo número que los trimestres pasados de las cuales solo 22 inmobiliarias suministraron información a la plataforma y observatorio Inmobiliario dejando así un porcentaje participativo del 13%.

Ilustración 19. Reporte información inmobiliarias primer trimestre 2020



Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elaboro: OBSERVA

En este trimestre el panorama de la información por parte del sector inmobiliario ha disminuido solo 22 inmobiliarias dieron su reporte es decir su variación fue del -29% con respecto al trimestre anterior, sin embargo, 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.

4.2 Transacciones por comuna

Ilustración 20. Comunas Pereira

Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elaboro: OBSERVA

Al obtener información de las inmobiliarias del Municipio de Pereira, se logra realizar el análisis, arrojando un total de 432 transacciones apuntando a una disminución de transacciones con respecto al trimestre anterior.

Para este trimestre hubo un total de **414** transacciones en Comunas de las cuales la comuna CENTRO ocupa un 39% de participación frente al total de comunas y un 37% de participación frente al total de transacciones que hubo durante el primer trimestre.

Se debe tener mayor claridad sobre el número de transacciones por comuna, para ello, en la siguiente tabla se muestran datos consignados de cada mes.

Tabla 28. Transacciones comuna cuarto trimestre 2019

1ER TRIM 2020				
COMUNAS	**ENERO**	**FEBRERO**	**MARZO**	**TOTAL GENERAL**
BOSTON	4	2	6	12
CENTRO	71	40	49	160
CUBA	3	3	9	15
DEL CAFÉ	4			4
EL OSO		2		2
FERROCARRIL		1		1
JARDIN	16	4	4	24
OLIMPICA	4	9	17	30
ORIENTE	2	4	2	8
POBLADO	12	2	16	30
RIO OTUN	1		1	2
SAN JOAQUIN	9	1	4	14
UNIVERSIDAD	33	10	55	98
VILLAVICENCIO	6	7	1	14
COMUNAS	**165**	**85**	**164**	**414**
CORREGIMIENTOS	3	4	11	18
TOTAL GENERAL	**168**	**89**	**175**	**432**

Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elaboro: OBSERVA

Seguido se encuentran la comuna UNIVERSIDAD con un total de 98 transacciones aumentando su número frente al trimestre anterior, seguido se encuentran las comunas POBLADO y OLIMPICA con 30 transacciones cada una, las anteriores transacciones son las más representativas. Para el mes de enero se registró un total de 165 transacciones, febrero con 85 y marzo con 164 transacciones.

La siguiente tabla muestra el comportamiento de las transacciones de cada comuna y un comparativo del primer trimestre 2019 frente al 2020.

Ilustración 29. comparativo Transacciones comuna primer trimestre 2020.

COMPARATIVO 1ER TRIM 2019-2020			
COMUNAS	**2019**	**2020**	**VAR**
BOSTON	28	12	-57%
CENTRO	235	160	-32%
CONSOTA	9		-100%
CUBA	25	15	-40%
DEL CAFÉ	8	4	-50%
EL OSO	21	2	-90%
FERROCARRIL	8	1	-88%
JARDIN	25	24	-4%
OLIMPICA	36	30	-17%
ORIENTE	3	8	**167%**
POBLADO	61	30	-51%
RIO OTUN	32	2	-94%
SAN JOAQUIN	21	14	-33%
UNIVERSIDAD	61	98	**61%**
VILLAVICENCIO	13	14	**8%**
COMUNAS	**586**	**414**	**-29%**
CORREGIMIENTOS	31	18	-42%
TOTAL GENERAL	**617**	**432**	**-30%**

Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elaboro: OBSERVA

Al realizar el comparativo del primer trimestre del año 2019 con respecto al primer trimestre del año 2020 se logra evidenciar una disminución notable del -29% de transacciones en comunas.

De 19 comunas para este trimestre 15 comunas reportan información la cual tienen un comportamiento en disminución, es decir 12 comunas presentan una variación negativa y 3 en aumento, la comuna ORIENTE con un 167% de variación positiva, la comuna UNIVERSIDAD con un 61% y la comuna VILLAVICENCIO con un aumento del 8%.

Para el cuarto 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 **367** para comunas, esta cifra muestra una participación frente al total de transacciones en comunas del 89%; para inmuebles desocupados destinados a arrendamiento un total de 27 con un 7% de participación aproximadamente, para los predios desocupados para la venta se muestra un total de 4 transacciones reflejando un 1% de participación frente al total en comunas, y para venta un total 16 reflejados en un 4%.

