

BOLETÍN 4TO TRIMESTRE 2019

OBSERVATORIO INMOBILIARIO

ALCALDÍA DE PEREIRA

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN
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 2016-2019 Pereira Capital del Eje, el Observatorio mobiliario se proyecta como el eje principal de la información de la actividad edificadora y el mercado inmobiliario, en el que se define el objetivo del Observatorio, el cual busca analizar a través de indicadores y estadística aplicada, de una manera oportuna y eficiente las tendencias del comportamiento del valor del suelo y del mercado inmobiliario en el municipio¹.

Para este boletín se tuvo en cuenta toda la información obtenida a través de la gestión realizada por el gremio Inmobiliario registrado en la plataforma de la Alcaldía Municipal de Pereira (transacciones inmobiliarias), al igual que los entes involucrados para llevar a cabo estos datos estadísticos como lo son las Curadurías 1 y 2 quienes nos suministra datos confiables y precisos sobre las (licencias de construcción); las transacciones de compra y venta que se registran en la Superintendencia de Notariado y Registro y por ultimo las instalaciones por parte de la Empresa de Energía de Pereira; los cuales se analizarán por medio de tablas y gráficos, obteniendo un análisis confiable y verídico, que sirve como herramienta en el desarrollo de estrategias encaminadas a la viabilidad del sector de la construcción y la dinámica inmobiliaria, tanto para el municipio de Pereira como para todas las empresas del gremio.

¹ Tomado del Plan de Desarrollo 2016-2019, 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

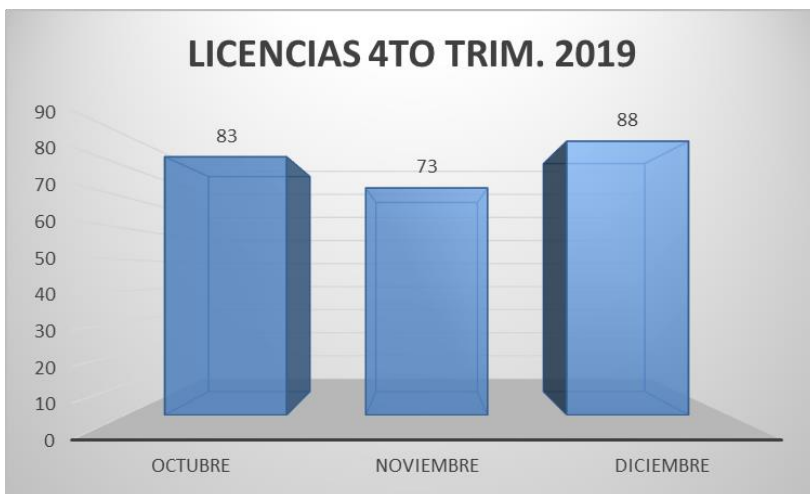
De acuerdo a la información que suministra las curadurías 1 y 2, para este trimestre el total de licencias fue de 244 mostrando un aumento del 10% con respecto al trimestre anterior que se ubicó en 222 licencias.

Tabla 1 Licencias periodo (Octubre-Diciembre de 2019)

4TO TRIM. 2019	
MES	NUM. LICENCIAS
OCTUBRE	83
NOVIEMBRE	73
DICIEMBRE	88
TOTAL GENERAL	244

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Ilustración 1 Número de licencias 4to trimestre 2019



Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Al realizar un comparativo de licencias con respecto al cuarto trimestre del año 2018 se muestra que ocurre un aumento del 10% del total de licencias del trimestre y en cuanto a los meses hay un significativo para el mes de diciembre del 54%.

Tabla 2 Variación licencias 4to trimestre año 2018-2019

COMPARATIVO LICENCIAS 4TO TRIMESTRE 2018-2019			
MES	2018	2019	VAR %
OCTUBRE	74	83	12%
NOVIEMBRE	91	73	-20%
DICIEMBRE	57	88	54%
TOTAL GENE	222	244	10%

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

En lo corrido del año 2019 el mes de mayo es en donde las licencias tuvieron un aumento significativo, tanto en comparativo con el año 2018 como para este año 2019, alcanzando para el mes de mayo un total de 102 licencias representando un 12% del total de licencias en todo el año, teniendo en cuenta el promedio de licencias por mes de 73.

