



# 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

El análisis que arroja este segmento muestra 3 elementos importantes que son las LICENCIAS URBANISTICAS, datos suministrados 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

La información que se brinda a continuación será del periodo comprendido entre julio y septiembre de 2021.

Para este trimestre las licencias urbanísticas tuvieron un aumento del 27% frente al trimestre anterior arrojando un total de 247 licencias.

Tabla 1 Licencias tercer trimestre 2021

3ER TRIM 2021	
MES	NUM. LICENCIAS
JULIO	67
AGOSTO	88
SEPTIEMBRE	92
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>247</b>

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Ilustración 1 Número de licencias tercer trimestre 2021



Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

La información anterior muestra un comportamiento ascendente de cada mes, mostrando que para el mes de julio las licencias tuvieron un total de 67, continuando el mes de agosto las licencias tienen un aumento hasta llegar a 88, ya para el mes de septiembre el total de licencias llegó a 92 mostrando así un aumento del 37% entre el mes de julio al mes de septiembre.

De la información que se tiene sobre el comportamiento de las licencias, se logra realizar un comparativo de licencias con respecto al tercer trimestre del año 2020, la variación de un año tras otra muestra un aumento del 17%, este aumento se debe a que en el mes de agosto y septiembre las licencias marcaron un aumento del 40% y 28% respectivamente. Solo para el mes de julio las licencias tuvieron una disminución del -18% frente al año anterior.

*Tabla 2 Variación licencias tercer trimestre año 2020-2021*

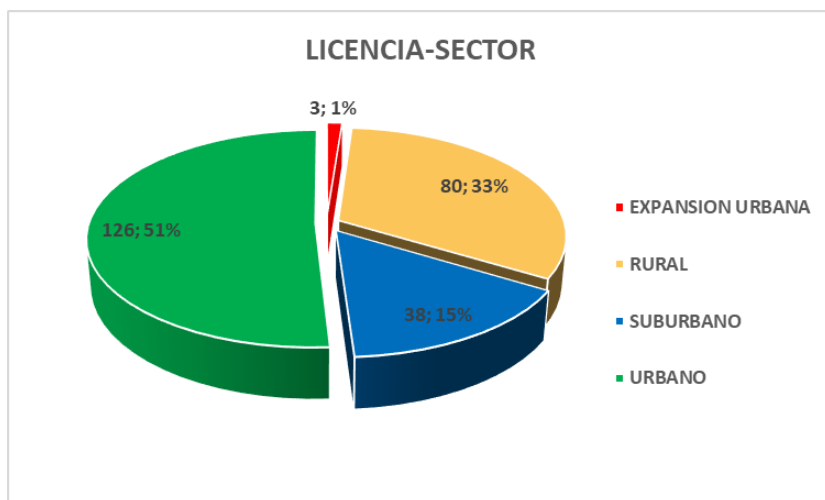
<b>COMPARATIVO LICENCIAS 2DO TRIMESTRE 2020-2021</b>			
<b>MES</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>VAR %</b>
JULIO	77	67	-13%
AGOSTO	63	88	40%
SEPTIEMBRE	72	92	28%
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>212</b>	<b>247</b>	<b>17%</b>

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 tercer trimestre del año (2021); la participación en el sector Urbano refleja un alto movimiento marcando un total de 126 licencias para este trimestre con un 51% de participación sobre los demás sectores; seguido el sector rural con un total de 80 licencias y un 33% de participación, con 38 licencias para el sector suburbano un 15% de participación, y por ultimo con tan solo 3 licencias el sector expansión urbana y solo el 1% de participación sobre los demás sectores.

Ilustración 2. Número de licencias por sector y su participación



Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

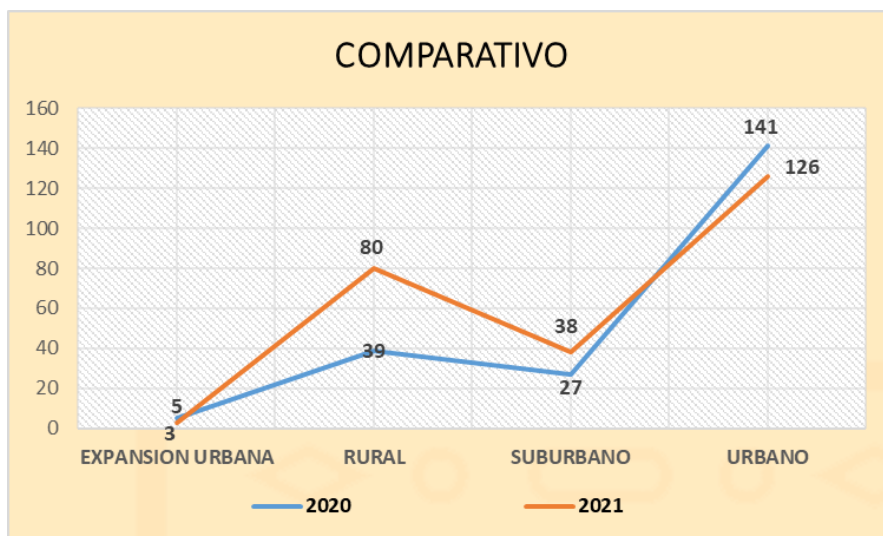
La importancia de realizar comparativos es de poder analizar y saber con exactitud qué sector es el que muestra mayor continuidad, para este trimestre se muestra que en el sector rural hubo un aumento del 105% frente a los datos consignados del trimestre del 2020, para el sector suburbano el aumento fue del 41%, sin embargo, para el sector urbano y expansión urbana los datos muestran disminuciones del 11% y 40% respectivamente.

Tabla 3. Comparativo-Variación licencias/sector

COMPARATIVO 3ER TRIM 2020-2021			
SECTOR	2020	2021	% VARIACION
EXPANSION URBANA	5	3	-40%
RURAL	39	80	105%
SUBURBANO	27	38	41%
URBANO	141	126	-11%
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>212</b>	<b>247</b>	<b>17%</b>

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Ilustración 3. Comparativo número de licencias por sector

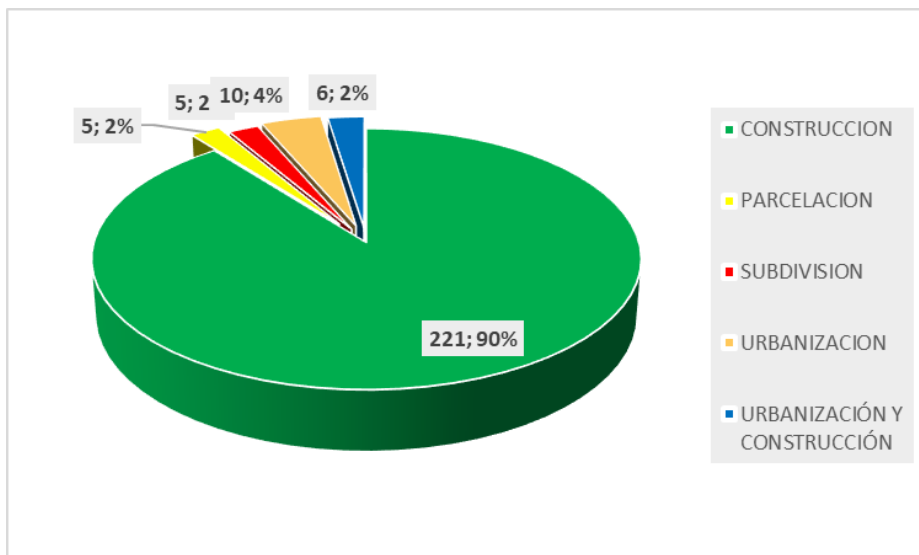


Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

### 1.3 Actuación frente a Sector / Participación

Es de gran importancia conocer hacia donde van dirigidas el total de 247 licencias que se registraron para este tercer trimestre, en la construcción el total de licencias fue de 221, es decir un 90% sobre el total de licencias, participación similar al del trimestre anterior, para Urbanización un total de 10 licencias representando un 4%, y el 6% restante distribuidos en parcelación, subdivisión y urbanización y construcción.

Ilustración 4 Actuación tercer trimestre 2021



Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

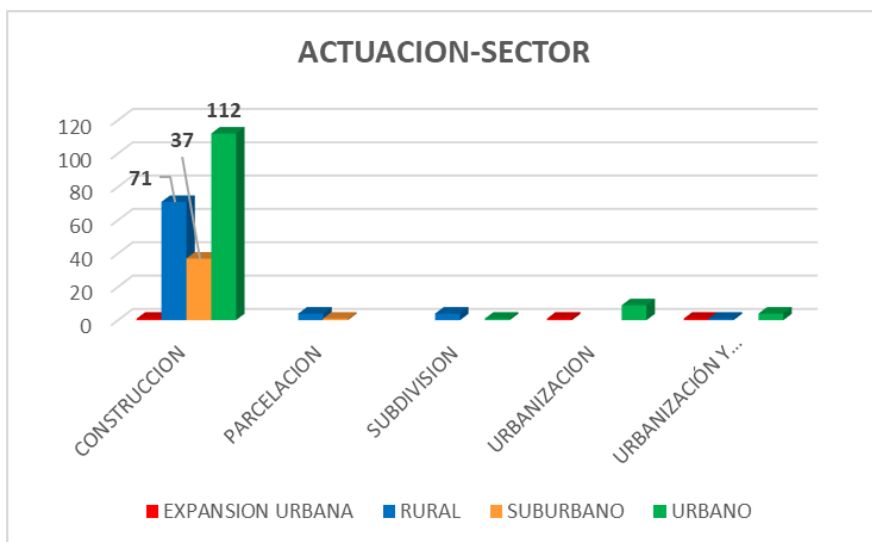
Tabla 4 Actuación frente a sector/participación total

ACTUACION	EXPANSION URBANA	RURAL	SUBURBANO	URBANO	TOTAL GENERAL
CONSTRUCCION	1	71	37	112	221
PARCELACION		4	1		5
SUBDIVISION		4		1	5
URBANIZACION	1			9	10
URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN	1	1		4	6
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>3</b>	<b>80</b>	<b>38</b>	<b>126</b>	<b>247</b>

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

La construcción sigue ocupando un papel fundamental en licencias con 221 licencias distribuidas en los sectores Urbano con **112** licencias, **71** licencias para el sector urbano, **37** licencias para el sector suburbano y tan solo 1 licencia para expansión urbana. Para las 10 licencias que obtuvo urbanización, 9 licencias se registraron en el sector urbano y 1 licencia en expansión urbana, de las 5 licencias que obtuvo parcelación y subdivisión 4 de ellas pertenecen al sector rural. Por ultimo en urbanización y construcción del total de 6 licencias, 4 de ellas se registraron en el sector urbano.

