



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.

1.1. Licencias urbanísticas

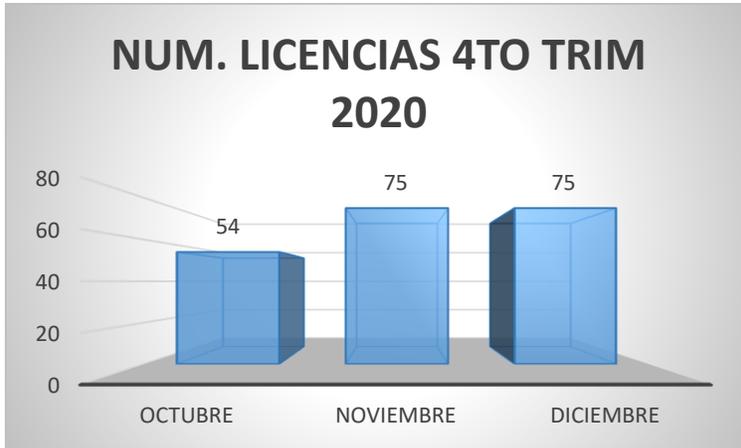
Para dicho boletín se dará información pertinente al cuarto trimestre del año 2020, sin embargo, se darán algunas cifras generales del año; dando un total general de **538** licencias para el año 2020 de las cuales 204 fue para este ultimo trimestre de acuerdo a la información que suministra las curadurías 1 y 2, mostrando una leve disminución frente al trimestre anterior del -4%.

Tabla 1 Licencias periodo (octubre-noviembre-diciembre 2020)

4TO TRIM 2020	
MES	NUM. LICENCIAS
OCTUBRE	54
NOVIEMBRE	75
DICIEMBRE	75
TOTAL GENERAL	204

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Ilustración 1 Número de licencias cuarto trimestre 2020



Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

La anterior ilustración muestra el comportamiento de cada mes en el cuarto trimestre teniendo un promedio de 68 licencias por mes, ya que para el mes de octubre las licencias se ubicaron en 54, posterior ocurrió un aumento para el mes de noviembre y diciembre con un total de 75 licencias para cada mes.

Al realizar un comparativo de licencias con respecto al cuarto trimestre del año 2019 se muestra una disminución del -16% del total de licencias; ubicándose así en un total de 244 licencias para el ultimo trimestre del año 2019; esta disminución se debe a la gran cantidad de licencias que se dejaron de percibir para el mes de octubre alcanzado una disminución del -35% solo para este mes con respecto al mes de octubre del año 2019.

Tabla 2 Variación licencias cuarto trimestre año 2019-2020

COMPARATIVO LICENCIAS 4TO TRIMESTRE 2019-2020			
MES	2019	2020	VAR %
OCTUBRE	83	54	-35%
NOVIEMBRE	73	75	3%
DICIEMBRE	88	75	-15%
TOTAL GENERAL	244	204	-16%

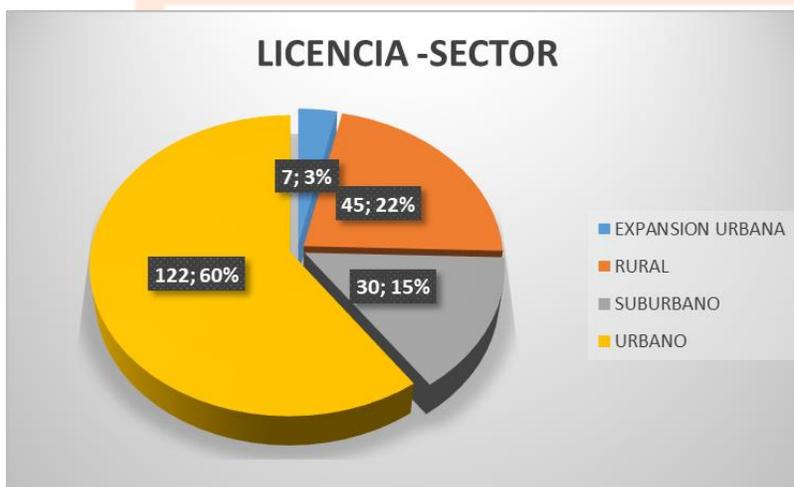
Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

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 cuarto trimestre del año (2020); la participación en cada sector regularmente ha sido variable, reflejando que el sector URBANO es en donde más

licencias se obtienen, para este trimestre en este sector la participación es del 60% y un total de 122 licencias, el sector RURAL continua con un 22% y un total de 45 licencias, para el sector SUBURBANO el total de licencias fue de 30 con una participación del 15%, por último el sector EXPANSION URBANA con tan solo el 3% de 7 licencias.

Ilustración 2. Número de licencias por sector y su participación



Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Al realizar comparativos y su comportamiento el cual destacan que sector se ha venido manteniendo, aumentando o disminuyendo, se muestra claramente un aumento del 75% en el sector expansión urbano mostrando, aunque el aumento es significativo en sus licencias solo muestra que logra aumentar 3 licencias para este último periodo en dicho sector.

En cuanto al sector rural el aumento fue de 5 licencias reflejando un 13%, en el sector Suburbano las licencias estuvieron por debajo del trimestre cuarto del año 2019 teniendo una disminución del -25% y el sector urbano la disminución estuvo en un -24%.

Tabla 3. Comparativo-Variación licencias/sector

COMPARATIVO 4to TRIM. 2019-2020			
SECTOR	2019	2020	% VARIACION
EXPANSION URBANA	4	7	75%
RURAL	40	45	13%
SUBURBANO	40	30	-25%
URBANO	160	122	-24%
TOTAL GENERAL	244	204	-16%

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Ilustración 3. Comparativo número de licencias por sector



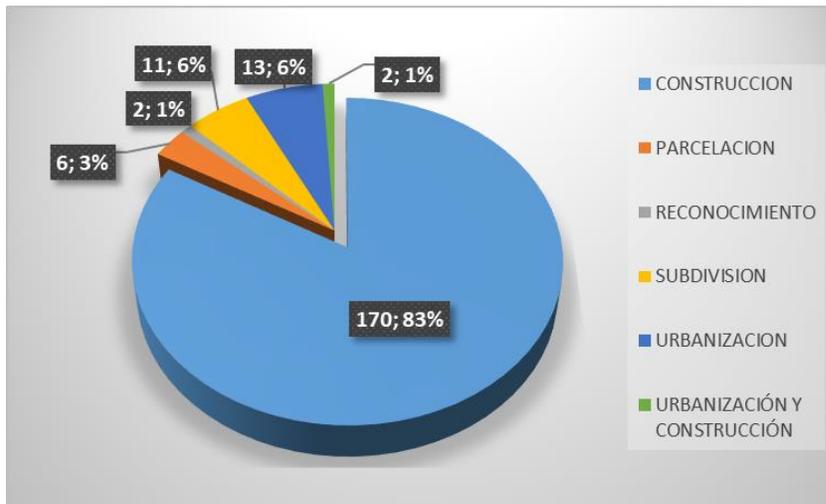
Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

1.3 Actuación frente a Sector / Participación

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

Para el total de licencias que fueron (204), se muestra claramente un total de 170 licencias destinadas a la CONSTRUCCION ocupando un 83% frente al total de licencias, para la Subdivision y Urbanización la participación fue del 6% teniendo un total de 11 y 13 licencias respectivamente; en Parcelación un 3% con 6 licencias y tan solo Subdivisión y Urbanización y Construcción con el 1% de participación teniendo cada uno un total de 2 licencias para este trimestre.

