



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. Ya para este tercer trimestre se espera tener un aumento de todos los elementos que conforman la actividad edificadora, es decir, que los resultados de todas las transacciones, licencias e instalaciones hayan sido más constantes y a su vez obtener más información a través de estas.

1.1. Licencias urbanísticas

De acuerdo a la información que suministra las curadurías 1 y 2, en el tercer trimestre del año 2020 hubo un registro de 212 licencias, lo cual indica un aumento del 84% con respecto al trimestre anterior que fue de 115 licencias. Este dato es muy importante puesto que muestra la reactivación económica-laboral en nuestro municipio, todo esto debido al suceso que aún se vive a causa de la emergencia sanitaria en el mundo.

Tabla 1 Licencias periodo (Julio-agosto-septiembre 2020)

3ER TRIM 2020	
MES	NUM. LICENCIAS
JULIO	77
AGOSTO	63
SEPTIEMBRE	72
TOTAL GENERAL	212

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Ilustración 1 Número de licencias tercer trimestre 2020



Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

La anterior ilustración muestra el comportamiento de cada mes en el tercer trimestre teniendo un promedio de 71 licencias, arrancando en el mes de julio con un total de 77, pasando el mes de agosto con 63 licencias y finalizando el mes de septiembre un total de 72 licencias.

Al realizar un comparativo de licencias con respecto al tercer trimestre del año 2019 se muestra una leve disminución del -5% del total de licencias; esta disminución no debe de ser preocupante por el hecho de tener un valor negativo puesto que a raíz de la crisis sanitaria que se vio y la reactivación nos damos cuenta que para esta fecha las licencias están por el mismo nivel del trimestre del año anterior.

Tabla 2 Variación licencias tercer trimestre año 2019-2020

COMPARATIVO LICENCIAS 3ER TRIMESTRE 2019-2020			
MES	2019	2020	VAR %
JULIO	77	77	0%
AGOSTO	67	63	-6%
SEPTIEMBRE	78	72	-8%
TOTAL GENERAL	222	212	-5%

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 durante el tercer trimestre del año (2020); se observa que cada sector tiene un porcentaje de participación variable, para el Sector URBANO la participación es significativa ocupando un total de 141 licencias reflejadas en un 67% frente al total de licencias, continua el sector RURAL con un 18% y un total de 39 licencias, ara el sector SUBURBANO la participación es del 13% y un total de 27 licencias, ya para el sector de EXPANSION URBANA el porcentaje solo ocupo un 2% teniendo en total 5 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 muy diferente al del trimestre anterior ya que la variación fue negativa en todos los sectores. Para este trimestre se puede observar claramente que en su mayoría los sectores alcanzan una variación positiva que incluso logra sobrepasar los registros que se dieron para el tercer trimestre del año 2019. El sector Expansión

urbana registró un aumento del 25%, el sector Rural el incremento fue del 5%, y el sector Suburbano logra tener la mayor variación del 35% reflejando un aumento de 20 licencias a 27 licencias para este trimestre del presente año. En cuanto al sector Urbano la variación fue negativa, ocupado así un -12% teniendo en cuenta que las licencias para el tercer trimestre del año 2019 fueron de 161 y para este trimestre de 141.

Tabla 3. Comparativo-Variación licencias/sector

COMPARATIVO 3ER TRIM. 2019-2020			
SECTOR	2019	2020	% VARIACION
EXPANSION URBANA	4	5	25%
RURAL	37	39	5%
SUBURBANO	20	27	35%
URBANO	161	141	-12%
TOTAL GENERAL	222	212	-5%

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Ilustración 3. Comparativo número de licencias por sector



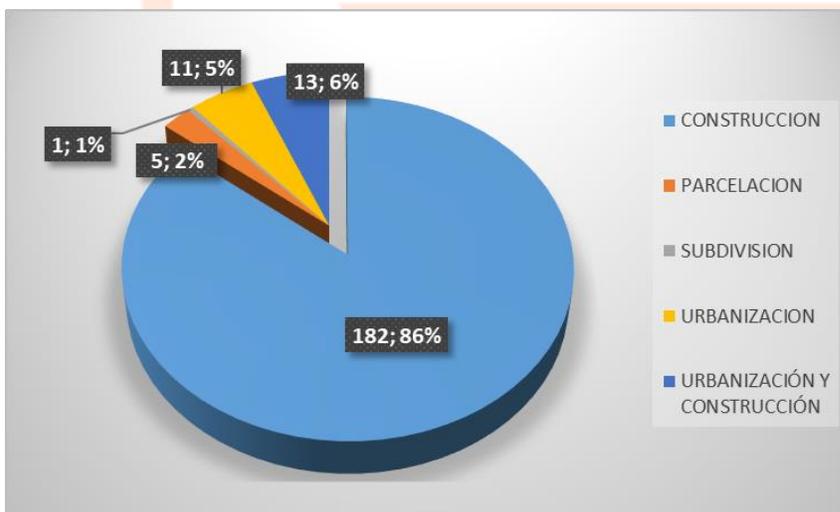
Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

1.3 Actuación frente a Sector / Participación

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

Para el total de licencias que fueron (212), se muestra claramente un total de 182 licencias destinadas a la CONSTRUCCION ocupando un 86% frente al total de licencias, ya para la Construcción y Urbanización-construcción el porcentaje de participación frente al total de licencias solo fue del 5% y 6% respectivamente; Parcelación un 2% y tan solo Subdivisión con el 1% de participación.

Ilustración 4 Actuación tercer trimestre 2020



Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

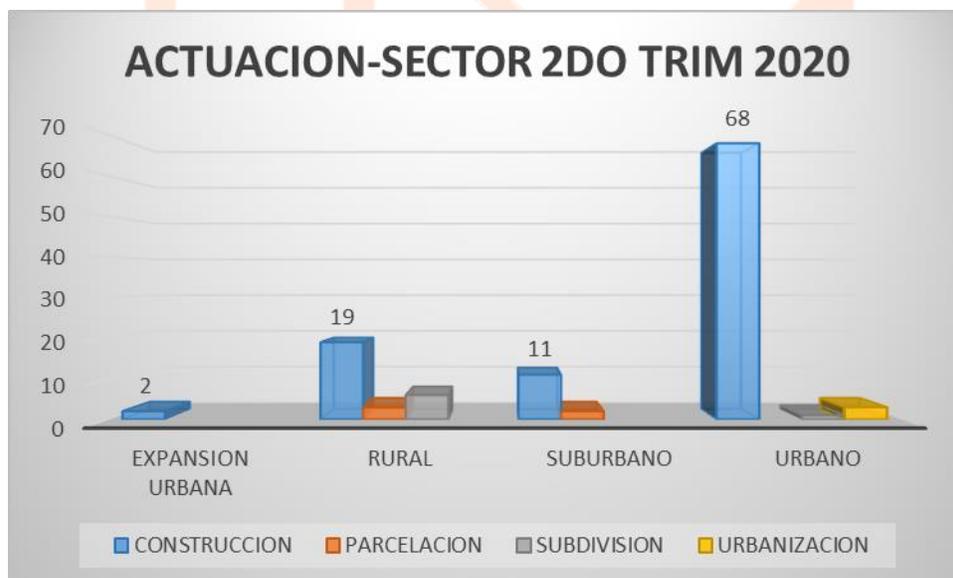
Tabla 4 Actuación frente a sector/participación total

ACTUACION	EXPANSION URBANA	RURAL	SUBURBANO	URBANO	TOTAL GENERAL
CONSTRUCCION	4	36	24	118	182
PARCELACION		3	2		5
SUBDIVISION				1	1
URBANIZACION			1	10	11
URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN	1			12	13
TOTAL GENERAL	5	39	27	141	212

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Como ya se mencionó La CONTRUCCION es en donde más licencias hubo, las cuales estuvieron distribuidas en todos los sectores siendo el Sector Urbano con más participación sobre el total de la construcción con 118 licencias, seguido se encuentra el sector Rural obteniendo un total de 36 licencias, 24 licencias para el sector Suburbano y tan solo 4 licencias para el sector Expansión Urbana. Del total de Parcelación (5) licencias, 3 fueron destinadas a el sector Rural y 2 al sector Suburbano; para la Subdivisión solo hubo 1 licencias y esta fue para el sector Urbano, del total de Urbanización (11) licencias, 10 fueron destinadas al sector Urbano y 1 al sector Suburbano, y por último en Urbanización y Construcción las licencias fueron totalmente para el sector Urbano.