Ilustración 5 Actuación/sector tercer trimestre 2021



Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

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

Tabla 5 Actuación/área licenciada tercer trimestre 2021

ACTUACION	TOTAL GENERAL
CONSTRUCCION	123.261
PARCELACION	100.154
SUBDIVISION	75.000
URBANIZACION	54.830
URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN	64.673
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>417.917</b>

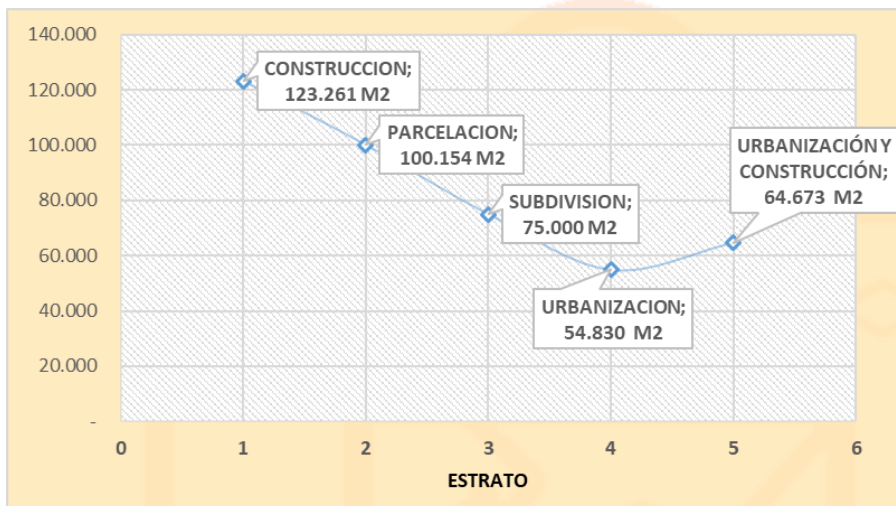
Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Para este trimestre el área licenciada tuvo un decrecimiento significativo del -67% ya que el dato de metros licenciados que se registraron entre el mes de julio y septiembre fue de tan solo 417.917 M2, ya que en trimestres anteriores el área registraba valores por encima de 1.000.000 M2. Para este periodo el área licenciada tuvo registros similares en todas las clases de construcciones; para la construcción el valor total licenciado fue de 123.261 M2 con un 29% de



participación, en parcelación 100.154 M2 y un 24%, siendo lo más representativos, sin exponer que los demás tuvieron participaciones entre el 13% y 18%.

Ilustración 6 actuación/área licenciada tercer trimestre 2020-2021



Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Sin embargo, al observar el registro del comparativo del tercer trimestre del año 2020 con el del presente año, la variación es positiva del 71%, aunque para este periodo el área haya decrecido significativamente, todo ello resulta a que los registros del año 2020 son pocos notables como resultado de los efectos del covid-19.

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

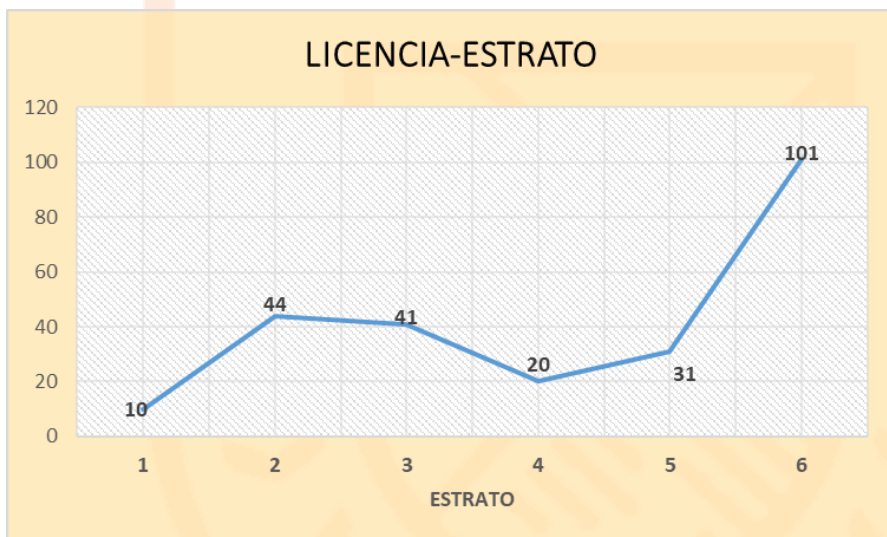
COMPARATIVO 3ER TRIM 2020-2021					
ACTUACION	2020	% PART.	2021	% PART.	% VAR
CONSTRUCCION	59.778	24%	123.261	29%	106%
PARCELACION	5.824	2%	100.154	24%	1620%
SUBDIVISION	-	0%	75.000	18%	#¡DIV/0!
URBANIZACION	99.748	41%	54.830	13%	-45%
URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN	79.346	32%	64.673	15%	-18%
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>244.696</b>	<b>100%</b>	<b>417.917</b>	<b>100%</b>	<b>71%</b>

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

### 1.5 Licencia por estrato

Del total de licencias (247) para este trimestre es importante tener conocimiento en que estrato se encuentran la mayor parte, es por ello que en los 6 estratos en donde las licencias tienen actividad, el mayor registro fue para el estrato 6 con un total de 101 licencias, seguido se registra 44 licencias para el estrato 2, descendiendo así para el estrato 3 un total de 41 licencias, estrato 4 un total de 20 licencias. En el estrato 5 las licencias fueron de 31 y con una actividad menor el estrato 1 con 10 licencias.

Ilustración 7. Licencias por estrato tercer trimestre 2021



Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Al realizar un comparativo del tercer trimestre del año 2020 y 2021 se muestra un aumento del 17% en las licencias, siendo el estrato 6 el que muestra mayor actividad en su aumento con un 68% de variación, seguido se encuentra el estrato 2 con un 47% de variación positiva, este mismo valor (47%) tuvo su variación negativa para el estrato 1, otro valor negativo en variación fue para el estrato 4 con un -38%.

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

COMPARATIVO 3ER TRIM 2020-2021			
ESTRATO	2020	2021	VAR %
1	19	10	-47%
2	30	44	47%
3	42	41	-2%
4	32	20	-38%
5	29	31	7%
6	60	101	68%
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>212</b>	<b>247</b>	<b>17%</b>

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

### 1.6 Licencias Actuación / Estrato

Las cifras de las licencias claramente se concentran en la construcción demostrando que el estrato 6 muestra mayor dinámica con un total de 98 licencias y un 44% sobre el total de licencias en construcción y un 39% sobre el total de licencias, seguido se encuentra el estrato 4 con un valor importante para la construcción relacionando un total de 43 licencias, para el estrato 3 un total de 32 licencias; 24 licencias para el estrato 5, 17 para el estrato y 7 licencias para el estrato 1, todo lo anterior suma un total de 221 licencias lo que representa el total de la construcción y a su vez reflejando el 90% sobre el total de licencias.

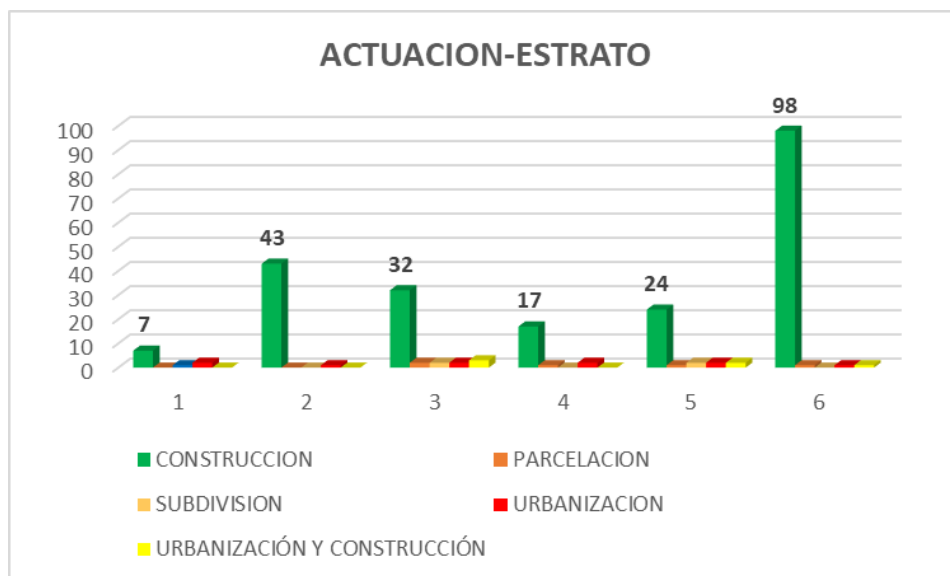
Tabla 8. Actuación con relación al estrato – tercer trimestre 2021

ACTUACION	ESTRATO						TOTAL GENERAL
	1	2	3	4	5	6	
CONSTRUCCION	7	43	32	17	24	98	221
PARCELACION	0	0	2	1	1	1	5
SUBDIVISION	1	0	2	0	2	0	5
URBANIZACION	2	1	2	2	2	1	10
URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN	0	0	3	0	2	1	6
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>10</b>	<b>44</b>	<b>41</b>	<b>20</b>	<b>31</b>	<b>101</b>	<b>247</b>

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

En la siguiente ilustración se observa claramente la importancia de los datos en construcción y a su vez las demás clases de actuación y licencias de cada estrato.

Ilustración 8 Actuación relación/estrato tercer trimestre 2021



Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

En cuanto metros cuadrados licenciados la construcción ocupa un alto porcentaje de participación con un 29% como se mencionó anteriormente, sin embargo el área licenciada está distribuida en los 6 estratos siendo el estrato 6 con mayor concentración total de 53.945M2 representando un 44% sobre el total en la construcción y un 13% sobre el total de área licenciada y a pesar de que en la construcción el área licenciada toma mayor participación se puede apreciar en la siguiente tabla que en cuanto a los estratos la mayor cantidad de área fue para parcelación siendo el único movimiento en el estrato 3 con un total de 100.154 M2 reflejando un 24% de participación sobre el total de área licenciada.

