



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 segundo trimestre del año 2021 y comparativos.

Las licencias urbanísticas para este trimestre del año 2021 arrojaron un total de 195 mostrando una disminución frente al primer trimestre del -21%.

Tabla 1 Licencias periodo (Abril-mayo-junio 2021)

2DO TRIM 2021	
MES	NUM. LICENCIAS
ABRIL	68
MAYO	53
JUNIO	74
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>195</b>

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Ilustración 1 Número de licencias segundo trimestre 2021



Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

La ilustración muestra un comportamiento fluctuante de cada mes, arrancando con el mes de abril con un total de 68 licencias, continuando para el mes de mayo 53 licencias y para finalizar un total de 74 licencias para el mes de junio siendo este el mes con mayor actividad en licencias.

Al realizar un comparativo de licencias con respecto al segundo trimestre del año 2020 se muestra un aumento considerable del 70% del total de licencias, teniendo un total de 115 licencias el segundo trimestre del año 2020 y para este segundo trimestre de 195; este aumento significativo se debe a que en el mes de abril hubo un aumento de licencias del 750% debido a que para abril del año 2020 no se registró casi actividad por consecuencia de la emergencia sanitaria y el cierre de los entes públicos.

Tabla 2 Variación licencias segundo trimestre año 2020-2021

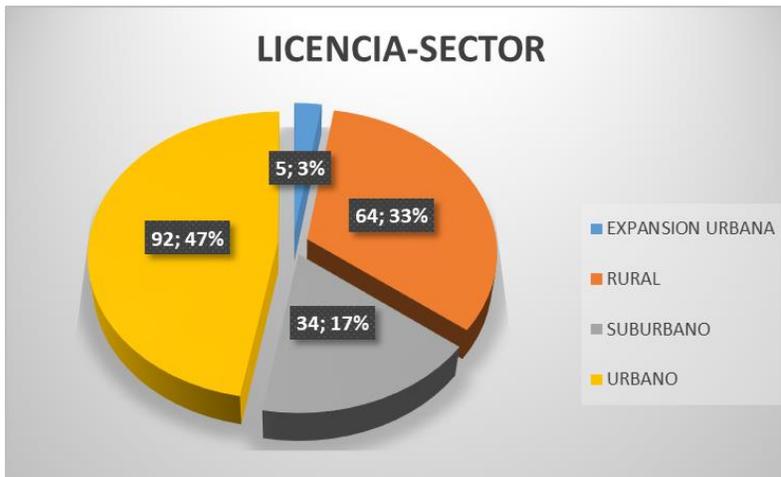
<b>COMPARATIVO LICENCIAS 2DO TRIMESTRE 2020-2021</b>			
<b>MES</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>VAR %</b>
ABRIL	8	68	750%
MAYO	46	53	15%
JUNIO	61	74	21%
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>115</b>	<b>195</b>	<b>70%</b>

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 segundo trimestre del año (2021); la participación en cada sector regularmente ha sido variable, reflejando para el sector URBANO un 47% conservando un nivel similar de participación al anterior, el total de estas licencias fue de 92, para el sector RURAL un 33% y un total de 64 licencias, para el sector SUBURBANO el total de licencias fue de 34 y una participación del 17%, por último el sector EXPANSION URBANA con tan solo el 3% de 5 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 qué sector se ha venido manteniendo ya sea en aumento o disminución; se muestra claramente un aumento del 67% en el total de licencia de sector, ubicando al sector Suburbano con una variación positiva con respecto al segundo trimestre del año anterior del 162%, para el sector rural un aumento del 129%, pasando de 28 licencias a 64, para el sector urbano un aumento del 28% y en cuanto al sector de Expansión Urbana para este dos trimestres no hubo variación.

Tabla 3. Comparativo-Variación licencias/sector

COMPARATIVO 2DO TRIM 2020-2021			
SECTOR	2020	2021	% VARIACION
EXPANSION URBANA	2	5	150%
RURAL	28	64	129%
SUBURBANO	13	34	162%
URBANO	72	92	28%
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>115</b>	<b>195</b>	<b>70%</b>

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Ilustración 3. Comparativo número de licencias por sector



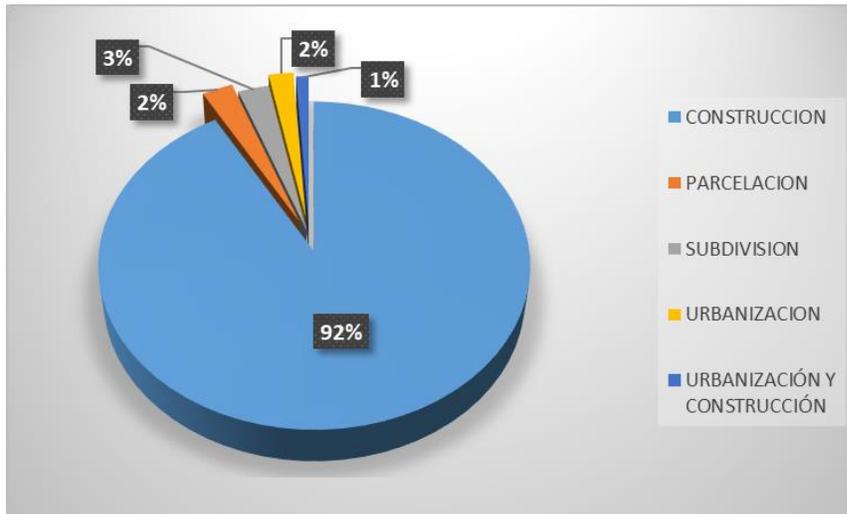
Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

### 1.3 Actuación frente a Sector / Participación

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

Para el total de licencias que fueron (195), se muestra claramente un total de 179 licencias destinadas a la CONSTRUCCION ocupando un 92% frente al total de licencias, En Parcelación y Subdivisión un total de 5 licencias para cada uno reflejando un 3% de participación, Urbanización un total de 4 y Urbanización y construcción tan solo 2 licencias.

Ilustración 4 Actuación segundo 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	62	31	82	179
PARCELACION	0	2	0	3	5
SUBDIVISION	0	0	0	5	5
URBANIZACION	1	0	0	3	4
URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN	0	0	0	2	2
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>5</b>	<b>64</b>	<b>31</b>	<b>95</b>	<b>195</b>

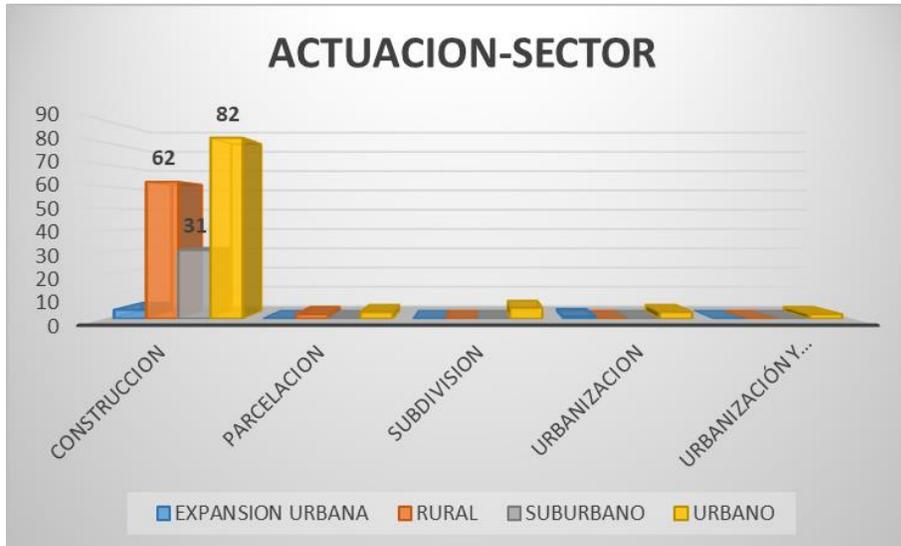
Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

La construcción sigue ocupando un papel fundamental en cuanto a licencias obteniendo un total de 179 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 **82 licencias**, seguido se encuentra el sector Rural con un total de **62 licencias** teniendo más protagonismo para este trimestre, 31 licencias para el sector Suburbano y tan solo 4 licencias para el sector Expansión Urbana teniendo el mismo número de licencias que las del trimestre anterior.

Del total de licencias en Parcelación que fueron 5, fueron destinadas al sector Rural 2 y al sector Urbano 3 licencias; para Subdivisión el total que fueron 5 licencias estas estuvieron concentradas en el sector Urbano, Urbanización se destinaron 3

licencias para el sector Urbano y 1 licencia para expansión Urbana; por último, en urbanización y construcción 2 licencias pertenecen al sector Urbano.