Ilustración 5 Actuación/sector tercer trimestre 2020



Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

1.4 Actuación frente al Área licenciada y su participación

Tabla 5 Actuación/área licenciada tercer trimestre 2020

ACTUACION	TOTAL GENERAL
CONSTRUCCION	59.778
PARCELACION	5.824
SUBDIVISION	-
URBANIZACION	99.748
URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN	79.346
TOTAL GENERAL	244.696

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Así como las licencias tuvieron un aumento significativo frente al trimestre anterior, el área licenciada por lo general aumenta, realizando una variación frente al trimestre pasado el área licenciada tuvo un aumento del 41%, pasando de **173.185 M2** a **244.696 M2**, formando parte de esta área licenciada la Urbanización tiene mayor participación del 41% sobre esta área total de 99.748 M2, seguida se encuentra Urbanización y construcción con un 32% reflejando así un total de área de 79.346M2. La construcción ocupa un tercer lugar en cuanto al área ya que para este trimestre estuvo en 59.778 M2.

En cuanto a la variación y comparativo del área licenciada del tercer trimestre del año 2019 con respecto al tercer trimestre del presente año (2020), los datos arrojan disminución en todos sus componentes arrojando un -71% del total licenciado frente al total licenciado del año 2019.

A continuación, se muestran claramente todos estos datos y su variación.

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

ACTUACION	2019	% PARTICIPACION	2020	% PARTICIPACION	% VAR
CONSTRUCCIÓN	193.840	23%	59.778	24%	-69%
PARCELACIÓN	133.896	16%	5.824	2%	-96%
SUBDIVISION	18.710	2%	-	0%	-100%
URBANIZACIÓN	150.079	18%	99.748	41%	-34%
URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN	353.085	42%	79.346	32%	-78%
TOTAL GENERAL	849.611	100%	244.696	100%	-71%

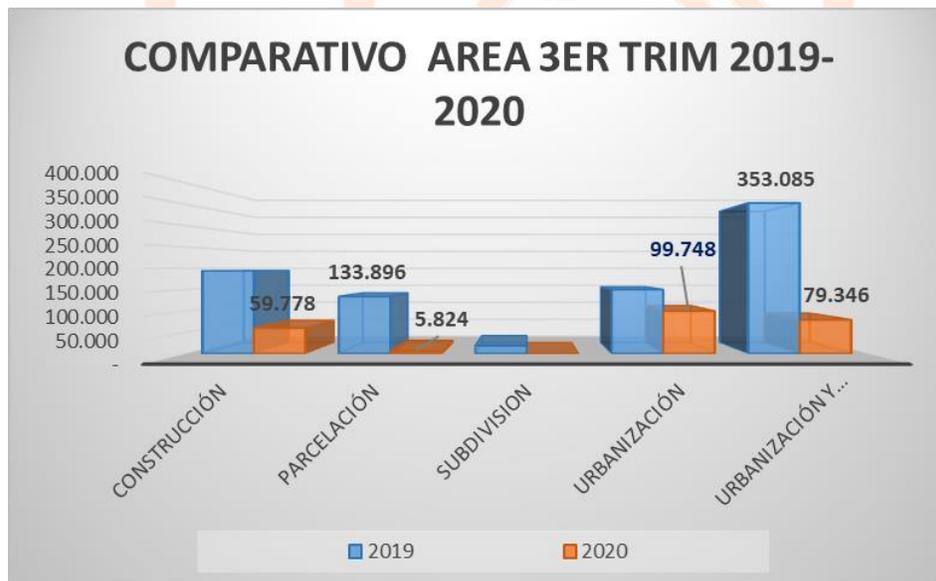
Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

En análisis anteriores se muestra como ha venido disminuyendo trimestre a trimestre el total de área en el municipio de Pereira, mostrando en años anteriores total de áreas que llegaron a más de 1.000.000 m² licenciados a pasar solo a una 5 parte de estos valores.

Desde el tipo de construcción que lo es Subdivisión a no reportar área para este trimestre como también lo muestran todos los demás tipos de construcción como parcelación teniendo una variación negativa del -96%, Urbanización y construcción del -78%, Construcción del -69% y el menos afectado, pero siendo de igual manera negativo, la Urbanización con el -34 y siendo este último el que toma mayor participación de área licenciada frente al total licenciado con un 41%.

En la siguiente grafica se puede apreciar los valores que registro el tercer trimestre del año 2019 lo cual fue para Urbanización y construcción (353.085 m²), contrario para este trimestre (2020) siendo Urbanización en donde más área hubo con un total de (99.748 m²).

Ilustración 6 Comparativo actuación/área licenciada tercer 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 tercer 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 42 y 60 respectivamente, estos estratos continúan teniendo el mayor grado de actividad como en meses anteriores, para este trimestre la cifra aumento con respecto al trimestre anterior, mostrando así aumento en cada uno de los estratos del 1 hasta el 6, siendo el estrato 1 con menos participación obteniendo un total de 19 licencias.

Ilustración 7. Licencias por estrato tercer trimestre 2020



Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Al realizar un comparativo del tercer trimestre del año 2019 y 2020 se muestra una disminución total del -5%, siendo así una cifra no tan elevado como en periodos pasados, la siguiente tabla muestra como en los estratos 1, 4 y 6 hubo una variación positiva, arrancando desde el estrato 1 con un aumento de 138%, y del 14% y 15% para los estratos 4 y 6. Ya para el estrato 222 la variación fue negativa mostrando así un -42% dado a que en el periodo 3 del año anterior este estrato tuvo un total

de 52 licencias y tan solo 30 licencias ocupó este trimestre, la disminución en el estrato 3 fue del 11% y del 117% para el estrato 5..

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

COMPARATIVO 3ER TRIM 2019-2020			
ESTRATO	2019	2020	VAR %
1	8	19	138%
2	52	30	-42%
3	47	42	-11%
4	28	32	14%
5	35	29	-17%
6	52	60	15%
TOTAL GENERAL	222	212	-5%

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

1.6 Licencias Actuación / Estrato

La clase de Construcción ha dominado siempre el mayor número de licencias, ya en cuanto a que estrato específicamente se logran ese gran número de licencias, se puede concluir que para este trimestre el estrato 6 tiene un total de 54 licencias, seguido de este se encuentra el estrato 3 con 39 licencias, el estrato 5, 4 y 2 con 25, 22 y 28 licencias respectivamente, y con 14 licencias el estrato 1.

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

ACTUACION	3ER TRIM. 2020						TOTAL GENERAL
	ESTRATO						
	1	2	3	4	5	6	
CONSTRUCCION	14	28	39	22	25	54	182
PARCELACION	1			1		3	5
SUBDIVISION				1			1
URBANIZACION	2		3	4		3	12
URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN	2	2		4	4		12
TOTAL GENERAL	19	30	42	32	29	60	212

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Como se mencionaba en el análisis de área licenciada, la mayor participación fue para la Urbanización, ya para las licencias de Urbanización se ve que estas solo fueron 12, es decir que tienen poca participación frente al total licenciado, las cuales

fueron distribuidas en los estratos 1, 3 y 4, para la Urbanización y construcción el total de licencias también fue de 12.

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, también se muestra que el único estrato en donde hubo actividad de licencias en todas las clases de construcción fue para el estrato 4.

Ilustración 8 Actuación relación/estrato tercer trimestre 2020



Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Con respecto a los metros cuadrados licenciados para este tercer trimestre en el estrato donde hubo más metros licencias fue para el estrato 4 con un total de 75.598 m², alcanzando una participación del 31% sobre el total de área que fue de 244.696 m², también se observa que de este total de área en el estrato 4 la urbanización y construcción es donde muestra el alto valor en área con 55.213 m².

Para el estrato 6 también hubo un valor significativo en área licenciada teniendo un total de 63.981 m² concentrando este valor en la clase de construcción "Urbanización".