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

ACTUACION	ESTRATO						TOTAL GENERAL
	1	2	3	4	5	6	
CONSTRUCCION	725	6.804	23.394	4.724	33.670	53.945	123.261
PARCELACION	-	-	100.154	-	-	-	100.154
SUBDIVISION	-	-	75.000	-	-	-	75.000
URBANIZACION	29.435	62	7.574	-	4.751	13.009	54.830
URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN	-	-	16.572	-	46.254	1.847	64.673
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>30.160</b>	<b>6.865</b>	<b>222.693</b>	<b>4.724</b>	<b>84.674</b>	<b>68.800</b>	<b>417.917</b>

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

*En subdivisión solo hubo registro en el estrato 3 del área licenciada con un total de 75.000 M2 reflejando el 18% sobre el total del área. Para la urbanización y construcción el área total licenciada fue de 64.673 M2 y con mayor área para el estrato 5 con un total de 46.254 M2 representando un 11% de participación frente al total licenciado; por último, se encuentra Urbanización dando como total 54.830 M2 en donde el estrato 1 toma mayor parte de esta área licenciada con 29.436 M2.*

### *1.7 Licencias por Comuna*

Del total de licencias que se registraron para este tercer trimestre (247), 124 pertenecen a Comunas con una participación del 50% frente al total licenciado. Esto indica que para este trimestre las licencias en comunas tuvieron la misma participación que en corregimientos, ya que en los trimestres anteriores esta participación estaba por debajo de corregimientos.

La comuna san Joaquín registra mayor número de licencias para el trimestre, con un total de 21 licencias y una participación del 17% sobre el total licenciado en comunas y un 9% sobre el total de licencias, seguido se encuentra la comuna el poblado con un total de 16 licencias y un 13% de participación sobre el total de licencia en comunas, y la comuna el oso con un total de 12 comunas y representando un 10% sobre el total de licencias en comuna siendo estas las más representativas.

Para este trimestre se registra actividad en 18 comunas, es decir de 19 comunas existentes solo faltó actividad de la comuna El rocío.

Tabla 10. Licencias por comuna tercer trimestre 2021

<b>3ER TRIM 2021</b>	
<b>COMUNA</b>	<b>TOTAL GENERAL</b>
BOSTON	8
CENTRO	7
CONSOTA	5
CUBA	9
DEL CAFÉ	9
EL OSO	12
FERROCARRIL	2
JARDIN	1
OLIMPICA	7
ORIENTE	4
PERLA DEL OTÚN	1
POBLADO	16
RIO OTÚN	8
SAN JOAQUÍN	21
SAN NICOLAS	3
UNIVERSIDAD	9
VILLASANTANA	1
VILLAVICENCIO	1
<b>TOTAL COMUNAS</b>	<b>124</b>
CORREGIMIENTOS	123
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>247</b>

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

A pesar de que los registros de las comunas ocupan un 50% frente al total, se muestra como tuvo un decrecimiento en la actividad frente al tercer trimestre del año 2020 con una variación negativa del -17%; viéndose reflejado en las comunas jardín, Consota, centro, ferrocarril y perla del Otún.

Tabla 11 Comparativo licencias por comuna tercer trimestre 2020-2021

COMPARATIVO 3ER TRIM 2020-2021			
COMUNA	2020	2021	VAR
BOSTON	5	8	60%
CENTRO	15	7	-53%
CONSOTA	11	5	-55%
CUBA	4	9	125%
DEL CAFÉ	7	9	29%
EL OSO	7	12	71%
FERROCARRIL	4	2	-50%
JARDIN	7	1	-86%
OLIMPICA	7	7	0%
ORIENTE	3	4	33%
PERLA DEL OTÚN	2	1	-50%
POBLADO	21	16	-24%
RIO OTÚN	7	8	14%
SAN JOAQUÍN	19	21	11%
SAN NICOLAS	3	3	0%
UNIVERSIDAD	9	9	0%
VILLASANTANA	0	1	#DIV/0!
VILLAVICENCIO	2	1	-50%
<b>TOTAL COMUNAS</b>	<b>133</b>	<b>124</b>	<b>-7%</b>
CORREGIMIENTOS	79	123	56%
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>212</b>	<b>247</b>	<b>17%</b>
PARTICIPACION	63%	50%	

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

La comuna con mayor crecimiento frente al tercer trimestre del año 2020 es la Comuna Cuba, el oso y Boston con un 125%, 71% y 60% respectivamente.

### Comuna/Actuación

Del total de licencias en comunas (124), 114 de ellas se concentran en la construcción con un 92% de participación sobre el total en comunas y distribuidas en su mayoría en la comuna San Joaquín, el poblado y el oso; las 10 licencias restantes estuvieron distribuidas en subdivisión con solo 1 licencia en la comuna oriente; para Urbanización 6 licencias distribuidas en las comunas, Boston, del café,



olímpica , san Joaquín y san Nicolás, y por último en Urbanización y construcción un total de 3 licencias en la comuna san Joaquín.

Tabla 12 Comunas/actuación

COMUNA	CONSTRUCCION	PARC.	SUBDIVISION	URBANIZACION	URB. Y CONST.	TOTAL GENERAL
BOSTON	6			2		8
CENTRO	7					7
CONSOTA	5					5
CUBA	9					9
DEL CAFÉ	8			1		9
EL OSO	12					12
FERROCARRIL	2					2
JARDIN	1					1
OLIMPICA	6			1		7
ORIENTE	3		1			4
PERLA DEL OTÚN	1					1
POBLADO	16					16
RIO OTÚN	8					8
SAN JOAQUÍN	17			1	3	21
SAN NICOLAS	2			1		3
UNIVERSIDAD	9					9
VILLASANTANA	1					1
VILLAVICENCIO	1					1
<b>TOTAL COMUNAS</b>	<b>114</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>6</b>	<b>3</b>	<b>124</b>
CORREGIMIENTOS	107	5	4	4	3	123
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>221</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>10</b>	<b>6</b>	<b>247</b>

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

### 1.8 Comuna frente a Metros cuadrados por mes

Para este trimestre el área licenciada de comunas fue de **98.916 M2** en donde se tiene claro en qué comunas se registró mayor número de licencias, a su vez también se registra el mayor numero de área licencia que para este caso ocurre igualmente en la comuna **san Joaquín** con un registro de área licenciada de **41.748 M2** de los cuales 22.358 M2 son pertenecientes al mes de septiembre, sin embargo, hay un registro de 21.913 M2 para la comuna Boston que en su mayor parte están concentrados 20.138 M2 en el mes de **julio**, que a su vez es el mes en donde más registro hubo de área licenciada; con un total de **46.3777 M2**.

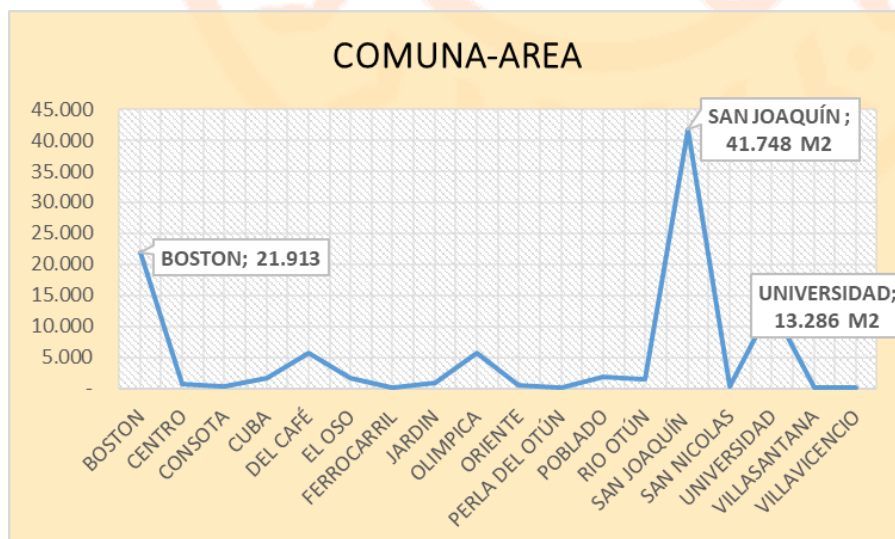


Tabla 13. Comuna-mes tercer trimestre 2021

3ER TRIM 2021				
COMUNA	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	TOTAL GENERAL
BOSTON	20.138	236	1.540	<b>21.913</b>
CENTRO	343	285	108	736
CONSOTA	63	141	209	413
CUBA	297	847	556	1.699
DEL CAFÉ	5.049	451	279	5.779
EL OSO	836		813	1.649
FERROCARRIL			202	202
JARDIN		865		865
OLIMPICA	4.033	1.322	465	5.820
ORIENTE	171		381	552
PERLA DEL OTÚN		93		93
POBLADO	762	340	807	1.909
RIO OTÚN	186	942	450	1.577
SAN JOAQUÍN	14.427	4.962	22.358	<b>41.748</b>
SAN NICOLAS		260	122	381
UNIVERSIDAD	73	9.661	3.552	<b>13.286</b>
VILLASANTANA		119		119
VILLAVICENCIO			175	175
<b>TOTAL COMUNAS</b>	<b>46.377</b>	<b>20.523</b>	<b>32.016</b>	<b>98.916</b>
CORREGIMIENTOS	63.801	130.438	124.763	319.002
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>110.178</b>	<b>150.961</b>	<b>156.779</b>	<b>417.917</b>

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Ilustración 9. Comuna-área tercer trimestre 2021



Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

### 1.9 Licencia por Corregimiento

Para este trimestre el comportamiento de las licencias en corregimientos refleja una participación equivalente al de comunas teniendo así un 50%, el total para corregimientos es de 23 licencias, en donde su mayor parte estuvieron ubicadas en el corregimiento Cerritos con un total de 55 licencias y una participación sobre el total de corregimientos del 45%, seguido se encuentra el corregimiento tribunas con un total de 29 licencias y una participación del 24% sobre el total, cambia baja con 18 licencias y un 15% de participación, siendo estos corregimientos los mas representativos.

Tabla 14. Licencias corregimiento tercer trimestre 2021

3ER TRIM 2021	
CORREGIMIENTO	TOTAL GENERAL
ALTAGRACIA	1
ARABIA	2
CERRITOS	55
COMBIA ALTA	3
COMBIA BAJA	18
LA BELLA	2
MORELIA	8
PUERTO CALDAS	5
TRIBUNAS	29
<b>SUBTOTAL CORREGIMIENTOS</b>	<b>123</b>
COMUNAS	124
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>247</b>

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

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

### 1.11 Corregimiento/Actuación

De las 123 licencias que se expidieron en corregimientos se puede observar que 107 de ellas estuvieron destinadas a la clase de Construcción ocupando el 87% sobre el total de licencias en corregimientos. Estas 107 licencias en Construcción están básicamente concentradas en el corregimiento cerritos, tribunas y combia baja con un total de 45, 26 y 18 licencias respectivamente; En parcelación hay un registro total de 5 licencias de las cuales se encuentran 4 para el corregimiento cerritos, y 1 para el corregimiento tribunas, en subdivisión y Urbanización un total de 4 licencias para cada una en los corregimientos cerritos, puerto caldas Morelia y tribunas y por último en urbanización y construcción un total de 3 licencias en el corregimiento cerritos.

