



OBSERVATORIO INMOBILIARIO
ALCALDIA DE PEREIRA

SECRETARÍA DE PLANEACION
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 municipio¹.

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.

Se debe tener en cuenta el motivo de disminución de todos los datos correlacionados de las entidades anteriormente mencionadas, debido al suceso inesperado que se está viviendo actualmente en nuestro país y en el mundo; como lo es la pandemia del COVID-19). Este segundo trimestre fue el más afectado ya que se inició cuarentena estricta por el gobierno nacional desde el día 16 de marzo del presente año, trayendo como resultado el cierre de todas las entidades a mediados del mes de marzo y poco a poco han abierto con estrictas medidas de seguridad.

1.1. Licencias urbanísticas

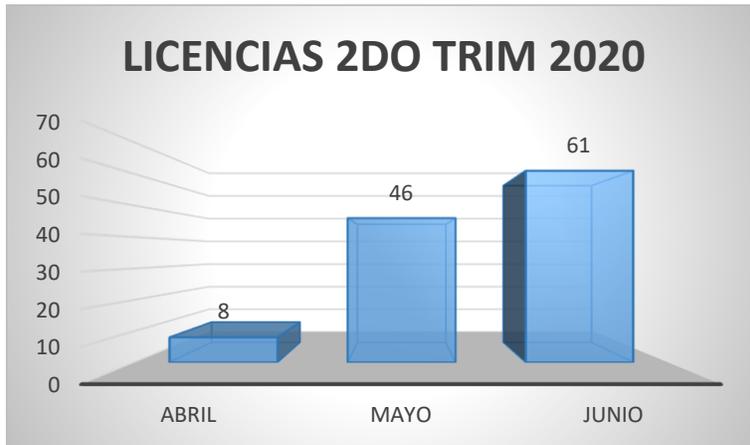
De acuerdo a la información que suministra las curadurías 1 y 2, para este trimestre el total de licencias fue de 115 reflejando una disminución del -45% con respecto al trimestre anterior ubicándose en 211 licencias, la cifra de licencias ha disminuido en los últimos 6 meses.

Tabla 1 Licencias periodo (Abril-mayo-junio 2020)

2DO TRIM 2020	
MES	NUM. LICENCIAS
ABRIL	8
MAYO	46
JUNIO	61
TOTAL GENERAL	115

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Ilustración 1 Número de licencias 2do trimestre 2020



Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Al realizar un comparativo de licencias con respecto al segundo trimestre del año 2019 se muestra una disminución considerable del -44% del total de licencias; esta disminución se da más que todo por el poco movimiento que se dio en el mes de abril registrando a fin de mes un total de 8 licencias reflejando una disminución del -85% frente al mes de abril del año 2019, para el mes de mayo la situación fue similar, la disminución fue del -55%, en cambio para el mes de junio se registra un aumento del 27% frente al mes de junio del año 2019, esta última cifra fue la que equilibrio un poco la disminución que trajo este trimestre.

Tabla 2 Variación licencias 2do trimestre año 2019-2020

COMPARATIVO LICENCIAS 2DO TRIMESTRE 2019-2020			
MES	2019	2020	VAR %
ABRIL	55	8	-85%
MAYO	102	46	-55%
JUNIO	48	61	27%
TOTAL GENERAL	205	115	-44%

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

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 segundo trimestre del año (2020); se observa que cada sector tiene un porcentaje de participación variable, el cual el Sector URBANO muestra mayor participación con un total de 72 licencias cifra que se ubica por debajo de los dos trimestres anteriores reflejando una participación del 63%, una cifra que abarca la mayoría de licencias las cuales fueron 115; para el sector RURAL las licencias alcanzaron un total de 28 reflejando una participación del 24%, para el sector SUBURBANO las licencias fueron de 13 y una participación de 11% frente al total licenciado; por último, el sector EXPANSION URBANO con un total de 2 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 en un cambio negativo razón antes expuesta debido a la contingencia que se viene dando desde marzo del presente año. En cada uno de los sectores se registró

disminución, logrando un alto porcentaje negativo para el sector EXPANSION URBANA del -67% asentando un registro de solo 2 licencias, para el sector URBANO la disminución se ubicó en el -51% pasando de 147 licencias a comienzos de año llegando solo a este trimestre a 72 licencias, para el sector SUBURBANO la disminución se ubicó en -41% y por último en el sector RURAL la variación negativa fue del -7%.

Tabla 3. Comparativo-Variación licencias/sector

COMPARATIVO 2DO. TRIM. 2019-2020			
SECTOR	2019	2020	% VARIACION
EXPANSION URBANA	6	2	-67%
RURAL	30	28	-7%
SUBURBANO	22	13	-41%
URBANO	147	72	-51%
TOTAL GENERAL	205	115	-44%

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Ilustración 3 Comparativo número de licencias por sector



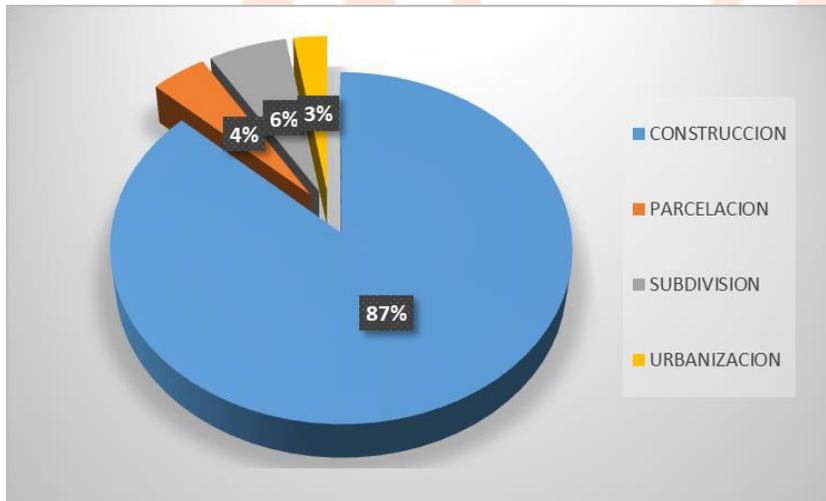
Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

1.3 Actuación frente a Sector / Participación

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

Los datos muestran un total de 115 licencias para los meses de abril, mayo y junio, reflejados en su mayoría en el sector de la CONSTRUCCION con un total de 100 licencias representado en un 87%, para este trimestre la URBANIZACION refleja solo un 3% del total de licencias, en SUBDIVISION un 6% y para el sector de PARCELACION un 4% de participación sobre el total licenciado.

Ilustración 4 Actuación 2do trimestre 2020



Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

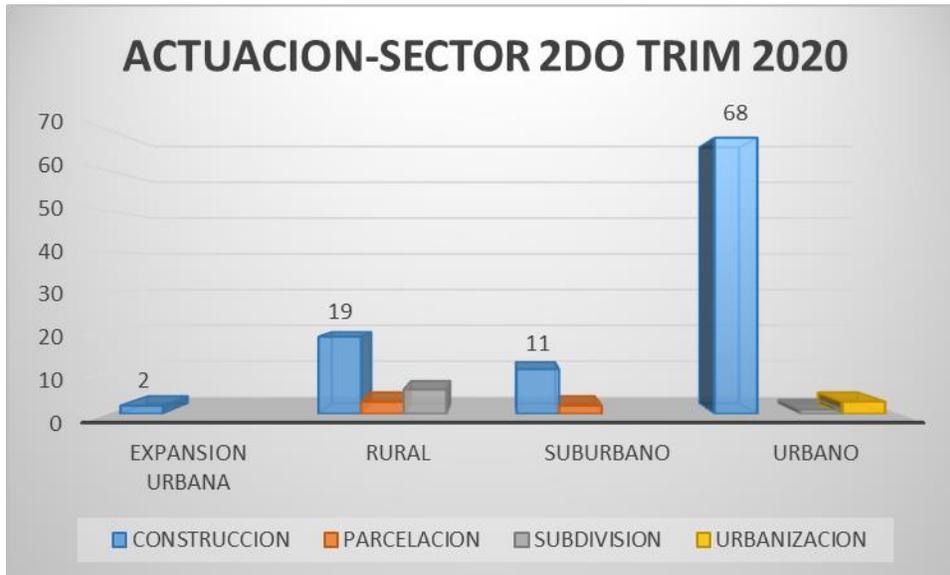
Tabla 4 Actuación frente a sector/participación total

2DO TRIM 2020					
ACTUACION	EXPANSION URBANA	RURAL	SUBURBANO	URBANO	TOTAL GENERAL
CONSTRUCCION	2	19	11	68	100
PARCELACION		3	2		5
SUBDIVISION		6		1	7
URBANIZACION				3	3
TOTAL GENERAL	2	28	13	72	115

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

La CONSTRUCCION fue la más representativa con un total de 100 licencias de las cuales están concentradas en el Sector URBANO con un total de **68**, seguido el Sector RURAL con 19 licencias para la construcción, en cuanto al sector SUBURBANO las licencias en construcción se ubicaron en 11 y con tan solo 2 licencias en construcción perteneciente a EXPANSION URBANA siendo las únicas licencias que se mostraron en este trimestre.