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

3ER TRIM 2020							
ACTUACION	ESTRATO						TOTAL GENERAL
	1	2	3	4	5	6	
CONSTRUCCION	1.498	3.362	6.379	6.554	21.404	20.581	59.778
PARCELACION	3.146					2.678	5.824
SUBDIVISION							-
URBANIZACION	19.979		25.216	13.832		40.722	99.748
URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN	18.592	3.769		55.213	1.771		79.346
TOTAL GENERAL	43.216	7.131	31.594	75.598	23.175	63.981	244.696

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

1.7 Licencias por Comuna

Del total de licencias que se registraron para este trimestre (212), 133 pertenecen a Comunas con una participación del 63% frente al total licenciado. Para este trimestre las licencias fueron aumentando en comparación con el trimestre anterior; también se muestra que el cambio que ha dado las licencias frente a cada comuna ha sido notorio ya que para el trimestre anterior la comuna San Joaquín obtuvo mayor número de licencias y para este trimestre la comuna con mayor número de licencias fue para POBLADO con un total de 21 licencias ocupando una participación frente al total de licencias en comunas del 16%, seguido San Joaquín con 19 licencias; el por qué se mencionó de que todo ha cambiado en las licencias frente a comuna, es porque en muchos análisis, periodos y años anteriores la comuna Centro se ha concentrado el mayor número de licencias. con un total de 15 licencias la comuna centro ocupa un tercer lugar en cantidad de licencias, y comuna Consota con 11 licencias.

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

Tabla 10. Licencias por comuna tercer trimestre 2020

3ER TRIM 2020	
COMUNA	LICENCIAS
BOSTON	5
CENTRO	15
CONSOTA	11
CUBA	4
DEL CAFÉ	7
EL OSO	7
FERROCARRIL	4
JARDIN	7
OLIMPICA	7
ORIENTE	3
PERLA DEL OTUN	2
POBLADO	21
RIO OTUN	7
SAN JOAQUIN	19
SAN NICOLAS	3
UNIVERSIDAD	9
VILLAVICENCIO	2
SUBTOTAL COMUNA	133
CORREGIMIENTOS	79
TOTAL GENERAL	212

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Para este trimestre se logra aumentar la participación en licencias para las comunas, ya que, de 19 comunas existentes en el Municipio de Pereira, 17 comunas registraron actividad.

En cuanto a un comparativo, claramente se muestra un análisis de comunas del tercer trimestre (2020) y (2019) sin arrojar una variación, es decir las licencias en comunas para este trimestre de los dos años fueron exactamente las mismas (133). Ya la variación total del -5% se dio a causa de la disminución de licencias en corregimientos.

Tabla 11 Comparativo licencias por comuna tercer trimestre 2019-2020

COMPARATIVO 3ER TRIM 2019-2020			
COMUNA	2019	2020	VAR
BOSTON	8	5	-38%
CENTRO	11	15	36%
CONSOTA	10	11	10%
CUBA	3	4	33%
DEL CAFÉ	7	7	0%
EL OSO	6	7	17%
FERROCARRIL	2	4	100%
JARDIN	22	7	-68%
OLIMPICA	12	7	-42%
ORIENTE	7	3	-57%
PERLA DEL OTUN		2	#¡DIV/0!
POBLADO	13	21	62%
RIO OTUN	7	7	0%
SAN JOAQUIN	11	19	73%
SAN NICOLAS	5	3	-40%
UNIVERSIDAD	8	9	13%
VILLA SANTANA	1		-100%
VILLAVICENCIO		2	#¡DIV/0!
SUBTOTAL COMUNA	133	133	0%
CORREGIMIENTOS	89	79	-11%
TOTAL GENERAL	222	212	-5%
PARTICIPACION	60%	63%	

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

El anterior comparativo muestra que la variación en comunas fue de 0%, también arroja una participación similar en cada año de comunas frente al total licenciado para el 2019 fue del 60% y 2020 fue del 63%, la variación más significativa fue para la comuna ferrocarril ya que aunque solo se muestra para este año un total de 4 licencias la variación fue del 100%, también se muestra una variación significativa en la comuna jardín teniendo una disminución de licencias pasando de 22 hasta llegar solo a 7 licencias reflejando el -68%.

Comuna/Actuación

Del total de licencias en construcción para comunas que fueron 115, el mayor número de licencias fue para la comuna el POBLADO, CENTRO y SAN JOAQUIN, siendo estas comunas las más representativas en cuanto a licencia para construcción; en urbanización el total de 7 licencias, 3 de ellas fue para la comuna San Joaquín; en Urbanización y Construcción el total de licencias fue de 10, concentradas en la comuna centro y San Joaquín.

Tabla 12 Comunas/actuación

COMUNA	CONSTRUCCION	PARCELACION	SUBDIVISION	URBANIZACION	URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN	TOTAL GENERAL
BOSTON	5					5
CENTRO	15					15
CONSOTA	6			1	4	11
CUBA	4					4
DEL CAFÉ	5				2	7
EL OSO	6			1		7
FERROCARRIL	4					4
JARDIN	7					7
OLIMPICA	7					7
ORIENTE	3					3
PERLA DEL OTUN	2					2
POBLADO	21					21
RIO OTUN	7					7
SAN JOAQUIN	11		1	3	4	19
SAN NICOLAS	2			1		3
UNIVERSIDAD	8			1		9
VILLAVICENCIO	2					2
SUBTOTAL COMUNA	115	0	1	7	10	133
CORREGIMIENTOS	67	5		5	2	79
TOTAL GENERAL	182	5	1	12	12	212

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 -29% frente al área licenciada del tercer trimestre (2019), siendo la comuna Villa santana de mayor variación negativa del -100% puesto que para este trimestre no hubo actividad en dicha comuna, asimismo 7 comunas muestran una variación negativa por más del -50% lo que hace que esta variación suba al -29%. sin embargo, se muestran variaciones

positivas en algunas comunas como lo es la comuna EL OSO logrando un aumento en área licenciada del 1053%, la comuna Consota del 858% y ferrocarril y san Joaquín con un 207% y 94% respectivamente.

En cuanto a participación del área licenciada en comunas frente al total logra tener una participación del 57%.

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

COMPARATIVO 3ER TRIM 2019-2020			
COMUNA	2019	2020	VAR
BOSTON	1.345	1.194	-11%
CENTRO	6.343	2.369	-63%
CONSOTA	2.080	19.933	858%
CUBA	12.673	738	-94%
DEL CAFÉ	27.456	19.106	-30%
EL OSO	588	6.785	1053%
FERROCARRIL	142	437	207%
JARDIN	3.857	2.662	-31%
OLIMPICA	18.819	1.947	-90%
ORIENTE	2.108	338	-84%
PERLA DEL OTUN		162	#¡DIV/0!
POBLADO	10.703	2.968	-72%
RIO OTUN	1.243	1.073	-14%
SAN JOAQUIN	35.037	68.060	94%
SAN NICOLAS	32.904	4.543	-86%
UNIVERSIDAD	40.021	5.808	-85%
VILLA SANTANA	127		-100%
VILLAVICENCIO		922	#¡DIV/0!
SUBTOTAL COMUNA	195.447	139.045	-29%
CORREGIMIENTOS	654.164	105.650	-84%
TOTAL GENERAL	849.611	244.696	-71%
PARTICIPACION	23%	57%	

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

1.9 Comuna frente a Metros cuadrados por mes

Se puntualizó en la tabla anterior el comparativo frente al área licenciada, sin embargo, en la próxima tabla se expondrá detalladamente el área de cada comuna en su respectivo mes del actual trimestre (julio-agosto y septiembre). El mes en

donde hubo mayor área licenciada fue para septiembre con un total de 85.574 M2 dentro de los cuales hubo una participación alta en la comuna San Joaquín con un total de 66.414 M2 licenciados concluyendo una participación activa para el mes de septiembre del 62% frente al total licenciado de comunas. El mes de agosto el total licenciado fue de 42.702 M2 licenciados, su mayor participación fue en la comuna Del café con un total de 18.888 M2, y siendo Julio el mes con menos área licenciada teniendo un total de 10.769 M2 con mayor participación en la comuna Consota de 3.944 M2.