Tabla 15. Corregimientos-actuación tercer trimestre 2021

CORREGIMIENTO	CONSTRUCCION	PARCELACION	SUBDIVISION	URBANIZACION	URB. Y CONST.	TOTAL GENERAL
ALTAGRACIA	0	0	0	1	0	1
ARABIA	2	0	0	0	0	2
CERRITOS	45	4	1	2	3	55
COMBIA ALTA	3	0	0	0	0	3
COMBIA BAJA	18	0	0	0	0	18
LA BELLA	2	0	0	0	0	2
MORELIA	7	0	1	0	0	8
PUERTO CALDAS	4	0	1	0	0	5
TRIBUNAS	26	1	1	1	0	29
<b>SUBTOTAL CORREGIMIENTOS</b>	<b>107</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>123</b>
COMUNAS	114	0	1	6	3	124
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>214</b>	<b>10</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>6</b>	<b>247</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 fue de **319.002 M2** con una participación sobre el total de área licenciada del 76%, dentro de este valor su mayor representación se encuentra en el corregimiento cerritos con un total de 198.121 M2 representando un 62% sobre el total licenciado en corregimientos; para este valor se tiene en cuenta que estuvo concentrado en su

mayor parte en el mes de septiembre con un total de 118.358 M2. Seguido se encuentra el corregimiento Morelia con un total de 78.740 M2 concentrado en el mes de agosto siendo este mes el de mayor actividad en rea licenciada con un total de 130.438 M2.

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

Tabla 16. Corregimiento /Área licencia por mes tercer trimestre 2021

CORREGIMIENTO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	TOTAL GENERAL
ALTAGRACIA		7.574		7.574
ARABIA		356		356
CERRITOS	50.459	29.305	118.358	198.121
COMBIA ALTA		399	457	856
COMBIA BAJA	807	2.079	836	3.723
LA BELLA			384	384
MORELIA	576	77.914	250	78.740
PUERTO CALDAS			3.089	3.089
TRIBUNAS	11.960	12.811	1.389	26.160
<b>SUBTOTAL CORREGIMIENTOS</b>	<b>63.801</b>	<b>130.438</b>	<b>124.763</b>	<b>319.002</b>
COMUNAS	46.377	20.523	32.016	98.916
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>110.178</b>	<b>150.961</b>	<b>156.779</b>	<b>417.917</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 17. Licencias-VIS tercer trimestre 2021

VIS	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	TOTAL GENERAL
SI	2	3	5	10
NO	65	85	87	237
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>67</b>	<b>88</b>	<b>92</b>	<b>247</b>
<b>PARTICIPACION</b>	<b>4%</b>			

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Con el anterior registro se verifica que de un total de 247 licencias expedidas en la ciudad de Pereira para este tercer trimestre solo 10 licencias cuenta con VIS, es decir un reflejando un 4% de participación sobre el total de licencias, llegando a disminuir en un -29% con respecto al trimestre pasado que fueron 14 VIS marcando cada periodo una visible disminución ya que a comienzos del año 2021 e total de VIS fue de 22 mostrando así un decrecimiento del -54% en solo 6 meses.

Para el mes de julio hubo un registro de 2 licencias, agosto 3 licencias y por ultimo 5 licencias para el mes de septiembre.

#### 1.14. Licencia -VIS-Estrato

Para este trimestre las ciencias VIS tuvieron actividad en los estratos 1, 2, 3, 4 y 6, de a 2 licencias en los estratos 1, 2 y 3; para el estrato 4 un total de 3 licencias y el estrato 6 con 1 licencia.

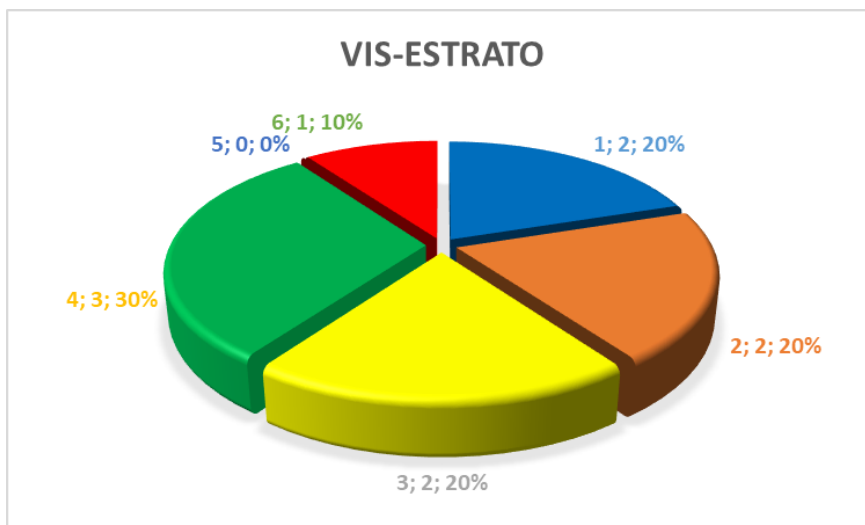
Tabla 18. Licencias-VIS- estrato tercer trimestre 2021

VIS	ESTRATO						TOTAL GENERAL
	1	2	3	4	5	6	
SI	2	2	2	3	0	1	10
NO	8	42	39	17	31	100	237
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>10</b>	<b>44</b>	<b>41</b>	<b>20</b>	<b>31</b>	<b>101</b>	<b>247</b>

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

En la siguiente ilustracion se muestra cada dato consignado con su respectivo porcentaje de participcion.

Ilustración 10. Licencias-VIS-estrato tercer 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 10 licencias con VIS ya que solo se cuenta con un total de área en VIS de 31.637 M2, registrando un valor inferior al del trimestre pasado que logró ocupar un total de 63.869 M2 indicando un decrecimiento del -50%.

La participación es del 8% frente al total de área licenciada concentrados en Urbanización con 16.933 M2 y Construcción de 14.704 M2.

Tabla 19. Licencias-VIS- Área licenciada tercer trimestre 2021

3ER TRIM 2021	
VIS	AREA LICENCIADA
CONSTRUCCION	14.704
URBANIZACION	16.933
<b>TOTAL AREA VIS</b>	<b>31.637</b>
TOTAL AREA GENERAL	417.917
<b>% PARTICIPACION</b>	<b>8%</b>

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

### 1.16 Licencias comuna- VIS

Del total de licencias VIS que fueron 10, 8 licencias pertenecen a comunas representando el 6% sobre el total de licencias en comunas, y tan solo el 3% de participación sobre el total de licencias; las 8 licencias se encuentran distribuidas en la comuna Cuba, del café, ferrocarril, san Joaquín y san Nicolás.

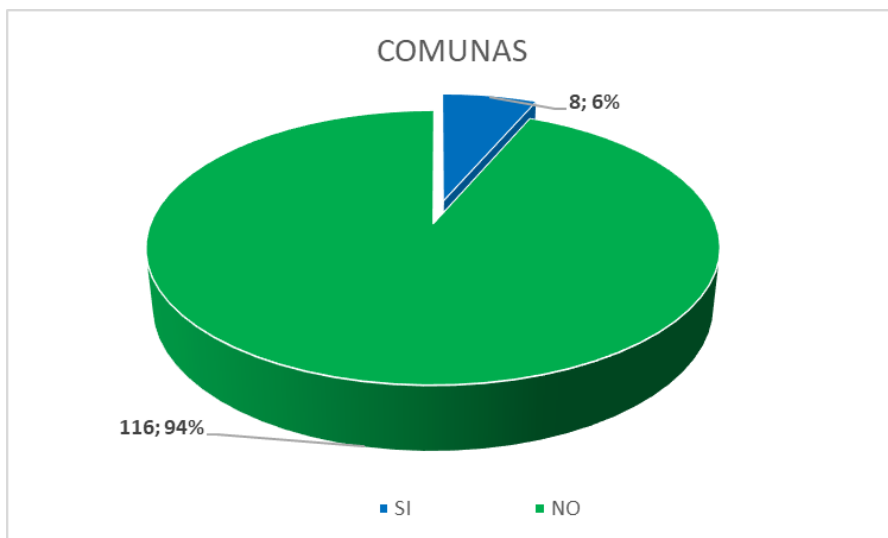
Tabla 20. Licencias Comuna-VIS tercer trimestre 2021

COMUNA	SI	NO	TOTAL GENERAL
BOSTON		8	8
CENTRO		7	7
CONSOTA		5	5
CUBA	1	8	9
DEL CAFÉ	2	7	9
EL OSO		12	12
FERROCARRIL	1	1	2
JARDIN		1	1
OLIMPICA		7	7
ORIENTE		4	4
PERLA DEL OTÚN		1	1
POBLADO		16	16
RIO OTÚN		8	8
SAN JOAQUÍN	3	18	21
SAN NICOLAS	1	2	3
UNIVERSIDAD		9	9
VILLASANTANA		1	1
VILLAVICENCIO		1	1
<b>TOTAL COMUNAS</b>	<b>8</b>	<b>116</b>	<b>124</b>
CORREGIMIENTOS	2	121	123
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>10</b>	<b>237</b>	<b>247</b>

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA



Ilustración 11. Licencias-VIS tercer trimestre 2021



Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

### 1.17 licencias VIS- Corregimientos

Las licencias VIS para corregimientos fueron de 2 licencias, 1 para el corregimiento Altagracia y otra para el corregimiento tribunas, representando un 2% sobre el total de licencias en corregimientos y tan solo el 1% sobre el total de licencias.

Tabla 21. Licencias Corregimiento-VIS tercer trimestre 2021

CORREGIMIENTO	SI	NO	TOTAL GENERAL
ALTAGRACIA	1		1
ARABIA		2	2
CERRITOS		55	55
COMBIA ALTA		3	3
COMBIA BAJA		18	18
LA BELLA		2	2
MORELIA		8	8
PUERTO CALDAS		5	5
TRIBUNAS	1	28	29
<b>SUBTOTAL CORREGIMIENTOS</b>	<b>2</b>	<b>121</b>	<b>123</b>
COMUNAS	8	116	124
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>10</b>	<b>237</b>	<b>247</b>

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA



## 2. INSTALACION DE ENERGIA

Para el tercer trimestre del año 2021 la Empresa de Energía del Municipio de Pereira realizó un total de 1.788 instalaciones logrando un aumento frente al trimestre anterior del 78%.