Ilustración 5 Actuación/sector segundo trimestre 2021



Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

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

Tabla 5 Actuación/área licenciada segundo trimestre 2021

ACTUACION	TOTAL GENERAL
CONSTRUCCION	146.127
PARCELACION	1.068.151
SUBDIVISION	-
URBANIZACION	6.929
URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN	49.828
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1.271.034</b>

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

El área licenciada para este trimestre muestra una disminución del -20% frente al trimestre anterior, sin embargo, continúa registrando un valor significativo sobrepasando el millón de metros cuadrados licenciados, el registro fue de **1.271.034 M2**.

Del total de área licenciada se encuentra un valor importante concentrado en Parcelación teniendo un 84% de participación sobre el área total siendo 1.068.151 M2 mostrando al igual una variación positiva frente al segundo trimestre del año 2020 del 957% debido a que solo hubo participación de 101.015M2 para parcelación, en construcción el área se ubicó en 146.127 M2 para este trimestre mostrando un participación del 11% frente al área total y una variación del 151% frente al segundo trimestre del año 2020; todo esto dando como resultado una variación total del 634% de área licenciada frente al año anterior debido al poco manejo que hubo en el total de licencias para esta fecha.

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

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

COMPARATIVO 2DO TRIM. 2020-2021 M2 Y PARTICIPACION					
ACTUACION	2020	% PARTICIPACION	2021	% PARTICIPACION	% VAR
CONSTRUCCION	58.313	34%	146.127	11%	151%
PARCELACION	101.015	58%	1.068.151	84%	957%
SUBDIVISION	-	0%	-	0%	#¡DIV/0!
URBANIZACION	13.856	8%	6.929	1%	-50%
URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN	-	0%	49.828	4%	#¡DIV/0!
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>173.185</b>	<b>100%</b>	<b>1.271.034</b>	<b>100%</b>	<b>634%</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 siendo para el año 2021 un valor máximo de 1.068.151 M2 en parcelación como anteriormente se mencionó y para el año 2020 en su segundo trimestre el valor máximo fue parcelación, pero de tan solo 101.015 M2.

Ilustración 6 Comparativo actuación/área licenciada segundo 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 195 licencias, 79 fueron destinadas al estrato 6, seguido se encuentra el estrato 3 con un total de 40 licencias, estrato 2 con 26, estrato 5 con 24 licencias, estrato 4 con 20 licencias y por último el estrato 1 con un total de 6 licencias.

Ilustración 7. Licencias por estrato segundo trimestre 2021



Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Al realizar un comparativo del segundo trimestre del año 2020 y 2021 se muestra un aumento del 70% en las licencias con respecto al estrato, teniendo un aumento considerable en el estrato 6 del 182% teniendo un total de 28 licencia para el año 2020 a pasar 79 licencias para este año siendo este estrato el más relevante; los demás estratos tuvieron de igual manera una variación positiva con respecto al segundo trimestre del año anterior.

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

COMPARATIVO 2O TRIM 2020-2021			
ESTRATO	2020	2021	VAR %
1	5	6	20%
2	22	26	18%
3	27	40	48%
4	16	20	25%
5	17	24	41%
6	28	79	182%
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>115</b>	<b>195</b>	<b>70%</b>

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

### 1.6 Licencias Actuación / Estrato

La relación entre Actuación y estrato muestra claramente un total en la construcción del 92% de participación, teniendo relevancia en el estrato 6 con un total de 78 licencias reflejando así un 44% de participación frente al total de la construcción y un 40% frente al total licenciado, es decir que el estrato en donde más se registró licencias fue para el estrato 6.

Por otro lado, el estrato 3 registra un total de 36 licencias, seguido el estrato 2 con 24 licencias, el estrato 5 y 4 con 19 y 16 licencias respectivamente y para el estrato 1 siendo el que menos registró licencias en cuanto a construcción un total de 6 licencias; sin embargo, el estrato 1 en construcción fue el único que registro licencias ya que para las demás clases de actuación no tuvo ningún registro.

En cuanto a la parcelación las licencias tuvieron un total de 5, distribuidas en los estratos 3, 4, y 6 con 1 licencia y estrato 5 con 2 licencias; del total de subdivisión que fueron 5 licencias, 3 licencias fue para el estrato 3 y para el estrato 4 y 5 con 1 licencia. En Urbanización el total de licencias fue de 4 concentradas en el estrato 2 y 5 con un total de 2 licencias respectivamente y por ultimo Urbanización y Construcción con tan solo 2 licencias registrada en el estrato 4.

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

ACTUACION	ESTRATO						TOTAL GENERAL
	1	2	3	4	5	6	
CONSTRUCCION	6	24	36	16	19	78	179
PARCELACION	0	0	1	1	2	1	5
SUBDIVISION	0	0	3	1	1	0	5
URBANIZACION	0	2	0	0	2	0	4
URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN	0	0	0	2	0	0	2
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>6</b>	<b>26</b>	<b>40</b>	<b>20</b>	<b>24</b>	<b>79</b>	<b>195</b>

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

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 demás estratos.

Ilustración 8 Actuación relación/estrato segundo trimestre 2021



Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Con respecto a los metros cuadrados licenciados como anteriormente se mencionó, Parcelación ocupa un alto porcentaje de concentración, aunque su total de licencias fue mínimo; solo hubo actividad en el estrato 5 y 6 siendo el 5 con casi el 100% del total licenciado, es decir que de un total de 1.068.151 M2 totales 1.066.969 M2 pertenecen al estrato 5, dejando registrado solo 1.182 M2 en el estrato 6.

También se observa que del estrato 5 hay un total de 57.814 M2 pertenecientes a la Construcción, dando así un total de 1.124.783 M2 licenciados para este estrato, reflejando un 88% sobre el total licenciado. En el estrato 4 hay un total de 79.627 M2 de los cuales 49.828 M2 pertenecen a Urbanización y Construcción y 29.799 M2 a la Construcción. En cuanto al estrato 6 hay un total de 38.323 en donde 37.142 M2 pertenecen a la construcción y 1.182 a Parcelación.

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

ACTUACION	ESTRATO						TOTAL GENERAL
	1	2	3	4	5	6	
CONSTRUCCION	5.375	9.264	6.734	29.799	57.814	37.142	146.127
PARCELACION	-	-	-	-	1.066.969	1.182	1.068.151
SUBDIVISION							-
URBANIZACION		6.929					6.929
URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN				49.828			49.828
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>5.375</b>	<b>16.193</b>	<b>6.734</b>	<b>79.627</b>	<b>1.124.783</b>	<b>38.323</b>	<b>1.271.034</b>

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

### 1.7 Licencias por Comuna

Del total de licencias que se registraron para este segundo trimestre (195), 90 pertenecen a Comunas con una participación del 46% frente al total licenciado.

Continúa teniendo una disminución puesto que el trimestre anterior las comunas estuvieron por debajo de los corregimientos situación similar para este trimestre dando así un semestre en donde las comunas no logran tener ese protagonismo que han logrado en años anteriores; la disminución de licencias en comunas frente al trimestre anterior fue del -11%.

En cuanto a la participación de algunas comunas con su número de licencias para este trimestre tiene mayor registro la comuna San Joaquín con un total de 20 licencias representando el 22% sobre el total de comunas, seguido se encuentra la comuna Poblado con 14 licencias siendo estas la más representativas.

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

Tabla 10. Licencias por comuna segundo trimestre 2021

2DO TRIM 2021	
COMUNA	TOTAL GENERAL
BOSTON	8
CENTRO	5
CONSOTA	4
CUBA	7
DEL CAFÉ	2
EL OSO	6
JARDIN	1
OLIMPICA	4
ORIENTE	1
POBLADO	14
RIO OTÚN	7
SAN JOAQUÍN	20
SAN NICOLAS	1
UNIVERSIDAD	6
VILLASANTANA	3
VILLAVICENCIO	1
<b>TOTAL COMUNAS</b>	<b>90</b>
CORREGIMIENTOS	105
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>195</b>

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

A pesar de su bajo registro de las licencias en comunas, se realiza el comparativo frente al segundo trimestre del año 2020 dando una variación positiva del 43% contra un total de 63 licencias, también se muestra el comparativo de 17 comunas en donde solo 5 de ellas muestran una variación negativa frente a este trimestre siendo la Comuna El jardín con un porcentaje negativo más alto del -80%.