Tabla 14. Comuna-mes tercer trimestre 2020

3ER TRIM 2020				
COMUNA	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	TOTAL GENERAL
BOSTON	405	789		1.194
CENTRO	1.014	779	576	2.369
CONSOTA	3.944	15.698	292	19.933
CUBA	201	154	383	738
DEL CAFÉ	18	18.888	200	19.106
EL OSO	392		6.393	6.785
FERROCARRIL	94	342		437
JARDIN	1.057	298	1.308	2.662
OLIMPICA	285	1.403	259	1.947
ORIENTE		104	234	338
PERLA DEL OTUN	79	83		162
POBLADO	957	1.482	529	2.968
RIO OTUN	362	339	372	1.073
SAN JOAQUIN	-	1.645	66.414	68.060
SAN NICOLAS	260		4.283	4.543
UNIVERSIDAD	1.384	94	4.330	5.808
VILLAVICENCIO	317	605		922
SUBTOTAL COMUNA	10.769	42.702	85.574	139.045
CORREGIMIENTOS	16.569	14.699	74.383	105.650
TOTAL GENERAL	27.338	57.401	159.957	244.696

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

1.10 Licencia por Corregimiento

Se mostrará el comportamiento de las licencias en corregimientos para el tercer trimestre del año 2020, por lo general las licencias en corregimientos se ubican por

debajo del total de licencias en comunas, dando así un total de 79 licencias ocupando un 37% de participación sobre el total licenciado. Sin embargo, para este trimestre la actividad en corregimientos fue más notable en comparación del trimestre anterior.

Tabla 15. Licencias corregimiento tercer trimestre 2020

CORREGIMIENTO	TOTAL GENERAL
ALTAGRACIA	1
ARABIA	2
CAIMALITO	1
CERRITOS	38
COMBIA BAJA	10
LA FLORIDA	4
MORELIA	3
TRIBUNAS	20
SUBTOTAL CORREGIMIENTO	79
COMUNA	133
TOTAL GENERAL	212

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Para el corregimiento CERRITOS las licencias fueron más significativas con un total de 38, esto indica que para dicho corregimiento las licencias tienen una participación del 48%, seguido de este el corregimiento tribunias tiene una participación sobre el total del 25% generando así un total de 20 licencias.

Para el corregimiento Combia Baja el total de licencias fue de 10 siendo estos corregimientos los más significativos ya que para los demás las licencias no sobrepasan a más de 4.

Se concluye que del total de 12 corregimientos del municipio de Pereira para este trimestre 8 corregimientos tuvieron participación en licencias.

A continuación, se muestra un comparativo del comportamiento de las licencias de corregimientos en el tercer trimestre del año (2019-2020), la variación fue negativa (-11%). Este comportamiento se debe a que para el tercer trimestre del año 2019

se registró un total en actividad de 10 corregimientos y para el tercer trimestre del año 2020 fue un total en participación de 8 corregimientos.

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

COMPARATIVO 3ER TRIM 2019-2020			
CORREGIMIENTO	2019	2020	% VAR
ALTAGRACIA	7	1	-86%
ARABIA		2	#¡DIV/0!
CAIMALITO		1	#¡DIV/0!
CERRITOS	52	38	-27%
COMBIA ALTA	2		-100%
COMBIA BAJA	8	10	25%
LA BELLA	2		-100%
LA ESTRELLA	1		-100%
LA FLORIDA	1	4	300%
MORELIA	4	3	-25%
PUERTO CALDAS	1		-100%
TRIBUNAS	11	20	82%
SUBTOTAL CORREGIMIENTO	89	79	-11%
COMUNA	133	133	0%
TOTAL GENERAL	222	212	-5%
PARTICIPACION	40%	37%	

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

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 38 licencias que se expidieron, 30 de ellas fue para la clase de licencia Construcción teniendo una participación del 79% frente al total de licencias en dicho corregimiento; 4 licencias para Parcelación, 2 licencias para Urbanización y 2 para Urbanización y construcción. También se determina que del total de licencias en Construcción que fueron 67, 18 de estas fueron para el corregimiento Tribunas y 9 para combia Baja siendo así los corregimientos con mayor participación en este tipo de Construcción.

Tabla 17. Corregimientos-actuación tercer trimestre 2020

CORREGIMIENTO	CONSTRUCCION	PARCELACION	SUBDIVISION	URBANIZACION	URB. Y CONSTRUCCIÓN	TOTAL GENERAL
ALTAGRACIA	1					1
ARABIA	2					2
CAIMALITO	1					1
CERRITOS	30	4		2	2	38
COMBIA BAJA	9	1				10
LA FLORIDA	4					4
MORELIA	2			1		3
TRIBUNAS	18			2		20
SUBTOTAL CORREGIMIENTO	67	5	0	5	2	79
COMUNA	115		1	7	10	133
TOTAL GENERAL	182	5	1	12	12	212

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

1.12 Metros cuadrados licenciados por corregimiento/ Comparativo

Para el análisis del tercer trimestre del año 2020 se evidencia un total de 105.650 M2 en corregimientos representando un total del 43% sobre el total en área licenciado. El área en corregimiento para este trimestre tuvo una disminución de 32.000 M2 con respecto al trimestre anterior. El área licenciada fue para el corregimiento Cerritos con un total de 60.611 M2 representando un 57% frente al total licenciado en corregimientos, seguido se encuentran los corregimientos de Morelia y Tribunas teniendo así un total de 19.566 M2 y 19.354 M2 respectivamente representando así un 19% sobre el total licenciado en corregimientos siendo estos los más significativos.

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

3ER TRIM 2020				
CORREGIMIENTO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	TOTAL GENERAL
ALTAGRACIA	143			143
ARABIA	153		172	325
CAIMALITO	239			239
CERRITOS	9.461	10.939	40.212	60.611
COMBIA BAJA	1.338	2.678	871	4.887
LA FLORIDA	237	180	108	525
MORELIA		366	19.200	19.566
TRIBUNAS	4.998	536	13.820	19.354
SUBTOTAL CORREGIMIENTO	16.569	14.699	74.383	105.650
COMUNA	10.769	42.702	85.574	139.046
TOTAL GENERAL	27.338	57.401	159.957	244.696

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Al realizar el comparativo del tercer trimestre del año 2019 frente al tercer trimestre del presente año se puede apreciar una disminución significativa del -84% coincidiendo en una variación igual a los dos trimestres anteriores de ambos años.

Solo para el corregimiento la Florida hubo una variación positiva de área licenciada de 239% y de ahí en adelante las variaciones negativas se ubicaron por encima del -70%.

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

COMPARATIVO 3ER TRIM 2019-2020			
CORREGIMIENTO	2019	2020	% VAR
ALTAGRACIA	13.266	143	-99%
ARABIA		325	#i DIV/0!
CAIMALITO		239	#i DIV/0!
CERRITOS	428.375	60.611	-86%
COMBIA ALTA	333		-100%
COMBIA BAJA	38.321	4.887	-87%
LA BELLA	259		-100%
LA ESTRELLA	124		-100%
LA FLORIDA	155	525	239%
MORELIA	106.869	19.566	-82%
PUERTO CALDAS	181		-100%
TRIBUNAS	66.281	19.354	-71%
SUBTOTAL CORREGIMIENTO	654.164	105.650	-84%
COMUNA	195.447	139.046	-29%
TOTAL GENERAL	849.611	244.696	-71%
PARTICIPACION	77%	43%	

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

1.13 Licencias – Vivienda interés social

Como se ha mencionado anteriormente 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.

La siguiente tabla muestra la cantidad de licencias en las que se obtiene ayuda por parte del gobierno (VIS) en la ciudad de Pereira.

Tabla 20. Licencias-VIS tercer trimestre 2020

VIS	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	TOTAL GENERAL
SI	5	7	7	19
NO	72	56	65	193
TOTAL GENERAL	77	63	72	212
PARTICIPACION	9%			

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Con la anterior tabla podemos verificar que de un total de 212 licencias expedidas en la ciudad de Pereira por parte del tercer trimestre del año 2020 solo 19 licencias cuentan con VIS, esto indica una participación de tan solo el 9% del total de licencias del tercer trimestre.

Las 19 licencias de VIS estuvieron distribuidas de la siguiente manera: 5 para el mes de Julio, y para el mes de agosto y septiembre el total de licencias de cada mes fue de 7 licencias. Sin embargo, lo anterior muestra que cada mes las VIS han tenido un leve aumento con respecto a trimestres anteriores.

