



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 municipio<sup>1</sup>.

Para este boletín se tuvo en cuenta toda la información obtenida a través de la gestión realizada por el gremio Inmobiliario 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.

---

<sup>1</sup> 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 primer trimestre del año 2021, sin embargo, se darán algunas cifras generales del año y comparativos.

Las licencias urbanísticas para este trimestre del año 2021 arrojaron un total de 248 mostrando un aumento con respecto al valor final del año 2020 del 22%.

Tabla 1 Licencias periodo (enero-febrero-marzo 2021)

1ER TRIM 2021	
MES	NUM. LICENCIAS
ENERO	76
FEBRERO	87
MARZO	85
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>248</b>

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Ilustración 1 Número de licencias primer trimestre 2021



Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

La anterior ilustración muestra el comportamiento de cada mes en el primer trimestre obteniendo un mínimo de licencias en el mes de enero con 76, para el mes de febrero las licencias aumentaron a 87 y finalizando el mes de marzo las licencias se ubicaron en 85, todo lo anterior muestra un promedio de 83 licencias por mes.

Al realizar un comparativo de licencias con respecto al primer trimestre del año 2020 se muestra un aumento del 18% del total de licencias, teniendo un total de 211 licencias el primer trimestre del año 2020 y para este trimestre de 248. Este aumento muestra que para los meses de febrero y marzo el porcentaje fue positivo mostrando un 30% y 42% respectivamente.

Tabla 2 Variación licencias primer trimestre año 2020-2021

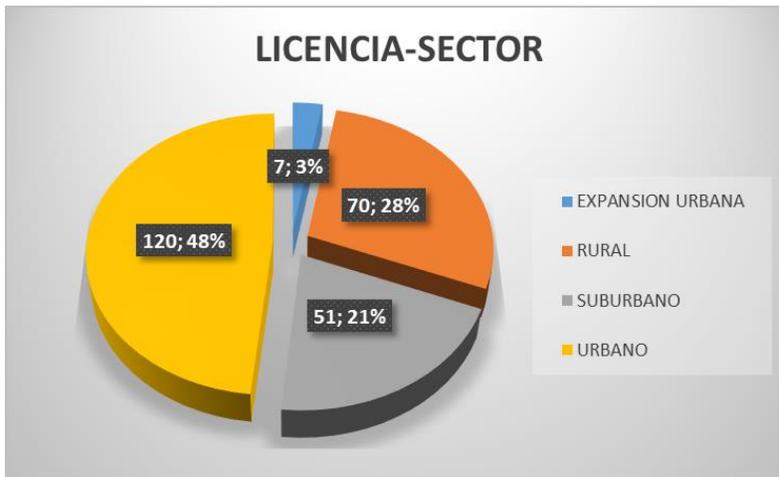
COMPARATIVO LICENCIAS 1ER TRIMESTRE 2020-2021			
MES	2020	2021	VAR %
ENERO	84	76	-10%
FEBRERO	67	87	30%
MARZO	60	85	42%
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>211</b>	<b>248</b>	<b>18%</b>

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 primer trimestre del año (2021); la participación en cada sector regularmente ha sido variable, reflejando para el sector URBANO un 48% de participación arrojando un total de 120 licencias, continua el sector RURAL con un 28% y un total de 70 licencias, para el sector SUBURBANO el total de licencias fue de 51 y una participación del 21%, por último el sector EXPANSION URBANA con tan solo el 3% de 7 licencias, las cifras de este último dato fue equivalente al del trimestre anterior.

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 122% en el sector suburbano logrando llegar a 51 licencias ya que a comienzos del año 2020 las licencias para este sector fueron de 23.

Seguido se muestra un aumento en el sector Rural del 46% y Expansión Urbana del 40%; en cuanto al sector Urbano las licencias muestran una disminución del -11% ya que para el primer trimestre del año 2020 las licencias arrojaron un total de 135 y en comparación con el total de licencias del primer trimestre del presente año con un total de 120.

Tabla 3. Comparativo-Variación licencias/sector

COMPARATIVO 1ER TRIM 2020-2021			
SECTOR	2020	2021	% VARIACION
EXPANSION URBANA	5	7	40%
RURAL	48	70	46%
SUBURBANO	23	51	122%
URBANO	135	120	-11%
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>211</b>	<b>248</b>	<b>18%</b>

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Ilustración 3. Comparativo número de licencias por sector



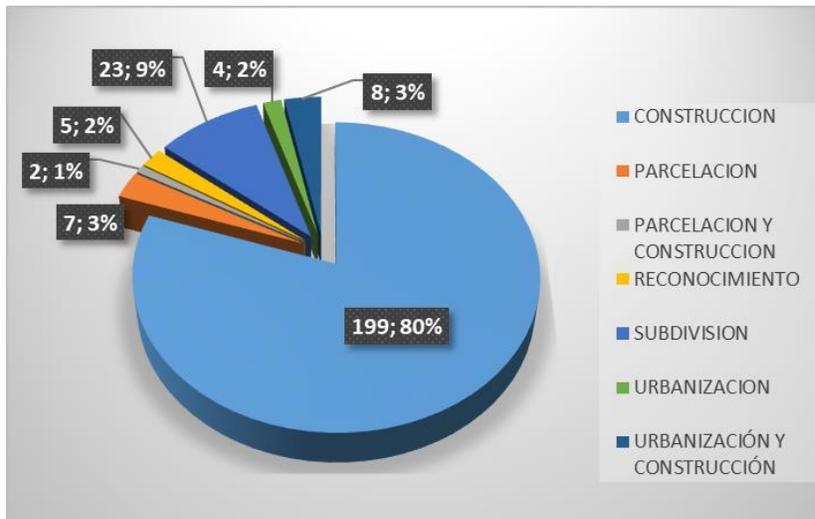
Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

### 1.3 Actuación frente a Sector / Participación

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

Para el total de licencias que fueron (248), se muestra claramente un total de 199 licencias destinadas a la CONSTRUCCION ocupando un 80% frente al total de licencias, para la Subdivisión un total de 23 licencias reflejando un 9% de participación, en Parcelación y Urbanización y construcción las licencias fueron de 7 y 8 respectivamente ocupando una participación del 3%; en Urbanización y Reconocimiento las licencias fueron de 4 y 5 con un 2% y tan solo en Parcelación y construcción las licencias fueron de 2 con un 1% de participación.

Ilustración 4 Actuación primer trimestre 2021



Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Tabla 4 Actuación frente a sector/participación total

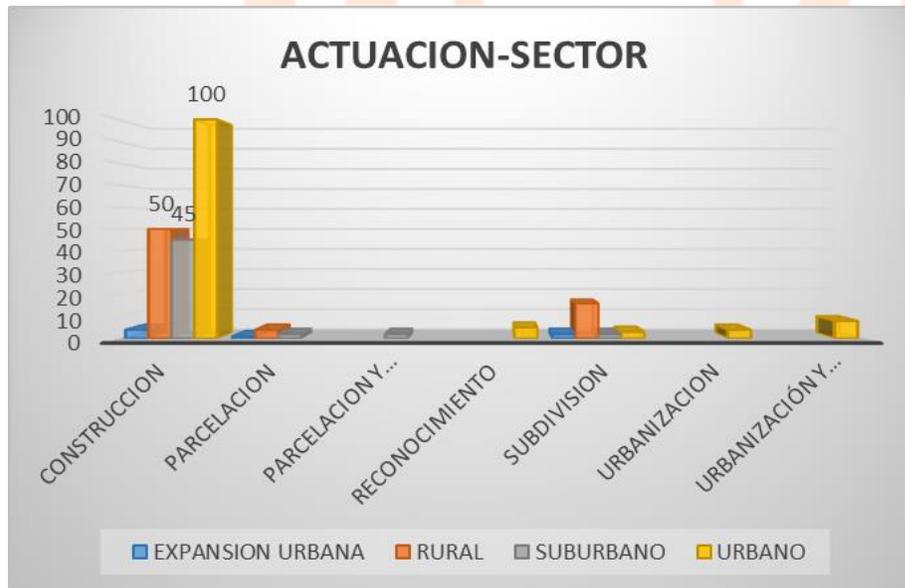
ACTUACION	EXPANSION URBANA	RURAL	SUBURBANO	URBANO	TOTAL GENERAL
CONSTRUCCION	4	50	45	100	199
PARCELACION	1	4	2		7
PARCELACION Y CONSTRUCCION			2		2
RECONOCIMIENTO				5	5
SUBDIVISION	2	16	2	3	23
URBANIZACION				4	4
URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN				8	8
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>7</b>	<b>70</b>	<b>51</b>	<b>120</b>	<b>248</b>

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

La construcción sigue ocupando un papel fundamental en cuanto a licencias obteniendo un total de 199 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 **100** licencias, seguido se encuentra el sector Rural con un total de **50** licencias, **45** licencias para el sector Suburbano y tan solo 4 licencias para el sector Expansión Urbana. Del total de Parcelación (7) licencias, 4 fueron destinadas a el sector Rural, 2 al sector Suburbano y 1 licencia para el sector Expansión Urbana; para Parcelación y construcción solo hubo un total de 2 licencias en el sector Suburbano, 5 licencias fueron destinadas al sector urbano en reconocimiento, ya para subdivisión las licencias estuvieron distribuidas en cada

uno de los sectores, teniendo más participación en el sector rural con un total de 16 licencias, 3 licencias para el sector urbano y para el sector Expansión Urbana y Suburbano un total de 2 licencias para cada uno. Para finalizar el sector Urbano hubo un total de 4 y 8 licencias para la urbanización y Urbanización y construcción respectivamente.