Ilustración 4 Actuación cuarto 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	7	39	20	104	170
PARCELACION		1	5		6
RECONOCIMIENTO				2	2
SUBDIVISION		4	4	3	11
URBANIZACION		1	1	11	13
URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN				2	2
TOTAL GENERAL	7	45	30	122	204

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

La construcción sigue ocupando un papel fundamental en cuanto a licencias obteniendo un total de 170 licencias para este trimestre, las cuales estuvieron distribuidas en todos los sectores siendo el Sector Urbano con más participación sobre el total de la construcción con 104 licencias, seguido se encuentra el sector Rural con un total de 39 licencias, 20 licencias para el sector Suburbano y tan solo 7 licencias para el sector Expansión Urbana. Del total de Parcelación (6) licencias, 5 fueron destinadas a el sector Suburbano y 1 licencia para el sector rural; en este caso solo hubo un total de 2 licencias en reconocimiento las cuales se ubicaron en el sector urbano; para la Subdivisión un total de 11 licencias distribuidas 4 licencias para rural y suburbano en cada uno y 3 licencias en el sector urbano, para la urbanización 13 licencias destinadas especialmente para el sector urbano con 11

licencias y de a 1 licencia para el rural y suburbano; finalizando la Urbanización y Construcción con un total de licencias en el sector urbano.

Ilustración 5 Actuación/sector cuarto trimestre 2020



Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

1.4 Actuación frente al Área licenciada y su participación

Tabla 5 Actuación/área licenciada cuarto trimestre 2020

ACTUACION	TOTAL GENERAL
CONSTRUCCION	118.619
PARCELACION	650.055
RECONOCIMIENTO	221
SUBDIVISION	195.211
URBANIZACION	164.952
URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN	194
TOTAL GENERAL	1.129.251

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Para este trimestre vemos la gran importancia que tiene el área licenciada puesto que han pasado varios trimestres sin presentar un aumento tan significativo, de lo anterior resulta un total de **1.129.251** M2 licenciados; obteniendo así un aumento frente al trimestre anterior del 361%, este aumento posiblemente se debe a que el

58% del área licenciada estuvo concentrada en Parcelación con 650.055 m2, en donde hay más posibilidad de aumentar el área licenciada por contener gran cantidad de terreno.

seguida se encuentra Subdivisión con el 17% de participación reflejando así un total licenciado de 195.211 M2; Urbanización con un total, sin embargo, algo muy poco frecuente que se presentó fue para la Construcción ya que generalmente muestra un alto número de licencias y por ende mayor cantidad de área licenciada y para este trimestre fue lo contrario para el área ya que tan solo ocupa el 11% sobre el total licenciado ubicándose en 118.619 M2.

En cuanto a la variación y comparativo del área licenciada del cuarto trimestre del año 2019 con respecto al cuarto trimestre del presente año (2020), los datos arrojan un aumento significativo del 43% ya que para el último trimestre del año 2019 el área licenciada fue de 788.481 M2. Solo se muestra un valor en disminución y es de Urbanización y Construcción del -99% a que para este trimestre solo fue de 194 m2.

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

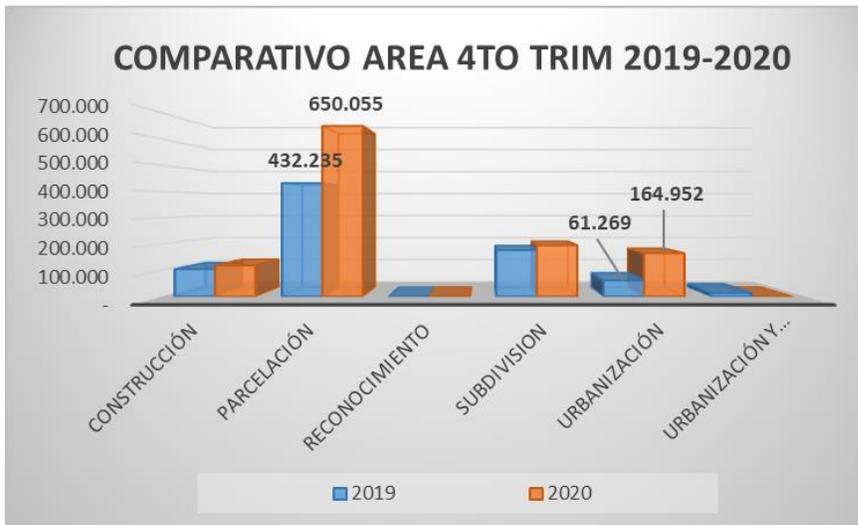
Tabla 6 Comparativo y participación de actuación frente a área licenciada cuarto trimestre 2019-2020

COMPARATIVO 4to TRIM. 2019-2020 M2 Y PARTICIPACION					
ACTUACION	2019	% PARTICIPACION	2020	% PARTICIPACION	% VAR
CONSTRUCCIÓN	104.266	13%	118.619	11%	14%
PARCELACIÓN	432.235	55%	650.055	58%	50%
RECONOCIMIENTO	-	0%	221	0%	#¡DIV/0!
SUBDIVISION	176.584	22%	195.211	17%	11%
URBANIZACIÓN	61.269	8%	164.952	15%	169%
URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN	14.128	2%	194	0%	-99%
TOTAL GENERAL	788.481	100%	1.129.251	100%	43%

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

En la siguiente grafica se puede apreciar con mayor claridad dichos valores que dieron aumento para este trimestre al finalizar el año 2020.

Ilustración 6 Comparativo actuación/área licenciada cuarto 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 cuarto trimestre del año en curso (2020), los estratos en donde se generó mayor número de licencias fue para el estrato 6 con un total de 64 licencias, para los estratos 2, 3 y 4 las licencias fueron 37, 36 y 38 respectivamente, estrato 5 un total de 20 licencias y el estrato 1 solo mostro un total de 9 licencias.

Ilustración 7. Licencias por estrato cuarto trimestre 2020



Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Al realizar un comparativo del cuarto trimestre del año 2019 y 2020 se muestra una disminución total del -16%, en donde su mayor decrecimiento se ubicó en el estrato 1 con un -47% al tener para el 2019 un total para este trimestre de 17 licencias y solo llegar a 9 licencias para éste último periodo, también en el estrato 5 se muestra una disminución del -46% ubicándose en 37 licencias en 2019 a 20 licencias para este trimestre; las disminuciones para el estrato 2, 3 y 6 fue de -5%, -27% y -7%, en cambio para el estrato 4 las licencias se ubicaron 5 puntos más dando una variación del 15%.

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

COMPARATIVO 4TO TRIM 2019-2020			
ESTRATO	2019	2020	VAR %
1	17	9	-47%
2	39	37	-5%
3	49	36	-27%
4	33	38	15%
5	37	20	-46%
6	69	64	-7%
TOTAL GENERAL	244	204	-16%

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

1.6 Licencias Actuación / Estrato

En la variante entre la actuación y estrato por lo general hay una relación de la Construcción que es en donde hubo más licencias con respecto al estrato 6 con un total de 53 licencias, seguido el estrato 2 con 36 licencias, y los estratos 3 y 4 con 30 licencias siendo los anteriores con más actividad edificadora; con menos, pero sin dejar registrar licencias se encuentra el estrato 5 con 12 licencias y el estrato 1 con 9 licencias.

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

4to TRIM. 2020							TOTAL GENERAL
ACTUACION	ESTRATO						
	1	2	3	4	5	6	
CONSTRUCCION	9	36	30	30	12	53	170
PARCELACION			3	2		1	6
RECONOCIMIENTO			1		1		2
SUBDIVISION		1		1	2	7	11
URBANIZACION			2	3	5	3	13
URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN				2			2
TOTAL GENERAL	9	37	36	38	20	64	204

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 construcción es en donde se evidencia la participación de todos los estratos ya que para las demás Clases de construcción no se evidencia licencias en todos los estratos. En conclusión, la Construcción es en donde lidera el gran número de licencia en cuanto a cantidad de estratos.

En la siguiente ilustración se observa claramente la importancia de los datos anteriores y la relevancia que tiene la construcción con respecto al estrato 6, posterior los estratos 2,3 y 4.

Ilustración 8 Actuación relación/estrato cuarto trimestre 2020



Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Con respecto a los metros cuadrados licenciados como anteriormente se mencionó, la parcelación obtuvo mayor actividad, todo lo contrario, con cantidad de licencias, sin embargo, se muestra que la mayor cantidad de área licenciada se concentró en el estrato 4 con 412.301 M2 y el estrato 3 con 217.148 M2 alcanzando una participación del 37% y 19% respectivamente sobre el total de área que fue de 1.129.251m2. También se muestra que el valor de área licenciada en parcelación para el estrato 4 ocupa una participación del 87% sobre el total del área del estrato 4 y un 69% de participación en parcelación del estrato 3 sobre el total licenciado del estrato 3.