Tabla 11 Comparativo licencias por comuna segundo trimestre 2020-2021

COMPARATIVO 2DO TRIM 2020-2021			
COMUNA	2020	2021	VAR
BOSTON	2	8	300%
CENTRO	6	5	-17%
CONSOTA	6	4	-33%
CUBA	2	7	250%
DEL CAFÉ	2	2	0%
EL OSO	4	6	50%
FERROCARRIL	3		-100%
JARDIN	5	1	-80%
OLIMPICA	3	4	33%
ORIENTE	2	1	-50%
POBLADO	8	14	75%
RIO OTUN	4	7	75%
SAN JOAQUIN	9	20	122%
SAN NICOLAS		1	#i DIV/0!
UNIVERSIDAD	6	6	0%
VILLASANTANA		3	#i DIV/0!
VILLAVICENCIO	1	1	0%
<b>TOTAL COMUNAS</b>	<b>63</b>	<b>90</b>	<b>43%</b>
CORREGIMIENTOS	52	105	102%
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>115</b>	<b>195</b>	<b>70%</b>
<b>PARTICIPACIÓN</b>	55%	46%	

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

La comuna con mayor crecimiento frente al segundo trimestre del año 2020 es la Comuna Boston con un 300%; la comuna del Café, Universidad y Villavicencio permanecen con el mismo registro es decir sin ninguna variación.

### Comuna/Actuación

Del total de licencias en comunas (90), 80 de ellas se concentran en la construcción distribuidas en su mayoría en la comuna el Poblado y San Joaquín, en Parcelación no se registró ninguna licencia en comunas, en subdivisión 2 licencias para la comuna Centro, y para las comunas El Oso, olímpica y san Joaquín 1 licencia para cada una, en cuanto a Urbanización tan solo se registraron 3 comunas siendo la

comuna Boston, Cuba y San Joaquín con 1 licencia para cada una, y por ultimo Urbanización y Construcción se tomó un registro de 2 licencias para la comuna San Joaquín.

Tabla 12 Comunas/actuación

COMUNA	CONSTRUCCION	PARCELACION	SUBDIVISION	URBANIZACION	URB. Y CONST.	TOTAL GENERAL
BOSTON	7			1		8
CENTRO	3		2			5
CONSOTA	4					4
CUBA	6			1		7
DEL CAFÉ	2					2
EL OSO	5		1			6
JARDIN	1					1
OLIMPICA	3		1			4
ORIENTE	1					1
POBLADO	14					14
RIO OTÚN	7					7
SAN JOAQUÍN	16		1	1	2	20
SAN NICOLAS	1					1
UNIVERSIDAD	6					6
VILLASANTANA	3					3
VILLAVICENCIO	1					1
<b>TOTAL COMUNAS</b>	<b>80</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>90</b>
CORREGIMIENTOS	99		5	1		105
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>179</b>	<b>0</b>	<b>10</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>195</b>

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

### 1.8 Metros cuadrados licenciados por comuna/ Comparativo

Para este trimestre la comuna San Joaquín muestra el mayor valor de área licenciada con 72.362 M2, seguido la comuna Olímpica con 53.996 M2, reflejando porcentajes altos de variación en el comparativo del 313% del total del área licenciada, teniendo un registro de **144.688** m2 licenciados, con una participación del 11% frente al total licenciado. A parte de las variaciones altas de la comuna Olímpica y San Joaquín, también se encuentra la comuna del café, Rio Otún y el Poblado.

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

<b>COMPARATIVO 2DO TRIM 2020-2021</b>			
<b>COMUNA</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>VAR</b>
BOSTON	2.132	1.564	-27%
CENTRO	973	652	-33%
CONSOTA	851	628	-26%
CUBA	9.559	2.105	-78%
DEL CAFÉ	185	810	338%
EL OSO	471	488	3%
FERROCARRIL	274		-100%
JARDIN	471	-	-100%
OLIMPICA	472	53.996	11345%
ORIENTE	618	115	-81%
POBLADO	1.031	2.317	125%
RIO OTÚN	615	1.828	197%
SAN JOAQUÍN	9.269	72.362	681%
SAN NICOLAS		359	#¡DIV/0!
UNIVERSIDAD	8.041	1.637	-80%
VILLASANTANA		5.340	#¡DIV/0!
VILLAVICENCIO	111	46	-58%
<b>TOTAL COMUNAS</b>	<b>35.073</b>	<b>144.688</b>	<b>313%</b>
CORREGIMIENTOS	138.111	1.126.348	716%
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>173.185</b>	<b>1.271.037</b>	<b>634%</b>

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

### 1.9 Comuna frente a Metros cuadrados por mes

Se tiene claro en qué comunas se registró mayor área licenciada, sin embargo, es importante tener conocimiento en que mes se registró dicho valor en las 2 comunas mencionadas anteriormente, siendo San Joaquín con 72.786 de los cuales 72.260 fue para el mes de junio reflejando un 50% sobre el valor total licenciado, y en la comuna Olímpica de un total de 53.996 M2 53.931 M2 se marcaron en el mes de mayo con un 37% de participación sobre el total de área licenciada.

Tabla 14. Comuna-mes segundo trimestre 2020

2DO TRIM 2021				
COMUNA	ABRIL	MAYO	JUNIO	TOTAL GENERAL
BOSTON	848	458	258	1.564
CENTRO		180	472	652
CONSOTA	414		214	628
CUBA	359	1.255	490	2.105
DEL CAFÉ	810			810
EL OSO	131	260	97	488
JARDIN				-
OLIMPICA	65	53.931	-	53.996
ORIENTE		115		115
POBLADO	1.088	531	698	2.317
RIO OTÚN	1.096	537	195	1.828
SAN JOAQUÍN	438	88	72.260	72.786
SAN NICOLAS			359	359
UNIVERSIDAD	1.154	309	191	1.654
VILLASANTANA		5.196	144	5.340
VILLAVICENCIO	46			46
<b>TOTAL COMUNAS</b>	<b>6.449</b>	<b>62.861</b>	<b>75.379</b>	<b>144.688</b>
CORREGIMIENTOS	28.800	13.868	1.083.681	1.126.348
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>35.248</b>	<b>76.729</b>	<b>1.159.059</b>	<b>1.271.037</b>

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

### 1.10 Licencia por Corregimiento

Para este trimestre el comportamiento de las licencias en corregimientos sigue apuntando a mayor actividad comparado con las comunas; partiendo que, de un total de 195 licencias total, 105 pertenecen a corregimientos, es decir que tienen un 54% de participación frente al total licenciado.

Tabla 15. Licencias corregimiento segundo trimestre 2021

<b>CORREGIMIENTO</b>	<b>TOTAL GENERAL</b>
ALTAGRACIA	1
ARABIA	3
CERRITOS	39
COMBIA ALTA	8
COMBIA BAJA	17
LA BELLA	1
MORELIA	10
TRIBUNAS	23
PUERTO CALDAS	3
<b>SUBTOTAL CORREG.</b>	<b>105</b>
COMUNAS	90
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>195</b>

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Para este trimestre el corregimiento CERRITOS continúa mostrando el mayor número de licencias ya que de un total de 105 licencias, 39 pertenecen al corregimiento Cerritos con una participación del 37% sobre el total de licencias en corregimientos y un 20% de participación sobre el total de licencias; seguido el corregimiento tribunias con un total de 23 licencias reflejando un 22% sobre el total de licencias en corregimientos, por último, el corregimiento Combia Baja con un total de 17, siendo estos 3 corregimientos los más significativos.

De un total de 12 corregimientos del municipio de Pereira para este trimestre 9 corregimientos tuvieron participación en licencias.

A continuación, se muestra un comparativo del comportamiento de las licencias de corregimientos en el segundo trimestre del año (2020-2021) teniendo una variación positiva del 102%, pasando de 52 licencias que se registraron en el segundo trimestre del año 2020 a 105 licencias para este trimestre.

Se muestra un registro de 2 disminuciones en el corregimiento Caimalito y Palmilla del -100%, situación que se da debido a que este trimestre no se tiene registro de estos corregimientos.

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

COMPARATIVO 2DOTRIM 2020-2021			
CORREGIMIENTO	2020	2021	% VAR
ALTAGRACIA	1	1	0%
ARABIA	2	3	50%
CAIMALITO	1		-100%
CERRITOS	18	39	117%
COMBIA ALTA	2	8	300%
COMBIA BAJA	5	17	240%
LA BELLA		1	#¡DIV/0!
LA PALMILLA	1		-100%
MORELIA	8	10	25%
PUERTO CALDAS	1	3	200%
TRIBUNAS	13	23	77%
<b>SUBTOTAL CORREG.</b>	<b>52</b>	<b>105</b>	<b>102%</b>
COMUNAS	63	90	43%
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>115</b>	<b>195</b>	<b>70%</b>

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

### 1.11 Corregimiento/Actuación

De las 105 licencias que se expidieron en corregimientos se puede observar que 99 de ellas estuvieron destinadas a la clase de Construcción ocupando el 94% sobre el total de licencias en corregimientos. Estas 99 licencias en Construcción están básicamente concentradas en el corregimiento cerritos, tribunas y combia baja con un total de 37, 21 y 16 licencias respectivamente; En parcelación hay un registro total de 5 licencias de las cuales se encuentran 2 para el corregimiento cerritos, y para los corregimientos tribunas, combia baja y puerto caldas 1 licencia, para finalizar 1 licencia se registra por parte de Urbanización en el corregimiento tribunas.