Ilustración 5 Actuación/sector segundo trimestre 2020



Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

1.4 Actuación frente al Área licenciada y su participación

Tabla 5 Actuación/área licenciada segundo trimestre 2020

ACTUACION	TOTAL GENERAL
CONSTRUCCION	58.313
PARCELACION	101.015
SUBDIVISION	-
URBANIZACION	13.856
TOTAL GENERAL	173.185

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Para este trimestre evidentemente el área licencia será menor a la del trimestre anterior puesto que las licencias disminuyeron, todo esto lo demuestra en la cifra de total licenciado con un total de **173.185 M2**, del valor de área total se concentra 101.015 M2 pertenecientes a la Parcelación.

Aunque para este trimestre se muestra una disminución del -44% en licencias, el porcentaje sigue decreciendo en cuanto al área licenciada ya que su variación fue del -86%, el área disminuyó casi 7 veces con respecto al área del segundo trimestre

de 2019. Las participaciones de cada clase de construcción han sido fluctuantes en cada trimestre, para este trimestre la mayor participación fue para Parcelación con una participación del 58%, este valor es significativo puesto que al realizar un comparativo con el segundo trimestre del año 2019 la participación de parcelación fue tan solo del 7%, seguido se ubica la Construcción con un total de 34% en su participación y Urbanización con un 8%. En cuanto a la variación el único aumento que se dio fue para parcelación con un 22%. A continuación, se mostrarán datos en los cuales se realiza un comparativo no con el trimestre anterior sino con el segundo trimestre del año 2019.

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

COMPARATIVO 2DO TRIM. 2019-2020 M2- PARTICIPACION					
ACTUACION	2019	% PARTICIPACION	2020	% PARTICIPACION	% VAR
CONSTRUCCIÓN	856.025	69%	58.313	34%	-93%
PARCELACIÓN	82.907	7%	101.015	58%	22%
SUBDIVISION	85.590	7%	-	0%	-100%
SUBDIVISION Y URBANIZACION	32.204	3%	-	0%	-100%
URBANIZACIÓN	154.566	12%	13.856	8%	-91%
URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN	31.544	3%	-	0%	-100%
TOTAL GENERAL	1.242.836	100%	173.185	100%	-86%

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Claramente se muestra la disminución total del área de un -86%, el área total del segundo trimestre se ubicó en 1.242.836 M2 y para este segundo trimestre el área solo fue de 173.185 M2.

Claramente se evidencia un cambio en todos los tipos de construcción de un trimestre a otro, también muestra como en Subdivisión y en Urbanización y Construcción no evidencia metros licenciados, en cuanto a Construcción el decrecimiento estuvo por encima del -90% logrando así una participación mínima del 34% en comparación con la mayoría de periodos anteriores.

En la siguiente grafica se puede apreciar los valores que registra cada rubro en área licenciada para los meses de abril, mayo y junio del año (2019) y (2020) registrando así que el área licenciada para la parcelación en este año fue fundamental con un total de en el (101.015 m2), teniendo en cuenta el registro

mínimo que hubo durante este trimestre, también se logra evidenciar la diferencia con el año 2019 ya que el área licenciada de mayor participación fue para la construcción con (856.025 M2).

Ilustración 6 Comparativo actuación/área licenciada segundo 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 segundo 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 27 y 28 respectivamente, estos estratos continúan teniendo el mayor grado de actividad en meses anteriores, sin embargo para este trimestre la cifra disminuye ya que para el trimestre anterior del presente año las licencias en estos dos estratos ocuparon el doble, para el estrato 2 las licencias se ubicaron en 22, en el estrato 4 y 5 el número de licencias fueron de 16 y 17 respectivamente, por último el estrato de menos participación fue el 1 con un total de 5 licencias.

Ilustración 7. Licencias por estrato segundo trimestre 2020



Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Al realizar un comparativo del segundo trimestre del año 2019 y 2020 se muestra una disminución total del -44%, mostrando una disminución en cada estrato; un -58% para el estrato 1 siendo el estrato en donde más hubo reducción de licencias, seguido el estrato 3 con una disminución del -51%, estrato 6 con -49% estrato 2 con una reducción del -45%, y el estrato 4 con un -30%, en donde hubo una reducción mínima fue para el estrato 5 relegando un -15% de reducción.

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

COMPARATIVO 2DO TRIM 2019-2020			
ESTRATO	2019	2020	VAR %
1	12	5	-58%
2	40	22	-45%
3	55	27	-51%
4	23	16	-30%
5	20	17	-15%
6	55	28	-49%
TOTAL GENERAL	205	115	-44%

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 – segundo trimestre 2020

2DO TRIM. 2020							TOTAL GENERAL
ACTUACION	ESTRATO						
	1	2	3	4	5	6	
CONSTRUCCION	3	21	23	14	13	26	100
PARCELACION		1	2	0	1	1	5
SUBDIVISION	1		2	1	2	1	7
URBANIZACION	1			1	1		3
TOTAL GENERAL	5	22	27	16	17	28	115

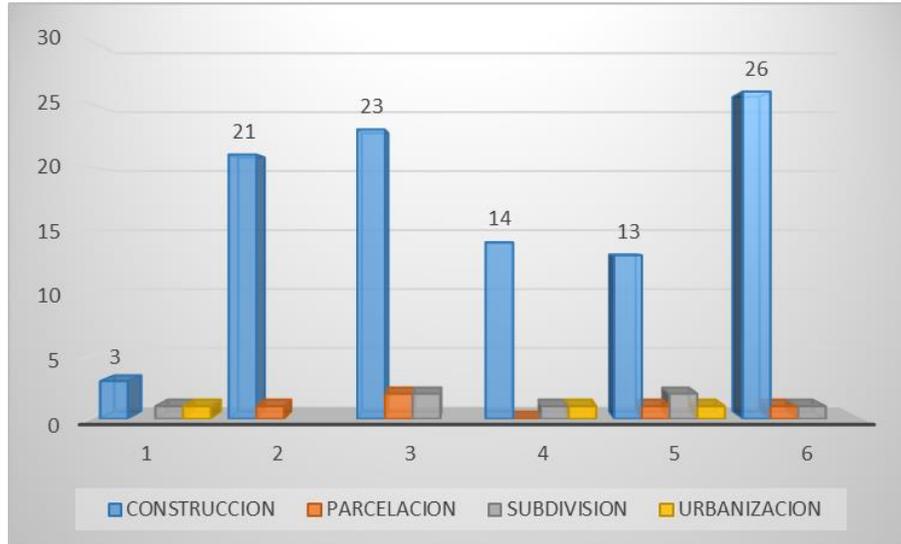
Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

En el análisis anterior de licencias por estrato se evidenció que el estrato 3 y 6 hubo mayor participación, en cuanto a su clase de construcción se muestra que para estos dos estratos la mayor participación se ubicó en la Construcción con un total de 23 y 26 licencias respectivamente; también muestra que para el estrato 3 hubo y total de 2 licencias para parcelación y Subdivisión, y para el estrato 6 una licencia para cada uno de los anteriores.

Para el estrato 5 se evidencia que hubo licencias en cada una de las clases de construcción, es decir que del total de licencias que fueron 17, 13 fueron para la construcción, 1 para parcelación, 2 para Subdivisión y 1 para urbanización. Esto concluye que el único estrato en donde hubo toda actividad de licencias en las clases de construcción para el estrato 5.

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 y la constancia del estrato 5 en toda clase de construcción.