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

4TO TRIM 2020								
ACTUACION	ESTRATO							TOTAL GENERAL
	0	1	2	3	4	5	6	
CONSTRUCCION	2.681	980	4.003	8.540	24.358	47.518	30.539	118.619
PARCELACION	-	-	-	217.148	412.301	-	20.605	650.055
RECONOCIMIENTO				174		47		221
SUBDIVISION	26.362	-	8.335	-	30.000	5.361	125.152	195.211
URBANIZACION	-	-	-	87.454	8.257	12.109	57.132	164.952
URBANIZACIÓN Y CONST.					194			194
TOTAL GENERAL	29.043	980	12.338	313.316	475.110	65.035	233.429	1.129.251

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

1.7 Licencias por Comuna

Del total de licencias que se registraron para este cuarto trimestre (204), 104 pertenecen a Comunas con una participación del 51% frente al total licenciado.

Para este trimestre las licencias en comunas disminuyeron frente al trimestre anterior y por el contrario aumentaron en corregimientos. La participación de licencias en la comuna el Poblado sigue teniendo mayor concentración, marcando así un total de 20 licencias con una participación sobre el total de licencias en comunas del 19, seguido se encuentra la comuna Universidad y Centro con un total de 12 y 11 licencias respectivamente. Las 13 comunas restantes tuvieron un reporte por debajo de 10 licencias.

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

Tabla 10. Licencias por comuna cuarto trimestre 2020

4TO TRIM 2020	
COMUNA	TOTAL GENERAL
BOSTON	3
CENTRO	11
CONSOTA	7
CUBA	5
DEL CAFÉ	2
EL OSO	5
FERROCARRIL	3
JARDIN	2
OLIMPICA	9
ORIENTE	2
POBLADO	20
RIO OTÚN	9
SAN JOAQUIN	10
UNIVERSIDAD	12
VILLASANTANA	1
VILLAVICENCIO	3
SUBTOTAL COMUNA	104
CORREGIMIENTOS	100
TOTAL GENERAL	204

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Para este trimestre se registra actividad en 16 comunas, de 19 comunas existentes en el Municipio de Pereira.

En cuanto a un comparativo de licencias en comunas se evidencia una disminución del 25%, ya que para el último trimestre del año 2019 las licencias estuvieron en 133 y para este trimestre en 104, esta disminución apunta que de 18 comunas que mostraron movimientos entre los dos trimestres, 13 de ellas muestran disminución para este periodo.

Tabla 11 Comparativo licencias por comuna cuarto trimestre 2019-2020

COMPARATIVO 4TO TRIM 2019-2020			
COMUNA	2019	2020	VAR
BOSTON	5	3	-40%
CENTRO	19	11	-42%
CONSOTA	4	7	75%
CUBA	3	5	67%
DEL CAFÉ	7	2	-71%
EL OSO	14	5	-64%
EL ROCIO	1	-	-100%
FERROCARRIL	8	3	-63%
JARDIN	11	2	-82%
OLIMPICA	10	9	-10%
ORIENTE	3	2	-33%
POBLADO	16	20	25%
RIO OTUN	4	9	125%
SAN JOAQUIN	14	10	-29%
SAN NICOLAS	2	-	-100%
UNIVERSIDAD	11	12	9%
VILLASANTANA	2	1	-50%
VILLAVICENCIO	4	3	-25%
SUBTOTAL COMUNA	138	104	-25%
CORREGIMIENTOS	106	100	-6%
TOTAL GENERAL	244	204	-16%
PARTICIPACION	57%	51%	

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

El anterior comparativo muestra que la variación en comunas tiene gran cantidad de porcentajes negativos que van desde el -100%, sin embargo, uno de los más significativos es la comuna Jardín con un decrecimiento del -82% teniendo para el fin de trimestre del año 2019 un total de 11 licencias a pasar a tan solo 2 licencias, también las comunas San Joaquín, El oso y Centro siendo estas comunas las que han demostrado mayor actividad al largo de los años.

Comuna/Actuación

Del total de licencias en comunas (104), 93 de ellas se concentran en la construcción distribuidas en las comunas el poblado sin tener más actividad en las demás actuaciones, en la comuna Universidad se registran un total de 12 licencias distribuidas en construcción 8 licencias, parcelación 1 licencia, subdivisión 1 licencia y Urbanización 2 licencias; también se muestra que de un total de 11 licencias en la comuna Centro, 8 pertenecen la construcción, 1 licencia en subdivisión y 2 en urbanización.

Tabla 12 Comunas/actuación

COMUNA	CONSTRUCCION	PARCELACION	RECONOCIMIENTO	SUBDIVISION	URBANIZACION	URB. Y CONST.	TOTAL GENERAL
BOSTON	3						3
CENTRO	8			1	2		11
CONSOTA	7						7
CUBA	5						5
DEL CAFÉ	2						2
EL OSO	5						5
FERROCARRIL	3						3
JARDIN	2						2
OLIMPICA	7		1		1		9
ORIENTE	2						2
POBLADO	20						20
RIO OTÚN	8		1				9
SAN JOAQUIN	9				1		10
UNIVERSIDAD	8	1		1	2		12
VILLASANTANA	1						1
VILLAVICENCIO	3						3
SUBTOTAL COMUNAS	93	1	2	2	6		104
CORREGIMIENTOS	77	5		9	7	2	100
TOTAL GENERAL	170	6	2	11	13	2	204

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 un aumento puesto que este trimestre el área sobrepaso el 1.00.000 de M2 licenciados; en comunas el área licenciada se ubicó en un total de 129.52 m2 reflejando así un 11% de participación frente al total licenciado; la variación frente al área de comunas del último trimestre del año 2019 fue de 47%.

Una de las variaciones más significativas está ubicada en la comuna consota mostrando para este trimestre un total de 38.066 M2 licenciados debido a un proyecto de construcción, teniendo un reflejo en el crecimiento en construcción de dicha comuna ya que el cuarto trimestre del año 2019 solo se licencio un total de 335 M2. Para la comuna universidad y olímpica el aumento fue significativo siendo del 198% y 146% respectivamente.

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

COMPARATIVO 4TO TRIM 2019-2020			
COMUNA	2019	2020	VAR
BOSTON	834	413	-50%
CENTRO	9.068	4.646	-49%
CONSOTA	335	38.066	11280%
CUBA	795	682	-14%
DEL CAFÉ	969	194	-80%
EL OSO	11.287	310	-97%
EL ROCIO	137		-100%
FERROCARRIL	538	291	-46%
JARDIN	17.489	241	-99%
OLIMPICA	13.881	34.207	146%
ORIENTE	340	271	-20%
POBLADO	6.207	2.894	-53%
RIO OTÚN	1.198	1.385	16%
SAN JOAQUIN	9.452	1.427	-85%
SAN NICOLAS	219		-100%
UNIVERSIDAD	14.604	43.559	198%
VILLASANTANA	273	98	-64%
VILLAVICENCIO	642	669	4%
SUBTOTAL COMUNA	88.268	129.352	47%
CORREGIMIENTOS	700.213	999.899	43%
TOTAL GENERAL	788.481	1.129.251	43%
PARTICIPACION	11%	11%	

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

1.9 Comuna frente a Metros cuadrados por mes

Para tener claro en qué mes se registró el movimiento se muestra detalladamente el área de cada comuna y su respectivo mes del actual trimestre (octubre-noviembre y diciembre). El mes en donde hubo mayor área licenciada fue para octubre con un total de 63.021 M2 dentro de los cuales hubo una participación alta en la comuna Olímpica y Universidad con un total de 33.086 M2 licenciados y 26.647 respectivamente, seguid se encuentra el mes de diciembre con un total de 44.816 M2 en donde se efectuó mayor actividad en la comuna consota con un total de 37.645 M2, por último el mes de noviembre registro un total de 21.516 M2 licenciados siendo la comuna universidad en la que se mostró mayor actividad con un total de 13.968 M2 licenciados.