1.14. Licencia -VIS-Estrato

Para este trimestre todos los estratos tienen participación en VIS, el registro del estrato 1 es el más alto teniendo un total de 6 licencias logrando una participación sobre el total en VIS del 32%, para el estrato 2 las licencias de VIS fueron de 2 al

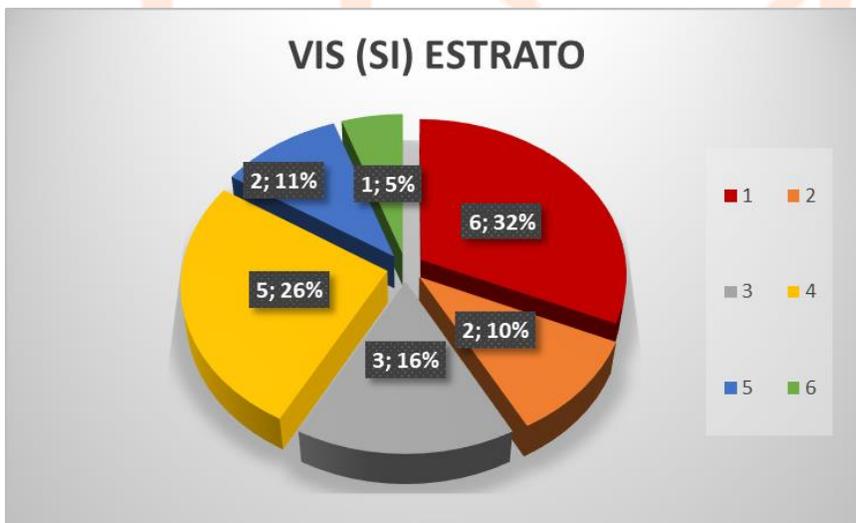
igual que el estrato 5, para el estrato 3 las licencias fueron 3, en cuanto al estrato 4 las licencias ocuparon un total de 5 teniendo una participación del 26%; y por último el estrato 6 de solo 1 licencia. También podremos conocer más adelante en que comunas están ubicados los estratos mencionados.

Tabla 21. Licencias-VIS- estrato tercer trimestre 2020

VIS	ESTRATO						TOTAL GENERAL
	1	2	3	4	5	6	
SI	6	2	3	5	2	1	19
NO	13	28	39	27	27	59	193
TOTAL GENERAL	19	30	42	32	29	60	212

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Ilustración 9. Licencias-VIS-estrato tercer 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 19 licencias con VIS, el total fue de 95.706 M2 de los cuales Urbanización y Construcción tuvo un total significativo del 78.021 M2 mostrando una participación del 82% frente al total licenciado en VIS, seguido se encuentra Urbanización con un

total de 15.601 M2, y por último la Construcción con un total en área licenciada de 2.083 M2.

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

3ER TRIM 2020	
VIS	AREA LICENCIADA
CONSTRUCCIÓN	2.083
URBANIZACIÓN	15.601
URBANIZACIÓN Y CONTRUCCIÓN	78.021
TOTAL AREA VIS	95.706
TOTAL AREA GENERAL	244.696
PARTICIPACIÓN	39%

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

1.16 Licencias comuna- VIS

Vemos como del total de VIS (19), 17 pertenecen a comunas, es decir el 89% sobre el total de VIS, en este caso la comuna con más licencias fue Consota de 6 licencias, le sigue la comuna San Joaquín con 4 licencias, 2 para la comuna Del Café y las 5 comunas restantes fue de a 1 licencia para cada una. Es decir que el 35% de las licencias con vis en comunas estuvo concentrada en la comuna CONSOTA y el 24% en la comuna SAN JOAQUIN.

Tabla 23. Licencias Comuna-VIS tercer trimestre 2020

COMUNA	SI	NO	TOTAL GENERAL
BOSTON	1	4	5
CENTRO		15	15
CONSOTA	6	5	11
CUBA		4	4
DEL CAFÉ	2	5	7
EL OSO	1	6	7
EL POBLADO		2	2
FERROCARRIL	1	3	4
JARDIN		7	7
OLIMPICA	1	6	7
ORIENTE	1	2	3
PERLA DEL OTUN		2	2
POBLADO		19	19
RIO OTUN		7	7
SAN JOAQUIN	4	15	19
SAN NICOLAS		3	3
UNIVERSIDAD		9	9
VILLAVICENCIO		2	2
SUBTOTAL COMUNA	17	116	133
CORREGIMIENTO	2	77	79
TOTAL GENERAL	19	193	212

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Ilustración 10. Licencias-VIS tercer trimestre 2020



Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

1.17 licencias VIS- Corregimientos

Para las VIS en corregimientos se observa un total 2 licencias en VIS pertenecientes al corregimiento CERRITOS representando el 10% de licencias en VIS.

Tabla 24. Licencias Corregimiento-VIS tercer trimestre 2020

CORREGIMIENTO	SI	NO	TOTAL GENERAL
ALTAGRACIA		1	1
ARABIA		2	2
CAIMALITO		1	1
CERRITOS	2	36	38
COMBIA BAJA		10	10
LA FLORIDA		4	4
MORELIA		3	3
TRIBUNAS		20	20
SUBTOTAL CORREGIMIENTO	2	77	79
COMUNA	17	116	133
TOTAL GENERAL	19	193	212

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

2. INSTALACION DE ENERGIA

Para el tercer trimestre del año 2020 la Empresa de Energía del Municipio de Pereira realizó un total de **1135** instalaciones, cifra que muestra un gran aumento con respecto al trimestre anterior teniendo una variación del 209%. La participación que tuvo el mes de Julio y septiembre frente al total de instalación fue igual mostrando así un 41%, para el mes de agosto la participación fue más baja que en los meses anteriormente mencionados ubicándose así en un 18%.

También se puede apreciar que las instalaciones para este trimestre sobrepasan la cifra de más de 1000 ya que en trimestres anteriores al año 2020 las cifra ha sido menor.

Tabla 25. Instalaciones Energía tercer trimestre 2020

3ER TRIM. 2020		
MES	INSTALACIONES	PARTICIPACION
JULIO	468	41%
AGOSTO	205	18%
SEPTIEMBRE	462	41%
TOTAL GENERAL	1135	100%

Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

Ilustración 11. Instalaciones energía tercer trimestre 2020



Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

La siguiente ilustración muestra claramente el total de instalaciones (1135) distribuidas en Comunas y Corregimientos, en donde 939 instalaciones pertenecen a Comunas con un 83% y 196 pertenecen a Corregimientos ocupando un 17%.

Ilustración 12. Instalaciones Comuna-Corregimiento



Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

2.1. *Instalación por comunas*

Como se ha puesto en evidencia en cada análisis las comunas siempre ocupan un alto porcentaje en el número de instalaciones, para este trimestre alcanzan una cantidad de 939 instalaciones, logrando una variación frente al trimestre anterior en instalaciones por comuna de 252%, también se muestra que de las 19 comunas en el municipio de Pereira todas tuvieron actividad en instalaciones de energía para este trimestre, de las cuales la comuna UNIVERSIDAD obtiene un total de 224 instalaciones indicando una participación notoria del 24% frente al total de 19 comunas, le sigue 157 instalaciones en la comuna SAN JOAQUIN y JARDIN con un total de 114 instalaciones.

Tabla 26. Instalaciones por comuna tercer trimestre 2020

3ER TRIM 2020	
COMUNAS	INSTALACION
BOSTON	26
CENTRO	45
CONSOTA	30
CUBA	30
DEL CAFÉ	87
EL OSO	51
EL ROCIO	3
FERROCARRIL	25
JARDIN	114
OLIMPICA	15
ORIENTE	19
PERLA DEL OTUN	3
POBLADO	59
RIO OTUN	30
SAN JOAQUIN	157
SAN NICOLAS	4
UNIVERSIDAD	224
VILLASANTANA	11
VILLAVICENCIO	6
COMUNAS	939
CORREGIMIENTO	196
TOTAL GENERAL	1135

Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

Ilustración 13. Instalación por comunas tercer trimestre 2020



Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

2.2 Instalación por corregimiento

El total de instalaciones en los corregimientos del Municipio de Pereira fue de 196, cifra que muestra un gran porcentaje instalado del 55% en el corregimiento TRIBUNAS con un total de 107. Para este trimestre el incremento en las instalaciones con respecto al trimestre anterior fue del 100%, también se muestra que de un total de 12 corregimientos que hay en el municipio de Pereira 11 corregimientos registro actividad en instalaciones de energía para este trimestre. Al igual que el corregimiento tribunias también hubo un gran número de instalaciones en el corregimiento CERRITOS con un total de 33, seguido el corregimiento COMBIA BAJA con 15 instalaciones.