Tabla 17. Corregimientos-actuación segundo trimestre 2021

CORREGIMIENTO	CONSTRUCCION	PARCELACION	SUBDIVISION	URBANIZACION	URB. Y CONST.	TOTAL GENERAL
ALTAGRACIA	1					1
ARABIA	3					3
CERRITOS	37	2				39
COMBIA ALTA	8					8
COMBIA BAJA	16	1				17
LA BELLA	1					1
MORELIA	10					10
TRIBUNAS	21	1		1		23
PUERTO CALDAS	2	1				3
<b>SUBTOTAL CORREG.</b>	<b>99</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>105</b>
COMUNAS	80	0	5	3	2	90
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>179</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>195</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 89% frente al total en área licenciada; es decir que de un total de 1.271.037 M2, se registró 1.066.578 M2 para el corregimiento de Puerto Caldas en el mes de junio, evidentemente este valor es el que dio un registro alto para los corregimientos y poder tener un porcentaje importante frente al total de área licenciada. De igual manera en el mes de junio se muestra que fue el mes en donde mayor rea se licenció puesto que el corregimiento cerritos obtuvo un total de 13.397 M2.

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

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

2DO TRIM 2021				
CORREGIMIENTO	ABRIL	MAYO	JUNIO	TOTAL GENERAL
ALTAGRACIA	5.755			5.755
ARABIA	764		80	844
CERRITOS	6.134	3.314	13.397	22.845
COMBIA ALTA	445	417	281	1.143
COMBIA BAJA	1.190	2.202	1.172	4.564
LA BELLA			79	79
MORELIA	6.632	161	626	7.419
TRIBUNAS	7.880	7.690	1.467	17.037
PUERTO CALDAS		84	1.066.578	1.066.661
<b>SUBTOTAL CORREG.</b>	<b>28.800</b>	<b>13.868</b>	<b>1.083.681</b>	<b>1.126.348</b>
COMUNAS	6.449	62.861	75.379	144.689
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>35.249</b>	<b>76.729</b>	<b>1.159.059</b>	<b>1.271.037</b>

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

También se puede observar que en el mes de abril hubo un total de 28.800 M2 licenciados en los que hubo similitud en los corregimientos de tribunas, Morelia, cerritos y Altagracia, el mes de mayo un total de 13.868 M2 siendo el corregimiento tribunas con mayor área (7.690 M2) el corregimiento cerritos y combia baja con un total de 3.314 M2 y 2.202 M2 respectivamente.

Para tener mayor apreciación en cuanto a los metros cuadrados licenciados, se realiza un comparativo del segundo trimestre del año 2020 con el segundo trimestre del presente año, en donde muestra un 716% de aumento puesto que para el año 2020 el total del área fue de 138.111 M2, cifra inferior que tan solo repunta un aumento en el corregimiento cerritos del 4%.

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

COMPARATIVO 2DO TRIM 2020-2021			
CORREGIMIENTO	2020	2021	% VAR
ALTAGRACIA	178	5.755	3133%
ARABIA	262	844	223%
CERRITOS	23.742	22.845	-4%
COMBIA ALTA	380	1.143	201%
COMBIA BAJA	1.095	4.564	317%
LA BELLA	-	79	#¡DIV/0!
MORELIA	1.242	7.419	497%
PUERTO CALDAS	94.090	1.066.661	1034%
TRIBUNAS	17.122	17.037	0%
<b>SUBTOTAL CORREGIMIENTO</b>	<b>138.111</b>	<b>1.126.348</b>	<b>716%</b>
COMUNA	35.073	144.689	313%
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>173.185</b>	<b>1.271.037</b>	<b>634%</b>

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

### 1.13 Licencias – Vivienda interés social

Es de gran importancia tener un amplio conocimiento acerca de cuál es la participación que ocupa la vivienda de interés social en las licencias que se expiden cada trimestre, ya que podemos visualizar la cantidad de ciudadanos con escasos recursos que se benefician en proyectos nuevos y subsidios por parte del estado; siendo un gran dinamizador de la economía nacional y regional en este caso de nuestro municipio Pereira; ayudando cada vez a que muchos ciudadanos accedan a viviendas nuevas.

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 segundo trimestre 2021

VIS	ABRIL	MAYO	JUNIO	TOTAL GENERAL
SI	5	5	4	14
NO	63	48	70	181
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>68</b>	<b>53</b>	<b>74</b>	<b>195</b>
<b>PARTICIPACION</b>	<b>7%</b>			

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Con el anterior registro se verifica que de un total de 195 licencias expedidas en la ciudad de Pereira para este segundo trimestre solo 14 licencias cuenta con VIS, reflejando un 7% de participación sobre el total de licencias, llegando a disminuir en un -37% con respecto al trimestre pasado que fueron 22 VIS y una disminución notoria del 68% frente en comparación a un semestre anterior, estas 14 licencias VIS estuvieron distribuidas para el mes e abril y mayo con 5 licencias y el mes de junio con 4 licencias.

#### 1.14. Licencia -VIS-Estrato

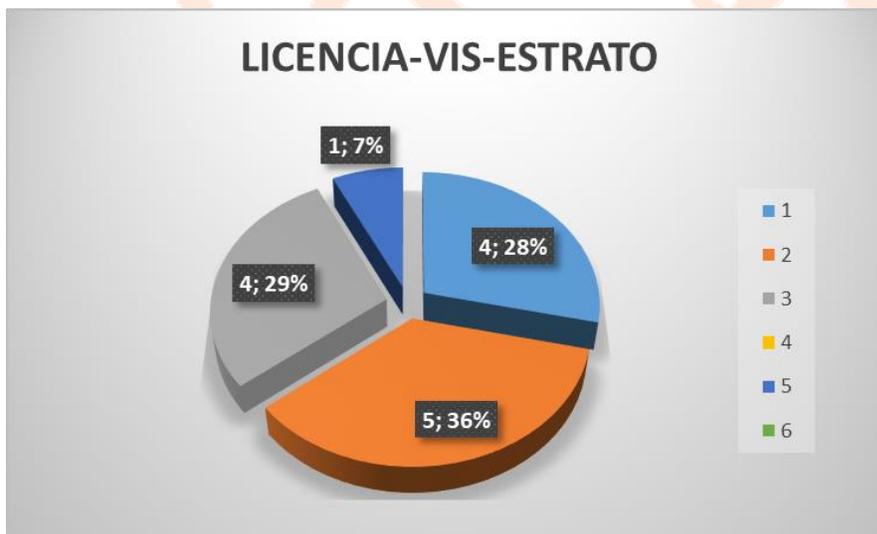
Para este trimestre las ciencias VIS tuvieron actividad en los estratos 1, 2, 3 y 5, con 4 licencias para los estratos 1 y 3, 4 5 licencias para el estrato 2 y 1 licencia para el estrato 5.

Tabla 21. Licencias-VIS- estrato segundo trimestre 2021

VIS	ESTRATO						TOTAL GENERAL
	1	2	3	4	5	6	
SI	4	5	4		1		14
NO	6	22	35	16	24	78	181
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>10</b>	<b>27</b>	<b>39</b>	<b>16</b>	<b>25</b>	<b>78</b>	<b>195</b>

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Ilustración 9. Licencias-VIS-estrato segundo 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 14 licencias con VIS ya que solo se cuenta con un total de área en VIS de 63.869 M2, registrando un valor inferior al del trimestre pasado que logró ocupar un total de 107.939 M2.

La participación tan solo es del 5% frente al total de área licenciada y su mayor representación fue para la Urbanización y Construcción de 49.828 M2.