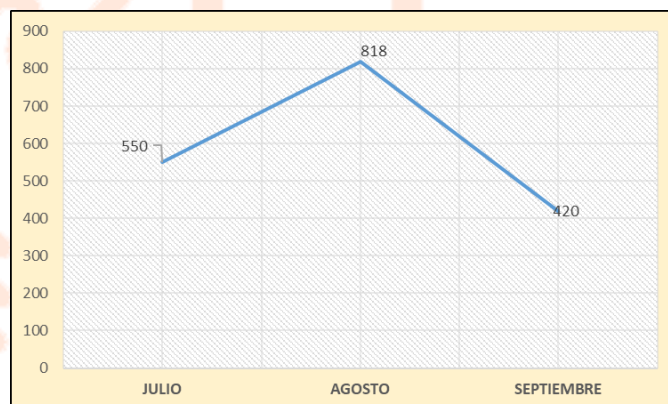
En el mes de julio las instalaciones marcaron un total de 550 y una participación del 31% sobre el total instalado, en el mes de agosto las instalaciones se ubicaron en un total de 818 reflejando un 46%, siendo este mes el de mayor actividad y para el mes de septiembre el total instalado fue de 420 siendo el mes de menos actividad.

Tabla 22. Instalaciones Energía tercer trimestre 2021

3 TRIM 2021		
MES	INSTALACIONES	PARTICIPACION
JULIO	550	31%
AGOSTO	818	46%
SEPTIEMBRE	420	23%
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1.788</b>	<b>100%</b>

Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

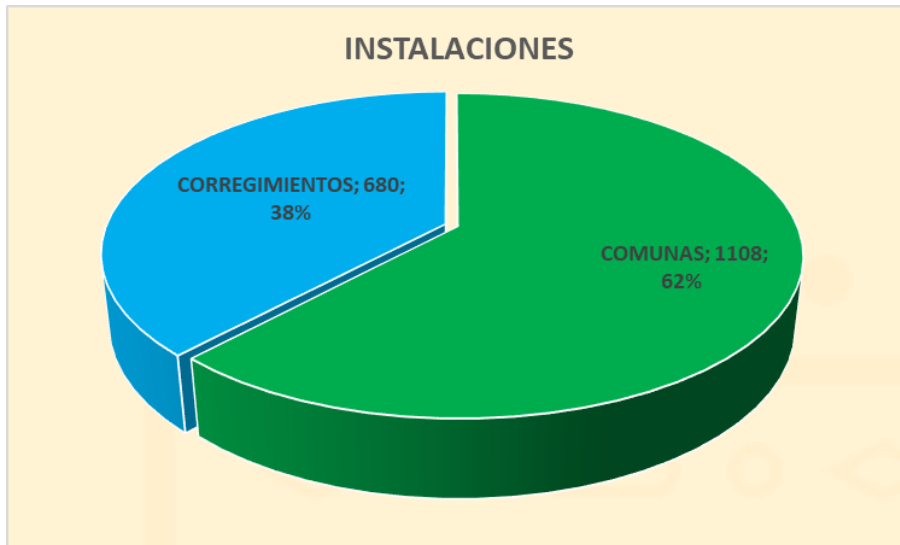
Ilustración 12. Instalaciones energía tercer trimestre 2021



Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

La siguiente ilustración muestra claramente el total de instalaciones (1.788) distribuidas en Comunas y Corregimientos, en donde las comunas tienen gran concentración en instalaciones con un total de 1.108, en corregimientos el total instalado fue de 680.

Ilustración 13. Instalaciones Comuna-Corregimiento



Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

### 2.1. *Instalación por comunas*

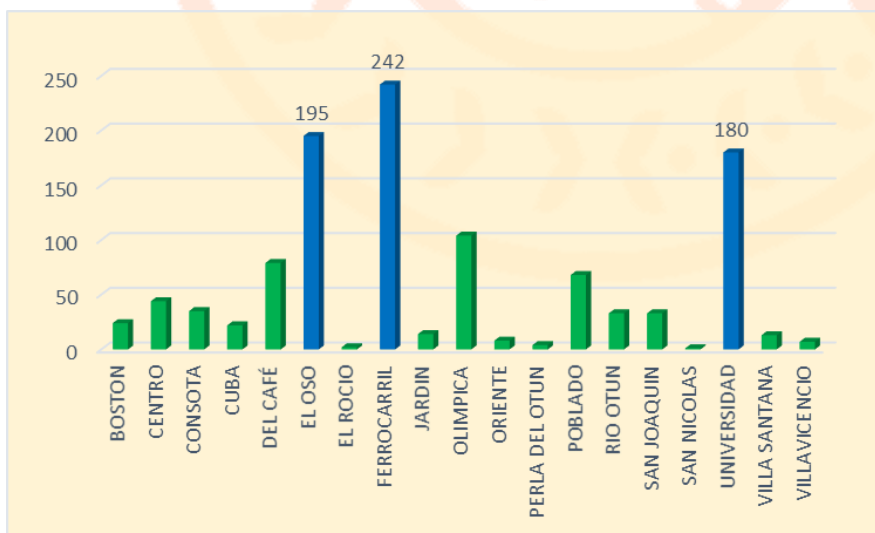
Para este trimestre las comunas representan un 62% sobre el total instalado, es decir un total de 1.108 instalaciones en donde su mayor actividad ocurre en la comuna ferrocarril con 242 instalaciones con una participación del 22% sobre el total instalado en comunas, seguido la comuna con 195 instalaciones y la comuna universidad con 180 instalaciones.

Tabla 23. Instalaciones por comuna tercer trimestre 2021

3ER TRIM 2021	
COMUNA	INSTALACIONES
BOSTON	24
CENTRO	44
CONSOTA	35
CUBA	22
DEL CAFÉ	79
EL OSO	195
EL ROCIO	2
FERROCARRIL	242
JARDIN	14
OLIMPICA	104
ORIENTE	8
PERLA DEL OTUN	4
POBLADO	68
RIO OTUN	33
SAN JOAQUIN	33
SAN NICOLAS	1
UNIVERSIDAD	180
VILLA SANTANA	13
VILLAVICENCIO	7
<b>COMUNAS</b>	<b>1108</b>
<b>CORREGIMIENTOS</b>	<b>680</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1788</b>

Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

Ilustración 14. Instalación por comunas tercer trimestre 2021



Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

## 2.2 Instalación por corregimiento

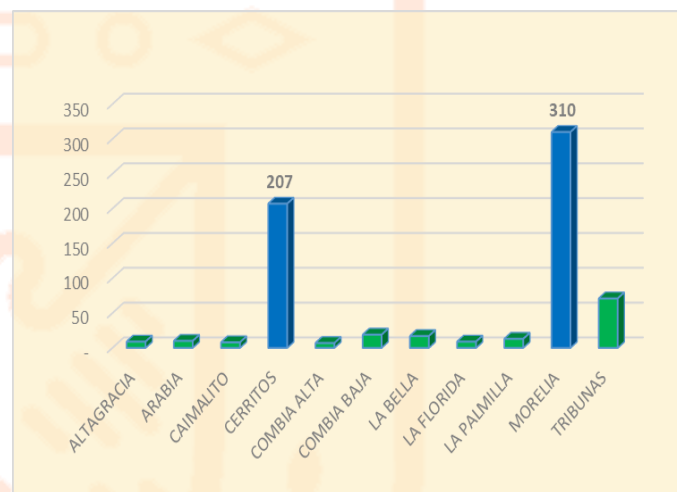
El total de instalaciones en los corregimientos del Municipio de Pereira fue de 680, aumentando en un 35% con respecto al total instalado del trimestre anterior.

Los corregimientos con mayor actividad fue Morelia con un total de 310 y una participación del 46% y el corregimiento cerritos con un total instalado de 207 y un 30% sobre el total instalado.

Tabla 24. Número de instalación corregimiento tercer trimestre 2021

3ER TRIM 2021	
CORREGIMIENTOS	INSTALACIONES
ALTAGRACIA	9
ARABIA	10
CAIMALITO	8
CERRITOS	207
COMBIA ALTA	7
COMBIA BAJA	19
LA BELLA	17
LA FLORIDA	9
LA PALMILLA	13
MORELIA	310
TRIBUNAS	71
<b>TOTAL CORREGIMIENTOS</b>	<b>680</b>
<b>COMUNAS</b>	<b>1.108</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1.788</b>

Ilustración 15. Número instalaciones corregimientos tercer trimestre 2021



Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

## 2.2 Instalación con clase de servicio

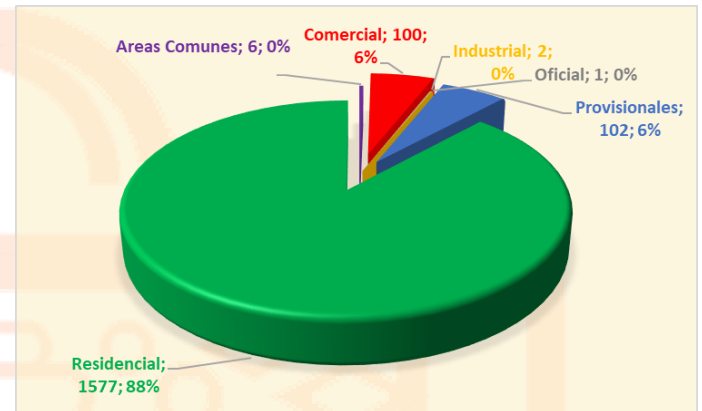
Para este tercer trimestre las instalaciones estuvieron distribuidas en su gran mayoría en la clase de servicio Residencial con un total instalado de 1.577 representando así un 88% sobre el total instalado; seguido con un 6% de participación para la clase Comercial y provisional con un total instalado de 100 y 102 respectivamente; en áreas comunes un total de 6 instalaciones, un mínimo de 2 instalaciones para el servicio industrial y 1 instalación para el servicio oficial.