Tabla 27. Número de instalación corregimiento tercer trimestre 2020

3er TRIM 2020	
CORREGIMIENTO	INSTALACIONES
ALTAGRACIA	5
ARABIA	6
CAIMALITO	3
CERRITOS	33
COMBIA ALTA	6
COMBIA BAJA	15
LA BELLA	7
LA FLORIDA	5
LA PALMILLA	1
MORELIA	8
TRIBUNAS	107
TOTAL CORREGIMIENTO	196
COMUNAS	939
TOTAL GENERAL	1135

Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

Ilustración 14. Número instalaciones corregimientos tercer trimestre 2020



Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

2.2 Instalación con clase de servicio

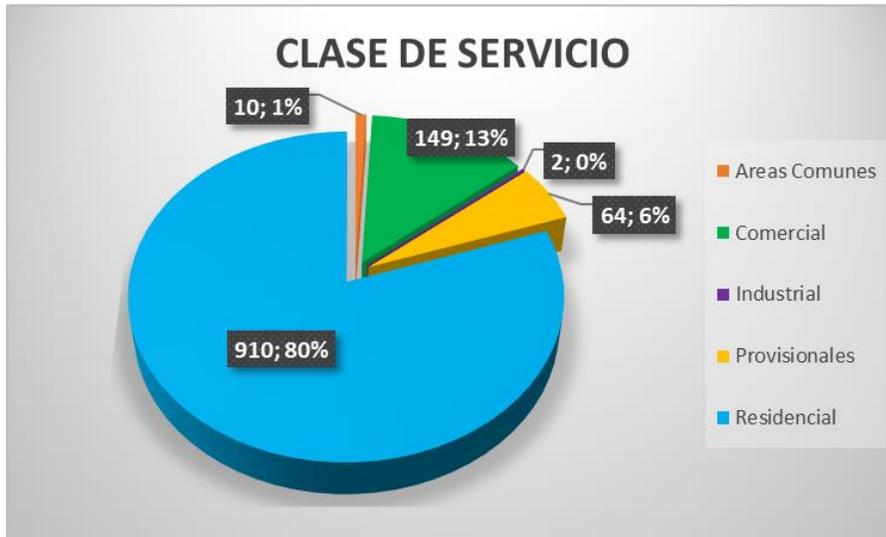
Al clasificar el número de instalaciones por clase de servicio, se evidencia que en el tercer trimestre hay un total de 910 instalaciones destinadas a predios residenciales ocupando un 80% frente al total instalado, seguido se encuentra la clase de instalación Comercial con un total de 149 equivalente a un 13% de participación, en Provisionales un total de 64 equivalentes a un 6% de participación, en áreas comunas un total de 10 instalaciones y por ultimo Industrial con un total de tan solo 2 instalaciones.

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

3ER TRIM 2020		
CLASE DE SERVICIO	INSTALACIONES	% PARTICIPACION
Areas Comunes	10	1%
Comercial	149	13%
Industrial	2	0%
Provisionales	64	6%
Residencial	910	80%
TOTAL GENERAL	1135	100%

Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

Ilustración 15. Instalación por clase de servicio tercer 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; para este año el mayor número de las instalaciones han estado concentradas en diferentes estratos, es decir ha sido fluctuante ya que para el primer trimestre se concentraron en el estrato 4, segundo trimestre en el estrato 5 y para este tercer trimestre se concentraron en el estrato 6 con un total de 288 siendo el mes de julio con más instalaciones para este estrato; seguido se encuentra e estrato 0 con un total de 225 instalaciones, estrato 2 con 190 instalaciones y siendo el estrato 5 con menos instalaciones de tan solo 16 para este trimestre.

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

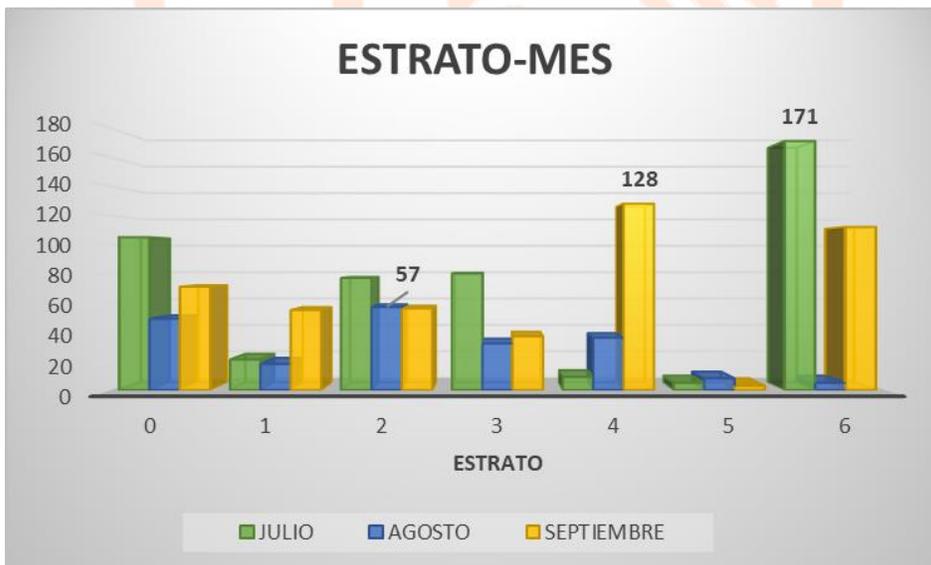
Tabla 29. Instalación frente a estrato tercer trimestre 2020

3ER TRIM 2020				
ESTRATO	MES			TOTAL GENERAL
	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	
0	105	49	71	225
1	21	18	55	94
2	77	57	56	190
3	80	32	37	149
4	9	36	128	173
5	5	8	3	16
6	171	5	112	288
TOTAL GENERAL	468	205	462	1135

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 Julio un alto valor instalado de 171, en el mes de septiembre con 128 y para el mes de Agosto 57.

Ilustración 16. Estrato/instalación por mes tercer 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 tercer trimestre del año 2020 se registraron **1418** transacciones de compraventa, logrando una gran recuperación en estas transacciones ya que en el trimestre anterior registro una alta disminución; dicha recuperación resulta de una variación positiva del 140% frente al trimestre anterior. La cuantía total se ubicó en \$195.180.946.301 logrando un aumento tanto en el trimestre anterior del 128% como en el tercer trimestre del año 2019 del 5%.

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

COMPARATIVO 3ER TRIM 2020						
MES	2019		2020		VARIACION	
	COMPRAVENTA	CUANTIA	COMPRAVENTA	CUANTIA	COMPRAVENTA	CUANTIA
JULIO	452	\$ 76.322.158.351	488	\$ 80.468.594.606	8%	5%
AGOSTO	473	\$ 47.332.078.329	452	\$ 58.638.054.935	-4%	24%
SEPTIEMBRE	485	\$ 61.689.024.277	478	\$ 56.074.296.760	-1%	-9%
SUBTOTAL	1410	\$ 185.343.260.956	1418	\$ 195.180.946.301	1%	5%

Fuente: Superintendencia de Notariado y Registro. Elaboró: OBSERVA

Lo anterior demuestra que tanto las transacciones de compraventa como la cuantía tuvieron un aumento del 1% y 5% respectivamente en comparación con el tercer 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 tercer trimestre 2019-2020



Fuente: Superintendencia de Notariado y Registro. Elaboró: OBSERVA

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



Fuente: Superintendencia de Notariado y Registro. Elaboró: OBSERVA

4. Dinámica Inmobiliaria

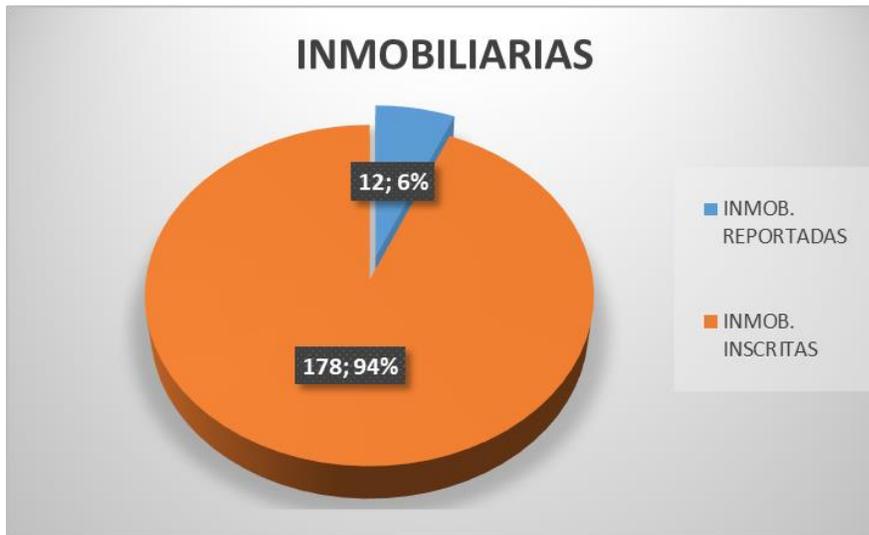
Para el análisis de la Dinámica Inmobiliaria, se toma como base la información suministrada por las Inmobiliarias que están inscritas en la plataforma; con esta información podemos compilar todos los datos necesarios para dar a conocer toda la información concerniente de las transacciones que se realizarán durante el año 2020; en este caso se tiene información del tercer trimestre. La información es procesada y analizada, con el fin de que genere herramientas que sean útiles para los principales involucrados como inmobiliarias (oferentes) y ciudadanos (demandantes).