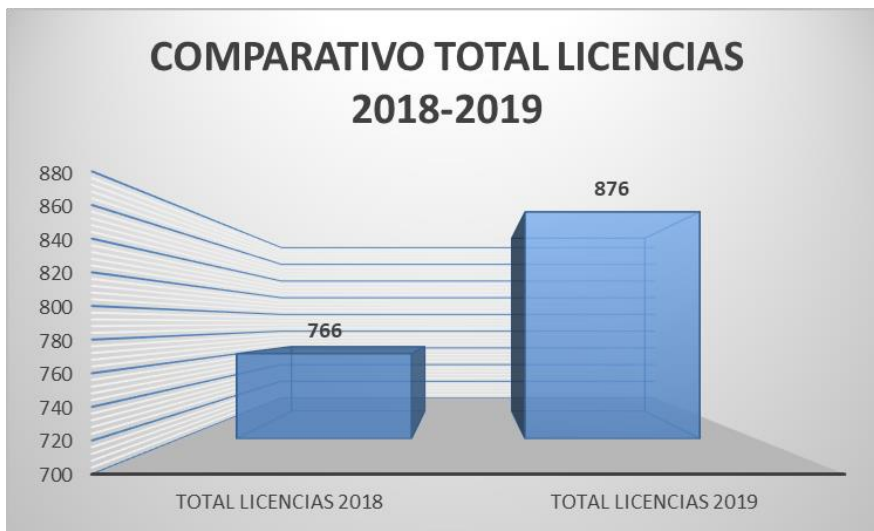
A continuación, se refleja el movimiento de las licencias durante todo el año 2019 teniendo un total de **876** licencias mostrando así sus registros para cada mes, teniendo en cuenta un promedio por mes, también se evidencia que el último trimestre es donde se muestra mayor actividad en licencias logrando un total de 244, sin dejar de lado que mayo registro mayor número de licencias; a su vez se muestra un comparativo del total de licencias que se registraron en el año 2018 (766) con las licencias del año 2019 (876) arrojando una variación positiva del 14% para este año.

Tabla 3 Movimiento licencias 2019-comparativo 2018-2019

LICENCIAS 2019	
MES	LICENCIAS
ENERO	63
FEBRERO	78
MARZO	64
SUBTOTAL LICENCIAS	205
ABRIL	55
MAYO	102
JUNIO	48
SUBTOTAL LICENCIAS	205
JULIO	77
AGOSTO	67
SEPTIEMBRE	78
SUBTOTAL LICENCIAS	222
OCTUBRE	83
NOVIEMBRE	73
DICIEMBRE	88
SUBTOTAL LICENCIAS	244
TOTAL LICENCIAS 2019	876
PROMEDIO LICENCIAS	73
TOTAL LICENCIAS 2018	766
TOTAL LICENCIAS 2019	876
VAR. %	14%

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Ilustración 2 Comparativo total licencias 2018-2019