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

2DO TRIM 2021	
VIS	AREA LICENCIADA
CONSTRUCCION	7.113
URBANIZACION	6.929
URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN	49.828
<b>TOTAL AREA VIS</b>	<b>63.869</b>
TOTAL AREA GENERAL	1.271.037
<b>% PARTICIPACION</b>	<b>5%</b>

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

### 1.16 Licencias comuna- VIS

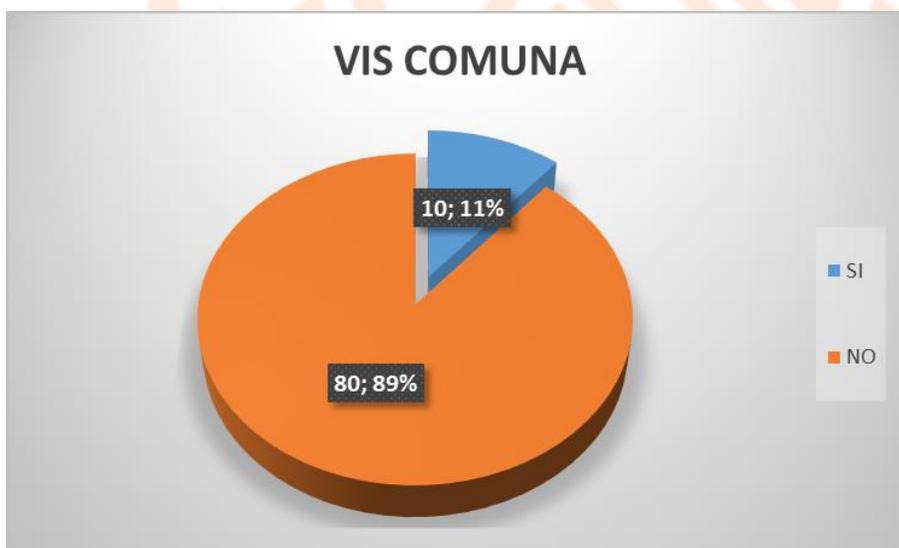
Del total de licencias VIS que fueron 14, 10 licencias pertenecen a comunas representando el 11% sobre el total de licencias en comunas, estas licencias están distribuidas en su mayoría en la comuna San Joaquín con un total de 5, y para las comunas Boston, cuba, del café, Rio Otún y universidad con 1 licencia para cada una.

Tabla 23. Licencias Comuna-VIS segundo trimestre 2020

COMUNA	SI	NO	TOTAL GENERAL
BOSTON	1	7	8
CENTRO		5	5
CONSOTA		4	4
CUBA	1	6	7
DEL CAFÉ	1	1	2
EL OSO		6	6
JARDIN		1	1
OLIMPICA		4	4
ORIENTE		1	1
POBLADO		14	14
RIO OTÚN	1	6	7
SAN JOAQUÍN	5	15	20
SAN NICOLAS		1	1
UNIVERSIDAD	1	5	6
VILLASANTANA		3	3
VILLAVICENCIO		1	1
<b>TOTAL COMUNAS</b>	<b>10</b>	<b>80</b>	<b>90</b>
CORREGIMIENTOS	4	101	105
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>14</b>	<b>181</b>	<b>195</b>

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Ilustración 10. Licencias-VIS segundo trimestre 2021



Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

### 1.17 licencias VIS- Corregimientos

Las licencias VIS para corregimientos fueron de tan solo 4 indicando un 4% de participación sobre el total de licencias en corregimientos y un 29% sobre el total de licencias en VIS; estas 4 licencias se reflejaron en los corregimientos cerritos con 2, Altagracia y tribunas con 1 licencia.

Tabla 24. Licencias Corregimiento-VIS segundo trimestre 2021

CORREGIMIENTO	SI	NO	TOTAL GENERAL
ALTAGRACIA	1		1
ARABIA		3	3
CERRITOS	2	37	39
COMBIA ALTA		8	8
COMBIA BAJA		17	17
LA BELLA		1	1
MORELIA		10	10
TRIBUNAS	1	22	23
PUERTO CALDAS		3	3
<b>SUBTOTAL CORREG.</b>	<b>4</b>	<b>101</b>	<b>105</b>
COMUNAS	10	80	90
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>14</b>	<b>181</b>	<b>195</b>

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

## 2. INSTALACION DE ENERGIA

Para el segundo trimestre del año 2021 la Empresa de Energía del Municipio de Pereira realizó un total de 1005 instalaciones marcando menos instalaciones en comparación con el trimestre anterior del -31%.

El mes de abril logra una cifra superior afrente a los demás meses, registrando un total de 632 instalaciones y una participación del 63% frente al total instalado, para el mes de mayo la cifra de instalaciones solo alcanza a tener un total de 117 con participación del 12% y por último el mes de junio un total de 256 instalaciones y una participación del 25%.

Tabla 25. Instalaciones Energía segundo trimestre 2021

2DO TRIM 2021		
MES	INSTALACIONES	PARTICIPACION
ABRIL	632	63%
MAYO	117	12%
JUNIO	256	25%
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1.005</b>	<b>100%</b>

Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

Ilustración 11. Instalaciones energía segundo trimestre 2021



Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

La siguiente ilustración muestra claramente el total de instalaciones (1005) distribuidas en Comunas y Corregimientos, en donde se muestra que para este trimestre logra tener un equilibrio en número instalado de ambas, para las instalaciones en comunas el total instalado es de 505 y el total de instalaciones para corregimientos de 500.

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 50% de participación sobre el total instalado logrando así un total de 500 instalaciones en donde la Comuna El poblado registra mayor número de instalaciones con 77 y una participación sobre el total instalado en Comunas del 17%; seguida la comuna El jardín con un total de 63 instalaciones y la comuna el Oso con 57 instalaciones.

Cabe anotar que para este trimestre hubo participación de las 19 comunas que pertenecen al Municipio de Pereira.

Tabla 26. Instalaciones por comuna segundo trimestre 2021

2DO TRIM 2021	
COMUNA	INSTALACIONES
BOSTON	9
CENTRO	25
CONSOTA	42
CUBA	12
DEL CAFÉ	32
EL OSO	57
EL ROCIO	3
FERROCARRIL	44
JARDIN	63
OLIMPICA	6
ORIENTE	10
PERLA DEL OTUN	4
POBLADO	77
RIO OTUN	31
SAN JOAQUIN	46
SAN NICOLAS	3
UNIVERSIDAD	20
VILLASANTANA	11
VILLAVICENCIO	5
<b>COMUNAS</b>	<b>500</b>
<b>CORREGIMIENTOS</b>	<b>505</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1005</b>

Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

Ilustración 13. Instalación por comunas segundo 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 505, esta cifra muestra una disminución del -23% frente al total instalado en corregimientos del trimestre anterior.

Para este trimestre el corregimiento se muestra que el corregimiento de Atagracia tiene mayor participación del 51% sobre el total instalado, el total para este corregimiento fue de 260, seguido se encuentra el corregimiento de cerritos con un total instado de 146, siendo estos dos corregimientos los de mayor registro.

Tabla 27. Número de instalación corregimiento segundo trimestre 2021

2DO TRIM 2021	
CORREGIMIENTOS	INSTALACIONES
ALTAGRACIA	260
ARABIA	6
CAIMALITO	8
CERRITOS	146
COMBIA ALTA	8
COMBIA BAJA	11
LA BELLA	5
LA FLORIDA	4
LA PALMILLA	17
MORELIA	9
TRIBUNAS	31
<b>TOTAL CORREGIMIENTOS</b>	<b>505</b>
<b>COMUNAS</b>	500
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1005</b>

Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

Ilustración 14. Número instalaciones corregimientos segundo trimestre 2021



Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

## 2.2 Instalación con clase de servicio

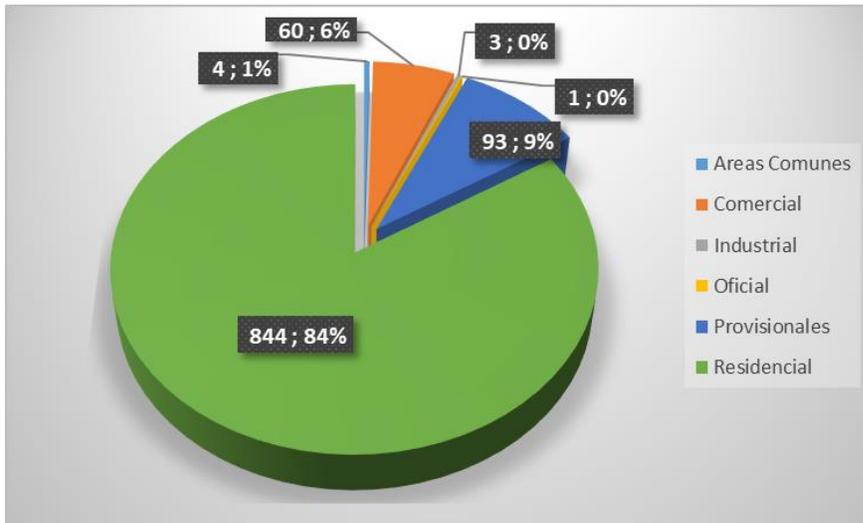
Al clasificar el número de instalaciones por clase de servicio, se evidencia que en este segundo trimestre hay un total de 844 instalaciones destinadas a predios residenciales ocupando un 84% frente al total instalado, seguido se encuentra la clase de instalación Provisional con total de 93 equivalente a un 9% de participación, en Comercial un total de 60 instalaciones equivalentes a un 6% de participación, en áreas comunes un total de 4 instalaciones, para las clases de servicio Industrial solo 3 instalaciones y Oficial con 1 instalación.