Ilustración 8 Actuación relación/estrato segundo trimestre 2020



Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Con respecto a los metros cuadrados licenciados para este segundo trimestre se tiene un total de 173.185 M2 de los cuales hay una gran concentración de participación del 58% en PARCELACION con un total de 101.015 m2, dentro de los cuales se encuentra un total de 94.090 M2 en el estrato 2 reflejando una participación del 93% sobre el total de parcelación, esto quiere decir que el estrato 2 fue el rubro decisivo para el alto porcentaje de área licenciada.

También se logra evidenciar que el estrato 4 registra un área licenciada en construcción de 34.142 M2 alcanzando una participación del 85% sobre el total de área en el estrato 4.

Aunque se ha mencionado que en el estrato 3 hubo mayor número de licencias en este caso, en cuanto al área licenciada el estrato 3 fue el que menos área registró mostrando un total de 3.003 M2 solo para la construcción. Para la construcción se muestra que en todos los estratos hubo actividad, sin embargo, no logra tener el mayor número de área licenciada.

Para la Urbanización solo hubo actividad en el estrato 1 y 4 arrojando un total de 13.856 M2.

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

2DO TRIM 2020							
ACTUACION	ESTRATO						TOTAL GENERAL
	1	2	3	4	5	6	
CONSTRUCCION	2.109	2.543	3.003	34.142	2.113	14.403	58.313
PARCELACION		94.090			6.924		101.015
SUBDIVISION							-
URBANIZACION	7.653			6.204			13.856
TOTAL GENERAL	9.762	96.633	3.003	40.346	9.038	14.403	173.185

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

1.7 Licencias por Comuna

Del total de licencias que se registraron para este trimestre (115), 63 pertenecen a Comunas con una participación del 55% frente al total licenciado.

Para este trimestre el cambio ha sido notorio, tanto en disminución de licencias como para la representación que tiene cada uno de los rubros frente a licencias; en todos los periodos anteriores se ha dado que al realizar los análisis en comunas se da que la comuna centro es en donde mayor número de licencias se registra; para este trimestre todo cambió ya que el mayor número de licencias es para la comuna SAN JOAQUIN con un total de 9 y un 14% de participación sobre el total de licencias en comunas. Para la comuna POBLADO el número de licencias fue de 8, para la comuna CENTRO, CONSOTA Y UNIVERSIDAD las licencias fueron 6 teniendo una participación del 10%, la comuna JARDIN con 5 licencias, comuna EL OSOS Y RIO OTUN 4 licencias, hasta llegar a cada una de las comunas con menos licencias.

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

Tabla 10. Licencias por comuna segundo trimestre 2020

2DO TRIM 2020	
COMUNA	LICENCIAS
BOSTON	2
CENTRO	6
CONSOTA	6
CUBA	2
DEL CAFÉ	2
EL OSO	4
FERROCARRIL	3
JARDIN	5
OLIMPICA	3
ORIENTE	2
POBLADO	8
RIO OTUN	4
SAN JOAQUIN	9
UNIVERSIDAD	6
VILLAVICENCIO	1
SUBTOTAL COMUNA	63
CORREGIMIENTOS	52
TOTAL GENERAL	115

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Para este trimestre se logra evidenciar que de 19 comunas existentes en el Municipio de Pereira no hubo actividad en 4 comunas.

Al analizar el comparativo de comunas del segundo trimestre (2019) con las licencias del segundo trimestre del presente año se observa que el total de licencias en comuna disminuyó notoriamente pasando de 143 a 63 licencias reflejando así un -56% de disminución.

Tabla 11 Comparativo licencias por comuna segundo trimestre 2019-2020

COMPARATIVO 2DO TRIM 2019-2020			
COMUNA	2019	2020	VAR
BOSTON	1	2	100%
CENTRO	18	6	-67%
CONSOTA	9	6	-33%
CUBA	7	2	-71%
DEL CAFÉ	6	2	-67%
EL OSO	22	4	-82%
FERROCARRIL	3	3	0%
JARDIN	13	5	-62%
OLIMPICA	10	3	-70%
ORIENTE	2	2	0%
POBLADO	20	8	-60%
RIO OTUN	6	4	-33%
SAN JOAQUIN	9	9	0%
UNIVERSIDAD	15	6	-60%
VILLAVICENCIO	2	1	-50%
SUBTOTAL COMUNA	143	63	-56%
CORREGIMIENTOS	62	52	-16%
TOTAL GENERAL	205	115	-44%
PARTICIPACION	70%	55%	

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Con el anterior comparativo evidentemente se observa que hubo más comportamiento negativo que positivo frente al segundo trimestre 2019, solo ocurrió un aumento del 100% en la comuna BOSTON ya que para este trimestre se presentó un total de dos licencias y para el trimestre 2 del año 2019 hubo 1 licencia; la variación para algunas comunas fue constante, es decir las licencias no cambiaron.

De las 15 comunas que se tomaron registro la mayoría de ellas, es decir 11 alcanzan a mostrar disminución, comenzando con la comuna OSO con un -82% hasta llegar a la comuna CONSOTA y RIO OTUN con un -33% de disminución.

Comuna/Actuación

Del total de licencias en construcción para comunas que fueron 60, el mayor número de licencias fue para la comuna SAN JOAQUIN, el POBLADO, UNIVERSIDAD y CENTRO, con la siguiente tabla se mostrara que de estas 4 comunas ocurre el mayor número de licencias en la CONSTRUCCION, 8 para las dos primeras y 6 licencias para universidad y centro, es decir que el 47% de las licencias las representan estas 4 comunas. En parcelación no hubo actividad razón por la cual se evidencia que la actividad relevante que tuvo este rubro en área licenciada fue por parte de los corregimientos; para subdivisión solo hubo 1 licencia en comunas exactamente para la comuna CONSOTA, en urbanización un total de 2 licencias para la comuna JARDIN y SAN JOAQUIN.

Tabla 12 Comunas/actuación

COMUNA	CONSTRUCCION	PARCELACION	SUBDIVISION	URBANIZACION	TOTAL GENERAL
BOSTON	2				2
CENTRO	6				6
CONSOTA	5		1		6
CUBA	2				2
DEL CAFÉ	2				2
EL OSO	4				4
FERROCARRIL	3				3
JARDIN	4			1	5
OLIMPICA	3				3
ORIENTE	2				2
POBLADO	8				8
RIO OTUN	4				4
SAN JOAQUIN	8			1	9
UNIVERSIDAD	6				6
VILLAVICENCIO	1				1
SUBTOTAL COMUNA	60	0	1	2	63
CORREGIMIENTOS	40	5	6	1	52
TOTAL GENERAL	100	5	7	3	115

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 evidentemente se observa una disminución del -91% frente al área licenciada del segundo trimestre (2019), mostrando el mayor decrecimiento en la comuna OLIMPICA con un -100%, la comuna DEL CAFE con una disminución del -99% y así su decrecimiento llega hasta la comuna FEERROCARRIL con un -3%; sin embargo, hay un aumento en la comuna UNIVERSIDAD del 55% y BOSTON del 887% este último es debido a que su aumento en licencias fue del 100% y esto hizo que el porcentaje de variación total en comunas frente al segundo trimestre no fuera tan exorbitante. Por último, se muestra una participación del área en comunas frente al total de área licenciada del 20%.

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

COMPARATIVO 2DO TRIM 2019-2020			
COMUNA	2019	2020	VAR
BOSTON	216	2.132	887%
CENTRO	6.364	973	-85%
CONSOTA	37.557	851	-98%
CUBA	23.072	9.559	-59%
DEL CAFÉ	23.103	185	-99%
EL OSO	2.924	471	-84%
FERROCARRIL	283	274	-3%
JARDIN	68.957	471	-99%
OLIMPICA	104.540	472	-100%
ORIENTE	1.217	618	-49%
POBLADO	8.081	1.031	-87%
RIO OTUN	1.372	615	-55%
SAN JOAQUIN	104.289	9.269	-91%
UNIVERSIDAD	5.180	8.041	55%
VILLAVICENCIO	192	111	-42%
SUBTOTAL COMUNA	387.346	35.073	-91%
CORREGIMIENTO	855.491	138.111	-84%
TOTAL GENERAL	1.242.836	173.185	-86%
PARTICIPACION	31%	20%	

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

1.9 Comuna frente a Metros cuadrados por mes

La siguiente tabla muestra el comportamiento que tuvo cada mes (abril-mayo-junio) de 2020 de las comunas frente al área licenciada, mostrando un alto valor en área de la comuna CUBA con 9.446 M2 en el mes de abril, UNIVERSIDAD con 7.919 m2 para el mes de mayo y la comuna SAN JOAQUIN con 8.176 M2 para el mes de junio, teniendo cada una un promedio de participación frente al total licenciado en comunas del 24%.