Ilustración 5 Actuación/sector primer trimestre 2021



Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

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

Tabla 5 Actuación/área licenciada primer trimestre 2021

ACTUACION	TOTAL GENERAL
CONSTRUCCION	154.534
PARCELACION	307.833
PARCELACION Y CONSTRUCCION	16.119
RECONOCIMIENTO	607
SUBDIVISION	962.914
URBANIZACION	1.066
URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN	144.412
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1.587.486</b>

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Para este trimestre vemos que el área licenciada continúa teniendo gran importancia, puesto que el trimestre anterior tuvo un aumento favorable de más del 300% frente al trimestre anterior ambos 2020; ya para este trimestre el aumento continúa, ubicándose en un total de **1.587.486 M2** lo que indica un aumento del 41% frente al trimestre final del año 2020.

Este aumento posiblemente se debe a que el 61% del área licenciada estuvo concentrada en Subdivisión con 962.914 M2, seguida se encuentra parcelación con el 19% de participación reflejando así un total licenciado de 307.833 M2.

En cuanto a la variación y comparativo del área licenciada del primer trimestre del año 2020 con respecto al primer trimestre del presente año (2021), los datos arrojan un aumento significativo del 113%, teniendo en cuenta que el área licenciada del primer trimestre del año 2020 fue de 746.580; esta variación positiva se da a que hubo un aumento drástico en la subdivisión, parcelación y urbanización y construcción en área a comienzos del año en curso.

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

Tabla 6 Comparativo y participación de actuación frente a área licenciada primer trimestre 2020-2021

COMPARATIVO 1er TRIM. 2020-2021 M2 Y PARTICIPACION					
ACTUACION	2020	% PARTICIPACION	2021	% PARTICIPACION	% VAR
CONSTRUCCION	450.791	60%	154.534	10%	-66%
PARCELACION	16.212	2%	307.833	19%	1799%
PARCELACION Y CONSTRUCCION	47.158	6%	16.119	1%	-66%
RECONOCIMIENTO	-	0%	607	0%	#¡DIV/0!
SUBDIVISION	564	0%	962.914	61%	170781%
URBANIZACION	188.756	25%	1.066	0%	-99%
URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN	43.100	6%	144.412	9%	235%
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>746.580</b>	<b>100%</b>	<b>1.587.486</b>	<b>100%</b>	<b>113%</b>

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

La siguiente grafica muestra dos valores los cuales se dan para el máximo de área licenciada en cada año, para el primer trimestre del año 2020 se dió para la construcción y para el primer trimestre del presente año se da para la subdivisión.

Ilustración 6 Comparativo actuación/área licenciada primer trimestre 2020-2021



Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

### 1.5 Licencia por estrato

Es importante resaltar en qué estrato se evidencia mayor participación de licencias, puesto que, de un total de 248 licencias, 97 fueron destinadas al estrato 6 mostrando un aumento con respecto al trimestre anterior; seguido se encuentra el estrato 3 con un total de 47 licencias, estrato 4 con 33, estrato 2 con 32 licencias, estrato 5 con 24 licencias y por ultimo el estrato 1 con un total de 15 licencias.

Ilustración 7. Licencias por estrato primer trimestre 2021



Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Al realizar un comparativo del primer trimestre del año 2020 y 2021 se muestra un aumento del 18% en las licencias con respecto al estrato, concentrando su aumento en el estrato 1 con una variación del 275% puesto que para el primer trimestre del año 2020 las licencias en el estrato 1 fueron de 4 y para este año subieron a 15 licencias, situación similar para el estrato 6 ya que para el año 2020 la las licencias fueron de 60 licencias, mostrando un aumento del 62% puesto que en el año 2021 las licencias para este estrato mostraron un total de 97.

Tabla 7. Licencias por estrato –comparativo primer trimestre 2020-2021

COMPARATIVO 1ER TRIM 2020-2021			
ESTRATO	2020	2021	VAR %
1	4	15	275%
2	30	32	7%
3	55	47	-15%
4	29	33	14%
5	33	24	-27%
6	60	97	62%
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>211</b>	<b>248</b>	<b>18%</b>

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 90 licencias, seguido el estrato 3 con 40 licencias, y el estrato 2 con un total de 25 licencias; siendo los anteriores con más actividad edificadora; para los estratos 1, 4 y 5 las licencias fueron de 13, 14 y 17 respectivamente.

Tabla 8. Actuación con relación al estrato – primer trimestre 2021

ACTUACION	ESTRATO						TOTAL GENERAL
	1	2	3	4	5	6	
CONSTRUCCION	13	25	40	14	17	90	199
PARCELACION	0	0	0	4	3	0	7
PARCELACION Y CONSTRUCCION						2	2
RECONOCIMIENTO	1	2	2				5
SUBDIVISION	1	3	5	9	4	1	23
URBANIZACION	0	0	0	2	0	2	4
URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN		2		4		2	8
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>15</b>	<b>32</b>	<b>47</b>	<b>33</b>	<b>24</b>	<b>97</b>	<b>248</b>

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Como se mencionaba en el análisis de área licenciada, la mayor participación fue para la subdivisión, ya en cuanto a licencias en subdivisión el total fue de 23 concentradas en el estrato 4 con un total de 9 licencias, para el estrato 3 con 5 licencias, estrato 5 con 4 licencias y estrato 1 y 6 con 1 licencia y por último el estrato 2 con 3 licencias, para las demás clases de construcción la participación de licencias no se da en todos los 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 primer trimestre 2021



Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Con respecto a los metros cuadrados licenciados como anteriormente se mencionó, la subdivisión tiene mayor actividad exactamente en el estrato 4 con un total de 699.618 M2 representando un 73% frente al total de área en esta clase de construcción, también se muestra que en el estrato 2 hay una actividad relevante en el área de licenciada de 165.456 M2; otro dato significativo ocurre en la parcelación en el estrato 4 teniendo un total de área licenciada de 160.216 M2.

Tabla 9. Actuación-estrato/área licenciada primer trimestre 2021

1ER TRIM 2021							
ACTUACION	ESTRATO						TOTAL GENERAL
	1	2	3	4	5	6	
CONSTRUCCION	18.951	7.711	6.105	25.585	9.312	86.870	154.534
PARCELACION	-	-	-	160.216	147.617	-	307.833
PARCELACION Y CONSTRUCCION						16.119	16.119
RECONOCIMIENTO	171	212	224				607
SUBDIVISION	6.400	165.456	91.440	699.618	-	-	962.914
URBANIZACION	-	-	-	79	-	987	1.066
URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN		26.501		113.584		4.327	144.412
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>25.522</b>	<b>199.879</b>	<b>97.769</b>	<b>999.082</b>	<b>156.929</b>	<b>108.304</b>	<b>1.587.486</b>

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

### 1.7 Licencias por Comuna

Del total de licencias que se registraron para este primer trimestre (248), 101 pertenecen a Comunas con una participación del 41% frente al total licenciado.

Para este trimestre las licencias en comunas siguen disminuyendo teniendo una disminución leve frente al trimestre anterior del -3%, caso contrario ocurre con los corregimientos que cada trimestre ha mostrado un aumento en sus licencias.