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

2DO TRIM 2021		
CLASE DE SERVICIO	INSTALACIONES	% PARTICIPACION
Areas Comunes	4	0%
Comercial	60	6%
Industrial	3	0%
Oficial	1	0%
Provisionales	93	9%
Residencial	844	84%
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1.005</b>	<b>100%</b>

Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

Ilustración 15. Instalación por clase de servicio segundo trimestre 2021



Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

### 2.3 Instalación por estrato

Las instalaciones para este trimestre estuvieron marcando un registro importante en los estratos 2 y 4 con un total de 236 y 225.

Para el estrato 2 el mayor número de instalaciones se marcó en el mes de abril con un total de 141 instalaciones al igual que el estrato 4 con su mayor registro en el mes de abril de 197 instalaciones.

En el estrato 0, es decir la clase de servicio comercial y provisional el total instalaciones fue de 153 mostrando de igual manera un porcentaje amplio sobre el total instalado.

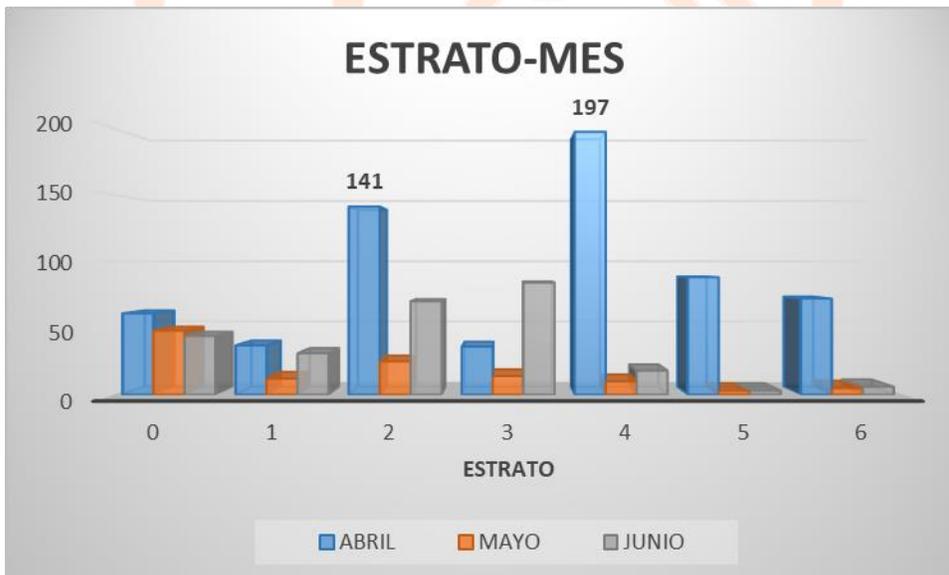
Tabla 29. Instalación frente a estrato segundo trimestre 20201

2DO TRIM 2021				
ESTRATO	MES			TOTAL GENERAL
	ABRIL	MAYO	JUNIO	
0	61	48	44	153
1	37	12	31	80
2	141	25	70	236
3	36	14	84	134
4	197	10	18	225
5	88	3	3	94
6	72	5	6	83
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>632</b>	<b>117</b>	<b>256</b>	<b>1005</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, como se mencionó el mes de abril fue en donde más registro hubo, marcando un total de 632 instalaciones.

Ilustración 16. Estrato/instalación por mes segundo 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 segundo trimestre del año 2021 hay un registro de **3.094** transacciones de compraventa, arrojando una variación positiva del 86% frente al trimestre pasado ya que registro un total de 1.662. De igual manera arroja un aumento de transacciones frente al segundo trimestre del año 2020 del 190%.

El mayor registro en transacción se mostró para el de junio con un total de 1.197 logrando triplicar el número de transacciones del mismo mes del año 2020 del 292%, seguido se encuentra el mes de abril con un total de 1.117 transacciones sin ofrecer comparativos frente al mes de abril del año 2020 ya que para este mes no hubo ningún registro. También se muestra una variación positiva del 172% en el mes de mayo frente al mismo mes del año 2020.

Sin embargo, la cuantía total para este trimestre se ubicó en **\$248.447.670.845** mostrando una leve disminución frente al trimestre anterior que fue de **\$276.855.546.957**.

Al realizar un comparativo de cuantía frente al segundo trimestre del año 2020 marca una variación positiva del 423% ya que para el año 2020 la cuantía total del segundo trimestre fue de tan solo \$85.627.449.374.

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

COMPARATIVO 2DO TRIM 2020-2021						
MES	2020		2021		VARIACION	
	COMPRAVENTA	CUANTIA	COMPRAVENTA	CUANTIA	COMPRAVENTA	CUANTIA
ABRIL	0	\$ -	1.117	\$ 84.141.057.088	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!
MAYO	287	\$ 37.363.914.051	780	\$ 64.834.509.741	172%	74%
JUNIO	305	\$ 48.263.535.323	1.197	\$ 99.472.104.016	292%	106%
<b>SUBTOTAL</b>	<b>592</b>	<b>\$ 85.627.449.374</b>	<b>3.094</b>	<b>\$248.447.670.845</b>	<b>423%</b>	<b>190%</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 423% y 190% respectivamente en comparación con el segundo 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 segundo trimestre 2020-2021



Fuente: Superintendencia de Notariado y Registro. Elaboró: OBSERVA

Ilustración 18. Comparativo mes – cuantía segundo 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 segundo 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).

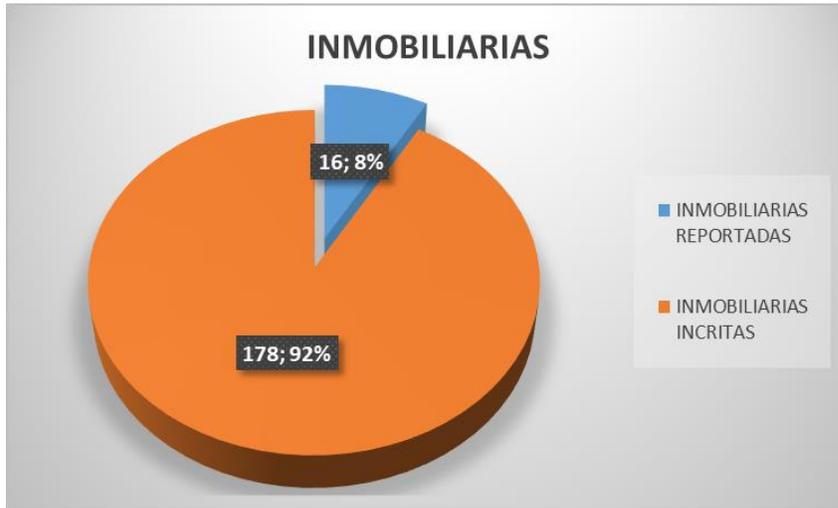
### 4.1 Inmobiliarias

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 segundo trimestre continuando con el mismo registro del trimestre pasado, también se demuestra que del total de estas inmobiliarias inscritas en la alcaldía solo 16 inmobiliarias suministración información dejando así un porcentaje participativo del 8%.

Para este trimestre el total de transacciones en inmobiliarias fue de 229 marcando un aumento frente al total de transacciones del trimestre pasado.