Tabla 14. Comuna-mes primer trimestre 2020

COMUNA	ABRIL	MAYO	JUNIO	TOTAL GENERAL
BOSTON		2.132		2.132
CENTRO	63	452	458	973
CONSOTA	136	294	420	851
CUBA	9.446		113	9.559
DEL CAFÉ			185	185
EL OSO		379	92	471
FERROCARRIL		172	102	274
JARDIN		81	390	471
OLIMPICA		472		472
ORIENTE		618		618
POBLADO		518	513	1.031
RIO OTUN			615	615
SAN JOAQUIN	922	171	8.176	9.269
UNIVERSIDAD		7.919	122	8.041
VILLAVICENCIO		111		111
SUBTOTAL COMUNAS	10.566	13.320	11.188	35.073
CORREGIMIENTO	1.210	111.365	25.536	138.111
TOTAL GENERAL	11.776	124.685	36.724	173.185

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 segundo trimestre 2020, se mostrará como para este trimestre las licencias en corregimiento continúan estando ubicándose por debajo de las licencias en comunas, sin embargo, los corregimientos este trimestre logran

estar un poco más cerca a la cifra de licencias en comunas, teniendo un 10% de diferencia en participación frente al total licenciado de cada uno. Comunas con un 55% y corregimientos un 45%.

La tabla muestra que las licencias obtenidas por parte de los corregimientos para este segundo trimestre fueron de 52.

Tabla 15. Licencias corregimiento segundo trimestre 2020

CORREGIMIENTO	TOTAL GENERAL
ALTAGRACIA	1
ARABIA	2
CAIMALITO	1
CERRITOS	18
COMBIA ALTA	2
COMBIA BAJA	5
LA PALMILLA	1
MORELIA	8
PUERTO CALDAS	1
TRIBUNAS	13
SUBTOTAL CORREGIMIENTO	52
COMUNA	63
TOTAL GENERAL	115

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 18 licencias; teniendo una participación del 35% frente al total de licencias en corregimientos , sin embargo hay una disminución de licencias del 50% en este corregimiento frente al segundo trimestre del año 2019, también se encuentra el corregimiento de TRIBUNAS con un total de 13 licencias teniendo así una participación del 25% frente al total e licencias de corregimientos, lo anterior muestra que en estos dos corregimientos se concentran el número de licencias teniendo así un 60% de participación frente al total de licencias en corregimientos.

Aunque las licencias fueron pocas para corregimientos, se muestra que este año los corregimientos del municipio de Pereira van teniendo cada vez participación ya que de 12 corregimientos que hay en nuestro municipio, en 10 corregimientos hubo licencias.

A continuación, se analiza un comparativo del comportamiento de las licencias de corregimientos para cada segundo trimestre (2019-2020), la variación que hubo de corregimientos fue negativa del -16%; uno de los corregimientos en los cuales se da para que este porcentaje no fuese tan significativo en su disminución fue el corregimiento COMBIA ALTA ya que su variación tuvo un 100% positivo, seguido se encuentra el corregimiento de TRIBUNAS con un 44% de variación positiva, MORELIA con un 33% pasando de 6 licencias para el segundo trimestre de 2019 a 8 licencias para este trimestre d 2020; y el corregimiento COMBIA BAJA teniendo un 25% de variación positiva.

Los corregimientos que hacen que la variación total tenga un valor negativo son el corregimiento de la BELLLA y la FLORIDA con un decrecimiento del -100%, seguido el corregimiento CERRITOS con un -50%, este último mostrando que para el segundo trimestre del año 2019 las licencias se ubicaron en 36 y este año en 18.

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

COMPARATIVO 2DO TRIM 2019-2020			
CORREGIMIENTO	2019	2020	%VAR
ALTAGRACIA		1	#¡DIV/0!
ARABIA	2	2	0%
CAIMALITO		1	#¡DIV/0!
CERRITOS	36	18	-50%
COMBIA ALTA	1	2	100%
COMBIA BAJA	4	5	25%
LA BELLA	1		-100%
LA FLORIDA	3		-100%
LA PALMILLA		1	#¡DIV/0!
MORELIA	6	8	33%
PUERTO CALDAS		1	#¡DIV/0!
TRIBUNAS	9	13	44%
SUBTOTAL CORREGIMIE	62	52	-16%
COMUNA	143	63	-56%
TOTAL GENERAL	205	115	-44%
PARTICIPACION	30%	45%	

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

La participación que de los corregimientos en el segundo trimestre del año 2019 fue del 30% y para este segundo trimestre del año 2020 la participación estuvo por encima con un 45%.

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 18 licencias que se expidieron, 13 de ellas fue para la clase de licencia Construcción, 3 licencias para Parcelación, 1 para Subdivisión y 1 licencias para Urbanización.

Para el corregimiento TRIBUNAS las licencias se concentraron en la Construcción, 1 licencia para Parcelación y 2 licencias para Subdivisión. Es decir que del total de licencias para la Construcción que fueron 40, 30 licencias hacen parte de estos dos corregimientos, dejando una participación del 78% sobre el total en construcción. También se evidencia que en parcelación el total de licencias fue de 5, teniendo un total e 3 licencias para el corregimiento CERRITOS, 1 licencia para PUERTO CALDAS y 1 licencia para TRIBUNAS.

Tabla 17. Corregimientos-actuación segundo trimestre 2020

CORREGIMIENTO	CONSTRUCCION	PARCELACION	SUBDIVISION	URBANIZACION	TOTAL GENERAL
ALTAGRACIA	1				1
ARABIA	2				2
CAIMALITO			1		1
CERRITOS	13	3	1	1	18
COMBIA ALTA	2				2
COMBIA BAJA	5				5
LA PALMILLA			1		1
MORELIA	7		1		8
PUERTO CALDAS		1			1
TRIBUNAS	10	1	2		13
SUBTOTAL CORREGIMIENTO	40	5	6	1	52
COMUNAS	60	0	1	2	63
TOTAL GENERAL	100	5	7	3	115

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

1.12 Metros cuadrados licenciados por corregimiento/ Comparativo

Para el análisis del segundo trimestre del año 2020 se evidencia un total de 138.111M2 en corregimientos representando así el mayor área sobre el total licenciado para este trimestre del 80%, se evidencia que esta cifra logra concentrarse en el mes de mayo con un total de 111.365 M2 ubicando al corregimiento de PUERTO CALDAS con su mayor área licenciada de 94.090 m2, seguido se encuentra el mes de junio con un total de 25.536 m2, teniendo así una concentración de área en el corregimiento CERRITOS con un total de 22.638 m2.

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

CORREGIMIENTO	ABRIL	MAYO	JUNIO	TOTAL GENERAL
ALTAGRACIA		178		178
ARABIA		64	197	262
CAIMALITO			-	-
CERRITOS	735	368	22.638	23.742
COMBIA ALTA		185	195	380
COMBIA BAJA	475	231	388	1.095
LA PALMILLA		-		-
MORELIA		283	959	1.242
PUERTO CALDAS		94.090		94.090
TRIBUNAS	-	15.965	1.158	17.122
SUBTOTAL CORREGIMIENTO	1.210	111.365	25.536	138.111
COMUNA	10.566	13.320	11.188	35.073
TOTAL GENERAL	11.776	124.685	36.724	173.185

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Al realizar el comparativo del segundo trimestre del año 2019 frente al segundo trimestre del presente año se puede apreciar una disminución significativa del -84% variación igual a la que tuvo el primer trimestre de ambos años.

Esta variación es el resultado del área licenciada que tuvo el segundo trimestre del año 2019 con 855.491 m2 frente a un total de 138.111 m2 para este trimestre.

La variación para los corregimientos en cuanto al área licenciada en su mayoría fue negativa, también se observa que la participación que tuvo el área licenciada en corregimientos del segundo trimestre del año 2019 fue del 69% porcentaje que muestra menor participación con respecto a la de este segundo trimestre que fue del 80%.