4.1 Inmobiliarias

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

Actualmente se cuenta con una plataforma que facilita la recolección de la información de las Inmobiliarias que se encuentran registradas (178) para este tercer trimestre, mostrando una nueva inscripción 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%, datos que muestran similitud a los del tercer trimestre.

Ilustración 19. Reporte información inmobiliarias tercer trimestre 2020



Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elaboro: OBSERVA

El reporte que se tiene en cuanto a la recepción de la información por parte de las inmobiliarias inscritas continua en el -45%, solo 12 inmobiliarias dieron su reporte.

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 **259** transacciones generando un aumento con respecto al trimestre anterior del 54%, sin embargo, las transacciones han disminuido frente a la información que se mostró a principios de año con más de 400 transacciones.

Para este trimestre hubo un total de **242** transacciones en COMUNAS de las cuales la comuna CENTRO registro un total de 67 transacciones siendo la comuna que más transacciones registro, no obstante, la comuna UNIVERSIDAD alcanzó para este trimestre un total de 60 transacciones lo que indica un porcentaje similar de la comuna centro frente al total de transacciones en comunas.

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

Tabla 28. Transacciones comuna tercer trimestre 2020

3ER TRIM 2020				
COMUNAS	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	TOTAL GENERAL
BOSTON	2	3	2	7
CENTRO	19	30	18	67
CUBA	1	2	3	6
DEL CAFÉ		1	1	2
EL OSO	1	2	1	4
FERROCARRIL			1	1
JARDIN	6	5	7	18
OLIMPICA	4	5	8	17
POBLADO	9	12	8	29
RIO OTUN	1	1		2
SAN JOAQUIN	10	7	7	24
SAN NICOLAS	1		2	3
UNIVERSIDAD	11	16	33	60
VILLAVICENCIO		2		2
COMUNAS	65	86	91	242
CORREGIMIENTOS	2	3	12	17
TOTAL GENERAL	67	89	103	259

Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elaboro: OBSERVA

La siguiente tabla evidencia el comportamiento de las transacciones del tercer trimestre del año 2019 con las transacciones actuales, reflejando disminución en la mayoría de las comunas dando como resultado una variación negativa del -55% en total comunas.

Ilustración 29. comparativo Transacciones comuna tercer trimestre 2020.

COMPARATIVO 3ER TRIM 2019-2020			
COMUNAS	2019	2020	VAR
BOSTON	12	7	-42%
CENTRO	223	67	-70%
CONSOTA	7		-100%
CUBA	29	6	-79%
DEL CAFÉ	4	2	-50%
EL OSO	2	4	100%
FERROCARRIL	1	1	0%
JARDIN	28	18	-36%
OLIMPICA	29	17	-41%
ORIENTE	20		-100%
POBLADO	53	29	-45%
RIO OTUN	13	2	-85%
SAN JOAQUIN	24	24	0%
SAN NICOLAS	2	3	50%
UNIVERSIDAD	89	60	-33%
VILLAVICENCIO	3	2	-33%
SUBTOTAL COMUNAS	539	242	-55%
CORREGIMIENTOS	25	17	-32%
TOTAL GENERAL	564	259	-54%

Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elaboro: OBSERVA

Las cifras negativas que tuvieron las comunas frente al comparativo del tercer trimestre del año 2019 alcanzan el -100% en la comuna Consota y Oriente, del -85% para la comuna Rio Otún, -70% comuna, siendo estas las mas relevantes, solo en la comuna el oso y San Nicolás la variación presento cambios positivos del 100% y 50% respectivamente.

Todo lo anterior resulta de una variación negativa en transacciones del total de comunas del -55%

Para el este tercer trimestre se evidencia que el mayor número de transacciones registradas por las inmobiliarias están enfocados al tipo de transacción ARRENDAMIENTOS con un total de **186** para comunas, esta cifra muestra una participación frente al total de transacciones en comunas del 77%; en cuanto a inmuebles desocupados destinados a arrendamiento un total de 39 con un 16% de para los predios desocupados para la venta se muestra un total de 1 transacción, y para venta un total 16 transacciones teniendo un 7% de participación, esta última ha aumentado notoriamente con respecto al trimestre anterior

Tabla 30. Comuna/tipo transacción tercer trimestre 2020

3ER TRIM 2020					
COMUNAS	ARRENDAMIENTO	DES.ARRENDAMIENTO	DES. VENTA	VENTA	TOTAL GENERAL
BOSTON	5	1		1	7
CENTRO	54	10		3	67
CUBA	4	2			6
DEL CAFÉ	2				2
EL OSO	4				4
FERROCARRIL				1	1
JARDIN	11	4		3	18
OLIMPICA	12	4		1	17
POBLADO	25	2		2	29
RIO OTUN	2				2
SAN JOAQUIN	20	1	1	2	24
SAN NICOLAS	2			1	3
UNIVERSIDAD	44	14		2	60
VILLAVICENCIO	1	1			2
COMUNAS	186	39	1	16	242
CORREGIMIENTOS	13	1		3	17
TOTAL GENERAL	199	40	1	19	259

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 **215** transacciones con una participación sobre el total de transacciones en comunas del 89% aproximadamente; dentro de este tipo de arrendamiento la comuna CENTRO y UNIVERSIDAD tiene mayor actividad con un total de **52** transacciones para cada una.

Para las transacciones de arrendamiento **COMERCIAL** se logra obtener un total de **27** representando un porcentaje del 11% sobre el total de transacciones en comunas; para este tipo de arrendamiento (comercial) solo se registró en este trimestre arrendamientos en 4 comunas, BOSTON (1), CENTRO (15), JARDIN (3) y UNIVERSIDAD (8).

Tabla 31. Comuna/tipo de arrendamiento tercer trimestre 2020

3ER TRIM 2020			
COMUNAS	COMERCIAL	VIVIENDA	TOTAL GENERAL
BOSTON	1	6	7
CENTRO	15	52	67
CUBA		6	6
DEL CAFÉ		2	2
EL OSO		4	4
FERROCARRIL		1	1
JARDIN	3	15	18
OLIMPICA		17	17
POBLADO		29	29
RIO OTUN		2	2
SAN JOAQUIN		24	24
SAN NICOLAS		3	3
UNIVERSIDAD	8	52	60
VILLAVICENCIO		2	2
COMUNAS	27	215	242
CORREGIMIENTOS		17	17
TOTAL GENERAL	27	232	259

Fuente: Inmobiliarias Pereira. Elaboró: OBSERVA

Ilustración 21. Comuna/tipo arrendamiento tercer 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 tercer trimestre 2020

3ER TRIM. 2020		
COMUNAS	COMERCIAL	VIVIENDA
BOSTON	\$ 1.455.883	\$ 747.480
CENTRO	\$ 1.549.585	\$ 680.268
CUBA		\$ 496.000
DEL CAFÉ		\$ 510.000
EL OSO		\$ 475.000
JARDIN	\$ 2.225.000	\$ 1.113.431
OLIMPICA		\$ 957.459
POBLADO		\$ 667.874
RIO OTUN		\$ 546.250
SAN JOAQUIN		\$ 1.113.914
SAN NICOLAS		\$ 650.000
UNIVERSIDAD	\$ 1.607.319	\$ 1.373.399
VILLAVICENCIO		\$ 500.000

Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elaboro: OBSERVA

En el Sector de VIVIENDA se muestra el promedio de arrendamiento de cada comuna mostrando las comunas en donde se realizaron mayor actividad de transacciones como lo es la comuna CENTRO y UNIVERSIDAD, en la comuna centro muestra una variación en su promedio de arrendamiento estando anteriormente en más de \$1.000.000 a pasar a un promedio de \$680.000, como anteriormente se explicó el promedio puede cambiar debido a que los valores y registros de las inmobiliarias cada trimestre son diferentes, es decir, no se dan para las mismas viviendas; en la comuna Universidad el promedio es muy similar a la de los trimestres anteriores ubicándose en este trimestre en un promedio de \$1.373.399. En la comuna San Joaquin el promedio sigue ubicándose en \$1.113.914 valor similar a la del trimestre pasado.