Ilustración 19. Reporte información inmobiliaria segundo trimestre 2021



Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elaboro: OBSERVA

El reporte indica que de un total de 178 inmobiliarias solo 16 pasan su registro es decir que se está dejando de recibir información importante para nuestra base de datos, sin embargo, se denota un aumento de reporte frente al primer trimestre. Esto muestra que un 92% 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 **229** transacciones, este registro indica un aumento del 122% frente al registro que se dio el trimestre pasado, también puede resultar a causa de que para este trimestre hubo más inmobiliarias que presentaron su información a la plataforma, para este trimestre las transacciones en COMUNAS fueron de 219 de las cuales la comuna CENTRO registró un total de 81 teniendo un porcentaje de variación del 175% frente al trimestre pasado, este valor en la comuna centro fue el registro más alto dando un alto registro en el mes de junio con un total de 50, no obstante, la comuna EL POBLADO logra tener un total de 29 transacciones generando su mayor participación en el mes de junio, UNIVERSIDAD y JARDIN con 17 transacciones, siendo las anteriores comunas 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 segundo trimestre 2021

2DO TRIM 2021				
COMUNAS	ABRIL	MAYO	JUNIO	TOTAL GENERAL
BOSTON	1		5	6
CENTRO	17	14	50	<b>81</b>
CONSOTA		1	3	4
CUBA	2	3	10	15
DEL CAFÉ		1	1	2
EL OSO			1	1
JARDIN	4	2	11	17
OLIMPICA	3		4	7
ORIENTE		1	3	4
POBLADO	4	7	18	29
RIO OTUN			2	2
SAN JOAQUIN	3	2	13	18
SAN NICOLAS	2			2
UNIVERSIDAD	3		14	17
VILLAVICENCIO	5	1	8	14
<b>COMUNAS</b>	<b>44</b>	<b>32</b>	<b>143</b>	<b>219</b>
CORREGIMIENTOS	2	3	5	10
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>46</b>	<b>35</b>	<b>148</b>	<b>229</b>

Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elaboro: OBSERVA

La siguiente tabla evidencia el comportamiento de las transacciones del segundo trimestre del año 2020 con las transacciones actuales (2021), con una variación positiva del 43%.

Ilustración 29. comparativo Transacciones comuna segundo trimestre 2021

COMPARATIVO 2DO TRIM 2020-2021			
COMUNAS	2020	2021	VAR
BOSTON	1	6	500%
CENTRO	36	81	125%
CONSOTA	1	4	300%
CUBA	11	15	36%
DEL CAFÉ	2	2	0%
EL OSO	5	1	-80%
JARDIN	3	17	467%
OLIMPICA	8	7	-13%
ORIENTE	1	4	300%
POBLADO	23	29	26%
RIO OTUN	0	2	#¡ DIV/0!
SAN JOAQUIN	18	18	0%
SAN NICOLAS	1	2	100%
UNIVERSIDAD	31	17	-45%
VILLAVICENCIO	12	14	17%
<b>COMUNAS</b>	<b>153</b>	<b>219</b>	<b>43%</b>
CORREGIMIENTOS	15	10	-33%
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>168</b>	<b>229</b>	<b>36%</b>

Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elaboro: OBSERVA

La variación que se muestra en este comparativo arroja un 43%, valor positivo frente al segundo trimestre del año 2020; solo se muestran variaciones negativas en las comunas el Oso con un -80%, Olímpica del -13% y la comuna Universidad del -45%, las demás comunas tuvieron un registro en su variación con porcentajes altos para este trimestre.

Se evidencia que el mayor número de transacciones registradas por las inmobiliarias están enfocados al tipo de transacción ARRENDAMIENTOS con un total de 202 para comunas, esta cifra muestra una participación frente al total de transacciones en comunas del 92%; en cuanto a inmuebles desocupados destinados a arrendamiento un total de 6 con un 3% de participación sobre el total de transacciones en comunas, en prorroga un total de 10 transacciones en comunas para este trimestre y por último 1 solo registro en venta.

Tabla 30. Comuna/tipo transacción segundo trimestre 2021

COMUNAS	ARRRENDAMIENTO	DESOC. ARREND.	PRORROGA	VENTA	TOTAL GENERAL
BOSTON	5		1		6
CENTRO	73	5	2	1	81
CONSOTA	4				4
CUBA	15				15
DEL CAFÉ	1	1			2
EL OSO	1				1
JARDIN	15		2		17
OLIMPICA	6		1		7
ORIENTE	4				4
POBLADO	28		1		29
RIO OTUN	2				2
SAN JOAQUIN	16		2		18
SAN NICOLAS	1		1		2
UNIVERSIDAD	17				17
VILLAVICENCIO	14				14
<b>COMUNAS</b>	<b>202</b>	<b>6</b>	<b>10</b>	<b>1</b>	<b>219</b>
CORREGIMIENTOS	9	1			10
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>211</b>	<b>7</b>	<b>10</b>	<b>1</b>	<b>229</b>

Fuente: Inmobiliarias Pereira. Elaboró: OBSERVA

En la siguiente tabla se muestran datos relacionados al tipo de arrendamiento (Vivienda-Industrial-Comercial), siendo el sector de la **VIVIENDA** en donde existe mayor demanda con un total de 189 transacciones con una participación sobre el total de transacciones en comunas del 86%, reflejando la misma participación del trimestre anterior, aproximadamente; dentro de este tipo de transacción la comuna

CENTRO y POBLADO tiene mayor actividad con un total de **64** y 28 transacciones respectivamente.

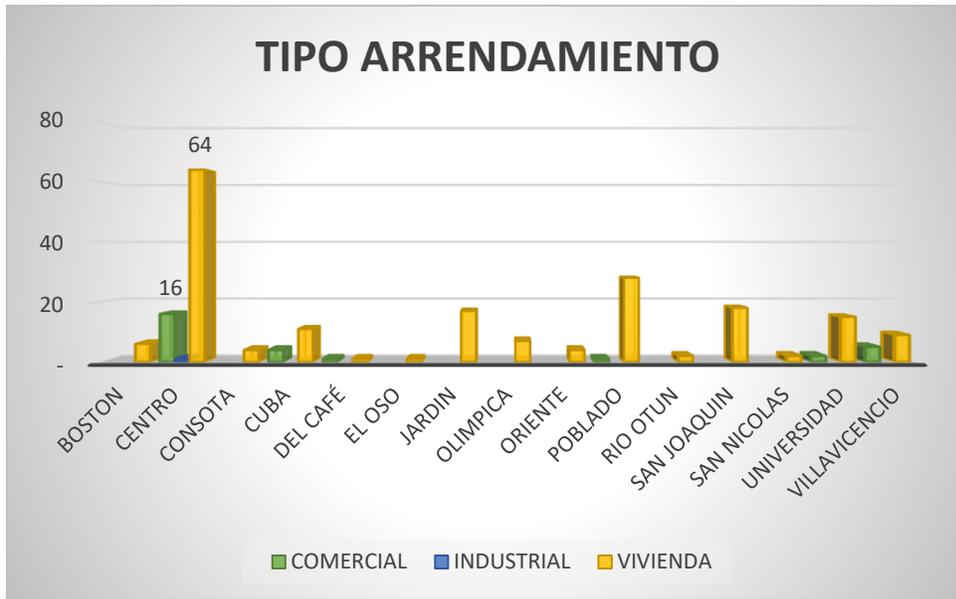
Para las transacciones de arrendamiento **COMERCIAL** se logra obtener un total de **29** representando un porcentaje del 13% sobre el total de transacciones en comunas; para este tipo de arrendamiento (comercial) solo hubo registro en 6 comunas, CENTRO con **16** transacciones, VILLAVICENCIO con 5, CUBA 4 transacciones, UNIVERSIDAD con 2 y por ultimo las comunas DEL CAFÉ y POBLADO con 1 transacción.

Tabla 31. Comuna/tipo de arrendamiento segundo trimestre 2021

2DO TRIM 2021				
COMUNAS	COMERCIAL	INDUSTRIAL	VIVIENDA	TOTAL GENERAL
BOSTON			6	6
CENTRO	16	1	64	81
CONSOTA			4	4
CUBA	4		11	15
DEL CAFÉ	1		1	2
EL OSO			1	1
JARDIN			17	17
OLIMPICA			7	7
ORIENTE			4	4
POBLADO	1		28	29
RIO OTUN			2	2
SAN JOAQUIN			18	18
SAN NICOLAS			2	2
UNIVERSIDAD	2		15	17
VILLAVICENCIO	5		9	14
<b>COMUNAS</b>	<b>29</b>	<b>1</b>	<b>189</b>	<b>219</b>
CORREGIMIENTOS			10	10
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>29</b>	<b>1</b>	<b>199</b>	<b>229</b>

Fuente: Inmobiliarias Pereira. Elaboró: OBSERVA

Ilustración 21. Comuna/tipo arrendamiento segundo 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 en donde se maneja la mayor parte de transacciones, comercial con 6 transacciones en donde se muestra claramente su promedio y para este trimestre con 1 registro en tipo industrial, sin embargo los datos consignados por medio de las inmobiliarias no son constantes cada trimestre y esto puede alterar los valores en arrendamientos y sus promedios.