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

COMPARATIVO 2DO TRIM 2019-2020			
CORREGIMIENTO	2019	2020	% VAR
ALTAGRACIA	0	178	#¡ DIV/0!
ARABIA	345	262	-24%
CAIMALITO	0	0	#¡ DIV/0!
CERRITOS	714.240	23.742	-97%
COMBIA ALTA	2.128	380	-82%
COMBIA BAJA	3.092	1.095	-65%
LA BELLA	10.217	0	-100%
LA FLORIDA	464	0	-100%
LA PALMILLA	0	0	#¡ DIV/0!
MORELIA	50.852	1.242	-98%
PUERTO CALDAS	0	94.090	#¡ DIV/0!
TRIBUNAS	74.154	17.122	-77%
SUBTOTAL CORREGIMIENTO	855.491	138.111	-84%
COMUNA	387.346	35.073	-91%
TOTAL GENERAL	1.242.836	173.185	-86%
PARTICIPACION	69%	80%	

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

1.13 Licencias – Vivienda interés social

Es de gran importancia tener un amplio conocimiento acerca de cuál es la participación que ocupa la vivienda de interés social en las licencias que se expiden cada trimestre, 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 segundo trimestre 2020

VIS	ABRIL	MAYO	JUNIO	TOTAL GENERAL
SI	2	7	4	13
NO	6	39	57	102
TOTAL GENERAL	8	46	61	115
PARTICIPACION	11%			

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

De un total de 115 licencias que se expidieron en el segundo trimestre del presente año ,13 licencias cuentan con VIS, es decir que el 11% del total de las licencias cuentan con ayuda del gobierno. Las VIS estuvieron distribuidas para el mes de abril un total de 2 licencias, mayo 7 licencias y junio 4 licencias. A pesar de las pocas licencias que hubo este trimestre se puede decir que el porcentaje fue alentador ya que subió 3 puntos con respecto al trimestre anterior.

1.14. Licencia -VIS-Estrato

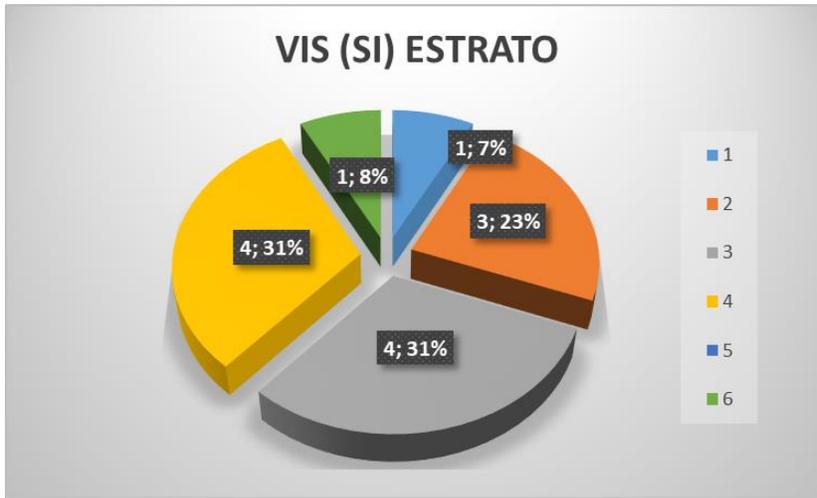
En cuanto a los estratos, se evidencia que las licencias VIS tienen un registro similar con los estratos 2, 3 y 4; para el estrato 1 y 6 sola cuenta con 1 y para el estrato 5 no se registró VIS; es decir que el estrato 3 y 4 tienen una participación del 31% frente al total de VIS para este trimestre. También podremos conocer más adelante en que comunas están ubicados los estratos mencionados.

Tabla 21. Licencias-VIS- estrato segundo trimestre 2020

VIS	ESTRATO						TOTAL GENERAL
	1	2	3	4	5	6	
SI	1	3	4	4		1	13
NO	4	19	23	12	17	27	102
TOTAL GENERAL	5	22	27	16	17	28	115

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Ilustración 9. Licencias-VIS-estrato segundo 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 13 licencias con VIS, se muestra un total de 35.888 M2 de los cuales están distribuidos en la Construcción con un total de 28.236 M2 y Urbanización con un total de 7.653 M2, dando a conocer que hay una participación del 21% de área en VIS sobre el total de área licenciada que fue de 173.185 M2, al realizar un comparativo en participación de área licenciada con respecto a VIS cabe resaltar que este trimestre hubo un aumento de 14 puntos frente al trimestre anterior.

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

2DO TRIM 2020	
VIS	AREA LICENCIADA
CONSTRUCCIÓN	28.236
URBANIZACIÓN	7.653
TOTAL AREA VIS	35.888
TOTAL AREA GENERAL	173.185
PARTICIPACION	21%

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

1.16 Licencias comuna- VIS

Vemos como del total de VIS (13) pertenecen a comunas 10 licencias, cantidad igual a las licencias con vis del trimestre anterior en comunas; la comuna SAN JOAQUIN tiene un total de 5 licencias VIS, las 5 licencias restantes estuvieron distribuidas con 1 licencia cada una para las comunas CUBA, OSO, FERROCARRIL, UNIVERSIDAD y VILLAVICENCIO. Es decir que el 50% de las licencias con vis en comunas estuvo concentrada en la comuna SAN JOAQUIN y del total de licencias en VIS el 77% se destinaron para las comunas.

Tabla 23. Licencias Comuna-VIS segundo trimestre 2020

2DO TRIM 2020			
COMUNA	SI	NO	TOTAL GENERAL
BOSTON		2	2
CENTRO		6	6
CONSOTA		6	6
CUBA	1	1	2
DEL CAFÉ		2	2
EL OSO	1	3	4
FERROCARRIL	1	2	3
JARDIN		5	5
OLIMPICA		3	3
ORIENTE		2	2
POBLADO		8	8
RIO OTUN		4	4
SAN JOAQUIN	5	4	9
UNIVERSIDAD	1	5	6
VILLAVICENCIO	1		1
SUBTOTAL COMUNA	10	53	63
CORREGIMIENTO	3	49	52
TOTAL GENERAL	13	102	115

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Ilustración 10. Licencias-VIS segundo trimestre 2020



Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

1.17 licencias VIS- Corregimientos

Para las VIS en corregimientos se observa un total 3 licencias distribuidas en el corregimiento ARABIA, CERRITOS y TRIBUNAS con una licencia cada uno; estos 3 corregimientos ocupan una participación del 23% del total licenciado en VIS.

Tabla 24. Licencias Corregimiento-VIS segundo trimestre 2020

CORREGIMIENTO	SI	NO	TOTAL GENERAL
ALTAGRACIA		1	1
ARABIA	1	1	2
CAIMALITO		1	1
CERRITOS	1	17	18
COMBIA ALTA		2	2
COMBIA BAJA		5	5
LA PALMILLA		1	1
MORELIA		8	8
PUERTO CALDAS		1	1
TRIBUNAS	1	12	13
SUBTOTAL CORREGIMIENTO	3	49	52
COMUNA	10	53	63
TOTAL GENERAL	13	102	115

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

2. INSTALACION DE ENERGIA

Para el segundo trimestre del año 2020 la Empresa de Energía del Municipio de Pereira realizó un total de **367** instalaciones cada vez registrando una disminución frente a trimestres anteriores, en este caso la disminución ocupa un -61% frente al trimestre anterior, meses (abril, mayo y junio).

Solo para el mes de abril alcanzaron un mínimo histórico de 2 instalaciones con una participación poco notoria del 1%; ya en el mes de mayo la situación fue mejorando alcanzando así un total de 130 licencias con una participación sobre el total instalado del 35% y por último el mes de junio el aumento instalado fue para 325 representando un 64% de participación.

En lo recorrido del año las instalaciones de cada trimestre no han podido superar la cifra de más de 1000 que en años anteriores se han registrado para cada trimestre, cabe resaltar que este trimestre ha sido el más bajo en estadísticas frente a todos los datos que se han tenido en actividad edificadora y en dinámica inmobiliaria.

Tabla 25. Instalaciones Energía segundo trimestre 2020

2DO TRIM. 2020		
MES	INSTALACIONES	PARTICIPACION
ABRIL	2	1%
MAYO	130	35%
JUNIO	235	64%
TOTAL GENERAL	367	100%

Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

Ilustración 11. Instalaciones energía segundo trimestre 2020



Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

La siguiente ilustración muestra claramente el total de instalaciones (367) distribuidas en Comunas y Corregimientos, en donde 269 instalaciones pertenecen a Comunas con un 73% y 98 pertenecen a Corregimientos ocupando un 27%.