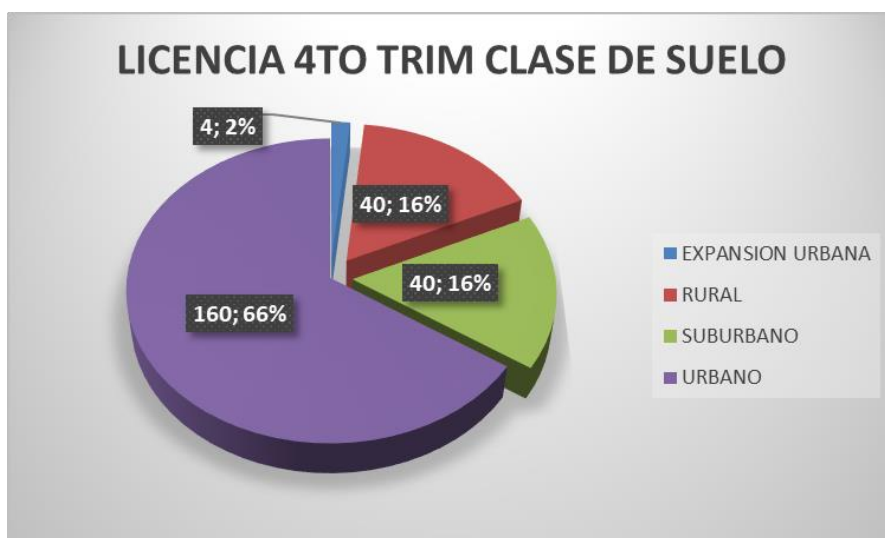


Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

1.2 Licencias por sector (participación) y Variación (comparativo)

La siguiente ilustración muestra el movimiento de las licencias que hubo en cada sector para el cuarto trimestre del año (2019); como se evidencia cada sector tiene un porcentaje de participación en la que toma importancia el Sector URBANO con un total de 160 licencias cifra similar a la del trimestre pasado, reflejando una participación del 66%, una cifra que abarca la mayoría de licencias que en este caso fueron 244. Para el sector RURAL y SUBURBANO las licencias fueron de 40 cada una teniendo una participación de 16% frente al total licenciado; para el último sector mencionado (Suburbano) la cifra tuvo un aumento significativo con respecto al trimestre anterior logrando aumentar un 100%; y por último el sector EXPANSION URBANO con un total de 4 licencias con un 2% de participación frente al total de licencias.

Ilustración 3 Número de licencias por sector y su participación



Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Es de gran importancia realizar comparativos ya que nos muestra claramente el comportamiento de un periodo a otro (trimestre o año) en cuanto a licencias; tabla e ilustración que se muestran a continuación reflejan un movimiento descendente en el sector Expansión Urbano y Rural con un -43% y -11% respectivamente, mientras que en el sector Suburbano el aumento fue notorio

Boletín 2019 (4TO TRIMESTRE)

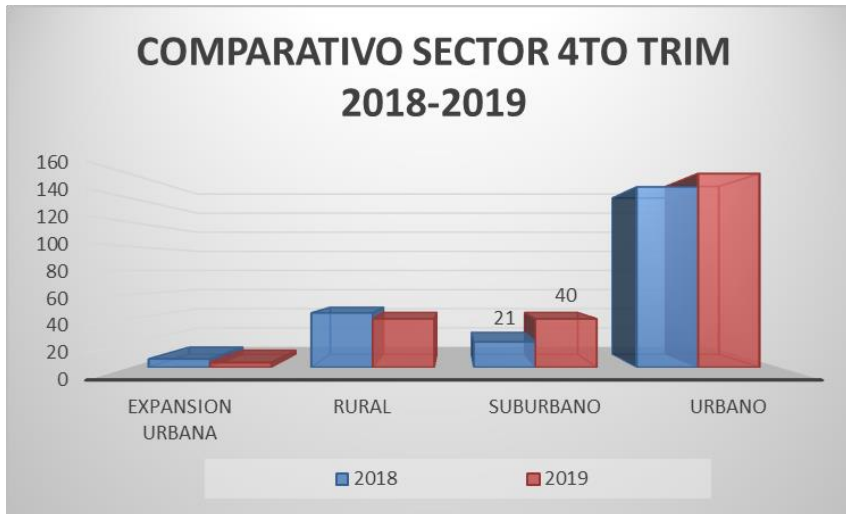
reflejando un 90% de estar en 21 licencias a pasar a 40 licencias para este trimestre, si bien el sector Urbano que es en donde más actividad en licencias ha ocurrido en todos los periodos el aumento fue del 7% con respecto al cuarto trimestre del año anterior (2018). En conclusión, la variación en cuanto al total de licencias para el cuarto trimestre con respecto al cuarto trimestre del año 2018 fue del 44%.