Tabla 32. Comuna/promedio canon segundo trimestre 2021

PROMEDIO CANON 2DO TRIM 2021			
COMUNAS	COMERCIAL	INDUSTRIAL	VIVIENDA
BOSTON			716.125
CENTRO	1.186.312	2.657.000	1.131.134
CONSOTA			820.188
CUBA	1.117.250		678.050
DEL CAFÉ	500.000		400.000
EL OSO			550.000
JARDIN			974.521
OLIMPICA			955.593
ORIENTE			987.500
POBLADO	1.100.000		676.204
RIO OTUN			510.000
SAN JOAQUIN			870.264
SAN NICOLAS			536.500
UNIVERSIDAD	2.225.000		2.012.333
VILLAVICENCIO	495.400		480.000

Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elaboro: OBSERVA

En el Sector de VIVIENDA se muestra el promedio de arrendamiento de cada comuna mostrando las comunas en donde se realizaron mayor actividad de transacciones como lo es la comuna CENTRO y POBLADO, para la comuna Centro el promedio de arrendamiento ara este trimestre esta en \$1.131.134 mostrando un auemnto en su canon con reespecto al primer trimestre; dejando claro que los datos tienen fluctuaciones debido a que los registros de las inmoobiiarias cambian cada trimestre y no se dan para las mismas viviendas.

La comuna Poblado tiene un canon promedio de \$676.204, Universidad con un promedio de \$2.012.333, logrando un aumento en el promedio con respecto a trimestres anteriores, por utimo la comuna jardin con un promedio de \$974.521.

Para el sector COMERCIAL se muestra un pormedio de canon en la comuna centro de \$1.186.312, siendoo un valor promedio fluctuante ya que como se ha citado anteriormente estos valores varian dependiendo de los datos que se obtienen de la inmoobiiarias; para la comuna Poblado el canon de arrendamiento esta en \$1.100.000.

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 segundo trimestre del año 2021.

Tabla 33. Transacciones comuna/estrato

2DO TRIM 2021						
COMUNAS	ESTRATO					TOTAL GENERAL
	2	3	4	5	6	
BOSTON		3	2	1		6
CENTRO	2	27	34	12	6	81
CONSOTA		1	3			4
CUBA		9	4	2		15
DEL CAFÉ	1	1				2
EL OSO	1					1
JARDIN		1	10	6		17
OLIMPICA			5	2		7
ORIENTE		1	2	1		4
POBLADO		13	16			29
RIO OTUN		2				2
SAN JOAQUIN		8	6	3	1	18
SAN NICOLAS		2				2
UNIVERSIDAD				7	10	17
VILLAVICENCIO		13	1			14
<b>COMUNAS</b>	<b>4</b>	<b>81</b>	<b>83</b>	<b>34</b>	<b>17</b>	<b>219</b>
CORREGIMIENTOS		1	2	6	1	10
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>4</b>	<b>82</b>	<b>85</b>	<b>40</b>	<b>18</b>	<b>229</b>

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 total de (83) concentradas en la comuna Centro con 34 transacciones y la comuna el poblado con 16 transacciones; para el estrato 3 el total de transacciones fue de 81 distribuidas con mayor numero en las comunas centro con 7 y la comuna poblado y Villavicencio con 13 transacciones.

### 4.3 Transacciones por Corregimiento

Los corregimientos tienen una participación baja en cuanto a sus transacciones, esto es debido a que la mayor parte de registros se encuentran en el sector urbano que en el caso están las comunas.

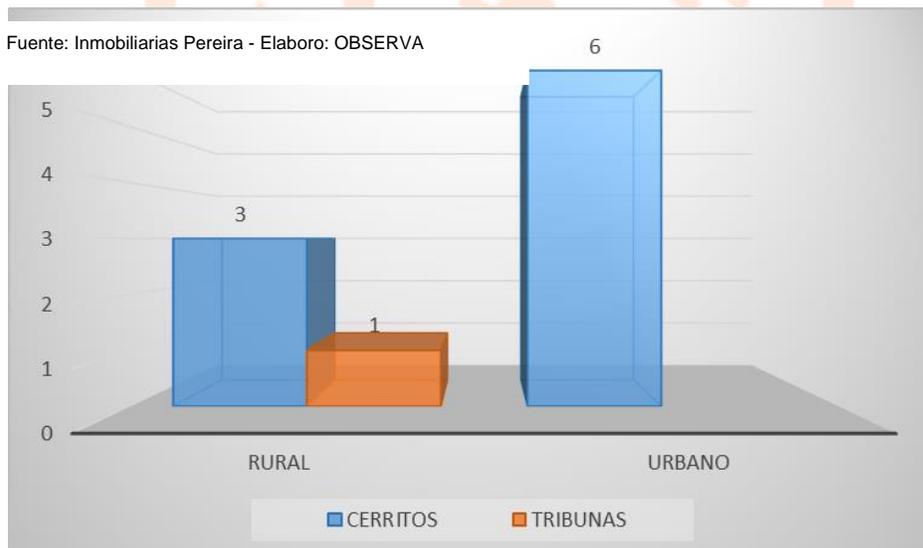
Para este trimestre solo hubo registro e 2 corregimientos siendo los mismos del trimestre pasado los cuales son CERRITOS y TRIBUNAS.

Estas transacciones ocupan un total de 10, las cuales 9 pertenecen al corregimiento Cerritos en donde 3 pertenecen al Sector rural y 6 al Sector urbano y solo 1 transacción en el corregimiento de Tribunias destinado al sector Rural.

Tabla 34. Número transacciones/corregimiento segundo trimestre 2021

CORREGIMIENTO	RURAL	URBANO	TOTAL GENERAL
CERRITOS	3	6	9
TRIBUNAS	1		1
<b>TOTAL CORREG.</b>	<b>4</b>	<b>6</b>	<b>10</b>

Ilustración 22. Transacciones corregimiento por Sector segundo 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 8 transacciones, y 1 para el corregimiento tribunas.

Tabla 36. Tipo de transacciones corregimiento segundo trimestre 2021

CORREGIMIENTO	ARRENDAMIENTO	DESOC. ARREND.	PRORROGA	VENTA	TOTAL GENERAL
CERRITOS	8	1			9
TRIBUNAS	1				1
<b>TOTAL CORREG.</b>	<b>9</b>	<b>1</b>	-	-	<b>10</b>
TOTAL COMUNAS	202	6	10	1	219
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>211</b>	<b>7</b>	<b>10</b>	<b>1</b>	<b>229</b>

Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elaboro: OBSERVA

A continuación, se muestra el promedio de arrendamiento VIVIENDA ya qué en Comercial solo se registró para Comunas, en el corregimiento cerritos el promedio de vivienda registro un valor de \$1.316.667 registrando una disminución leve ya que en el trimestre pasado se ubicó en un promedio de \$1.456.250, para el corregimiento tribunas el promedio de canon se ubicó en \$613.100 registrando una cambio notable en su promedio ya que posiblemente los datos consignados anteriormente en los canon no pertenecen a la misma vivienda o ubicación.

Tabla 37. Corregimiento/promedio canon segundo trimestre 2021

PROMEDIO CANON 2DO TRIM 2021	
CORREGIMIENTO	VIVIENDA
CERRITOS	1.316.667
TRIBUNAS	613.100

Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elaboro: OBSERVA

## CONCLUSIONES

- Se continua con la misma recepción de la información por parte del gremio inmobiliario, ya que para este segundo trimestre se recibió información de 16 inmobiliarias de 178 que hay inscritas en este momento en la plataforma de la Alcaldía y Observatorio Inmobiliario; esto indica que solo el 92% no registran su información a la plataforma.
- El total de licencias Urbanísticas para el segundo trimestre ha sido de 195 mostrando una disminución frente al primer trimestre del -21%.
- Del total de las 195 licencias Urbanísticas se registra un porcentaje de participación para el sector URBANO del 47% conservando un nivel similar de participación al trimestre anterior, con 92 licencias, para el sector RURAL un 33% con un total de 64 licencias, para el sector SUBURBANO el total de licencias fue de 34 y una participación del 17%, por último, el sector EXPANSION URBANA con tan solo el 3% de 5 licencias.
- El área licenciada estuvo por debajo del trimestre anterior, sin embargo, continúa teniendo un alto crecimiento en comparación con el año anterior, la disminución fue del -20%, el valor se ubicó en **1.271.034 M2**.
- En cuanto a VIS (Vivienda de Interés Social), se muestra que en el Municipio de Pereira hay una participación del 7% sobre el total de licencias, este registro tuvo una disminución del -37% teniendo así un total de solo 14 licencias con VIS.

- Las instalaciones de Energía para este trimestre se ubican con un total de 1.005 cifra por debajo del registro del trimestre anterior del -31%, estas instalaciones están distribuidas en Comunas con un total de 500 y una participación del 50% y Corregimientos con 505 instalaciones y su porcentaje igual del 50% sobre el total instalado.
- Según lo reportado por la Superintendencia de Notariado y Registro para el segundo trimestre del año 2021 hay un registro de **3.094** transacciones de compraventa, arrojando una variación positiva del 86% frente al trimestre pasado, la cuantía total fue de \$248.447.670.845