Ilustración 12. Instalaciones Comuna-Corregimiento



Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

2.1. Instalación por comunas

Por lo regular las comunas son las que muestran mayor actividad lo cual evidencia un total de 267 instalaciones para el segundo trimestre; de 19 comunas en el municipio de Pereira ,14 comunas tienen actividad en instalaciones de energía, de las cuales la comuna UNIVERSIDAD, OSO y JARDIN muestran una mayor participación con un total instalado de 77, 62 y 44 respectivamente, reflejando una mayor participación para la comuna UNIVERSIDAD del 29% sobre el total instalado en comunas.

Tabla 26. Instalaciones por comuna segundo trimestre 2020

2DO TRIM 2020	
COMUNAS	INSTALACION
BOSTON	1
CENTRO	2
CONSOTA	13
CUBA	29
DEL CAFÉ	5
EL OSO	62
JARDIN	44
OLIMPICA	3
ORIENTE	2
POBLADO	8
RIO OTUN	9
SAN JOAQUIN	13
UNIVERSIDAD	77
VILLAVICENCIO	1
COMUNAS	269
CORREGIMIENTOS	98
TOTAL GENERAL	367

Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

Ilustración 13. Instalación por comunas segundo trimestre 2020



Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

Para los corregimientos del Municipio de Pereira el total instalado fue de 98, reflejando disminución durante los dos trimestres anteriores, exactamente un -85% de disminución tuvo frente al trimestre anterior (enero, febrero y marzo). De 5 corregimientos que mostraron actividad en instalaciones el corregimiento cerritos tuvo un total de 81 instalaciones reflejando una participación del 83%.

En los corregimientos ALTAGRACIA y TRIBUNAS se registró un total de 5 instalaciones para cada uno, COMBIA BAJA 6 instalaciones y 1 instalación para COMBIA ALTA.

Tabla 27. Número de instalación corregimiento segundo trimestre 2020

2DO TRIM 2020	
CORREGIMIENTO	INSTALACIONES
ALTAGRACIA	5
CERRITOS	81
COMBIA ALTA	1
COMBIA BAJA	6
TRIBUNAS	5
SUBTOTAL CORREGIMIENTO	98
COMUNAS	269
TOTAL GENERAL	367

Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

Ilustración 14. Número instalaciones corregimientos segundo trimestre 2020



Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

2.2 Instalación con clase de servicio

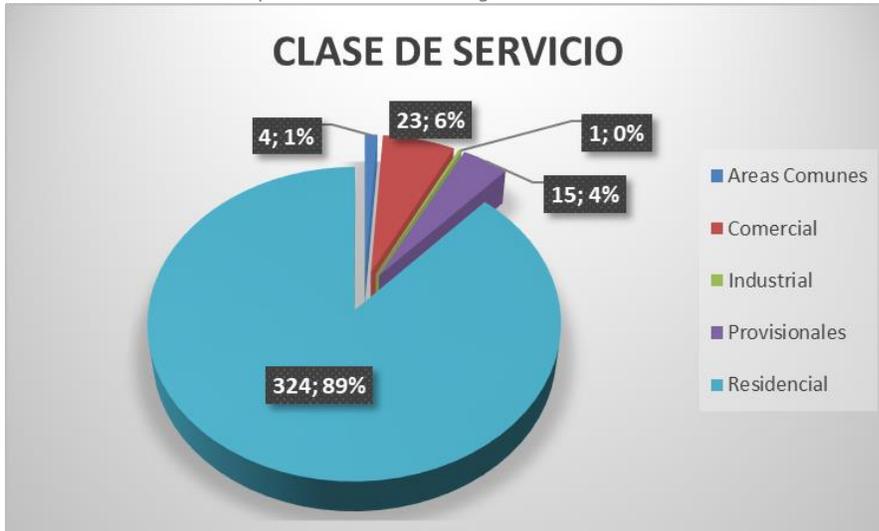
Al clasificar el número de instalaciones por clase de servicio, se evidencia que en su mayoría es para predios residenciales con un total de 324, ocupando una participación frente al total instalado del 88.3%, seguido de este se encuentra la clase de servicio Comercial con un total de 23 instalaciones representando el 4.1% para los servicios Provisionales un total de 15 instalaciones con el 7% sobre el total instalado, para el servicio de Áreas Comunas hubo un total de 4 instalaciones y para servicio Industrial solo 1 instalación.

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

2DO TRIM 2020		
CLASE DE SERVICIO	INSTALACIONES	% PARTICIPACION
Areas Comunes	4	1,1%
Comercial	23	6,3%
Industrial	1	0,3%
Provisionales	15	4,1%
Residencial	324	88,3%
TOTAL GENERAL	367	100%

Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

Ilustración 15. Instalación por clase de servicio segundo 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, para el primer trimestre del presente año fue el estrato 4 y para este trimestre el estrato en donde más hubo instalaciones fue para el estrato 5 con un total de 77 de las cuales fueron solo para el mes de junio ya que en los otros meses no hubo ningún registro de instalaciones, seguido el estrato 6 con 70 instalaciones caso semejante al anterior registrando solo para el mes de junio; el estrato 3 con un total de 65 y estrato 2 con 61 instalaciones, el estrato 4 con 41 instalaciones, en el estrato 0 las instalaciones estuvieron con un total de 43 y por último el estrato 1 con solo 10 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 segundo trimestre 2020

2DO TRIM 2020				
ESTRATO	MES			TOTAL GENERAL
	ABRIL	MAYO	JUNIO	
0	1	14	28	43
1	1	1	8	10
2	0	23	38	61
3	0	52	13	65
4	0	40	1	41
5	0	0	77	77
6	0	0	70	70
TOTAL GENERAL	2	130	235	367

Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

La siguiente ilustración muestra lo anteriormente analizado, pero a su vez indica con mayor precisión qué mes fue el que logró mayor número de instalación, revelando así para el mes de mayo un alto valor instalado de 52, en el mes de junio 77 en el estrato 5 y en el estrato 6, 70 instalaciones.

Ilustración 16. Estrato/instalación por mes segundo 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 segundo trimestre del año 2020 se registraron **592** transacciones de compraventa, dando, así como resultado una alta disminución del -60% frente al trimestre anterior, también se logró evidenciar un comparativo de las transacciones con el segundo trimestre del año 2019 que fueron (1598) reflejando una disminución del -63%, dando así variaciones similares. Esta disminución tan notoria se debe al momento que se está viviendo en nuestro país, resultado de COVID-19 ya que la mayoría de entes no tuvieron actividad, en este caso para el mes de abril las operaciones fueron nulas, ocasionando así el resultado de dicha disminución, para el mes de mayo las operaciones iniciaron sin embargo no mostraron tener gran actividad como se ha hecho en otras ocasiones y en meses anteriores ya que un promedio general de transacciones por mes por parte de supe notariado ha sido de más de 450 transacciones, para finalizar junio fue el mes en donde más hubo transacciones por un total de 305.

La cuantía total para este segundo trimestre estuvo en \$85.627.449.374 con respecto a trimestres anteriores su valor bajo apresuradamente; al realizar el comparativo frente al segundo trimestre del año 2019 la disminución fue del -61%.

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

COMPARATIVO						
MES	2019		2020		VARIACION	
	COMPRAVENTA	CUANTIA	COMPRAVENTA	CUANTIA	COMPRAVENTA	CUANTIA
ABRIL	501	\$ 60.210.708.685	0	\$ -	-100%	-100%
MAYO	601	\$ 89.202.278.916	287	\$ 37.363.914.051	-52%	-58%
JUNIO	496	\$ 71.788.183.041	305	\$ 48.263.535.323	-39%	-33%
SUBTOTAL	1598	\$ 221.201.170.642	592	\$ 85.627.449.374	-63%	-61%

Fuente: Superintendencia de Notariado y Registro. Elaboró: OBSERVA

Lo anterior demuestra que tanto las transacciones de compraventa como la cuantía tuvieron una disminución notoria del -63% y -61% respectivamente en comparación con el segundo trimestre del año 2019.

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 segundo trimestre 2019-2020



Fuente: Superintendencia de Notariado y Registro. Elaboró: OBSERVA

Ilustración 18. Comparativo mes – cuantía segundo 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 segundo 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 (177) para este segundo trimestre, mostrando solo para este segundo trimestre la inscripción de 1 nueva inmobiliaria a la plataforma de la alcaldía de Pereira; también se demuestra que del total de estas inmobiliarias inscritas en la alcaldía solo 12 inmobiliarias suministración información dejando así un porcentaje participativo del 6%.