La participación de licencias en la comuna el Poblado sigue teniendo mayor concentración, marcando así un total de 21 licencias con una participación del 21% sobre el total de comunas, registro similar al del trimestre anterior; seguido se encuentra la comuna San Joaquín con 16 licencias y las comunas Río Otún y Universidad con 10 licencias cada una. Las 13 comunas restantes tuvieron un reporte por debajo de 10 licencias.

Tabla 10. Licencias por comuna primer trimestre 2021

1ER TRIM 2021	
COMUNA	TOTAL GENERAL
BOSTON	7
CENTRO	7
CONSOTA	1
CUBA	3
DEL CAFÉ	5
EL OSO	5
FERROCARRIL	4
JARDIN	2
OLIMPICA	3
ORIENTE	4
POBLADO	21
RIO OTÚN	10
SAN JOAQUIN	16
SAN NICOLAS	1
UNIVERSIDAD	10
VILLA SANTANA	1
VILLAVICENCIO	1
<b>TOTAL COMUNAS</b>	<b>101</b>
CORREGIMIENTOS	147
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>248</b>

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Para este trimestre se registra actividad en 17 comunas, de 19 comunas existentes en el Municipio de Pereira.

En cuanto a un comparativo de licencias en comunas se evidencia una disminución del -18%, ya que para el primer trimestre del año 2010 las licencias se ubicaron en un total de 123 y para este trimestre en 101, esta disminución apunta que de 17 comunas que mostraron movimientos entre los dos trimestres, 7 de ellas muestra un promedio negativo del -70%.

Tabla 11 Comparativo licencias por comuna primer trimestre 2020-2021

COMPARATIVO 1ER TRIM 2020-2021			
COMUNA	2020	2021	VAR
BOSTON	10	7	-30%
CENTRO	18	7	-61%
CONSOTA	4	1	-75%
CUBA	9	3	-67%
DEL CAFÉ	3	5	67%
EL OSO	5	5	0%
JARDIN	6	2	-67%
OLIMPICA	13	3	-77%
ORIENTE	1	4	300%
POBLADO	15	21	40%
FERROCARRIL	0	4	#¡ DIV/0!
RIO OTUN	3	10	233%
SAN JOAQUIN	17	16	-6%
SAN NICOLAS	0	1	#¡ DIV/0!
UNIVERSIDAD	11	10	-9%
VILLASANTANA	3	1	-67%
VILLAVICENCIO	5	1	-80%
<b>SUBTOTAL COMUNAS</b>	<b>123</b>	<b>101</b>	<b>-18%</b>
CORREGIMIENTOS	88	147	67%
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>211</b>	<b>248</b>	<b>18%</b>
<b>PARTICIPACION</b>	58%	41%	

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Las comunas que muestran mayor decrecimiento fueron Villavicencio, olímpica y Consota con el -80%, 77% y 75%.

### Comuna/Actuación

Del total de licencias en comunas (101), 90 de ellas se concentran en la construcción distribuidas en las comunas el poblado; seguido la comuna san Joaquín con 14 licencias, en reconocimiento el total de licencias fue de 5 distribuidas la comuna del café, poblado y rio Otún con 1 licencia cada una y la comuna san Joaquín con 2 licencias. Para la Subdivisión, Urbanización y Urbanización y Construcción el total de licencias fue de 2 para cada una.

Tabla 12 Comunas/actuación

COMUNA	CONSTRUCCION	PARCELACION	PARC.Y CONSTR.	RECONOCIMIENTO	SUBDIVISION	URBANIZACION	URB. Y CONST.	TOTAL GENERAL
BOSTON	7							7
CENTRO	7							7
CONSOTA	0					1		1
CUBA	3							3
DEL CAFÉ	2			1			2	5
EL OSO	5							5
FERROCARRIL	4							4
JARDIN	2							2
OLIMPICA	2				1			3
ORIENTE	3				1			4
POBLADO	20			1				21
RIO OTÚN	9			1				10
SAN JOAQUIN	14			2				16
SAN NICOLAS	1							1
UNIVERSIDAD	9					1		10
VILLA SANTANA	1							1
VILLAVICENCIO	1							1
<b>TOTAL COMUNAS</b>	<b>90</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>101</b>
CORREGIMIENTOS	109	7	2	0	21	2	6	147
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>199</b>	<b>7</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>23</b>	<b>4</b>	<b>8</b>	<b>248</b>

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 ya que este trimestre el área licenciada se concentró en corregimientos; esta variación ocupa un -84% ya que para el primer trimestre del año 2020 el área licenciada en comunas fue de 593.881 comparada con la del primer trimestre del presente año que fue de 93.361 M2, esta última refleja una participación frente al total licenciado de tan solo el 6%, teniendo concentración en la comuna Del Café con 26.894 M2 y la comuna Universidad con 20.922 M2.

Tabla 13. Comparativos área licenciada/comuna primer trimestre 2020-2021

COMPARATIVO 1ER TRIM 2020-2021			
COMUNA	2020	2021	VAR
BOSTON	56.916	855	-98%
CENTRO	3.658	1.191	-67%
CONSOTA	475	-	-100%
CUBA	1.725	577	-67%
DEL CAFÉ	286	26.894	9288%
EL OSO	474	5.025	960%
FERROCARRIL		6.838	#¡DIV/0!
JARDIN	1.607	187	-88%
OLIMPICA	457.886	310	-100%
ORIENTE	104	9.887	9380%
POBLADO	1.714	3.097	81%
RIO OTÚN	646	1.806	179%
SAN JOAQUIN	56.601	6.792	-88%
SAN NICOLAS		8.717	#¡DIV/0!
UNIVERSIDAD	10.820	20.922	93%
VILLA SANTANA	211	104	-50%
VILLAVICENCIO	756	159	-79%
<b>TOTAL COMUNAS</b>	<b>593.881</b>	<b>93.361</b>	<b>-84%</b>
CORREGIMIENTOS	152.699	1.494.125	878%
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>746.580</b>	<b>1.587.486</b>	<b>113%</b>

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

## 1.9 Comuna frente a Metros cuadrados por mes

Se tiene claro en qué comuna se registra mayor área licenciada, sin embargo es importante tener conocimiento en que mes se registró dicho valor, vemos como en el mes de enero toma importancia ya que el mayor comportamiento ocurrió en la comuna Del café con 26.590 M2 licenciados, también se muestra que para la comuna Universidad hubo un participación en área licenciada con un total de 15.044 M2 precisamente para el mes de enero, estas dos cifras ocupan un 45% aproximadamente sobre el total licenciado en comunas.

Tabla 14. Comuna-mes primer trimestre 2020

1ER TRIM 2021				
COMUNA	ENERO	FEBRERO	MARZO	TOTAL GENERAL
BOSTON	408	165	283	855
CENTRO	448	619	124	1.191
CONSOTA			-	-
CUBA	577			577
DEL CAFÉ	26.590		303	26.894
EL OSO	127	254	4.645	5.025
EL POBLADO			301	301
FERROCARRIL		6.732	105	6.838
JARDIN	187			187
OLIMPICA		275	35	310
ORIENTE	9.415	472		9.887
POBLADO	1.312	402	1.082	2.796
RIO OTÚN	413	1.127	266	1.806
SAN JOAQUIN	1.246	4.980	567	6.792
SAN NICOLAS		8.717		8.717
UNIVERSIDAD	15.044	5.224	655	20.922
VILLA SANTANA			104	104
VILLAVICENCIO			159	159
<b>TOTAL COMUNAS</b>	<b>55.766</b>	<b>28.966</b>	<b>8.628</b>	<b>93.360</b>
CORREGIMIENTOS	977.371	458.911	57.844	1.494.125
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1.033.137</b>	<b>487.877</b>	<b>66.471</b>	<b>1.587.486</b>

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 248 licencias, 147 licencias pertenecen a corregimientos, es decir un 59% de participación frente al total licenciado.

Tabla 15. Licencias corregimiento primer trimestre 2021

CORREGIMIENTO	TOTAL GENERAL
ALTAGRACIA	2
ARABIA	3
CAIMALITO	1
CERRITOS	66
COMBIA ALTA	6
COMBIA BAJA	12
LA BELLA	6
LA PALMILLA	1
MORELIA	19
TRIBUNAS	31
<b>SUBTOTAL CORREG.</b>	<b>147</b>
COMUNAS	101
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>248</b>

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

El corregimiento CERRITOS muestra mayor actividad con un total de 66 licencias cifra que supera las licencias en este corregimiento del trimestre anterior; la participación que ocupa este corregimiento con relación al total de licencias en corregimientos es del 45%, seguido el corregimiento tribunias con un total de 31 licencias reflejando un 21% sobre el total de licencias en corregimientos, por último, el corregimiento Morelia con un total de 19 licencias y Combia baja con un total de 12 licencias; siendo las anteriores las más significativas.