Tabla 30. Comuna/tipo transacción primer trimestre 2020

1ER TRIM 2020					
COMUNAS	**ARRENDAMIENTO**	**DES.ARRENDAMIENTO**	**DES. VENTA**	**VENTA**	**TOTAL GENERAL**
BOSTON	10	1		1	12
CENTRO	145	6		9	160
CUBA	11	4			15
DEL CAFÉ	4				4
EL OSO	1	1			2
FERROCARRIL	1				1
JARDIN	19	2	1	2	24
OLIMPICA	26	3	1		30
ORIENTE	6	2			8
POBLADO	26	1	1	2	30
RIO OTUN	1		1		2
SAN JOAQUIN	12	1		1	14
UNIVERSIDAD	91	6		1	98
VILLAVICENCIO	14				14
COMUNAS	**367**	**27**	**4**	**16**	**414**
CORREGIMIENTOS	15	1	2		18
TOTAL GENERAL	**382**	**28**	**6**	**16**	**432**

Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elaboro: OBSERVA

En la siguiente tabla se muestran datos relacionados al tipo de arrendamiento (Vivienda-Comercial-Industrial-Institucional), en donde se observa que existe una mayor demanda en el sector de la **VIVIENDA** con un total **312** transacciones con una participación sobre el total de transacciones en comunas del 75% aproximadamente;

dentro de este tipo de arrendamiento la comuna CENTRO continua con la de mayor dinámica con un total de **96** transacciones.

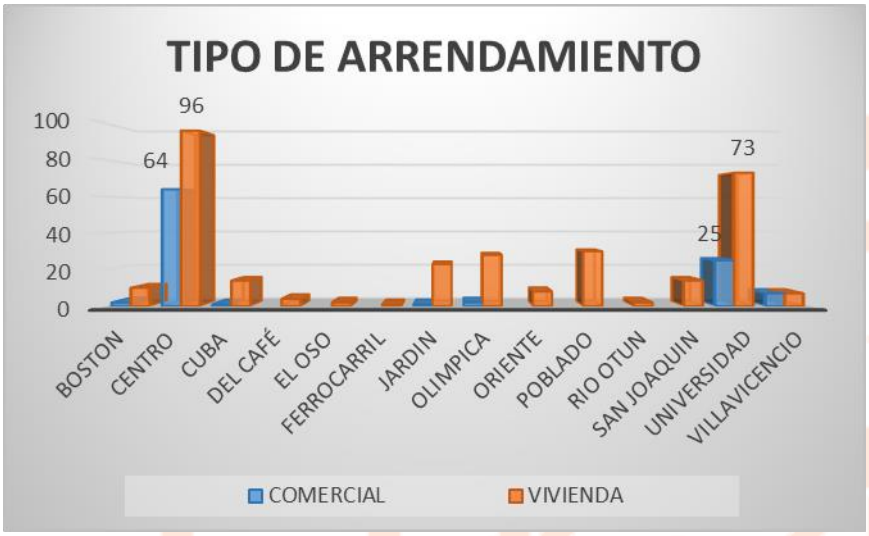
Para las transacciones de arrendamiento **COMERCIAL** se logra obtener un total de **102** movimientos cifra similar a la del trimestre pasado representando un porcentaje del 25% sobre el total de transacciones en comunas; la comuna de mayor transacción es CENTRO con **(64),** seguida de esta se encuentra la comuna UNIVERSIDAD con solo 25 transacciones.

Tabla 31. Comuna/tipo de arrendamiento primer trimestre 2020

1ER TRIM 2020			
COMUNAS	**COMERCIAL**	**VIVIENDA**	**TOTAL GENERAL**
BOSTON	2	10	12
CENTRO	64	96	160
CUBA	1	14	15
DEL CAFÉ		4	4
EL OSO		2	2
FERROCARRIL		1	1
JARDIN	1	23	24
OLIMPICA	2	28	30
ORIENTE		8	8
POBLADO		30	30
RIO OTUN		2	2
SAN JOAQUIN		14	14
UNIVERSIDAD	25	73	98
VILLAVICENCIO	7	7	14
COMUNAS	**102**	**312**	**414**
CORREGIMIENTOS	5	13	18
TOTAL GENERAL	**107**	**325**	**432**

Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elaboro: OBSERVA

Ilustración 21. Comuna/tipo arrendamiento primer trimestre 2020.



Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elaboro: OBSERVA

Para el sector inmobiliario es de gran importancia tener conocimiento del promedio del valor de arrendamientos tanto de vivienda como comercial en las 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 inmobilairio 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.

Tabla 32. Comuna/promedio canon primer trimestre 2020

PROMEDIO CANON 1ER TRIM 2020		
COMUNAS	COMERCIAL	VIVIENDA
BOSTON	$ 1.350.000	$ 712.122
CENTRO	$ 3.963.807	$ 669.464
CUBA	$ 950.000	$ 464.208
DEL CAFÉ		$ 369.375
EL OSO		$ 500.000
FERROCARRIL		$ 550.000
JARDIN	$ 1.173.163	$ 1.205.800
OLIMPICA	$ 6.617.133	$ 837.526
ORIENTE		$ 596.063
POBLADO		$ 720.159
RIO OTUN		$ 350.000
SAN JOAQUIN		$ 1.445.113
UNIVERSIDAD	$ 2.210.556	$ 1.368.523
VILLAVICENCIO	$ 927.571	$ 619.086

Fuente: Inmobiliarias Pereira. Elaboró: OBSERVA

para el sector VIVIENDA los promedios de algunas comunas tuvieron variaciones; para este trimestre el promedio de canon de la comunas mas notable es SAN JOAQUIN con un canon de arrendamiento pomedio de $1.445.113 teniendo una similitud con la comuna UNIVERSIDAD que registro un pomedio para este trimestre de 1.368.523. Para el sector COMERCIAL el promedio de canon mas notable se vio en la comuna OLIMPICA con un total de $6.617.133.

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 2020.

Tabla 33. Transacciones comuna/estrato

1ER TRIMSTRE 2020						
	ESTRATO					
COMUNAS	2	3	4	5	6	TOTAL GENERAL
BOSTON		2	10			12
CENTRO	2	35	52	62	9	160
CUBA	2	10	3			15
DEL CAFÉ	1	3				4
EL OSO		1	1			2
FERROCARRIL			1			1
JARDIN		1	6	16	1	24
OLIMPICA		3	13	13	1	30
ORIENTE		6	1	1		8
POBLADO	2	6	20	2		30
RIO OTUN	1	1				2
SAN JOAQUIN		4	2	4	4	14
UNIVERSIDAD		1	12	51	34	98
VILLAVICENCIO	1	8	5			14
TOTAL COMUNAS	**9**	**81**	**126**	**149**	**49**	**414**
CORREGIMIENTO			3	10	5	18
TOTAL GENERAL	**9**	**81**	**129**	**159**	**54**	**432**

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 126 dentro de las cuales se registran en la comuna CENTRO con un total de 52 transacciones y POBLADO con un total de 20 transacciones; continuando con el estrato 5 con un total de 149 transacciones cifra que equivale a la que se registró el trimestre pasado, y el estrato 3 con 81 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.

La transacción para este primer trimestre en corregimientos fue de 18 cifra que se ubica por debajo del trimestre pasado, el registro de corregimientos para este trimestre fue de solo 2 corregimientos: CERRITOS y TRIBUNAS CORCEGA

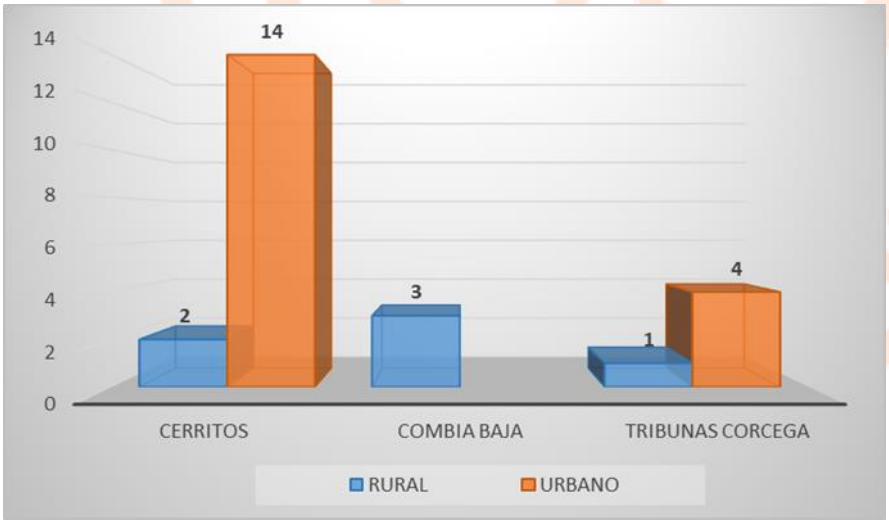
Tabla 34. Número transacciones/corregimiento primer trimestre 2020