Ilustración 19. Reporte información inmobiliarias segundo trimestre 2020



Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elaboro: OBSERVA

En este trimestre el panorama de la información por parte del sector inmobiliario disminuyó notoriamente en un -45% con respecto al trimestre anterior, solo 12 inmobiliarias dieron su reporte, sin duda una de las principales causas es la situación de Pandemia, debido a esto el sector inmobiliario en su mayoría cerró sus puertas y esto causó la poca recolección de información.

Si retrocedemos unos meses más, vemos que al realizar un comparativo en cuanto al reporte de inmobiliarias con respecto al cierre del año 2019, la disminución alcanza un -61%; se espera que para el próximo trimestre la cifra en reporte aumente y pierda poco a poco esa variación negativa para así poder tener un conocimiento más claro y conciso en las transacciones inmobiliarias de la ciudad de Pereira.

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 168 transacciones apuntando a una disminución de transacciones con respecto al trimestre anterior alcanzando un -61%.

Para este trimestre hubo un total de **153** transacciones en Comunas de las cuales la comuna CENTRO registro un total de 36 transacciones, un 24% de participación frente al total de comunas y un 21% de participación frente al total de transacciones que hubo durante el segundo trimestre.

La siguiente tabla muestra detalladamente todas las transacciones registradas en cada comuna de la ciudad de Pereira.

Tabla 28. Transacciones comuna segundo trimestre 2020

2DO TRIM 2020				
COMUNAS	ABRIL	MAYO	JUNIO	TOTAL GENERAL
BOSTON			1	1
CENTRO	18	9	9	36
CONSOTA			1	1
CUBA	1	4	6	11
DEL CAFÉ	1	1		2
EL OSO	2	2	1	5
JARDIN	1	1	1	3
OLIMPICA	5	1	2	8
ORIENTE	1			1
POBLADO	13	3	7	23
SAN JOAQUIN	4	1	13	18
SAN NICOLAS		1		1
UNIVERSIDAD	12	4	15	31
VILLAVICENCIO	3	3	6	12
COMUNAS	61	30	62	153
CORREGIMIENTOS	11	3	1	15
TOTAL GENERAL	72	33	63	168

Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elaboro: OBSERVA

La comuna UNIVERSIDAD con un total de 31 transacciones, POBLADO 23 y SAN JOAQUIN 18 siendo estas las más representativas.

La siguiente tabla muestra el comportamiento de las transacciones de cada comuna evidenciando la disminución de cada transacción, aclarando que solo hubo un dato positivo que fue para la comuna el OSO con un 150%, también se muestra un comparativo del segundo trimestre 2019.

Ilustración 29. comparativo Transacciones comuna segundo trimestre 2020.

COMPARATIVO 2DO TRIM 2019-2020			
COMUNAS	2019	2020	VAR
RIO OTUN	31	0	-100%
BOSTON	7	1	-86%
CENTRO	298	36	-88%
CONSOTA	10	1	-90%
CUBA	30	11	-63%
DEL CAFÉ	3	2	-33%
EL OSO	2	5	150%
JARDIN	29	3	-90%
OLIMPICA	43	8	-81%
ORIENTE	7	1	-86%
POBLADO	54	23	-57%
FERROCARRIL	6	0	-100%
SAN JOAQUIN	22	18	-18%
SAN NICOLAS	3	1	-67%
UNIVERSIDAD	61	31	-49%
VILLAVICENCIO	17	12	-29%
COMUNAS	623	153	-75%
CORREGIMIENTOS	7	15	114%
TOTAL GENERAL	630	168	-73%

Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elaboro: OBSERVA

La información muestra un comparativo representativo en cuanto a variación negativa, de 14 comunas que registraron información, solo 1 muestra cifras positivas.

Estas cifras alcanzan a llegar al -100%, siendo la comuna RIO OTUN y FERROCARRIL; la primera teniendo para el 2019 un total de 31 transacciones y para este segundo trimestre sin reportar transacción, y para la segunda un total de 6 transacciones en el segundo trimestre del año 2019 y para este trimestre sin reportar transacción; en un -90% se encuentra la comuna CONSOSTA y JARDIN y así va teniendo su descenso las demás comunas.

Todo lo anterior resulta de una variación negativa en transacciones del total de comunas del -75%

Para el este segundo trimestre se evidencia que el mayor número de transacciones registradas por las inmobiliarias están enfocados al tipo de transacción ARRENDAMIENTOS con un total de **103** para comunas, esta cifra muestra una participación frente al total de transacciones en comunas del 67%; en cuanto a inmuebles desocupados destinados a arrendamiento un total de 44 con un 29% de participación aumentando esta cifra drásticamente con respecto al trimestre anterior, para los predios desocupados para la venta se muestra un total de 3 transacciones reflejando un 2% de participación frente al total en comunas, y para venta un total 3 reflejados en un 2%.

Tabla 30. Comuna/tipo transacción segundo trimestre 2020

2DO TRIM 2020					
COMUNAS	ARRENDAMIENTO	DES.ARRENDAMIENTO	DES. VENTA	VENTA	TOTAL GENERAL
BOSTON	1				1
CENTRO	26	10			36
CONSOTA	1				1
CUBA	2	9			11
DEL CAFÉ	2				2
EL OSO	4	1			5
JARDIN	2			1	3
OLIMPICA	5	2	1		8
ORIENTE	1				1
POBLADO	17	4	1	1	23
SAN JOAQUIN	12	5		1	18
SAN NICOLAS		1			1
UNIVERSIDAD	18	12	1		31
VILLAVICENCIO	12				12
COMUNAS	103	44	3	3	153
CORREGIMIENTOS	8	2	2	3	15
TOTAL GENERAL	111	46	5	6	168

Fuente: Inmobiliarias Pereira. Elaboró: OBSERVA

En la siguiente tabla se muestran datos relacionados al tipo de arrendamiento (Vivienda-Comercial-Industrial-Institucional), en donde se observa que solo se registró movimiento por parte del sector vivienda y comercial.

El sector de la **VIVIENDA** es en donde existe mayor demanda con un total **132** transacciones con una participación sobre el total de transacciones en comunas del 82% aproximadamente; dentro de este tipo de arrendamiento la comuna UNIVERSIDAD tiene mayor actividad con un total de **29** transacciones.

Para las transacciones de arrendamiento **COMERCIAL** se logra obtener un total de **21** representando un porcentaje del 14% sobre el total de transacciones en comunas; participación que disminuyo frente al trimestre anterior; para este tipo de arrendamiento (comercial) solo se registró en este trimestre arrendamientos en 3 comunas, CENTRO, UNIVERSIDAD y VILLAVICENCIO, siendo la primera con mayor transacción con un total de 12, seguido la comuna VILAVICENCIO con 7 y por ultimo UNIVERSIDAD con 2 transacciones.

Tabla 31. Comuna/tipo de arrendamiento segundo trimestre 2020

2DO TRIM 2020			
COMUNAS	COMERCIAL	VIVIENDA	TOTAL GENERAL
BOSTON		1	1
CENTRO	12	24	36
CONSOTA		1	1
CUBA		11	11
DEL CAFÉ		2	2
EL OSO		5	5
JARDIN		3	3
OLIMPICA		8	8
ORIENTE		1	1
POBLADO		23	23
SAN JOAQUIN		18	18
SAN NICOLAS		1	1
UNIVERSIDAD	2	29	31
VILLAVICENCIO	7	5	12
COMUNAS	21	132	153
CORREGIMIENTOS	1	14	15
TOTAL GENERAL	22	146	168

Fuente: Inmobiliarias Pereira. Elaboró: OBSERVA

Ilustración 21. Comuna/tipo arrendamiento segundo trimestre 2020.



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 las comunas las cuales es donde se maneja la mayor parte de transacciones; estos datos se reflejan gracias a toda la información que suministra el gremio inmobiliario del Municipio de Pereira. 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 segundo trimestre 2020

PROMEDIO CANON 2DO TRIM 2020		
COMUNAS	COMERCIAL	VIVIENDA
BOSTON		\$ 500.000
CENTRO	\$ 1.479.903	\$ 1.053.397
CONSOTA		\$ 570.000
CUBA		\$ 483.273
DEL CAFÉ		\$ 390.500
EL OSO		\$ 330.000
JARDIN		\$ 1.084.500
OLIMPICA		\$ 765.799
ORIENTE		\$ 660.000
POBLADO		\$ 637.680
SAN JOAQUIN		\$ 1.075.685
SAN NICOLAS		\$ 600.000
UNIVERSIDAD	\$ 2.025.000	\$ 1.333.728
VILLAVICENCIO	\$ 1.195.450	\$ 464.000

Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elaboro: OBSERVA

Para el sector VIVIENDA los promedios de algunas comunas tuvieron variaciones; para este trimestre el promedio de canon de la comuna SAN JOAQUIN estuvo en \$1.075.685 promedio que logra estar fluctuando ya que a comienzos de año se ubico al redidor de \$1.445.113, para la comuna UNIVERSIDAD el promedio fue de \$1.333.728 cifra similar a la del trimestre pasado que fue de \$1.368.523.