Se concluye que del total de 12 corregimientos del municipio de Pereira para este trimestre 10 corregimientos tuvieron participación en licencias.

A continuación, se muestra un comparativo del comportamiento de las licencias de corregimientos en el primer trimestre del año (2020-2021) teniendo una variación

positiva del 79%, pasando de 82 licencias que se registraron en el primer trimestre del año 2020 a 147 licencias para este trimestre.

Solo se dio disminución en el corregimiento Altagracia y Florida con un -71% y -100% respectivamente.

Tabla 16. Licencias por corregimiento –comparativa primer trimestre 2020-2021

COMPARATIVO 1ER TRIM 2020-2021			
CORREGIMIENTO	2020	2021	% VAR
ALTAGRACIA	7	2	-71%
ARABIA	1	3	200%
CAIMALITO		1	#¡DIV/O!
CERRITOS	36	66	83%
COMBIA ALTA	2	6	200%
COMBIA BAJA	6	12	100%
LA BELLA	3	6	100%
LA FLORIDA	3		-100%
LA PALMILLA		1	#¡DIV/O!
MORELIA	6	19	217%
TRIBUNAS	18	31	72%
<b>SUBTOTAL CORREG.</b>	<b>82</b>	<b>147</b>	<b>79%</b>
COMUNAS	123	101	-18%
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>205</b>	<b>248</b>	<b>21%</b>

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

### 1.11 Corregimiento/Actuación

De las 147 licencias que se expidieron en corregimientos se puede observar que 109 de ellas estuvieron destinadas a la clase de Construcción ocupando el 74% sobre el total de licencias en corregimientos. Estas 109 licencias en Construcción están básicamente concentradas en el corregimiento cerritos con un total de 51 licencias, es decir un 47% sobre el total de licencias en la construcción, el corregimiento tribunias también tiene gran participación con un total de 25 licencias y un 23%. En cuanto a subdivisión las licencias sumaron un total de 21, es decir que un 14% es su participación frente al total de licencias en corregimientos; estas licencias tienen su participación en los corregimientos de Cerritos y Combia baja en

su gran mayoría con un total de 7 y 6 licencias respectivamente. Para Parcelación el total de licencias fue de 7 contenidas en su mayoría en el corregimiento Cerritos con 4 licencias, Urbanización y Construcción un total de 6 licencias y en cuanto a la Urbanización y Parcelación y construcción las licencias fueron de 2 para cada una.

Tabla 17. Corregimientos-actuación primer trimestre 2021

CORREGIMIENTO	CONSTRUCCION	PARCELACION	PARC. Y CONSTRUC	RECONOCIMIENTO	SUBDIVISION	URBANIZACION	URB. Y CONST.	TOTAL GENERAL
ALTAGRACIA	1				1			2
ARABIA	3							3
CAIMALITO	1							1
CERRITOS	51	4			7	1	3	66
COMBIA ALTA	5				1			6
COMBIA BAJA	5	1			6			12
LA BELLA	6							6
LA PALMILLA	1							1
MORELIA	11	1	2		3	1	1	19
TRIBUNAS	25	1			3		2	31
<b>SUBTOTAL CORREG.</b>	<b>109</b>	<b>7</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>21</b>	<b>2</b>	<b>6</b>	<b>147</b>
COMUNAS	90	0	0	5	2	2	2	101
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>199</b>	<b>7</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>23</b>	<b>4</b>	<b>8</b>	<b>248</b>

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

### 1.12 Metros cuadrados licenciados por corregimiento/ Comparativo

Para este trimestre se muestra que el área licenciada en corregimientos tiene una alta participación del 94% frente al total en área licenciada de las licencias urbanísticas, el total es de 1.494.125 M2, sobrepasando el valor que se obtuvo a finales del año 2020 que estuvo alrededor de los casi 1.000.000 M2 licenciados.

La siguiente tabla mostrara la distribución que tiene cada metro cuadrado en cada mes y corregimiento.

Tabla 18. Corregimiento /Área licencia por mes primer trimestre 2021

1ER TRIM 2021				
CORREGIMIENTO	ENERO	FEBRERO	MARZO	TOTAL GENERAL
ALTAGRACIA	40.000	12.845		52.845
ARABIA	112		202	315
CAIMALITO		1.630		1.630
CERRITOS	665.178	219.745	35.609	920.532
COMBIA ALTA	-	223	1.009	1.232
COMBIA BAJA	225.570	134.339	395	360.304
LA BELLA	299	457	17.312	18.068
LA PALMILLA		502		502
MORELIA	332	82.479	710	83.521
TRIBUNAS	45.880	6.690	2.606	55.176
<b>SUBTOTAL CORREG.</b>	<b>977.371</b>	<b>458.911</b>	<b>57.844</b>	<b>1.494.125</b>
COMUNAS	55.766	28.966	8.628	93.360
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1.033.137</b>	<b>487.877</b>	<b>66.471</b>	<b>1.587.486</b>

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Como se menciona anteriormente el área para este trimestre ha sido de los más altos que se ha mostrado en los últimos periodos y/o años, indicando exactamente que para el mes de enero su área estuvo en 977.371 M2 concentrándose en su mayor parte en el corregimiento Cerritos con 665.178 M2 y el corregimiento Combia Baja con 225.570 M2. También se observa que un total de 920.532 M2 pertenecen al corregimiento Cerritos con el acumulado de los meses de enero, febrero y marzo.

Para tener mayor apreciación en cuanto a los metros cuadrados licenciados, se realiza un comparativo del primer trimestre del año 2020 con el primer trimestre del presente año, en donde muestra un 878% de aumento puesto que para el año 2020 el total del área fue de 152.699 M2, solo hubo una disminución y fue para el corregimiento Puerto Caldas, pero se debe a que no hubo transacciones en licencias para dicho corregimiento durante el primer trimestre del año 2021.

Tabla 19. Área licenciada/corregimiento comparativo primer trimestre 2020-2021

COMPARATIVO 1ER TRIM 2020-2021			
CORREGIMIENTO	2020	2021	% VAR
ALTAGRACIA		52.845	#¡DIV/0!
ARABIA		315	#¡DIV/0!
CAIMALITO		1.630	#¡DIV/0!
CERRITOS	94.460	920.532	875%
COMBIA ALTA	325	1.232	280%
COMBIA BAJA	1.637	360.304	21914%
LA BELLA	67	18.068	26868%
LA PALMILLA	221	502	127%
MORELIA	40.574	83.521	106%
PUERTO CALDAS	959		-100%
TRIBUNAS	13.472	55.176	310%
<b>SUBTOTAL CORREG.</b>	<b>152.699</b>	<b>1.494.125</b>	<b>878%</b>
COMUNAS	593.881	93.360	-84%
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>746.580</b>	<b>1.587.486</b>	<b>113%</b>

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 primer trimestre 2020

VIS	ENERO	FEBRERO	MARZO	TOTAL GENERAL
SI	7	6	9	22
NO	69	81	76	226
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>76</b>	<b>87</b>	<b>85</b>	<b>248</b>
<b>PARTICIPACION</b>	<b>9%</b>			

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Con la anterior tabla podemos verificar que de un total de 248 licencias expedidas en la ciudad de Pereira para este trimestre solo 22 licencias cuenta con VIS, reflejando un 9% de participación sobre el total de licencias, llegando a disminuir en un -50% con respecto al trimestre pasado (44 VIS). Estas 22 licencias VIS estuvieron distribuidas para los 3 meses, enero con 7 licencias, febrero con 6 y el mes de marzo con 9 licencias.

#### 1.14. Licencia -VIS-Estrato

Para este trimestre las ciencias VIS tuvieron actividad en los estratos 1, 2, 3 y 4, con 6 licencias en los estratos 2, 3 y 4 con el 27% de participación frente al total licenciado VIS y 4 licencias VIS para el estrato 1 con el 18% de participación.