Tabla 25. Instalación/clase servicio y su participación tercer trimestre 2021

3ER TRIM 2021		
CLASE DE SERVICIO	INSTALACIONES	% PARTICIPACION
Areas Comunes	6	0%
Comercial	100	6%
Industrial	2	0%
Oficial	1	0%
Provisionales	102	6%
Residencial	1577	88%
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1.788</b>	<b>100%</b>

Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

Ilustración 16. Instalación/clase servicio tercer 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 355 y 697, en donde el estrato 4 tiene mayor actividad en el mes de julio y agosto y en donde el total para este estrato representa un 39% sobre el total instalado;

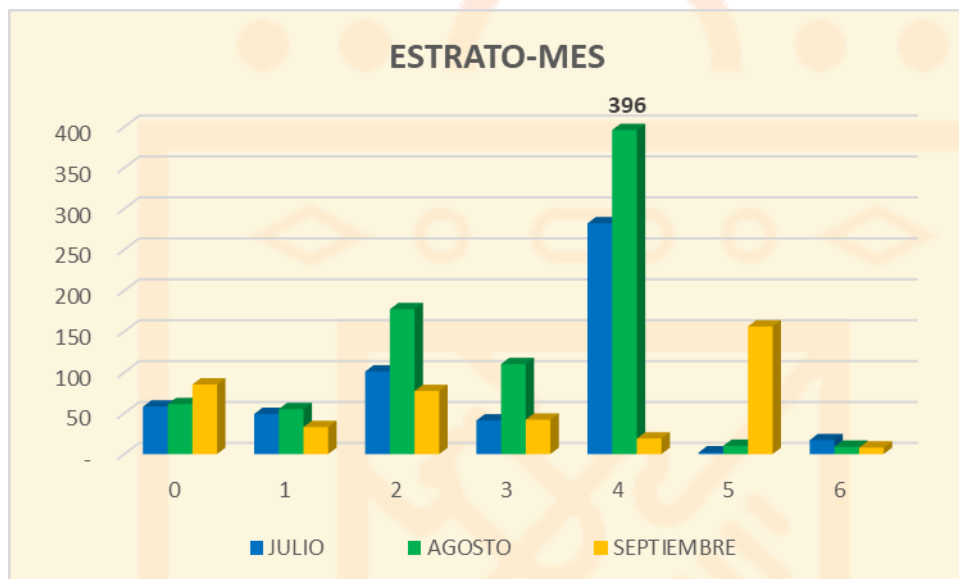
Tabla 26. Instalación frente a estrato tercer trimestre 20201

3ER TRIM 2021				
ESTRATO	MES			TOTAL GENERAL
	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	
0	58	61	85	204
1	49	55	33	137
2	101	177	77	355
3	41	110	42	193
4	282	396	19	697
5	2	10	156	168
6	17	9	8	34
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>550</b>	<b>818</b>	<b>420</b>	<b>1.788</b>

Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

La siguiente ilustración muestra el mayor número de instalaciones que logró cada mes, reflejando una mayor actividad en el estrato 4 para el mes de agosto con un total de 396 instalaciones.

Ilustración 17. Estrato/instalación por mes tercer trimestre 2021

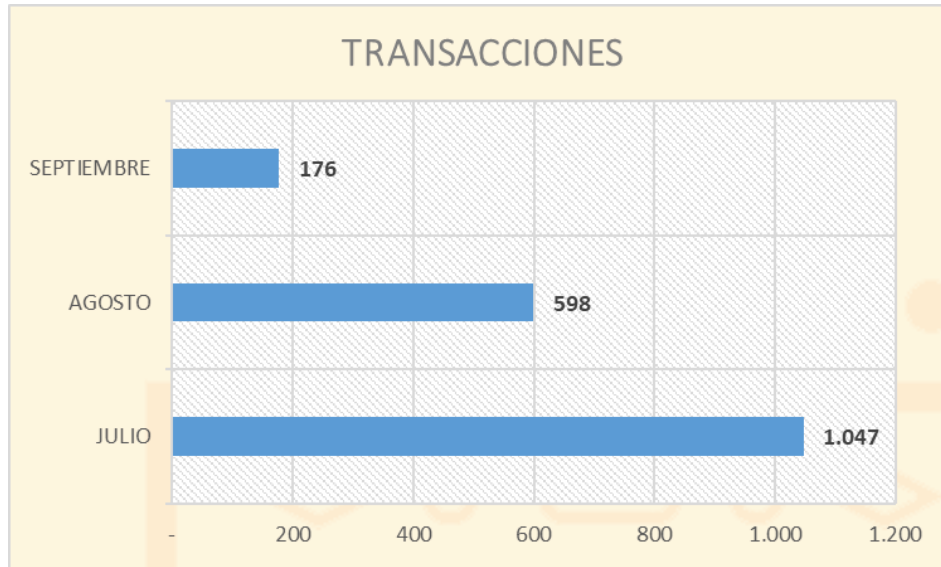


Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

### 3. Transacciones de Compraventa

Según lo reportado por la Superintendencia de Notariado y Registro para el tercer trimestre del año 2021 hay un registro de **1.821** transacciones de compraventa, con un decrecimiento frente al trimestre anterior del -41%, marcando un registro para el periodo de abril a junio de 3.094 transacciones.

Ilustración 18. Transacciones tercer trimestre 2021



Fuente: Superintendencia de Notariado y Registro. Elaboró: OBSERVA

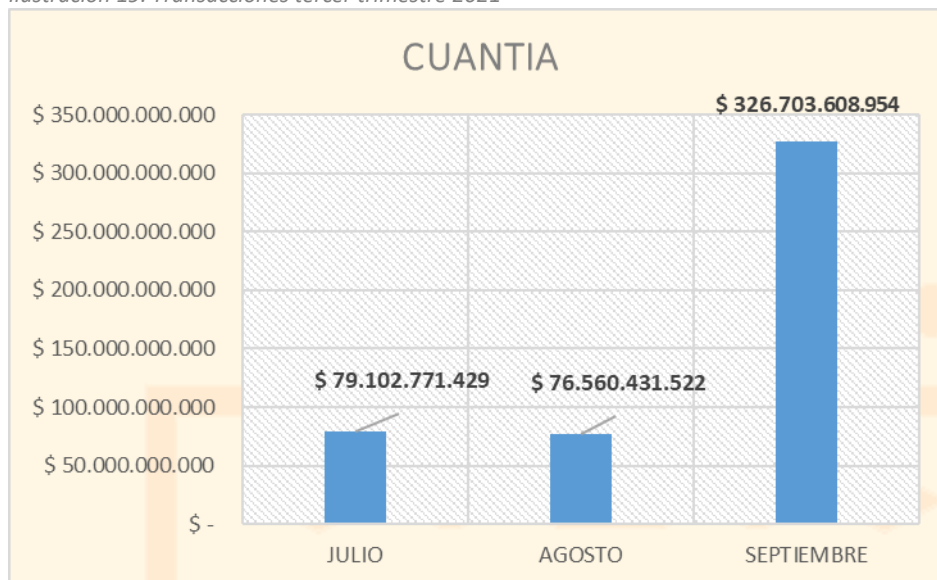
En cuanto a un comparativo del tercer trimestre del presente año con el del año 2020 se muestra un resultado positivo del 28%.

El mayor registro en transacción para este trimestre se mostró en el mes de julio con un total de 1.047 transacciones logrando una variación positiva frente al trimestre del año 2020 del 115%. Estos datos se muestran posteriormente en la tabla de comparativos.

La cuantía para este trimestre muestra un valor significativo total de **\$482.366.811.905** aumentando el valor frente al trimestre anterior del 94%, este aumento se debe al registro que tuvo la cuantía para el mes de septiembre de **\$326.703.608.954** siendo un registro inusual ya que en movimiento de cuantías de este mismo mes tuvo un registro mínimo frente a los meses anteriores (julio-agosto) de 176 transacciones.



Ilustración 19. Transacciones tercer trimestre 2021



Fuente: Superintendencia de Notariado y Registro. Elaboró: OBSERVA

Al realizar un comparativo de la cuantía total frente al tercer trimestre del año 2020 supera una variación del 147%.

Tabla 27. Comparativo transacciones y cuantía tercer trimestre 2020-2021

COMPARATIVO 3ER TRIM 2020-2021						
MES	2020		2021		VARIACION	
	COMPRAVENTA	CUANTIA	COMPRAVENTA	CUANTIA	COMPRAVENTA	CUANTIA
JULIO	488	\$ 80.468.594.606	1.047	\$ 79.102.771.429	115%	-2%
AGOSTO	452	\$ 58.638.054.935	598	\$ 76.560.431.522	32%	31%
SEPTIEMBRE	478	\$ 56.074.296.760	176	\$ 326.703.608.954	-63%	483%
<b>SUBTOTAL</b>	<b>1.418</b>	<b>\$ 195.180.946.301</b>	<b>1.821</b>	<b>\$ 482.366.811.905</b>	<b>28%</b>	<b>147%</b>

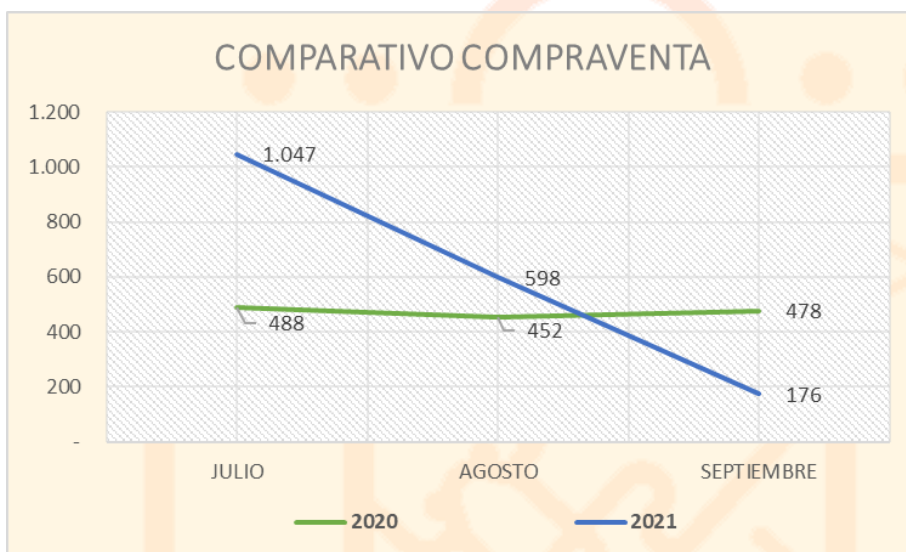
Fuente: Superintendencia de Notariado y Registro. Elaboró: OBSERVA

Lo anterior demuestra que tanto las transacciones de compraventa como la cuantía tuvieron un aumento del 28% y 147% respectivamente en comparación con el tercer 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 20. Comparativo transacciones tercer trimestre 2020-2021



Fuente: Superintendencia de Notariado y Registro. Elaboró: OBSERVA

Ilustración 21. Comparativo mes – cuantía tercer 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 tercer 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).