Para el sector COMERCIAL podemos ver con exactitud 3 comunas en donde solo hubo este tipo de transaccion; para la comuna CENTRO el promedio de canon fue de \$1.479.903 al contar con pocas transacciones para este trimestre hace que el promedio tenga variacion con respecto al del trimestre pasado; para la comuna UNIVERSIDAD el promedio de canon fue de \$2.025.000 y VILLAVICENCIO \$1.195.450.

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 segundo trimestre del año 2020.

Tabla 33. Transacciones comuna/estrato

2DO TRIMESTRE 2020						
COMUNAS	ESTRATO					TOTAL GENERAL
	2	3	4	5	6	
BOSTON		1				1
CENTRO		6	20	9	1	36
CONSOTA		1				1
CUBA		11				11
DEL CAFÉ	1	1				2
EL OSO	1	4				5
JARDIN			1	2		3
OLIMPICA			6	2		8
ORIENTE		1				1
POBLADO		5	18			23
SAN JOAQUIN		5	8	3	2	18
SAN NICOLAS		1				1
UNIVERSIDAD			8	21	2	31
VILLAVICENCIO		7	1	4		12
TOTAL COMUNAS	2	43	62	41	5	153
CORREGIMIENTO			6	5	4	15
TOTAL GENERAL	2	43	68	46	9	168

Fuente: Inmobiliarias Pereira. Elaboró: OBSERVA

El mayor número de transacciones fue para el estrato 3, 4 y 5, continuando el estrato 4 con más actividad de transacciones con un total de 62 dentro de las cuales se registran en la comuna CENTRO y POBLADO el mayor número de transacciones con un total de 20 y 18 respectivamente, continuando el estrato 3 con un total e43 transacciones de los cuales se concentran en la comuna CUBA con un total de 11 y el estrato 5 con un total de 41 transacciones siendo la comuna UNIVERSIDAD la de mayor participación con un total de 21 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; también vemos como el registro de las transacciones se dio solo para el corregimiento CERRITOS.

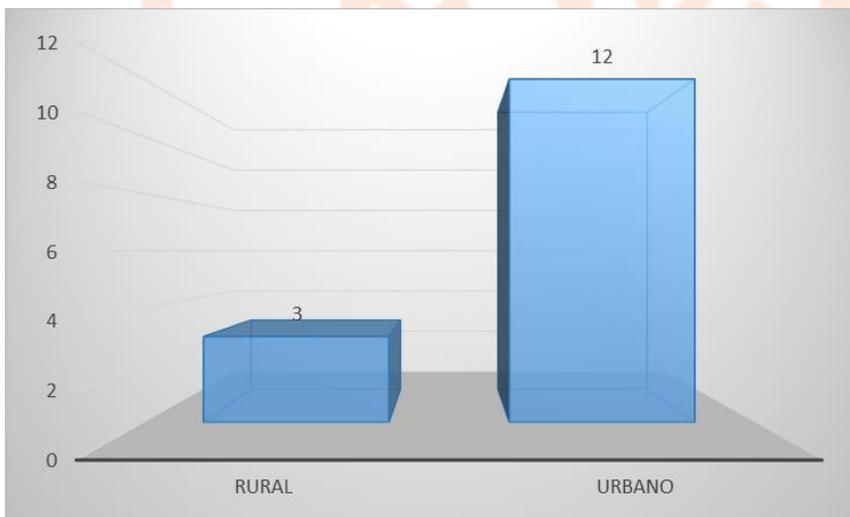
La transacción para este segundo trimestre en corregimientos fue de 15 cifra que sigue ubicándose por debajo de trimestres anteriores, de estas 15 transacciones 3 estuvieron registradas en la parte rural del corregimiento CERRITOS y 12 en el Sector Urbano del mismo corregimiento.

Tabla 34. Número transacciones/corregimiento segundo trimestre 2020

CORREGIMIENTO	RURAL	URBANO	TOTAL GENERAL
CERRITOS	3	12	15
TOTAL CORREG.	3	12	15

Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elaboro: OBSERVA

Ilustración 22. Transacciones corregimiento por Sector segundo trimestre 2020.



Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elaboro: OBSERVA

Los datos en corregimientos son pocos ya que solo se tiene de un solo corregimientos (CERRITOS), sin embargo, en cuanto al tipo de transacción se muestra que ARRENDAMIENTOS toma importancia reflejando un total de 8 de 15 transacciones totales, desocupados para arrendamiento y desocupados para venta

se registró un total de 2 transacciones para cada uno, y para finalizar en venta hubo 3 movimientos.

Tabla 36. Tipo de transacciones corregimiento segundo trimestre 2020

2DOTRIM 2020					
CORREGIMIENTO	ARRENDAMIENTO	DES. ARRENDAMIENTO	DESC. VENTA	VENTA	TOTAL GENERAL
CERRITOS	8	2	2	3	15
TOTAL CORREG.	8	2	2	3	15
COMUNAS	103	44	3	3	153
TOTAL GENERAL	111	46	5	6	168

Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elaboro: OBSERVA

A continuación, se muestra el promedio de arrendamiento del corregimiento CERRITOS teniendo en cuenta un total de 15 transacciones de las cuales se puede tener un promedio sólido para la vivienda puesto que, de 15 transacciones, 14 de ellas fueron para este rubro; en cuanto al promedio de canon comercial no se tiene un promedio solido ya que solo hubo un registro de transacción comercial y no debe de ser un referente para el gremio inmobiliario por ser solo 1 transaccion.

Tabla 37. Corregimiento/promedio canon segundo trimestre 2020

CORREGIMIENTO	COMERCIAL	VIVIENDA
CERRITOS	\$ 1.462.426	\$ 1.587.160

Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elaboro: OBSERVA

CONCLUSIONES

- Continúa la disminución en la recepción de la información por parte del gremio inmobiliario, ya que para este segundo trimestre se recibió información de tan solo 11 inmobiliarias de 177 que hay inscritas en este momento en la plataforma de la Alcaldía y Observatorio Inmobiliario, sin embargo, se debe tener en cuenta la situación que se vive a causa de la pandemia y aislamiento.
- Las licencias Urbanísticas muestran una disminución notoria frente al trimestre anterior del -45%, situación que se presenta más que todo por las pocas transacciones que se registraron en el mes de abril siendo estas de solo 8; el mayor número de licencias fue para el Sector Urbano con un total de 72; también se logra tener una participación notoria por parte de la construcción ya que, de 115 licencias, 100 hacen parte de esta modalidad.
- Para el área licenciada total se muestra una disminución y su registro se ubicó en tan solo 173.185 M2 de los cuales Parcelación es en donde ocupa su mayor participación en la construcción para este trimestre de 101.015 m2.
- De un total de 115 licencias que se expidieron en el segundo trimestre del presente año ,13 licencias cuentan con VIS (Vivienda de Interés Social), es decir que el 11% del total de las licencias cuentan con ayuda del gobierno.
- La Empresa de Energía de Pereira arroja un total de **367** instalaciones registrando una disminución frente a trimestres anteriores, estas instalaciones estuvieron distribuidas en comunas y corregimientos, de las cuales 269 fueron para comunas con un 73% de participación y 98 para corregimientos con el 23% restante de participación.

- Según lo reportado por la Superintendencia de Notariado y Registro para el segundo trimestre del año 2020 se registraron **592** transacciones de compraventa, dando, así como resultado una alta disminución del -60% frente al trimestre anterior. Esta disminución tan notoria se debe al momento que se está viviendo en nuestro país, resultado de COVID-19 ya que la mayoría de entes no tuvieron actividad, en este caso para el mes de abril las operaciones fueron nulas, ocasionando así el resultado de dicha disminución, el valor de la cuantía total para este trimestre fue de \$85.627.449.374.