Tabla 21. Licencias-VIS- estrato primer trimestre 2021

VIS	ESTRATO						TOTAL GENERAL
	1	2	3	4	5	6	
SI	4	6	6	6	0	0	22
NO	11	26	41	27	24	97	226
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>15</b>	<b>32</b>	<b>47</b>	<b>33</b>	<b>24</b>	<b>97</b>	<b>248</b>

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Ilustración 9. Licencias-VIS-estrato primer trimestre 2021



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 22 licencias con VIS, solo se cuenta con un total de área en VIS de 107.939 M2 arrojando así una participación baja del 7% frente al total licenciado. Para la Construcción el total de área en VIS fue de 46.793, solo 90 M2 para reconocimiento y 61.056 M2 para la Urbanización y Construcción.

Tabla 22. Licencias-VIS- Área licenciada primer trimestre 2021

1ER TRIM 2021	
VIS	AREA LICENCIADA
CONSTRUCCION	46.793
RECONOCIMIENTO	90
URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN	61.056
<b>TOTAL AREA VIS</b>	<b>107.939</b>
TOTAL AREA GENERAL	1.587.486
<b>% PARTICIPACION</b>	<b>7%</b>

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

### 1.16 Licencias comuna- VIS

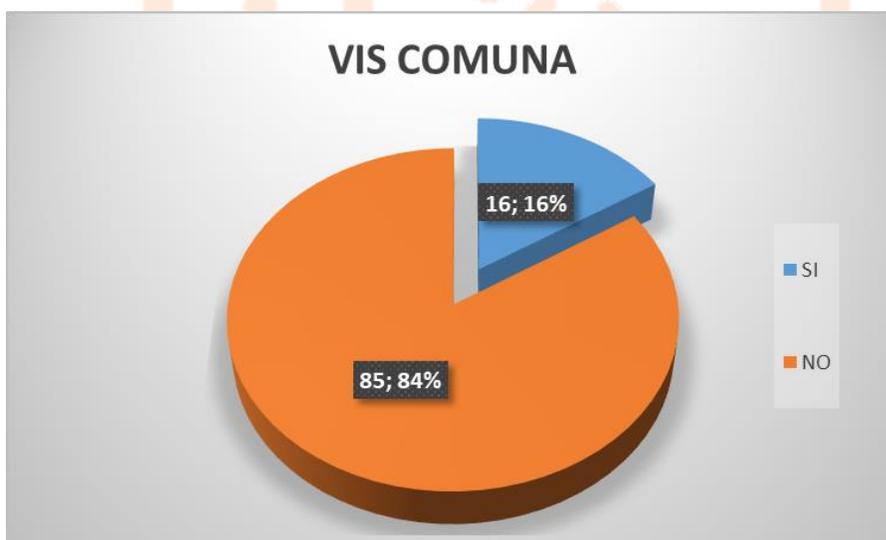
Del total de licencias VIS que fueron 22, 16 licencias pertenecen a comunas representando el 16% sobre el total de licencias en VIS, estas licencias están distribuidas en la comuna Del café con 4 licencias, 3 licencias para la comuna El Poblado, la comuna El Oso y San Joaquín con 2 licencias. Para 5 comunas las licencias fueron de tan solo 1 y el resto no marcaron actividad.

Tabla 23. Licencias Comuna-VIS primer trimestre 2020

COMUNA	SI	NO	TOTAL GENERAL
BOSTON	1	6	7
CENTRO	0	7	7
CONSOTA	1		1
CUBA	0	3	3
DEL CAFÉ	4	1	5
EL OSO	2	3	5
FERROCARRIL	0	4	4
JARDIN	0	2	2
OLIMPICA	1	2	3
ORIENTE	1	3	4
POBLADO	3	18	21
RIO OTÚN	0	10	10
SAN JOAQUIN	2	14	16
SAN NICOLAS	1		1
UNIVERSIDAD	0	10	10
VILLA SANTANA	0	1	1
VILLAVICENCIO	0	1	1
<b>TOTAL COMUNAS</b>	<b>16</b>	<b>85</b>	<b>101</b>
CORREGIMIENTOS	6	141	147
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>22</b>	<b>226</b>	<b>248</b>

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Ilustración 10. Licencias-VIS primer trimestre 2021



Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

### 1.17 licencias VIS- Corregimientos

Las licencias VIS para corregimientos tuvieron un total de 6 indicando un 4% de participación sobre el total de licencias VIS; 2 licencias fueron para el corregimiento Cerritos, y para los corregimientos de Altagracia, la bella, Morelia y Tribunales el total de licencias fue de 1 correspondiente a cada uno de estos.

Tabla 24. Licencias Corregimiento-VIS primer trimestre 2021

CORREGIMIENTO	SI	NO	TOTAL GENERAL
ALTAGRACIA	1	1	2
ARABIA		3	3
CAIMALITO		1	1
CERRITOS	2	64	66
COMBIA ALTA		6	6
COMBIA BAJA		12	12
LA BELLA	1	5	6
LA PALMILLA		1	1
MORELIA	1	18	19
TRIBUNAS	1	30	31
<b>SUBTOTAL CORREG.</b>	<b>6</b>	<b>141</b>	<b>147</b>
COMUNAS	16	85	101
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>22</b>	<b>226</b>	<b>248</b>

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

## 2. **INSTALACION DE ENERGIA**

Para el primer trimestre del año 2021 la Empresa de Energía del Municipio de Pereira realizó un total de 1467 instalaciones superando la cifra que se obtuvo a finales del año 2020, este aumento da como resultado una variación del 67%; para el mes de marzo las instalaciones logran tener un resultado de 712 logrando su mayor actividad en el trimestre con un valor participativo del 49% frente al total instalado.

Tabla 25. Instalaciones Energía primer trimestre 2021

1ER TRIM 2021		
MES	INSTALACIONES	PARTICIPACION
ENERO	394	27%
FEBRERO	361	25%
MARZO	712	49%
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1467</b>	<b>100%</b>

Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

Ilustración 11. Instalaciones energía primer trimestre 2021



Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

La siguiente ilustración muestra claramente el total de instalaciones (1467) distribuidas en Comunas y Corregimientos, en donde 798 instalaciones pertenecen a Comunas con un 54% y 669 pertenecen a Corregimientos ocupando un 46%, reflejando un cambio en cuanto al número instalado de corregimientos que logra aumentar para este trimestre en comparación de trimestres anteriores.

Ilustración 12. Instalaciones Comuna-Corregimiento



Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

### 2.1. *Instalación por comunas*

Para este trimestre las comunas ocuparon un 54% de participación sobre el total instalado logrando así un total de 798 instalaciones en donde la Comuna San Joaquín registra mayor número de instalaciones con 266 y una participación sobre el total instalado en Comunas del 33%; cabe anotar que para este trimestre hubo participación de las 19 comunas que pertenecen al Municipio de Pereira.

Para la Comuna el Oso el total instalado fue de 105 con el 13% de participación, estas dos comunas fueron las que registraron un numero alto de instalaciones de Energía.

Tabla 26. Instalaciones por comuna primer trimestre 2021

1ER TRIM 2021	
COMUNA	INSTALACIONES
BOSTON	19
CENTRO	51
CONSOTA	34
CUBA	16
DEL CAFÉ	40
DEL OTUN	15
EL OSO	105
EL ROCIO	9
FERROCARRIL	32
JARDIN	11
OLIMPICA	15
ORIENTE	11
POBLADO	56
RIO OTUN	73
SAN JOAQUIN	266
SAN NICOLAS	5
UNIVERSIDAD	11
VILLASANTANA	22
VILLAVICENCIO	7
<b>COMUNAS</b>	<b>798</b>
<b>CORREGIMIENTOS</b>	<b>669</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1467</b>

Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

Ilustración 13. Instalación por comunas primer trimestre 2021



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 669, una cifra que repunta un gran aumento en el total instalado de corregimientos frente al trimestre anterior del 148% ya que solo fueron 270 instalaciones en corregimientos al terminar el trimestre del año 2020.

Para este trimestre el corregimiento de Tribunales tiene un registro alto de 201 instalaciones con un porcentaje de participación del 30% sobre el total instalado en corregimientos, seguido el corregimiento de Altagracia con 174 y Cerritos con 167 instalaciones.