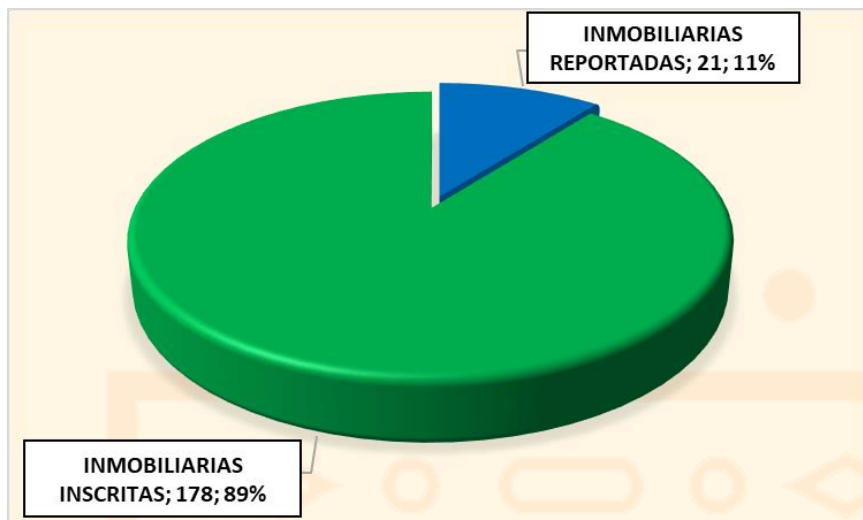
### 4.1 Inmobiliarias

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.

Hasta el momento se cuenta con un registro total de (178) inmobiliarias de las cuales solo 21 inmobiliarias han dado reporte a nuestro sistema marcando así un porcentaje de participación de solo el 11%.

Para este trimestre el reporte total de transacciones en inmobiliarias fue de **428** marcando un aumento frente al total de transacciones del trimestre pasado del 87%.

Ilustración 22. Reporte información inmobiliaria tercer trimestre 2021



Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elabora: OBSERVA

El reporte indica que de un total de 178 inmobiliarias solo 21 pasan su registro es decir que continua la poca recepción de información importante para nuestra base de datos.

#### 4.2 Transacciones por comuna

Ilustración 23. Comunas Pereira



Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elabora: OBSERVA

Del total de 428 transacciones total por parte de las inmobiliarias, **403** son pertenecientes a comunas, distribuidas en los meses de julio a septiembre; para el mes de julio estas transacciones mostraron un total de 129, en donde la comuna centro refleja mayor movimiento con 52 transacciones; el mes de Agosto las transacciones fueron de 111 y 32 de ellas pertenecientes a la comuna centro, por último el mes de septiembre el número total de transacciones fue de 163 continuando la comuna centro con el mayor número de estas transacciones de 45 en total, esto da como resultado un total de transacciones para la comuna CENTRO de **129** siendo la de mayor actividad con una participación sobre el total de transacciones en comunas del 32% y un 30% representados sobre el total de transacciones.

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

Tabla 28. Transacciones comuna tercer trimestre 2021

<b>3ER TRIM 2021</b>				
<b>COMUNAS</b>	<b>JULIO</b>	<b>AGOSTO</b>	<b>SEPTIEMBRE</b>	<b>TOTAL GENERAL</b>
BOSTON	7	3	4	14
CENTRO	52	32	45	129
CONSOTA			1	1
CUBA	3	4	13	20
DEL CAFÉ	1		3	4
EL OSO		8	3	11
JARDIN	13	12	15	40
OLIMPICA	6	13	20	39
ORIENTE			2	2
POBLADO	12	7	19	38
RIO OTUN		1		1
SAN JOAQUIN	12	8	9	29
SAN NICOLAS		1	1	2
UNIVERSIDAD	18	20	24	62
VILLAVICENCIO	5	2	4	11
<b>COMUNAS</b>	<b>129</b>	<b>111</b>	<b>163</b>	<b>403</b>
CORREGIMIENTOS	2	8	15	25
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>131</b>	<b>119</b>	<b>178</b>	<b>428</b>

Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elaboro: OBSERVA

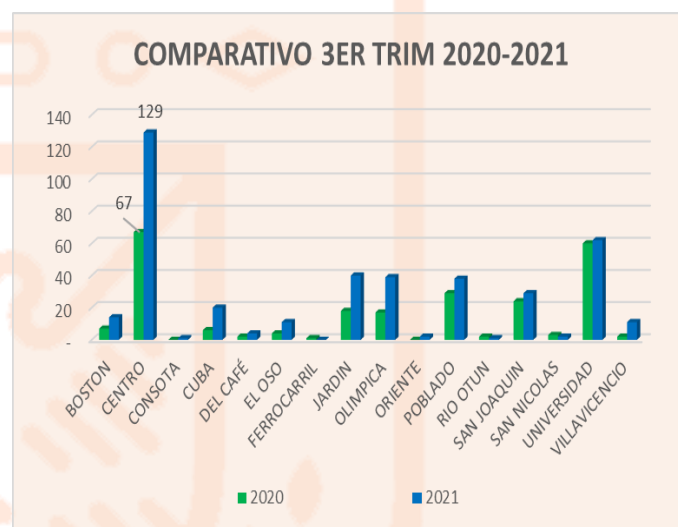
La siguiente tabla y grafico evidencia el comportamiento de las transacciones del tercer trimestre del año 2020 con las transacciones actuales (2021), con una variación positiva del 67% en donde muestra claramente la comuna con mayor actividad, sin embargo, la variación más significativa fue para la comuna Villavicencio con un 450% en aumento.

Tabla 29. Transacciones comuna tercer trimestre 2021

COMPARATIVO 3ER TRIM 2020-2021			
COMUNAS	2020	2021	VAR
BOSTON	7	14	100%
CENTRO	67	129	93%
CONSOTA	-	1	#iDIV/0!
CUBA	6	20	233%
DEL CAFÉ	2	4	100%
EL OSO	4	11	175%
FERROCARRIL	1	-	-100%
JARDIN	18	40	122%
OLIMPICA	17	39	129%
ORIENTE	-	2	#iDIV/0!
POBLADO	29	38	31%
RIO OTUN	2	1	-50%
SAN JOAQUIN	24	29	21%
SAN NICOLAS	3	2	-33%
UNIVERSIDAD	60	62	3%
VILLAVICENCIO	2	11	450%
<b>COMUNAS</b>	<b>242</b>	<b>403</b>	<b>67%</b>
CORREGIMIENTOS	17	25	47%
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>259</b>	<b>428</b>	<b>65%</b>

Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elaboro: OBSERVA

Ilustración 24. comparativo Transacciones comuna tercer trimestre 2021



Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elaboro: OBSERVA

Es importante conocer a qué tipo de arrendamiento van enfocadas todas estas transacciones, por esto se dará a conocer una tabla en donde muestra detalladamente los registros de cada una de ellas.

De un total de 428 transacciones, 353 están destinadas al tipo de transacción ARRENDAMIENTO en donde la comuna centro registra un total de 108 reflejando un 31% de participación sobre el total de arrendamientos, también se encuentra la comuna Universidad con un total de 52 transacciones, jardín, poblado y olímpica con 38, 35 y 34 transacciones respectivamente; 28 para san Joaquín siendo estas

las más representativas. Del total de las 129 transacciones de la comuna centro 5 de ellas están destinadas Desocupados para arrendamiento, 4 para la venta y 2 para prorroga.

Tabla 30. Comuna/tipo transacción tercer trimestre 2021

COMUNAS	ARRREND.	DESOC. ARREND.	PRORROGA	VENTA	TOTAL GENERAL
BOSTON	10	2		2	14
CENTRO	108	15	2	4	129
CONSOTA	1	0			1
CUBA	19	1			20
DEL CAFÉ	4	0			4
EL OSO	10	0			10
JARDIN	38	1		2	41
OLIMPICA	34	4		1	39
ORIENTE	2	0			2
POBLADO	35	2		1	38
RIO OTUN	1	0			1
SAN JOAQUIN	28	1			29
SAN NICOLAS	1	0		1	2
UNIVERSIDAD	52	6		4	62
VILLAVICENCIO	10	0		1	11
<b>COMUNAS</b>	<b>353</b>	<b>32</b>	<b>2</b>	<b>16</b>	<b>403</b>
CORREGIMIENTOS	24	1			25
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>377</b>	<b>33</b>	<b>2</b>	<b>16</b>	<b>428</b>

Fuente: Inmobiliarias Pereira. Elaboró: OBSERVA

Los datos relacionado al tipo de arrendamiento (Vivienda-bodega-Comercial) se encuentran la siguiente tabla y gráfico, reflejando así que del total de 403 transacciones **333** están concentradas en el sector de la **VIVIENDA** con un 83% de participación frente al total de transacciones en comunas, la comuna centro registra un total de 90 transacciones, 48 para la comuna Universidad siendo las más representativas; en cuanto a las transacciones de arrendamiento **COMERCIAL** se logra obtener un total de **69** representando un porcentaje del 17% sobre el total de transacciones en comunas; el registro con mayor actividad fue para la comuna centro con un total 39 transacciones.