Tabla 4 Comparativo-Variación licencias/sector

COMPARATIVO 4TO. TRIM. 2018-2019			
SECTOR	2018	2019	% VARIACION
EXPANSION URBANA	7	4	-43%
RURAL	45	40	-11%
SUBURBANO	21	40	90%
URBANO	149	160	7%
TOTAL GENERAL	170	244	44%

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Ilustración 4 Comparativo número de licencias por sector



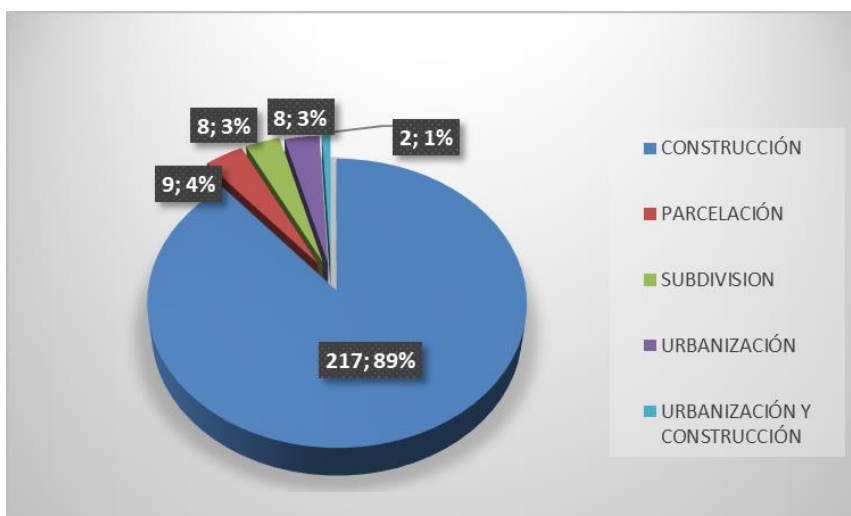
Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

1.2 Actuación frente a Sector / Participación

La siguiente grafica muestra datos en cuanto a clase de licencia que se generó en el cuarto trimestre del año 2019.

Los datos muestran un total de 244 licencias para los meses de octubre, noviembre y diciembre, reflejados en su mayoría en el sector de la CONSTRUCCION con un 89%, para este trimestre la PARCELACION, SUBDIVISION y URBANIZACION tuvieron un comportamiento reflejando cada una el 4% y 3% respectivamente, y por último se ubica la URBANIZACION Y CONSTRUCCION con tan solo el 1% de participación.

Ilustración 5 Actuación 4to trimestre 2019



Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Tabla 5 Actuación frente a sector/participación total

4TO TRIM. 2019					
ACTUACION	EXP. URBANA	RURAL	SUBURBANO	URBANO	TOTAL
CONSTRUCCIÓN	3	30	34	150	217
PARCELACIÓN		3	6		9
SUBDIVISION		7		1	8
URBANIZACIÓN				8	8
URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN	1			1	2
TOTAL GENERAL	4	40	40	160	244

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Como se mencionó anteriormente la CONSTRUCCION fue la más representativa con un total de 217 licencias de las cuales están concentradas en el Sector URBANO con un total de **150**, seguido el Sector SUBURBANO con 34 licencias, Sector RURAL con un total de 30 licencias y con tan solo 3 licencias para el sector EXPANSION URBANA. En PARCELACION las licencias aumentaron con respecto al trimestre anterior pasando de 4 licencias a 9.