Tabla 14. Comuna-mes cuarto trimestre 2020

4TO TRIM 2020				
COMUNA	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	TOTAL GENERAL
BOSTON	-	260	153	413
CENTRO	965	3.542	139	4.646
CONSOTA	324	98	37.645	38.066
CUBA			682	682
DEL CAFÉ		194		194
EL OSO		310		310
FERROCARRIL			291	291
JARDIN		131	110	241
OLIMPICA	33.086	838	283	34.207
ORIENTE		139	132	271
POBLADO	688	512	1.694	2.894
RIO OTÚN	309	760	317	1.385
SAN JOAQUIN	657	550	220	1.427
UNIVERSIDAD	26.647	13.968	2.943	43.559
VILLASANTANA			98	98
VILLAVICENCIO	345	216	107	669
SUBTOTAL COMUNA	63.021	21.516	44.816	129.352
CORREGIMIENTOS	351.957	228.528	419.414	999.899
TOTAL GENERAL	414.978	250.043	464.230	1.129.251

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

1.10 Licencia por Corregimiento

El comportamiento de las licencias en corregimientos para este trimestre tiene mayor actividad ya que de un total de 204 licencias, 100 licencias pertenecen a corregimientos, es decir un 49% de participación frente al total licenciado.

Tabla 15. Licencias corregimiento cuarto trimestre 2020

CORREGIMIENTO	TOTAL GENERAL
ALTAGRACIA	4
CERRITOS	38
COMBIA BAJA	8
LA BELLA	5
LA FLORIDA	1
LA PALMILLA	1
MORELIA	13
TRIBUNAS	30
SUBTOTAL CORREG.	100
COMUNAS	104
TOTAL GENERAL	204

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Para el corregimiento CERRITOS las licencias fueron iguales que las del trimestre pasado, un total de 38 licencias teniendo una participación del 38%, seguido el corregimiento tribunias con un total de 30 licencias reflejando un 30% sobre el total de licencias en comunas, por último, el corregimiento Morelia el total de licencias fue de 13, siendo las anteriores las más significativas.

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 cuarto trimestre del año (2019-2020), la variación fue negativa (-6%); sin embargo, no tan significativa entre ambos trimestres ya que para el fin de trimestre del año 2019 las licencias fueron de 106. Las variaciones negativas

fueron para los corregimientos combia alta, Combia baja, puerto Caldas y Altagracia.

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

COMPARATIVO 4TO TRIM 2019-2020			
CORREGIMIENTO	2019	2020	% VAR
ALTAGRACIA	6	4	-33%
CERRITOS	45	38	-16%
COMBIA ALTA	1		-100%
COMBIA BAJA	18	8	-56%
LA BELLA	7	5	-29%
LA FLORIDA		1	#¡DIV/0!
LA PALMILLA		1	#¡DIV/0!
MORELIA	9	13	44%
PUERTO CALDAS	3		-100%
TRIBUNAS	17	30	76%
TOTAL	106	100	-6%
COMUNAS	138	104	-25%
TOTAL GENERAL	244	204	-16%
PARTICIPACION	43%	49%	

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

1.11 Corregimiento/Actuación

De las 100 licencias que se expidieron en corregimientos se puede observar que 77 de ellas estuvieron destinadas a la clase de Construcción ocupando el 77% sobre el total de licencias. Estas 77 licencias en Construcción están básicamente concentradas en el corregimiento cerritos con un total de 30 licencias, es decir un 39%, la comuna tribunas también tiene gran participación con un total de 23 licencias. En Parcelación el total de licencias fue de 5, concentrándose en el corregimiento Tribunas con 3 licencias; para Subdivisión el total de licencias fue de 9, distribuidas de a 2 licencias en los corregimientos de Altagracia, Cerritos, La bella y Tribunas. En cuanto a Urbanización el total de licencias fue de 7 con gran concentración en el corregimiento cerritos teniendo un total de 5 licencias. Para terminar en Urbanización y construcción el total de licencias fue de 2 ubicándose en el corregimiento de Tribunas.

Tabla 17. Corregimientos-actuación cuarto trimestre 2020

CORREGIMIENTO	CONSTRUCCION	PARCELACION	RECONOCIMIENTO	SUBDIVISION	URBANIZACION	URB. Y CONST.	TOTAL GENERAL
ALTAGRACIA	2	0		2	0		4
CERRITOS	30	1		2	5		38
COMBIA BAJA	8	0		0	0		8
LA BELLA	3	0		2	0		5
LA FLORIDA	1	0		0	0		1
LA PALMILLA	0	0		1	0		1
MORELIA	10	1		0	2		13
TRIBUNAS	23	3		2	0	2	30
SUBTOTAL CORREG.	77	5	0	9	7	2	100
COMUNA	93	1	2	2	6	0	104
TOTAL GENERAL	170	6	2	11	13	2	204

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

1.12 Metros cuadrados licenciados por corregimiento/ Comparativo

Para el análisis del cuarto trimestre del año 2020 se evidencia un total de 999.899 M2 en corregimientos representando el 89% sobre el total en área licenciada. La siguiente tabla mostrara la distribución que tiene cada metro cuadrado en cada mes y corregimiento.

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

4TO TRIM 2020				
CORREGIMIENTO	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	TOTAL GENERAL
ALTAGRACIA	30.807	101		30.909
CERRITOS	42.116	216.652	58.449	317.217
COMBIA BAJA		713	783	1.496
LA BELLA	20.605	319	66	20.990
LA FLORIDA	39			39
LA PALMILLA	112.882			112.882
MORELIA	14.727	2.740	148.071	165.538
TRIBUNAS	130.780	8.002	212.046	350.828
SUTBTOTAL CORREG.	351.957	228.528	419.414	999.899
COMUNA	63.021	21.516	44.816	129.352
TOTAL GENERAL	414.978	250.043	464.230	1.129.251

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Sorprendentemente para este trimestre el área tuvo un aumento significativo el cual está distribuido en los 3 meses, en el mes de octubre el área total fue de 351.957 M2 concentrados en el corregimiento de Tribunas y Palmilla, para el mes de noviembre 228.528 M2 concentrados en el corregimiento cerritos, por último, en el mes de diciembre el área licenciada fue de 419.414 M2 con mayor actividad en el corregimiento de tribunas y Morelia.

Al realizar el comparativo del cuarto trimestre del año 2019 frente al cuarto trimestre del presente año se muestra el aumento significativo del 43% en el área, mostrando datos positivos en el corregimiento de Altagracia, Morelia, tribunas y cerritos siendo estos los partícipes de aumento en el área licenciada.

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

COMPARATIVO 4to TRIM 2019-2020			
CORREGIMIENTO	2019	2020	% VAR
ALTAGRACIA	1.432	30.909	2059%
CERRITOS	285.117	317.217	11%
COMBIA ALTA	10.000		-100%
COMBIA BAJA	118.383	1.496	-99%
LA BELLA	188.630	20.990	-89%
LA FLORIDA		39	#i DIV/0!
LA PALMILLA		112.882	#i DIV/0!
MORELIA	38.737	165.538	327%
PUERTO CALDAS	5.270		-100%
TRIBUNAS	52.644	350.828	566%
SUTBTOTAL CORREG.	700.213	999.899	43%
COMUNA	88.268	129.352	47%
TOTAL GENERAL	788.481	1.129.251	43%
PARTICIPACION	89%	89%	

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 cuarto trimestre 2020

VIS	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	TOTAL GENERAL
SI	27	11	6	44
NO	27	65	68	160
TOTAL GENERAL	54	76	74	204
PARTICIPACION	22%			

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Con la anterior tabla podemos verificar que de un total de 204 licencias expedidas en la ciudad de Pereira para este trimestre 44 licencias cuentan con VIS, reflejando un 22% de participación sobre el total de licencias, llegando así a lograr un avance positivo ya que en trimestres anteriores la participación ocupó porcentajes inferiores.