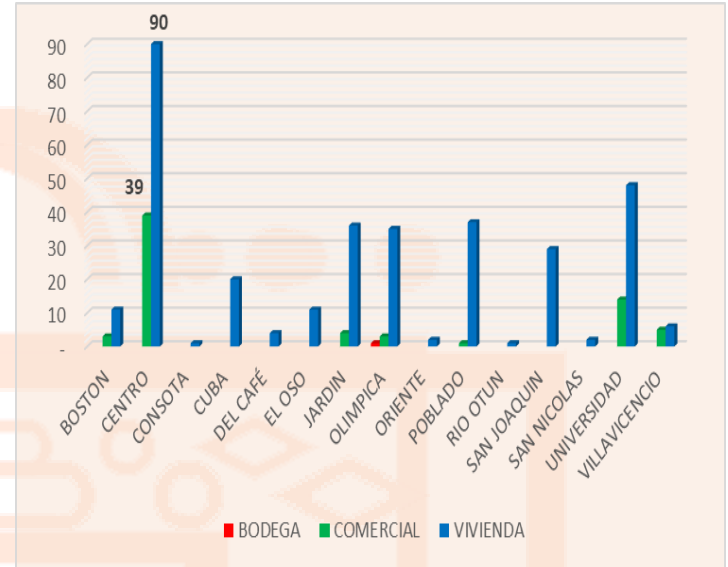
Boletín 2021 (3ER TRIMESTRE)

Tabla 31. Comuna/tipo de arrendamiento tercer trimestre 2021

3ER TRIM 2021				
COMUNAS	BODEGA	COMERCIAL	VIVIENDA	TOTAL GRAL
BOSTON		3	11	14
CENTRO		39	90	129
CONSOTA			1	1
CUBA			20	20
DEL CAFÉ			4	4
EL OSO			11	11
JARDIN		4	36	40
OLIMPICA	1	3	35	39
ORIENTE			2	2
POBLADO		1	37	38
RIO OTUN			1	1
SAN JOAQUIN			29	29
SAN NICOLAS			2	2
UNIVERSIDAD		14	48	62
VILLAVICENCIO		5	6	11
<b>COMUNAS</b>	<b>1</b>	<b>69</b>	<b>333</b>	<b>403</b>
CORREGIMIENTOS			25	25
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1</b>	<b>69</b>	<b>358</b>	<b>428</b>

Fuente: Inmobiliarias Pereira. Elaboró: OBSERVA

Ilustración 25. Comuna/tipo arrendamiento tercer 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 y a su vez el canon comercial.

Para este trimestre las transacciones en el sector comercial estuvieron dirigidas solo a 7 comunas entre ellas la mas representativa la comuna CENTRO que para esta ocasión el canon de arrendamiento oscila en un promedio de \$3.248.910, en la comuna olimpica oscila un valor significativo de canon de \$7.711.677 sin embargo e debe tener en cuenta que solo para esta comuna hubo un total de 3 transacciones en la parte comercial y esto altera su canon ya que solo se mide de acuerdo a la referencia de 3 transacciones.



Tabla 32. Comuna/promedio canon tercer trimestre 2021

PROMEDIO CANON 3ER TRIM 2021		
COMUNAS	COMERCIAL	VIVIENDA
BOSTON	\$ 2.225.000	\$ 606.232
CENTRO	\$ 3.248.910	\$ 867.554
CONSOTA		\$ 550.000
CUBA		\$ 667.600
DEL CAFÉ		\$ 505.000
EL OSO		\$ 525.122
JARDIN	\$ 2.161.267	\$ 1.017.565
OLIMPICA	\$ 7.711.667	\$ 924.400
ORIENTE		\$ 600.000
POBLADO	\$ 1.100.000	\$ 671.653
RIO OTUN		\$ 431.775
SAN JOAQUIN		\$ 1.020.622
SAN NICOLAS		\$ 550.000
UNIVERSIDAD	\$ 1.893.563	\$ 1.775.876
VILLAVICENCIO	\$ 609.400	\$ 477.273

Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elaboro: OBSERVA

En el Sector de VIVIENDA se muestra el promedio de arrendamiento de las 15 comunas de las cuales se tuvo información este trimestre; para la comuna CENTRO y UNIVERSIDAD que fueron las que más hubo actividad transaccional se refleja un promedio de canon de \$867.554 y \$1.775.876 respectivamente, demostrando que para este trimestre el promedio de canon en la comuna centro estuvo por debajo del promedio del trimestre anterior que fue de \$1.131.134.

La comuna Poblado tiene un canon promedio para este trimestre de \$671.653 reflejando un valor promedio similar al del trimestre anterior.

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

Tabla 33. Transacciones comuna/estrato

3ER TRIM 2021						
COMUNAS	ESTRATO					TOTAL GENERAL
	2	3	4	5	6	
BOSTON	1	4	6	3		14
CENTRO	1	25	59	29	15	129
CONSOTA		1				1
CUBA		10	9	1		20
DEL CAFÉ		4				4
EL OSO		9	2			11
JARDIN		2	12	25	1	40
OLIMPICA		1	22	14	2	39
ORIENTE		2				2
POBLADO	1	17	19	1		38
RIO OTUN	1					1
SAN JOAQUIN		7	16	5	1	29
SAN NICOLAS		2				2
UNIVERSIDAD		5	13	30	14	62
VILLAVICENCIO		11				11
<b>COMUNAS</b>	<b>4</b>	<b>100</b>	<b>158</b>	<b>108</b>	<b>33</b>	<b>403</b>
CORREGIMIENTOS		1	7	14	3	25
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>4</b>	<b>101</b>	<b>165</b>	<b>122</b>	<b>36</b>	<b>428</b>

Fuente: Inmobiliarias Pereira. Elaboró: OBSERVA

El mayor número de transacciones fue para el estrato 4, con un total de 158 transacciones de las cuales hay un gran número de ellas en la comuna centro con un total de 59, seguido el estrato 5 con 108 transacciones y el estrato 3 con 100 transacciones. La dinámica fue disminuyendo en cuanto al estrato 6 que registro un total de 33 transacciones, y por último el estrato 2 con 4 transacciones.

#### 4.3 Transacciones por Corregimiento

Los corregimientos para este trimestre no registran una importante actividad, ya que de un total de 428 transacciones solo 25 de ellas lo registra los corregimientos, estos registros en su mayoría de veces han estado por debajo de las Comunas, esto se debe que las comunas pertenecen a los sectores urbanos del Municipio de Pereira. Estos registros tienen actividad solo para 4 corregimientos, en donde el corregimiento cerritos muestra gran parte de estas transacciones las cuales apuntan

a un total de 21 distribuidas para el sector urbano con 18 y el sector rural con tan solo 3 transacciones. Para el corregimiento combia baja solo hubo un total de 2 transacciones, y en los corregimientos de Morelia y tribunas el registro fue de tan solo 1 transacción para cada uno.

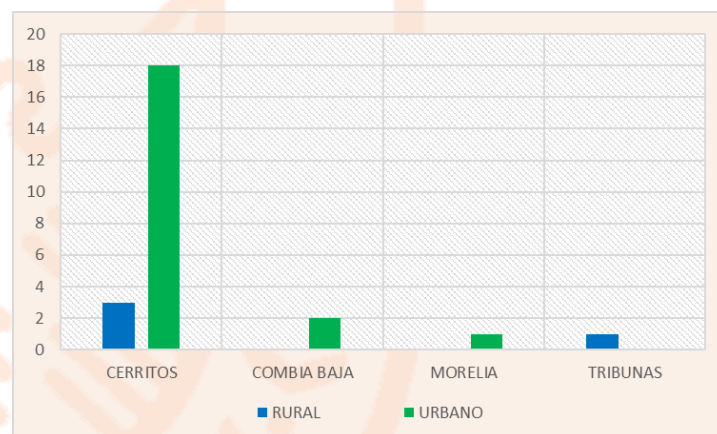
El Sector Rural registra un total de 4 transacciones distribuidas en el corregimiento cerritos con 3 y tribunas con 1 teniendo así el mismo movimiento de los periodos anteriores.

Tabla 34. Número transacciones/corregimiento tercer trimestre 2021

CORREGIMIENTO	RURAL	URBANO	TOTAL GENERAL
CERRITOS	3	18	21
COMBIA BAJA		2	2
MORELIA		1	1
TRIBUNAS	1		1
<b>TOTAL CORREGIMIENTO</b>	<b>4</b>	<b>21</b>	<b>25</b>

Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elabore: OBSERVA

Ilustración 26. Transacciones corregimiento por Sector tercer trimestre 2021



Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elabore: OBSERVA

El tipo de transacciones que se registró en corregimientos fue tan solo para arrendamiento y desocupado para arrendamiento con un total de 24 y 1 transacción respectivamente. Su mayor actividad la tuvo el corregimiento cerritos con un total de 20 transacciones.

Tabla 35. Tipo de transacciones corregimiento tercer trimestre 2021

CORREGIMIENTO	ARRRENDAMIENTO	DESOC. ARREND.	TOTAL GENERAL
CERRITOS	20	1	21
COMBIA BAJA	2		2
MORELIA	1		1
TRIBUNAS	1		1
<b>TOTAL CORREG.</b>	<b>24</b>	<b>1</b>	<b>25</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 \$1.017.166 registrando una cifra de promedio menor al de los periodos anteriores, se debe tener en cuenta que los promedios de los demás corregimientos no suelen ser relevantes ya que no logran tener más de 2 transacciones para cada uno y así no se tendría un promedio efectivo para estos.

Tabla 37. Corregimiento/promedio canon tercer trimestre 2021

PROMEDIO CANON 3ER TRIM 2021	
CORREGIMIENTO	VIVIENDA
CERRITOS	\$ 1.017.166
COMBIA BAJA	\$ 3.200.000
MORELIA	\$ 1.200.000
TRIBUNAS	\$ 2.550.000

Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elaboro: OBSERVA

## CONCLUSIONES

- La información que se tiene del gremio inmobiliario continua con sus mismas cifras ya que durante varios periodos se ha tenido un total de 178 inmobiliarias de las cuales solo 21 enviaron información para este tercer trimestre.
- Para este trimestre el reporte total de transacciones en inmobiliarias fue de 428 marcando un aumento frente al total de transacciones del trimestre pasado del 87%.
- El total de licencias Urbanísticas para este tercer trimestre ha sido de 247, teniendo un total de 126 licencias para el sector Urbano reflejando un 51% de participación sobre los demás sectores; seguido el sector rural con un total de 80 licencias y un 33% de participación, del total de estas 247 licencias 211 mostraron actividad en el sector de la construcción mostrando así una participación importante del 85%. El registro total de licencias tuvo una participación igual tanto para comunas como para corregimientos.
- Para este trimestre el área licenciada registro una disminución notable frente a periodos anteriores de más del -67% ya que el total de este tercer trimestre fue de tan solo 417.917 M2.
- En cuanto a VIS (Vivienda de Interés Social), se muestra que en el Municipio de Pereira hay una participación de tan solo el 4% representados en 10 licencias para Vis.
- Para el tercer trimestre del año 2021 la Empresa de Energía del Municipio de Pereira realizó un total de 1.788 instalaciones logrando un aumento frente al trimestre anterior del 78%, estas instalaciones vienen distribuidas en

Comunas con 1.108 y una participación del 62% y Corregimientos con 680 instalaciones y 38% de participación sobre el total instalado.

- Según lo reportado por la Superintendencia de Notariado y Registro para el tercer trimestre del año 2021 hay un registro de **1.821** transacciones de compraventa, con un decrecimiento frente al trimestre anterior del -41%