Tabla 27. Número de instalación corregimiento primer trimestre 2021

1ER TRIM 2021	
CORREGIMIENTOS	INSTALACIONES
ALTAGRACIA	174
ARABIA	13
CAIMALITO	17
CERRITOS	167
COMBIA ALTA	16
COMBIA BAJA	28
LA BELLA	19
LA FLORIDA	10
LA PALMILLA	18
MORELIA	6
TRIBUNAS	201
<b>TOTAL CORREGIMIENTOS</b>	<b>669</b>
<b>COMUNAS</b>	<b>798</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1467</b>

Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

Ilustración 14. Número instalaciones corregimientos primer trimestre 2021



Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

## 2.2 Instalación con clase de servicio

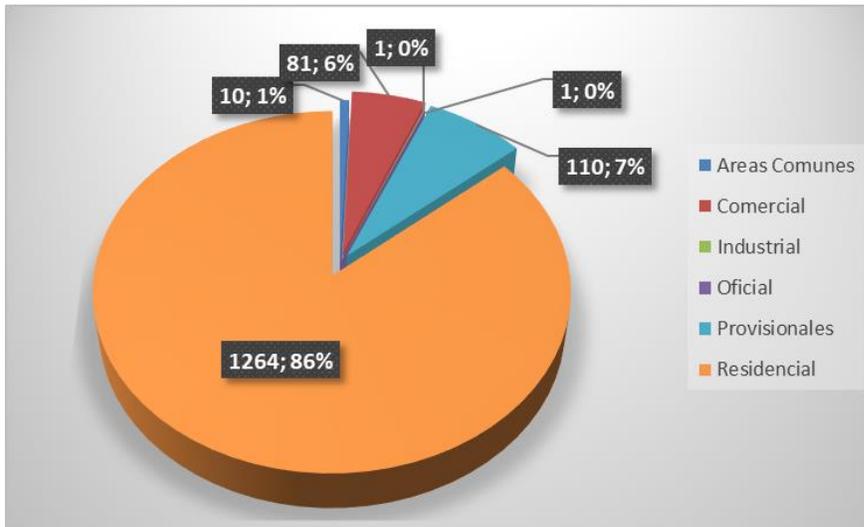
Al clasificar el número de instalaciones por clase de servicio, se evidencia que en el primer trimestre hay un total de 1.264 instalaciones destinadas a predios residenciales ocupando un 86% frente al total instalado, seguido se encuentra la clase de instalación Provisional con total de 110 equivalente a un 7% de participación, en Comercial un total de 81 instalaciones equivalentes a un 6% de participación, en áreas comunes un total de 10 instalaciones y para las clases de servicio Industrial y Oficial con 1 instalación para cada una de estas.

Tabla 28. Instalación/clase de servicio y su participación primer trimestre 2021

1ER TRIM 2021		
CLASE DE SERVICIO	INSTALACIONES	% PARTICIPACION
Areas Comunes	10	1%
Comercial	81	6%
Industrial	1	0%
Oficial	1	0%
Provisionales	110	7%
Residencial	1264	86%
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1467</b>	<b>100%</b>

Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

Ilustración 15. Instalación por clase de servicio primer trimestre 2021



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 comienzos del presente año el mayor número de las instalaciones han estado concentradas en los estratos 2, 3 y 4 con 314, 361 y 339 instalaciones siendo estos los más representativos; para el estrato 3 el mayor número de instalaciones se marcó en el mes de marzo con 296 instalaciones, seguido el estrato 2 con 130 instalaciones para el mes de febrero. También se muestra que hubo un registro de solo 18 instalaciones para el primer trimestre y fue para el estrato 6.

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

Tabla 29. Instalación frente a estrato primer trimestre 20201

1ER TRIM 2021				
ESTRATO	MES			TOTAL GENERAL
	ENERO	FEBRERO	MARZO	
0	50	53	84	187
1	29	39	48	116
2	71	130	113	314
3	31	34	296	361
4	92	97	150	339
5	117	2	13	132
6	4	6	8	18
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>394</b>	<b>361</b>	<b>712</b>	<b>1467</b>

Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

La siguiente ilustración muestra lo anteriormente analizado y su vez indica el mayor número de instalaciones que logró cada mes, siendo para el mes de enero un total de 117 en el estrato 5, en el mes de febrero con 130 instalaciones en el estrato 2 y el mes de marzo con 296 instalaciones en el estrato 3.

Ilustración 16. Estrato/instalación por mes primer trimestre 2021



Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

### 3. Transacciones de Compraventa

Según lo reportado por la Superintendencia de Notariado y Registro para el primer trimestre del año 2021 hay un registro de **1.662** transacciones de compraventa, arrojando una disminución del -5% frente al total de transacciones e compraventa frente al trimestre anterior (4to trim 2020), sin embargo, se marca un aumento del 11% frente al primer trimestre del año 2020.

El mayor registro en transacción se mostró para el de marzo con un total d 595 teniendo así un aumento del 44% frente al mismo mes del primer trimestre del año 2020.

La cuantía total para este trimestre se ubicó en **\$276.855.546.957** logrando un aumento del 44% frente al primer trimestre del año 2020 y un aumento del 13% aproximadamente frente al trimestre anterior (4to trim 2020), la mayor cuantía se regidtro en el mes de enero con un total de \$101.134.427.542.

Tabla 30. Comparativo transacciones y cuantía primer trimestre 2020-2021

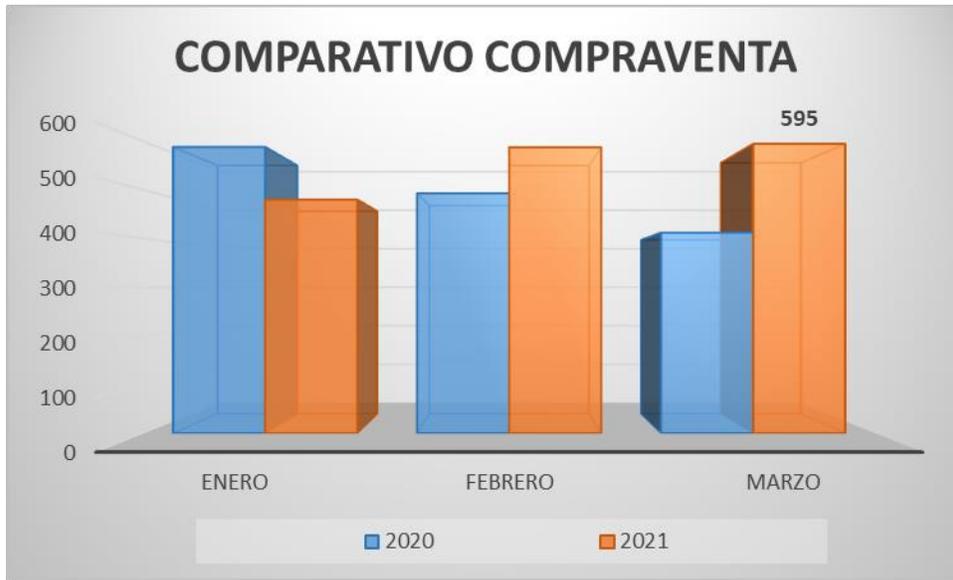
COMPARATIVO 1ER TRIM 2020-2021						
MES	2020		2021		VARIACION	
	COMPRAVENTA	CUANTIA	COMPRAVENTA	CUANTIA	COMPRAVENTA	CUANTIA
ENERO	588	\$ 73.279.456.430	480	\$ 101.134.427.542	-18%	38%
FEBRERO	493	\$ 66.597.297.135	588	\$ 91.257.406.840	19%	37%
MARZO	412	\$ 52.862.665.058	595	\$ 84.463.712.575	44%	60%
<b>SUBTOTAL</b>	<b>1493</b>	<b>\$ 192.739.418.623</b>	<b>1662</b>	<b>\$ 276.855.546.957</b>	<b>11%</b>	<b>44%</b>

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 44% respectivamente en comparación con el primer trimestre del año 2020.

La siguiente ilustración nos muestra claramente lo anteriormente mencionado con datos que suministra la oficina de registro de la ciudad de Pereira al Observatorio Inmobiliario.

Ilustración 17. Comparativo transacciones primer trimestre 2020-2021



Fuente: Superintendencia de Notariado y Registro. Elaboró: OBSERVA

Ilustración 18. Comparativo mes – cuantía primer trimestre 2020-2021



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 primer trimestre del presente año 2021. 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).