Para el sector COMERCIAL podemos ver con exactitud 4 comunas en donde solo hubo este tipo de transacción; para la comuna CENTRO el promedio de canon fue de \$1.549.585 valor similar a la del trimestre pasado, para la comuna Universidad el promedio \$1.607.319, para el caso de la comuna Boston el valor es único, es decir, solo hubo una transacción para este trimestre en Comercial.

También es indispensable conocer en que estrato se evidencia mayor número de transacción y dinamismo, para ello se muestra la siguiente tabla reflejando su comportamiento durante el tercer trimestre del año 2020.

Tabla 33. Transacciones comuna/estrato

3ER TRIMESTRE 2020						
COMUNAS	ESTRATO					TOTAL GENERAL
	2	3	4	5	6	
BOSTON		1	6			7
CENTRO	2	13	34	16	2	67
CUBA		2	4			6
DEL CAFÉ	1	1				2
EL OSO	1	3				4
FERROCARRIL			1			1
JARDIN		2	8	4	4	18
OLIMPICA		1	8	6	2	17
POBLADO		9	19	1		29
RIO OTUN		2				2
SAN JOAQUIN		4	9	7	4	24
SAN NICOLAS		3				3
UNIVERSIDAD			12	31	17	60
VILLAVICENCIO		2				2
TOTAL COMUNAS	4	43	101	65	29	242
CORREGIMIENTO		1	6	5	5	17
TOTAL GENERAL	4	44	107	70	34	259

Fuente: Inmobiliarias Pereira. Elaboró: OBSERVA

El mayor número de transacciones fue para el estrato 4 y 5, siendo el estrato 4 con mayor número de transacciones de 101 concentradas en la comuna Centro con 34 y la comuna Poblado con 19 transacciones, y 65 transacciones para el estrato 5 concentradas en la comuna Universidad con 31 transacciones y la comuna Centro con 16.

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 los corregimientos CERRITOS y TRIBUNAS.

La transacción para este tercer trimestre en corregimientos fue de 17 aumentando solo dos transacciones con respecto al trimestre anterior.

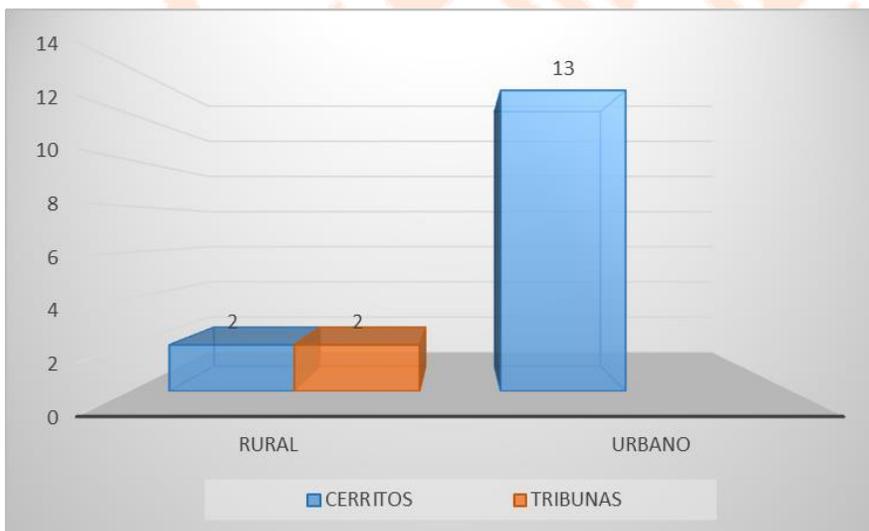
Para el Sector Rural el total de transacciones fue de 4 distribuidas en el corregimiento cerritos y tribunas con 2 transacciones cada uno. Para el Sector Rural el total de transacciones fue de 13 específicamente en el corregimiento Cerritos.

Tabla 34. Número transacciones/corregimiento tercer trimestre 2020

CORREGIMIENTO	RURAL	URBANO	TOTAL GENERAL
CERRITOS	2	13	15
TRIBUNAS	2		2
TOTAL CORREG.	4	13	17

Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elaboro: OBSERVA

Ilustración 22. Transacciones corregimiento por Sector tercer trimestre 2020.



Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elaboro: OBSERVA

Los datos en corregimientos son pocos ya que solo se tiene de cerritos y tribunas, sin embargo, es evidente que la mayor parte de las transacciones se concentran en el corregimiento cerrito en tipo de arrendamiento con un total de 11 transacciones, 2 restantes para el corregimiento tribunas, para la venta las transacciones solo se registraron en el corregimiento cerritos y para este mismo corregimiento hubo una transacción de desocupados para arrendamiento.

Tabla 36. Tipo de transacciones corregimiento tercer trimestre 2020

3ER TRIM 2020					
CORREGIMIENTO	ARRENDAMIENTO	DES.ARRENDAMIENTO	DES. VENTA	VENTA	TOTAL GENERAL
CERRITOS	11	1		3	15
TRIBUNAS	2				2
CORREGIMIENTOS	13	1	0	3	17
COMUNAS	186	39	1	16	242
TOTAL GENERAL	199	40	1	19	259

Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elaboro: OBSERVA

A continuación, se muestra el promedio de arrendamiento tipo VIVIENDA para el corregimiento Cerritos y Tribunas ya que para este trimestre no se manejó transacción de índole comercial; para el corregimiento cerritos el promedio estuvo en \$1.160.778 y en corregimiento tribunas con \$2.815.771, cabe anotar que este última muestra un promedio de 2 transacciones.

Tabla 37. Corregimiento/promedio canon tercer trimestre 2020

CORREGIMIENTO	COMERCIAL	VIVIENDA
CERRITOS		\$ 1.160.778
TRIBUNAS		\$ 2.815.771

Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elaboro: OBSERVA

CONCLUSIONES

- Continua la disminución en la recepción de la información por parte del gremio inmobiliario, ya que para este tercer trimestre se recibió información de tan solo 12 inmobiliarias de 178 que hay inscritas en este momento en la plataforma de la Alcaldía y Observatorio Inmobiliario.
- Las licencias Urbanísticas muestran un aumento significativo con respecto al trimestre anterior del 84% ya que para este trimestre el total de licencias fue de 212. El mayor número de licencias fue para el Sector Urbano con un total de 141; también se logra tener una participación notoria por parte de la construcción ya que, de 212 licencias, 182 hacen parte de esta modalidad.
- El área licenciada mostro un aumento del 41%, pasando de 173.185 M2 a 244.696 M2, haciendo parte de este aumento la Urbanización tiene mayor participación con un 41% mostrando un área de 99.748 M2.
- En cuanto a VIS (Vivienda de Interés Social), se muestra que en el Municipio de Pereira hay una participación de estas del 9% ya que de 212 licencias que se expidieron en el tercer trimestre, 19 de ellas cuentan con VIS.
- La Empresa de Energía de Pereira arroja un total de 1.135 distribuidas en Comunas y Corregimientos, en donde 939 instalaciones pertenecen a Comunas con un 83% de participación frente al total instalado y 196 pertenecen a Corregimientos ocupando un 17%.
- Según lo reportado por la Superintendencia de Notariado y Registro para el tercer trimestre del año 2020 se registraron 1.418 transacciones de compraventa, logrando una gran recuperación en estas transacciones dicha

recuperación resulta de una variación positiva del 140% frente al trimestre anterior; la cuantía total se ubicó en \$195.180.946.301.