Ilustración 6 Actuación/sector cuarto trimestre 2019



Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

1.3 Actuación frente al Área licenciada y su participación

Tabla 6 Actuación/área licenciada cuarto trimestre 2019

ACTUACIÓN	TOTAL GENERAL
CONSTRUCCIÓN	104.266
PARCELACIÓN	432.235
SUBDIVISION	176.584
URBANIZACIÓN	61.269
URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN	14.128
TOTAL GENERAL	788.481

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Boletín 2019 (4TO TRIMESTRE)

Aunque para este trimestre el aumento de licencias fue del 10%, la situación no fue igual para el área licenciada ya que para este trimestre arroja una disminución del -7% frente al trimestre anterior. Durante el año 2019 la participación del área licenciada ha estado distribuida en varias secciones a principio de año estuvo concentrada en la Construcción, a mediados en la Urbanización y Construcción y para finalizar el año el área licenciada estuvo concentrada en Parcelación con un total de 432.235 M2; seguido se encuentra Subdivisión con un total de 176.584 M2.

A continuación, se muestra la tabla comparativa en donde refleja valores del cuarto trimestre del año 2018 con respecto al cuarto trimestre del año en curso (2019).

Tabla 7 Comparativo y participación de actuación frente a área licenciada cuarto trimestre año 2018-2019

COMPARATIVO 4TO TRIM. 2018-2019 M2- PARTICIPACION				
ACTUACION	2018	% PARTICIPACION	2019	% PARTICIPACION
CONSTRUCCION	640.101	81%	104.266	13%
PARCELACION	94.532	12%	432.235	55%
SUBDIVISION	-	0%	176.584	22%
URBANIZACION	-	0%	61.269	8%
URB. Y CONSTRUCCION	56.788	7%	14.128	2%
TOTAL GENERAL	791.420	100%	788.481	100%

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Como muestra la tabla anterior el área licenciada tomaba gran importancia en la Construcción representando un 81% sobre el total licenciado, panorama contrario para el año 2019 exactamente en el cuarto trimestre ya que la construcción ocupa solo un 13% sobre el total licenciado; ya que la participación notoria esta en Parcelación teniendo un 55% sobre el total licenciado, seguido Subdivisión con el 22% de participación.

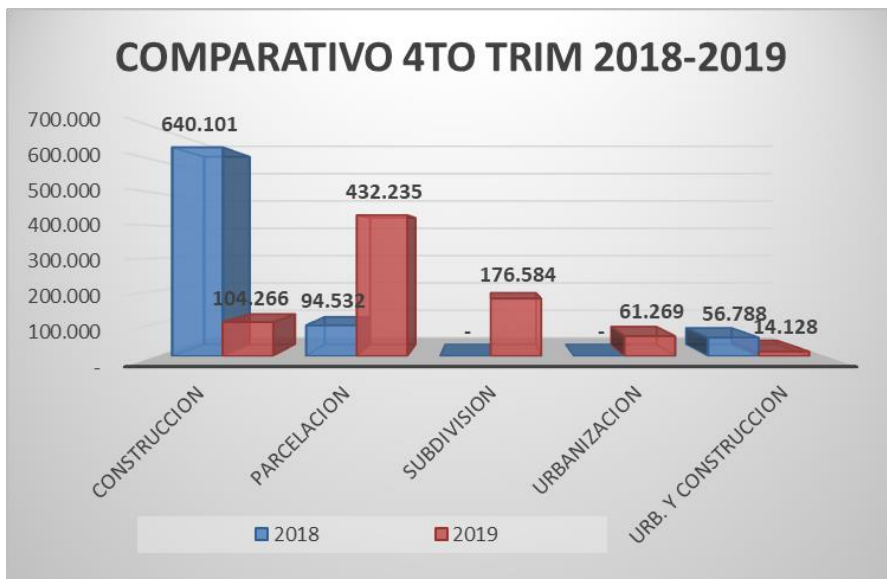
Claramente se evidencia que los valores del área licenciada de ambos trimestres de cada año no tienen un cambio substancial, es decir que las cantidades de metros cuadrados licenciados fueron constantes y por ende no se mostró variación. Sin embargo este análisis esta dado a un comparativo con valores del año 2018 pero si se analiza un comparativo con valores durante los trimestres del año 2019, vemos

Boletín 2019 (4TO TRIMESTRE)

que los metros cuadrados licenciados fueron disminuyendo notoriamente; para el primer trimestre el resultado del total del área licenciada fue de 1.103.951 M2, el segundo tuvo un valor superior de 1.242.836 M2, ya para el tercer trimestre el área licenciada se ubicó en 849.611 M2 teniendo una disminución del -32% aproximadamente, finalizando así el último trimestre con 788.481 m2 registrando el valor mínimo durante el año. En conclusión, se da que el total del área licenciada para el año 2019 se ubicó en **3.984.880 M2** licenciados.