Estas 44 licencias estuvieron distribuidas de la siguiente manera: 27 para el mes de octubre, 11 para el mes de noviembre y 6 para diciembre.

1.14. Licencia -VIS-Estrato

Para este trimestre todos los estratos tienen participación en VIS, contrario al trimestre pasado donde el estrato 1 fue el que más licencias VIS hubo, para este trimestre dicho estrato fue el que menos licencias VIS registró teniendo así un total de tan solo 2 reflejando así el 5% de participación sobre el total de licencias Vis.

En el estrato 4 y 6 es en donde hubo mayor concentración de licencias con un total de 12 y 15 licencias respectivamente reflejando el 27% y 34% de participación.

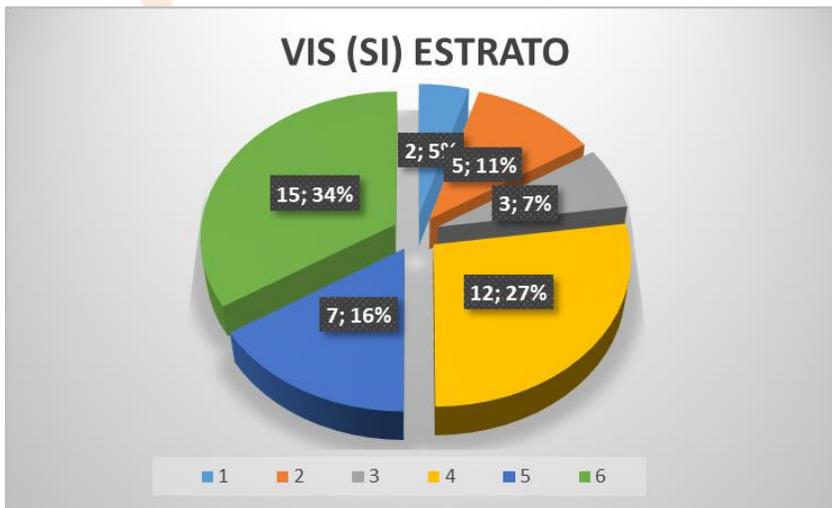
Para el estrato 5 las licencias llegaron a 7, en el estrato 2 con 5 licencias VIS y estrato 3 con 3 licencias para este trimestre.

Tabla 21. Licencias-VIS- estrato cuarto trimestre 2020

VIS	ESTRATO						TOTAL GENERAL
	1	2	3	4	5	6	
SI	2	5	3	12	7	15	44
NO	7	32	33	26	13	49	160
TOTAL GENERAL	9	37	36	38	20	64	204

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Ilustración 9. Licencias-VIS-estrato cuarto 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 44 licencias con VIS, el total supero drásticamente con el área del trimestre anterior ubicándose para este periodo en un total de 389.487 M2. El porcentaje de participación que tiene el total de VIS en área licenciada sobre e área general es del 34%.

Estas áreas licenciadas en su mayor parte se registraron en Subdivisión con un total de 195.211 M2 y en Parcelación con 145.048 M2; para la Urbanización un total licenciado de 28.2448 M2 y en la Construcción 20.738 M2.

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

4TO TRIM 2020	
VIS	AREA LICENCIADA
CONSTRUCCION	20.738
PARCELACION	145.048
RECONOCIMIENTO	47
SUBDIVISION	195.211
URBANIZACION	28.248
URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN	194
TOTAL AREA VIS	389.487
TOTAL AREA GENERAL	1.129.251
% PARTICIPACION	34%

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

1.16 Licencias comuna- VIS

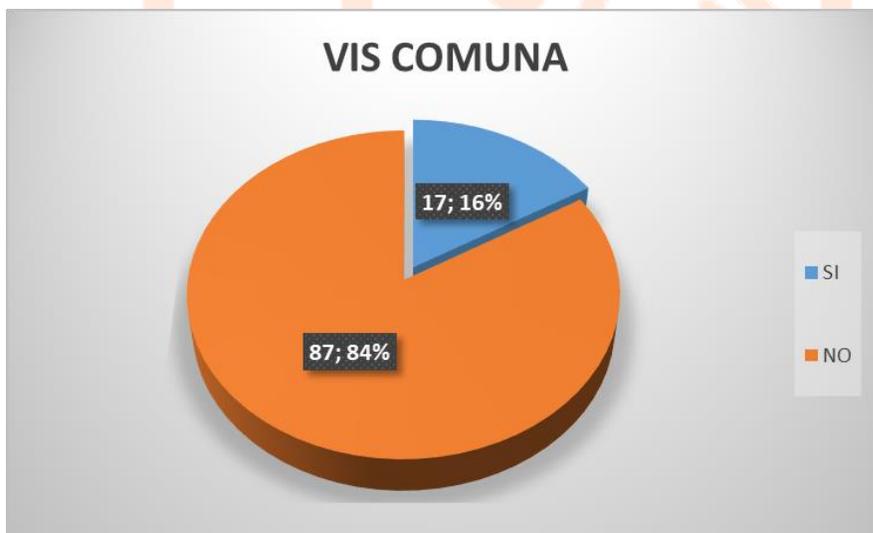
Del total de licencias VIS que fueron 44, 17 licencias pertenecen a comunas representando el 16% sobre el total de licencias en VIS, estas licencias están distribuidas exactamente en la comuna Universidad con 4 comunas, san Joaquín y centro con 3 comunas cada una, ferrocarril 2 licencias y Boston, consota, olímpica, poblado y Villavicencio de a 1 licencia.

Tabla 23. Licencias Comuna-VIS cuarto trimestre 2020

COMUNAS	SI	NO	TOTAL GENERAL
BOSTON	1	2	3
CENTRO	3	8	11
CONSOTA	1	6	7
CUBA		5	5
DEL CAFÉ		2	2
EL OSO		5	5
FERROCARRIL	2	1	3
JARDIN		2	2
OLIMPICA	1	8	9
ORIENTE		2	2
POBLADO	1	19	20
RIO OTÚN		9	9
SAN JOAQUIN	3	7	10
UNIVERSIDAD	4	8	12
VILLASANTANA		1	1
VILLAVICENCIO	1	2	3
SUBTOTAL COMUNA	17	87	104
CORREGIMIENTO	27	73	100
TOTAL GENERAL	44	160	204

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Ilustración 10. Licencias-VIS cuarto trimestre 2020



Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

1.17 licencias VIS- Corregimientos

Las licencias en VIS de corregimiento para este trimestre tuvieron una notable actividad, puesto que de un total de 100 licencias en corregimientos el 27% son pertenecientes a VIS, en su gran mayoría estas licencias están concentradas en el corregimiento Cerritos con un total de 13 licencias VIS aportando una participación del 48% sobre el total VIS en corregimientos.

Tabla 24. Licencias Corregimiento-VIS cuarto trimestre 2020

CORREGIMIENTO	SI	NO	TOTAL GENERAL
ALTAGRACIA	2	2	4
CERRITOS	13	25	38
COMBIA BAJA		8	8
LA BELLA	2	3	5
LA FLORIDA		1	1
LA PALMILLA	1		1
MORELIA	2	11	13
TRIBUNAS	7	23	30
SUBTOTAL CORREG.	27	73	100
COMUNAS	17	87	104
TOTAL GENERAL	44	160	204

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

2. INSTALACION DE ENERGIA

Para el cuarto trimestre del año 2020 la Empresa de Energía del Municipio de Pereira realizó un total de **879** instalaciones, cifra que demuestra que hubo una disminución frente al trimestre anterior puesto que se ubicaba en 1135 instalaciones mostrando así un decrecimiento del -23%.

Las instalaciones para lo recorrido del año 2020 han mostrado variaciones significativas entre los trimestres, al comenzar el año el total de instalaciones fue de 932, y para el segundo trimestre las instalaciones se ubicaron en solo 367, ya para el tercer trimestre el aumento fue significativo con un total de 1135; todo lo anterior arroja un total de instalaciones para el año 2020 de **3.313**.