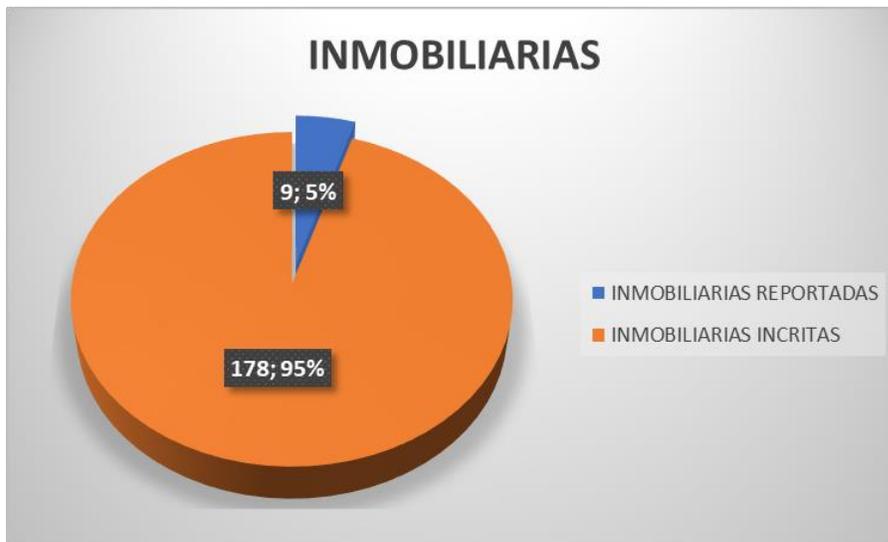
### 4.1 Inmobiliarias

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 primer trimestre continuando con el mismo registro del trimestre pasado, también se demuestra que del total de estas inmobiliarias inscritas en la alcaldía solo 9 inmobiliarias suministración información dejando así un porcentaje participativo del 5%, datos equivalentes a los del trimestre pasado.

Para este trimestre el total de transacciones en inmobiliarias fue de 103 cada vez con menos registro por parte de las inmobiliarias.

Ilustración 19. Reporte información inmobiliaria primer trimestre 2021g



Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elaboro: OBSERVA

El reporte indica que de un total de 178 inmobiliarias solo 9 pasan su registro es decir que se está dejando de recibir información importante para nuestra base de datos, mostrando que un 95% 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 **103** transacciones generando una disminución en transacciones con respecto al trimestre anterior del -34%, cada vez obteniendo una disminución en la información y registro por parte de las inmobiliarias; para este trimestre las transacciones en COMUNAS fueron de 96 de las cuales la comuna CENTRO registro un total de 29 transacciones siendo la comuna en donde más transacciones hubo, no obstante, la comuna UNIVERSIDAD logra tener un total de 21 transacciones generando su mayor participación en el mes de marzo, EL POBLADO con 15 transacciones, siendo las anteriores las de mayor participación.

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

Tabla 28. Transacciones comuna primer trimestre 2021

1ER TRIM 2021				
COMUNAS	ENERO	FEBRERO	MARZO	TOTAL GENERAL
BOSTON		1		1
CENTRO	4	13	12	29
CONSOTA		1		1
CUBA	4	2	1	7
DEL CAFÉ	1		1	2
EL OSO		1		1
JARDIN	1		4	5
OLIMPICA	4		5	9
POBLADO	4	5	6	15
SAN JOAQUIN	1		4	5
UNIVERSIDAD	6	1	14	21
<b>COMUNAS</b>	<b>25</b>	<b>24</b>	<b>47</b>	<b>96</b>
CORREGIMIENTOS	0	3	4	7
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>25</b>	<b>27</b>	<b>51</b>	<b>103</b>

Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elaboro: OBSERVA

La siguiente tabla evidencia el comportamiento de las transacciones del primer trimestre del año 2020 con las transacciones actuales, con una variación negativa del - 77%.

Ilustración 29. comparativo Transacciones comuna primer trimestre 2021

COMPARATIVO 1ER TRIM 2020-2021			
COMUNAS	2020	2021	VAR
BOSTON	12	1	-92%
CENTRO	160	29	-82%
CONSOTA		1	#¡DIV/0!
CUBA	15	7	-53%
DEL CAFÉ	4	2	-50%
EL OSO	2	1	-50%
FERROCARRIL	1		-100%
JARDIN	24	5	-79%
OLIMPICA	30	9	-70%
ORIENTE	8		-100%
POBLADO	30	15	-50%
RIO OTUN	2		-100%
SAN JOAQUIN	14	5	-64%
UNIVERSIDAD	98	21	-79%
VILLAVICENCIO	14		-100%
<b>COMUNAS</b>	<b>414</b>	<b>96</b>	<b>-77%</b>
CORREGIMIENTOS	18	7	-61%
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>432</b>	<b>103</b>	<b>-76%</b>

Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elaboro: OBSERVA

Debido a una variación negativa de los registros que tienen las inmobiliarias se lleva a que tendrá un comparativo negativo frente al primer trimestre del año 2020 con porcentajes negativos que sobrepasan el -50% en todas las comunas.

Para el primer trimestre se evidencia que el mayor número de transacciones registradas por las inmobiliarias están enfocados al tipo de transacción ARRENDAMIENTOS con un total de **84** para comunas, esta cifra muestra una participación frente al total de transacciones en comunas del 84%; en cuanto a inmuebles desocupados destinados a arrendamiento un total de 12 con un 13% de participación sobre el total de transacciones en comunas.

Tabla 30. Comuna/tipo transacción primer trimestre 2021

1ER TRIM 2021			
COMUNAS	ARRENDAMIENTO	DES.ARRENDAMIENTO	TOTAL GENERAL
BOSTON	1		1
CENTRO	25	4	29
CONSOTA	1		1
CUBA	7		7
DEL CAFÉ	0	2	2
EL OSO	1		1
JARDIN	4	1	5
OLIMPICA	9		9
POBLADO	14	1	15
SAN JOAQUIN	4	1	5
UNIVERSIDAD	18	3	21
<b>COMUNAS</b>	<b>84</b>	<b>12</b>	<b>96</b>
CORREGIMIENTOS	6	1	7
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>90</b>	<b>13</b>	<b>103</b>

Fuente: Inmobiliarias Pereira. Elaboró: OBSERVA

En la siguiente tabla se muestran datos relacionados al tipo de arrendamiento (Vivienda-Comercial), en donde el sector de la **VIVIENDA** es en donde existe mayor demanda con un total **83** transacciones con una participación sobre el total de transacciones en comunas del 86% aproximadamente; dentro de este tipo de transacción la comuna CENTRO y UNIVERSIDAD tiene mayor actividad con un total de 21 transacciones para casa uno.

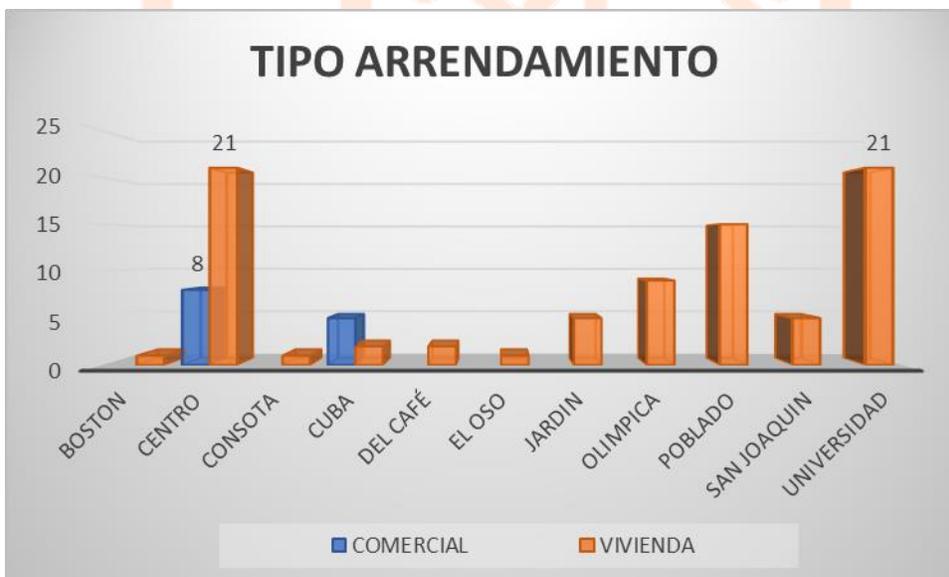
Para las transacciones de arrendamiento **COMERCIAL** se logra obtener un total de **13** representando un porcentaje del 14% sobre el total de transacciones en comunas; para este tipo de arrendamiento (comercial) solo hubo registro en 2 comunas siendo la comuna CENTRO con 8 transacciones y CUBA con un total de 5 transacciones.