CORREGIMIENTO	RURAL	URBANO	TOTAL GENERAL
CERRITOS	6	11	17
TRIBUNAS		1	1
TOTAL CORREG.	**6**	**12**	**18**

Fuente: Inmobiliarias Pereira. Elaboró: OBSERVA

El corregimiento Cerritos registró un total de 17 transacciones, 11 de ellas para el sector urbano y 6 para el sector rural; en el corregimiento Tribunas Córcega solo se registró 1 movimiento para el sector urbano. Dando lo anterior un total de 6 transacciones para el sector rural y 12 transacciones para el sector urbano.

Ilustración 22. Transacciones corregimiento por Sector primer trimestre 2020.



Fuente: Inmobiliarias Pereira. Elaboró: OBSERVA

Los datos en corregimientos son pocos, sin embargo, en cuanto al tipo de transacción se muestra que ARRENDAMIENTOS toma importancia reflejando un total de 15 transacciones con una participación sobre el total de transacciones en corregimientos del 83%; en venta no hubo ningún movimiento, desocupado para arrendamiento 1 y desocupado para la venta 2 movimientos.

Tabla 36. Tipo de transacciones corregimiento primer trimestre 2020

1ER TRIM 2020					
CORREGIMIENTO	**ARRENDAMIENTO**	**DES. ARRENDAMIENTO**	**DESC. VENTA**	**VENTA**	**TOTAL GENERAL**
CERRITOS	14	1	2		17
TRIBUNAS	1				1
TOTAL CORREG.	**15**	**1**	**2**	**0**	**18**
COMUNAS	367	27	4	16	414
TTOTAL GENERAL	**382**	**28**	**6**	**16**	**432**

Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elaboro: OBSERVA

A continuación, se muestra el promedio de arrendamiento de los 2 corregimientos teniendo en cuenta que el corregimiento cerritos tuvo un total de 17 transacciones las cuales se presta para lograr obtener un promedio sólido, en cuanto al promedio del corregimiento tribunas la información se basa a partir de solo 1 transacción.

Tabla 37. Corregimiento/promedio canon primer trimestre 2020

CORREGIMIENTO	COMERCIAL	VIVIENDA
CERRITOS	$ 6.221.751	$ 1.611.780
TRIBUNAS	$ 3.269.588	$ 750.000

Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elaboro: OBSERVA

Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elaboro: OBSERVA

CONCLUSIONES

- Continua la disminución en la recepción de la información por parte del gremio inmobiliario, ya que para este cuarto trimestre se recibió información de tan solo 22 inmobiliarias de 176 que hay inscritas en este momento en la plataforma de la Alcaldía y Observatorio Inmobiliario.

- Para este trimestre las licencias urbanísticas registraron un total de 211, presentando una disminución del -14% frente al trimestre anterior (octubre-noviembre-diciembre). La mayor participación de licencias fue para la CONSTRUCCION exactamente en el estrato 6. En cuanto al comparativo de licencias frente al primer trimestre del año anterior (2019) se muestra un leve aumento del 3%.

- En cuanto al área licenciada se observa una disminución considerable del -32% frente al primer trimestre del año 2019 y en cuanto al trimestre anterior una disminución del -5%. También se logra evidenciar que los metros cuadrados licenciados estuvieron concentrados en la CONSTRUCCION con un total de 450.791 M2 con el 60% de participación frente al total de metros licenciados.

- La Empresa de Energía de Pereira arroja un total de 932 instalaciones de energía para este primer trimestre, en donde 641 instalaciones pertenecen a Comunas y 291 a Corregimientos, el total instalado estuvo por debajo del total del trimestre pasado.

- Según lo reportado por la Superintendencia de Notariado y Registro para el primer trimestre del año 2020 se registraron un total de **1.493** transacciones de compraventa, en cuanto a los valores de la cuantía para este trimestre fueron de $192.739.418.623.