Tabla 25. Instalaciones Energía cuarto trimestre 2020

4TO TRIM. 2020		
MES	INSTALACIONES	PARTICIPACION
OCTUBRE	314	36%
NOVIEMBRE	275	31%
DICIEMBRE	290	33%
TOTAL GENERAL	879	100%

Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

También se observa que las instalaciones estuvieron distribuidas durante el mes de octubre a diciembre teniendo un promedio participativo del 33%.

Ilustración 11. Instalaciones energía cuarto trimestre 2020



Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

La siguiente ilustración muestra claramente el total de instalaciones (879) distribuidas en Comunas y Corregimientos, en donde 609 instalaciones pertenecen a Comunas con un 69% y 270 pertenecen a Corregimientos ocupando un 31%.

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 609 instalaciones, logrando una variación negativa frente al trimestre anterior en instalaciones por comuna de -35%, también se muestra que de las 19 comunas en el municipio de Pereira todas tuvieron actividad en instalaciones, de las cuales la comuna OSO obtiene un total de 85 instalaciones indicando una participación notoria del 14% frente al total de 19 comunas, le sigue 78 instalaciones en la comuna CONSOTA y 56 instalaciones para la comuna SAN JOAQUIN.

Tabla 26. Instalaciones por comuna cuarto trimestre 2020

4TO TRIM 2020	
COMUNAS	INSTALACION
BOSTON	9
CENTRO	40
CONSOTA	78
CUBA	48
DEL CAFÉ	47
EL OSO	85
EL ROCIO	1
FERROCARRIL	33
JARDIN	4
OLIMPICA	17
ORIENTE	14
PERLA DEL OTUN	6
POBLADO	51
RIO OTUN	24
SAN JOAQUIN	56
SAN NICOLAS	2
UNIVERSIDAD	32
VILLA SANTANA	46
VILLAVICENCIO	16
COMUNAS	609
CORREGIMIENTO	270
TOTAL GENERAL	879

Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

Ilustración 13. Instalación por comunas cuarto 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 270 ocupando una participación sobre el total instalado del 31%. La variación frente al total instalado en corregimientos del trimestre anterior fue positiva ubicándose en un 38%.

El corregimiento cerritos logra tener un alto porcentaje de participación del 37% frente al total instalado en corregimientos con un total de 100 instalaciones; para el corregimiento tribunas el total instalado fue de 64 con una participación del 24%.

Tabla 27. Número de instalación corregimiento cuarto trimestre 2020

4TO TRIM 2020	
CORREGIMIENTO	INSTALACIONES
ALTAGRACIA	20
ARABIA	12
CERRITOS	100
COMBIA ALTA	11
COMBIA BAJA	20
LA BELLA	9
LA FLORIDA	18
LA PALMILLA	7
MORELIA	9
TRIBUNAS	64
TOTAL CORREGIMIENTO	270
COMUNAS	609
TOTAL GENERAL	879

Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

Ilustración 14. Número instalaciones corregimientos cuarto trimestre 2020



Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

2.2 Instalación con clase de servicio

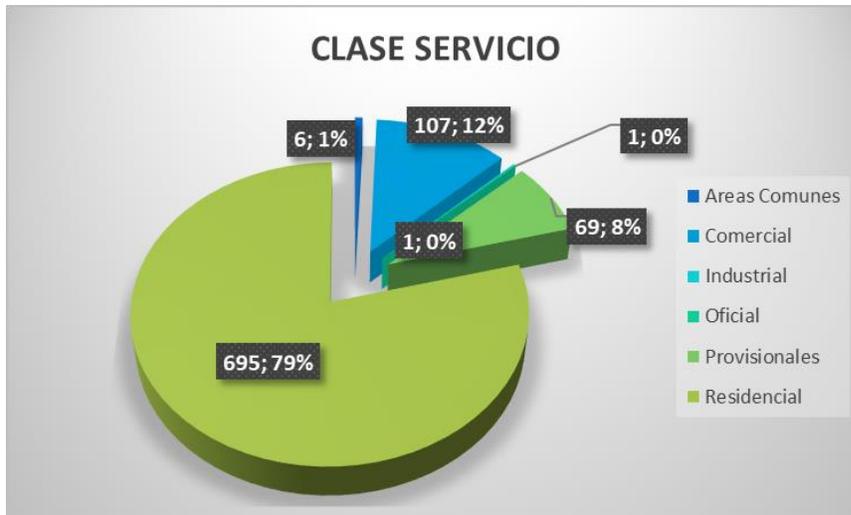
Al clasificar el número de instalaciones por clase de servicio, se evidencia que en el cuarto trimestre hay un total de 695 instalaciones destinadas a predios residenciales ocupando un 79% frente al total instalado, seguido se encuentra la clase de instalación Comercial con un total de 107 equivalente a un 12% de participación, en Provisionales un total de 69 equivalentes a un 8% de participación, en áreas comunas un total de 6 instalaciones y para las clases de servicio Industrial y Oficial con instalación para cada una de estas.

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

4TO TRIM 2020		
CLASE DE SERVICIO	INSTALACIONES	% PARTICIPACION
Areas Comunes	6	1%
Comercial	107	12%
Industrial	1	0%
Oficial	1	0%
Provisionales	69	8%
Residencial	695	79%
TOTAL GENERAL	879	100%

Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

Ilustración 15. Instalación por clase de servicio cuarto 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, para el tercer trimestre se concentraron en el estrato 6 y para este ultimo trimestre concentradas en el estrato 2 con un total de 304 instalaciones en su mayoría en el mes de noviembre con 124 instalaciones.

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

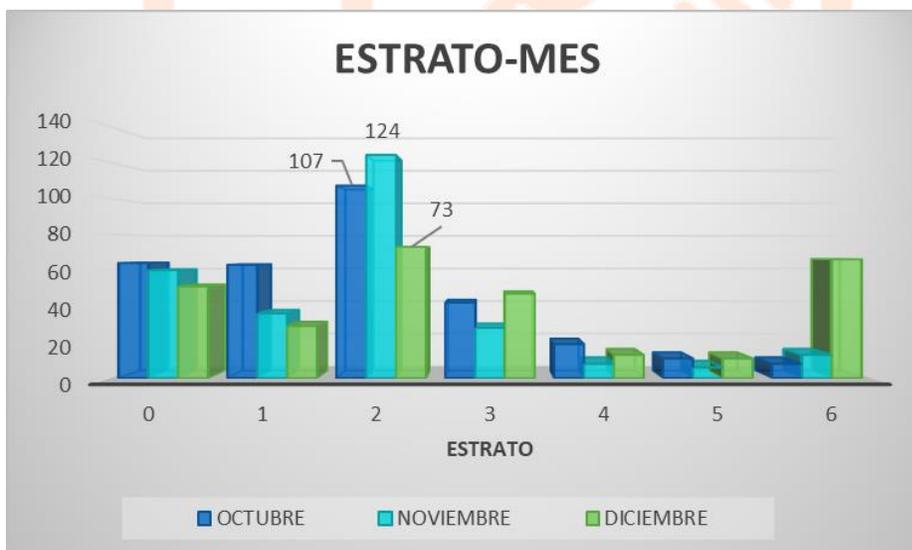
Tabla 29. Instalación frente a estrato cuarto trimestre 2020

4TO TRIM 2020				
ESTRATO	MES			TOTAL GENERAL
	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	
0	64	60	51	175
1	63	36	29	128
2	107	124	73	304
3	42	28	47	117
4	19	8	13	40
5	11	6	11	28
6	8	13	66	87
TOTAL GENERAL	314	275	290	879

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, también se muestra el estrato 2 con la mayor cantidad de instalaciones, 107 para octubre, 124 noviembre y 73 instalaciones para el mes de diciembre.

Ilustración 16. Estrato/instalación por mes cuarto 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 cuarto trimestre del año 2020 se registraron **1753** transacciones de compraventa, aumentando un 24% frente al trimestre anterior; logrando evidenciar que solo para el segundo trimestre hubo un decrecimiento significativo.