Tabla 31. Comuna/tipo de arrendamiento primer trimestre 2021

1ER TRIM 2021			
COMUNAS	COMERCIAL	VIVIENDA	TOTAL GENERAL
BOSTON		1	1
CENTRO	8	21	29
CONSOTA		1	1
CUBA	5	2	7
DEL CAFÉ		2	2
EL OSO		1	1
JARDIN		5	5
OLIMPICA		9	9
POBLADO		15	15
SAN JOAQUIN		5	5
UNIVERSIDAD		21	21
<b>COMUNAS</b>	<b>13</b>	<b>83</b>	<b>96</b>
CORREGIMIENTOS		7	7
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>13</b>	<b>90</b>	<b>103</b>

Fuente: Inmobiliarias Pereira. Elaboró: OBSERVA

Ilustración 21. Comuna/tipo arrendamiento primer trimestre 2021



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 en la parte comercial

en 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 primer trimestre 2021

PROMEDIO CANON 1ER TRIM 2021		
COMUNAS	COMERCIAL	VIVIENDA
BOSTON		\$ 1.000.000
CENTRO	\$ 1.717.999	\$ 978.692
CONSOTA		\$ 550.000
CUBA	\$ 578.000	\$ 650.000
DEL CAFÉ		\$ 376.250
EL OSO		\$ 500.000
JARDIN		\$ 1.967.551
OLIMPICA		\$ 1.472.400
POBLADO		\$ 756.555
SAN JOAQUIN		\$ 1.403.927
UNIVERSIDAD		\$ 1.670.906

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, UNIVERSIDAD Y POBLADO, para la comuna Centro el promedio de arrendamiento se encuentra al momento del primer trimestre en \$978.692 teniendo un registro en promedio mayor al de los trimestres pasados, dejando claro que los datos tienen fluctuaciones debido a que los registros de las inmobiliarias cambian cada trimestre y no se dan para las mismas viviendas.

La comuna Universidad el promedio para este trimestre marcó en \$1.670.906 logrando un aumento en el promedio con respecto a trimestres anteriores ya que marcaban un promedio de \$1.370.000 aproximadamente, en la comuna el Poblado el promedio de canon oscila en \$756.555.

Para el sector COMERCIAL se citó que solo dos comunas tuvieron actividad para este trimestre, en la comuna Centro el promedio de canon fue de \$1.717.999 registrando aumento con respecto a trimestres anteriores, la comuna Cuna el registro del promedio para este trimestre marca en \$578.000.

También es indispensable conocer en que estrato se evidencia mayor número de transacción y dinamismo, para ello se muestra la siguiente tabla reflejando su comportamiento durante el primer trimestre del año 2021.

Tabla 33. Transacciones comuna/estrato

1ER TRIM 2021						
COMUNAS	ESTRATO					TOTAL GENERAL
	2	3	4	5	6	
BOSTON			1			1
CENTRO		5	14	10		29
CONSOTA		1				1
CUBA	1	4	2			7
DEL CAFÉ	2					2
EL OSO		1				1
JARDIN				3	2	5
OLIMPICA			3	3	3	9
POBLADO	1	4	10			15
SAN JOAQUIN			2	2	1	5
UNIVERSIDAD		3	1	4	13	21
<b>COMUNAS</b>	<b>4</b>	<b>18</b>	<b>33</b>	<b>22</b>	<b>19</b>	<b>96</b>
CORREGIMIENTOS		1	2	4		7
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>4</b>	<b>19</b>	<b>35</b>	<b>26</b>	<b>19</b>	<b>103</b>

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 total de (33) concentradas en la comuna Centro con 14 transacciones comuna Poblado con 10 transacciones; para el estrato 5 un total de (22) transacciones totales concentradas en la comuna centro con 10 transacciones.

### 4.3 Transacciones por Corregimiento

En periodos anteriores se ha venido demostrando que los corregimientos no tienen mayor demanda en cuanto a las transacciones inmobiliarias, sus registros han estado por debajo de las Comunas, esto se debe que las comunas pertenecen a los sectores urbanos del Municipio de Pereira; también vemos como el registro de las transacciones se dio solo para los corregimientos CERRITOS y TRIBUNAS.

Las transacciones para este primer trimestre en corregimientos fueron de 5 disminuyendo 8 puntos frente al trimestre anterior, para el corregimiento Tribunales el total de transacciones fue de tan solo 2.

El Sector Rural registra un total de 4 transacciones distribuidas en el corregimiento cerritos con 3 y tribunales con 1 teniendo así el mismo movimiento del trimestre anterior; para el Sector Urbano el total de transacciones fue de 3, distribuidos en el corregimiento Cerritos con 2 y 1 transacción para el corregimiento de tribunales.

Tabla 34. Número transacciones/corregimiento primer trimestre 2021

CORREGIMIENTO	RURAL	URBANO	TOTAL GENERAL
CERRITOS	3	2	5
TRIBUNAS	1	1	2
<b>TOTAL CORREG.</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>7</b>

Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elaboro: OBSERVA

Ilustración 22. Transacciones corregimiento por Sector primer trimestre 2021



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 4 transacciones, y 2 para el corregimiento tribunas.

Tabla 36. Tipo de transacciones corregimiento primer trimestre 2021

1ER TRIM 2021			
CORREGIMIENTO	ARRENDAMIENTO	DES.ARRENDAMIENTO	TOTAL GENERAL
CERRITOS	4	1	5
TRIBUNAS	2	0	2
<b>CORREGIMIENTOS</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>7</b>
COMUNAS	84	12	96
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>90</b>	<b>13</b>	<b>103</b>

Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elaboro: OBSERVA

A continuación, se muestra el promedio de arrendamiento VIVIENDA ya que en Comercial solo se registró para Comunas; para el corregimiento cerritos el promedio de vivienda estuvo en \$1.456.250 teniendo un leve aumento con respecto al promedio del trimestre anterior que oscilaba en \$1.346.310 y en corregimiento tribunas con \$1.540.000 situación similar a que su aumento es leve frente al trimestre anterior que fue de \$1.429.750 en su promedio de canon.

Tabla 37. Corregimiento/promedio canon primer trimestre 2021

PROMEDIO CANON 1ER TRIM 2021		
CORREGIMIENTO	COMERCIAL	VIVIENDA
CERRITOS	-	\$ 1.456.250
TRIBUNAS	-	\$ 1.540.000

Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elaboro: OBSERVA

## CONCLUSIONES

- Se continua con la misma recepción de la información por parte del gremio inmobiliario, ya que para este primer trimestre se recibió información de solo 9 inmobiliarias de 178 que hay inscritas en este momento en la plataforma de la Alcaldía y Observatorio Inmobiliario; es decir solo un 5%.
- El total de licencias Urbanísticas para este primer trimestre ha sido de 248 cada vez registrando aumento en cuanto al momento que se vivió en los primeros trimestres del año 2020 debido al COVID-19 y sus bajos niveles de registro en licencias.
- Del total de las 248 licencias Urbanísticas se registra un porcentaje de concentración para el sector Urbano con el 48% con 120 licencias y Rural con 28% y 70 licencias, el total de licencias también muestra un porcentaje del 80% para el sector de la construcción.
- Para este trimestre el área licenciada mostró un aumento significativo frente a trimestres anteriores con un total de 1.587.486 M2 llegando a una variación del 113% frente al primer trimestre del año 2020.
- En cuanto a VIS (Vivienda de Interés Social), se muestra que en el Municipio de Pereira hay una participación del 9% ya que de 248 licencias del primer trimestre solo 22 cuentan con VIS.
- El total de instalaciones para el primer trimestre del presente año por parte de la Empresa de Energía de Pereira es de 1.467 superando el total de instalaciones del año 2020. Estas 1.467 instalaciones están distribuidas en Comunas con 798 y una participación del 54% y Corregimientos con 669 instalaciones y 46% de participación sobre el total instalado.

- Según lo reportado por la Superintendencia de Notariado y Registro el total de transacciones en compra venta para el primer trimestre del año 2021 fue de 1.662 teniendo una variación del 11% frente al primer trimestre del año 2020 y una cuantía total de \$276.855.546.957 y un 44% de variación positiva frente al primer trimestre del año 2020.