En los análisis anteriores se muestra el total de transacciones que tuvo cada trimestre dando así que para el primer trimestre las transacciones fueron de 1.493, segundo trimestre 592, tercer trimestre de 1.418 y así se logra obtener un total de **5.246** transacciones para el año 2020.

La cuantía total para este trimestre se ubicó en **\$245.102.499.435** logrando un aumento del 22% frente al trimestre del año 2019 y un aumento del 20% frente al trimestre anterior. Al finalizar el año se muestra na cuantía total del año 2020 de **\$718.650.313.733**.

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

COMPARATIVO 4TO TRIM 2020						
MES	2019		2020		VARIACION	
	COMPRAVENTA	CUANTIA	COMPRAVENTA	CUANTIA	COMPRAVENTA	CUANTIA
OCTUBRE	421	\$ 47.031.036.561	578	\$ 80.561.772.157	37%	71%
NOVIEMBRE	531	\$ 67.156.425.010	520	\$ 73.709.906.493	-2%	10%
DICIEMBRE	623	\$ 86.621.978.974	655	\$ 90.830.820.785	5%	5%
SUBTOTAL	1575	\$ 200.809.440.545	1753	\$ 245.102.499.435	11%	22%

Fuente: Superintendencia de Notariado y Registro. Elaboró: OBSERVA

Lo anterior demuestra que tanto las transacciones de compraventa como la cuantía tuvieron un aumento del 11% y 22% respectivamente en comparación con el cuarto trimestre del año 2019.

El mes de diciembre tuvo mayor actividad en compraventa ubicándose en un total de 655 transacciones por una cuantía total de \$90.830.820.785; 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 cuarto trimestre 2019-2020



Fuente: Superintendencia de Notariado y Registro. Elaboró: OBSERVA

Ilustración 18. Comparativo mes – cuantía cuarto 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 realizaron durante el año 2020; en este caso se tiene información del cuarto 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 cuarto trimestre, continuando con la misma cifra de inmobiliarias inscritas del trimestre pasado, 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 equivalentes a los del trimestre pasado.

Para este trimestre el total de transacciones en inmobiliarias fue de 154 dejando así un valor inferior con respecto a trimestres anteriores.

Ilustración 19. Reporte información inmobiliarias cuarto trimestre 2020



Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elaboro: OBSERVA

El reporte indica que de un total de 178 inmobiliarias solo 12 pasan su reporte, es decir que se está dejando de recibir información importante para nuestra base de datos, mostrando que un 94% de dichas inmobiliarias no presentan su información.

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 **154** transacciones generando una disminución en transacciones con respecto al trimestre anterior del -73%, siendo el valor más bajo frente al total de cada trimestre del año 2020; también se muestra que dicho valor (154) transacciones refleja un porcentaje de tan solo el 8% frente al total de transacciones del año que fueron **1.965**.

Para este trimestre las transacciones en COMUNAS fueron de 141 de las cuales la comuna CENTRO registro un total de 42 transacciones siendo la comuna que más transacciones registro, no obstante, la comuna EL POBLADO logra tener 25 transacciones continuando con OLIMPICA y UNIVERSIDAD con un total de 20 para cada una.

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

Tabla 28. Transacciones comuna cuarto trimestre 2020

4TO TRIM 2020				
COMUNAS	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	TOTAL GENERAL
BOSTON		1	1	2
CENTRO	18	7	17	42
CONSOTA			1	1
CUBA	6	2	5	13
DEL CAFÉ	1			1
JARDIN	3	4	4	11
OLIMPICA	3	7	10	20
ORIENTE	1			1
POBLADO	4	7	14	25
SAN JOAQUIN	3	1	1	5
UNIVERSIDAD	6	7	7	20
COMUNAS	45	36	60	141
CORREGIMIENTOS	6	4	3	13
TOTAL GENERAL		40	63	154

Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elaboro: OBSERVA

La siguiente tabla evidencia el comportamiento de las transacciones del tercer trimestre del año 2019 con las transacciones actuales, mostrando disminución en todas las comunas dando como resultado una variación negativa del -74%.

Ilustración 29. comparativo Transacciones comuna cuarto trimestre 2020.

COMPARATIVO 4TO TRIM 2019-2020			
COMUNAS	2019	2020	VAR
BOSTON	22	2	-91%
CENTRO	218	42	-81%
CONSOTA	1	1	0%
CUBA	16	13	-19%
DEL CAFÉ	9	1	-89%
EL OSO	13		-100%
FERROCARRIL	1		-100%
JARDIN	35	11	-69%
OLIMPICA	58	20	-66%
ORIENTE	5	1	-80%
POBLADO	52	25	-52%
RIO OTUN	13		-100%
SAN JOAQUIN	18	5	-72%
SAN NICOLAS	3		-100%
UNIVERSIDAD	74	20	-73%
VILLAVICENCIO	4		-100%
SUBTOTAL COMUNAS	542	141	-74%
CORREGIMIENTOS	25	13	-48%
TOTAL GENERAL	567	154	-73%

Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elaboro: OBSERVA

Las cifras negativas que tuvieron las comunas frente al comparativo del cuarto trimestre del año 2019 alcanzan el -100% en la comuna El oso, Ferrocarril, rio Otún, San Nicolás y Villavicencio; seguido con una disminución por encima del -80% se encuentran las comunas Boston, centro, Del café y Oriente.

Para el este cuarto trimestre se evidencia que el mayor número de transacciones registradas por las inmobiliarias están enfocados al tipo de transacción ARRENDAMIENTOS con un total de **114** para comunas, esta cifra muestra una participación frente al total de transacciones en comunas del 81%; en cuanto a inmuebles desocupados destinados a arrendamiento un total de 23 con un 16%, y para venta un total 4 transacciones teniendo un 3% de participación.

Tabla 30. Comuna/tipo transacción cuarto trimestre 2020

COMUNAS	ARRENDAMIENTO	DES.ARRENDAMIENTO	VENTA	TOTAL GENERAL
BOSTON	2	0		2
CENTRO	35	6	1	42
CONSOTA	1	0		1
CUBA	12	1		13
DEL CAFÉ	1	0		1
JARDIN	6	5		11
OLIMPICA	15	4	1	20
ORIENTE	1	0		1
POBLADO	21	3	1	25
SAN JOAQUIN	5	0		5
UNIVERSIDAD	15	4	1	20
COMUNAS	114	23	4	141
CORREGIMIENTOS	12	1		13
TOTAL GENERAL	126	24	4	154

Fuente: Inmobiliarias Pereira. Elaboró: OBSERVA

En la siguiente tabla se muestran datos relacionados al tipo de arrendamiento (Vivienda-Comercial-Industrial), 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 **125** transacciones con una participación sobre el total de transacciones en comunas del 89% aproximadamente; dentro de este tipo de arrendamiento la comuna CENTRO y POBLADO tiene mayor actividad con un total de 39 y 24 transacciones respectivamente.

Para las transacciones de arrendamiento **COMERCIAL** se logra obtener un total de **16** 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 6 comunas, Cuba y Universidad con 5 transacciones, la comuna Centro con 3 transacciones y las comunas Jardín, olímpica y poblado con 1 transacción para cada una.

Tabla 31. Comuna/tipo de arrendamiento cuarto trimestre 2020

4TO TRIM 2020				
COMUNAS	COMERCIAL	INDUSTRIAL	VIVIENDA	TOTAL GENERAL
BOSTON			2	2
CENTRO	3		39	42
CONSOTA			1	1
CUBA	5		8	13
DEL CAFÉ			1	1
JARDIN	1		10	11
OLIMPICA	1		19	20
ORIENTE			1	1
POBLADO	1		24	25
SAN JOAQUIN			5	5
UNIVERSIDAD	5		15	20
COMUNAS	16		125	141
CORREGIMIENTOS		1	12	13
TOTAL GENERAL	16	1	137	154

Fuente: Inmobiliarias Pereira. Elaboró: OBSERVA

Ilustración 21. Comuna/tipo arrendamiento cuarto 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 cuarto trimestre 2020

4TO TRIM. 2020		
COMUNAS	COMERCIAL	VIVIENDA
BOSTON		\$ 1.325.000
CENTRO	\$ 712.000	\$ 770.684
CONSOTA		\$ 560.000
CUBA	\$ 578.000	\$ 602.875
DEL CAFÉ		\$ 388.000
JARDIN	\$ 1.320.168	\$ 1.397.638
OLIMPICA	\$ 3.000.000	\$ 1.264.013
ORIENTE		\$ 986.000
POBLADO	\$ 885.000	\$ 664.004
SAN JOAQUIN		\$ 1.147.179
UNIVERSIDAD	\$ 2.068.921	\$ 1.397.413

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, dicha comuna muestra un promedio poco fluctuante al del trimestre pasado estando en \$680.000 y para aeste triestre en \$770.684 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.

La comuna Universidad muestra un promedio similar al del trimestre anterior que fue de \$1.373.399 y para este trimestre fue de \$1.397.413, al igual la comuna San joaqui conserva su valor promedio en \$1.147.179.

Para el sector COMERCIAL podemos ver la comuna CENTRO con un promedio de \$712.000 valor que cambia al realizar un comparativo frente al promedio del trimestre anterior. La comuna Universidad muestra un promedio de \$2.068.921 valor que sobrepasa el del trimestre pasado estando en \$1.607.319.

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 cuarto trimestre del año 2020.

Tabla 33. Transacciones comuna/estrato

4TO TRIMESTRE 2020						
COMUNAS	ESTRATO					TOTAL GENERAL
	2	3	4	5	6	
BOSTON			1	1		2
CENTRO	1	15	21	4	1	42
CONSOTA		1				1
CUBA		9	4			13
DEL CAFÉ	1					1
JARDIN		2	3	4	2	11
OLIMPICA			9	7	4	20
ORIENTE		1				1
POBLADO	1	12	12			25
SAN JOAQUIN		2		3		5
UNIVERSIDAD			1	14	5	20
TOTAL COMUNAS	3	42	51	33	12	141
CORREGIMIENTO		4	5	2	2	13
TOTAL GENERAL	3	46	56	35	14	154

Fuente: Inmobiliarias Pereira. Elaboró: OBSERVA

El mayor número de transacciones fue para el estrato **3** y **4**, siendo el estrato **4** con mayor número de transacciones de 51 concentradas en la comuna Centro con 21 y la comuna Poblado con 12 transacciones, en cuanto al estrato **3** las transacciones se ubicaron en un total de 42 concentradas en las mismas comunas que el estrato **4**. Un total de 33 transacciones le corresponden al estrato **5** concentradas especialmente en la comuna universidad con 14.

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.

Las transacciones para este cuarto trimestre en corregimientos fueron de 13 disminuyendo 4 puntos frente al trimestre anterior.

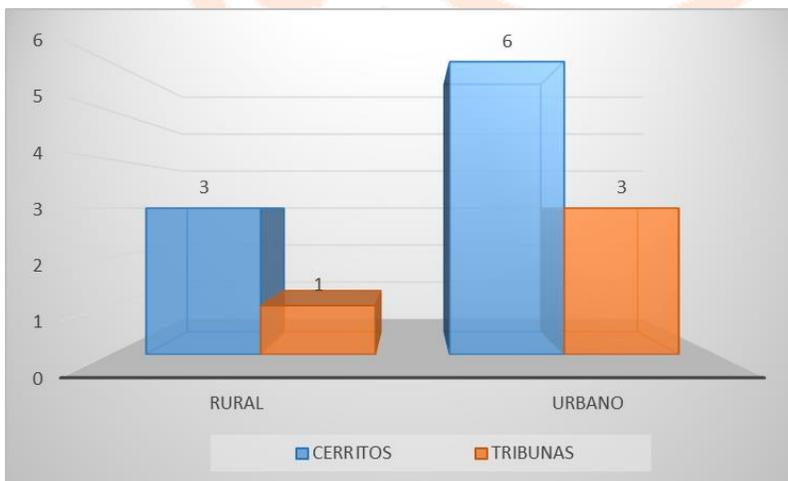
Para el Sector Rural el total de transacciones fue de 4 distribuidas en el corregimiento cerritos con 3 y tribunas con 1. Para el Sector Urbano el total de transacciones fue de 9, distribuidos en el corregimiento Cerritos con 6 y 3 transacciones para el corregimiento de tribunas.

Tabla 34. Número transacciones/corregimiento cuarto trimestre 2020

CORREGIMIENTO	RURAL	URBANO	TOTAL GENERAL
CERRITOS	3	6	9
TRIBUNAS	1	3	4
TOTAL CORREG.	4	9	13

Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elaboro: OBSERVA

Ilustración 22. Transacciones corregimiento por Sector cuarto 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 cerritos en tipo de arrendamiento con un total de 9 transacciones, y 3 para el corregimiento tribunas.

Tabla 36. Tipo de transacciones corregimiento cuarto trimestre 2020

4TO TRIM 2020				
CORREGIMIENTO	ARRENDAMIENTO	DES.ARRENDAMIENTO	VENTA	TOTAL GENERAL
CERRITOS	9			9
TRIBUNAS	3	1		4
CORREGIMIENTOS	12	1	0	13
COMUNAS	114	23	4	141
TOTAL GENERAL	126	24	4	154

Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elaboro: OBSERVA

A continuación, se muestra el promedio de arrendamiento tipo VIVIENDA e INDUSTRIAL para el corregimiento Cerritos y Tribunas ya que para este trimestre no se manejó transacción de índole comercial; para el corregimiento cerritos el promedio de vivienda estuvo en \$1.346.310 y en corregimiento tribunas con \$1.429.750, también se muestra un valor de arrendamiento industrial sin embargo este valor no se muestra como un promedio sino como el valor real de arrendamiento que arrojó ya que solo hubo una transacción de esta índole.

Tabla 37. Corregimiento/promedio canon cuarto trimestre 2020

CORREGIMIENTO	COMERCIAL	INDUSTRIAL	VIVIENDA
CERRITOS	-	\$ 5.922.063	\$ 1.346.310
TRIBUNAS	-	-	\$ 1.429.750

Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elaboro: OBSERVA

CONCLUSIONES

- Se continúa con la misma recepción de la información por parte del gremio inmobiliario, ya que para este cuarto trimestre se recibió información de solo 12 inmobiliarias de 178 que hay inscritas en este momento en la plataforma de la Alcaldía y Observatorio Inmobiliario; es decir solo un 6%.
- El total de licencias Urbanísticas para el año 2020 fue de 538, han sido uno de los registros más bajos en muchos años debido a la situación que se presentó a causa del COVID-19 y por ende no hubo actividad por un tiempo en las curadurías y demás entes.
- Para el último trimestre del año 2020 se muestra un total de 204 licencias concentradas en el Sector urbano con (122) demostrando así un 60% sobre el total de licencias; el total de licencias también muestra un porcentaje del 83% para el sector de la construcción.
- Para este trimestre el área licenciada mostró un aumento significativo frente a trimestres anteriores ya que se manejaba un rango de menos de 300.000 M2 licenciados a pasar a un total de 1.129.251 M2.
- En cuanto a VIS (Vivienda de Interés Social), se muestra que en el Municipio de Pereira hay una participación de estas del 22% ya que de 204 licencias que se expidieron en el cuarto trimestre, 44 de ellas cuentan con VIS.
- El total de instalaciones para el año 2020 por parte de la Empresa de Energía de Pereira es de 1.135, dentro de estas hay un total de 879 instalaciones para el último trimestre del año 2020, distribuidas en Comunas y Corregimientos, en donde 609 instalaciones pertenecen a Comunas con un

69% de participación frente al total instalado y 270 pertenecen a Corregimientos ocupando un 31%.

- Según lo reportado por la Superintendencia de Notariado y Registro el total de transacciones en compra venta para el año 2020 fue de 5.246, en donde 1.753 pertenecen al cuarto trimestre, en cuanto al valor total de la cuantía del año 2020 fue de \$718.650.313.733, dentro de este valor \$245.102.499.435 pertenecen al cuarto trimestre.