En la siguiente grafica se puede apreciar los valores que registra cada rubro en área licenciada del año (2018) como para el presente año, registrando así que el área licenciada para la construcción fue fundamental en el cuarto trimestre del año 2018 (640.101 m2), en cambio para este trimestre del año 2019 fue Parcelación la que tomo mayor importancia en cuanto al área licenciada (432.235M2).

Ilustración 7 Comparativo actuación/área licenciada cuarto trimestre 2018-2019



Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

1.4 Licencia por estrato

Es importante resaltar en qué estrato se evidencia mayor participación de licencias, como lo muestra la siguiente imagen, en el cuarto trimestre del año en curso (2019), los estratos en donde se generó mayor número de licencias fue para el 3 y 6 con un total de 49 y 69 respectivamente, como se ha mencionado en análisis anteriores el estrato 6 es el que ha tenido mayor actividad durante el año 2019; para el estrato 5 el número de licencias se ubicó en 37, el estrato 3 en 39 licencias y 33 licencias para el estrato 4; por último el estrato 1 con 17 siendo el estrato donde no se genera mayor número de licencias durante el año 2019.

Ilustración 8. Licencias por cuarto trimestre 2019



Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Al realizar un comparativo del cuarto trimestre del año 2018 y 2019 se muestra que para los estratos 2, 3 y 4 arroja una disminución para este trimestre siendo el estrato 4 el mayor porcentaje negativo de -18%, sin embargo, los aumentos de los demás estratos fueron significativos con respecto al cuarto trimestre del año 2018, registrando un 21% para el estrato 1, 28% para el estrato 5 y por último y con mayor crecimiento el estrato 6 con el 44%.

Tabla 8. Licencias por estrato –comparativo cuarto trimestre 2018-2019

COMPARATIVO 4TO TRIM 2018-2019			
ESTRATO	2018	2019	VAR %
1	14	17	21%
2	40	39	-3%
3	51	49	-4%
4	40	33	-18%
5	29	37	28%
6	48	69	44%
TOTAL GENERAL	222	244	10%

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

1.5 Licencias Actuación / Estrato

Frente a Actuación se ha demostrado en análisis anteriores y se ratifica que en el rubro de la construcción es en donde mayor número de licencias se obtiene. Ahora podemos ver detalladamente en la siguiente tabla en qué clase de actuación se manejó mayor número de licencias con respecto a los estratos.

Tabla 9. Actuación con relación al estrato - cuarto trimestre 2019

ACTUACION	4TO. TRIM. 2019						TOTAL GENERAL
	ESTRATO						
	1	2	3	4	5	6	
CONSTRUCCIÓN	16	38	42	24	32	65	217
PARCELACIÓN			3	4		2	9
SUBDIVISION			4	2	1	1	8
URBANIZACIÓN	1	1		2	3	1	8
URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN				1	1		2
TOTAL GENERAL	17	39	49	33	37	69	244

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Si bien, la construcción es en donde se maneja mayor número de licencias y para este cuarto trimestre dichas licencias en su mayoría se manejaron en los estratos

Boletín 2019 (4TO TRIMESTRE)

3 y 6; esto demuestra que del total de licencias para la construcción que fueron **217** 42 licencias pertenecen al estrato 3 teniendo un 17% de participación sobre el total de licencias para la construcción, 69 licencias para el estrato 6 con un 27% de participación, el estrato 2 con 38 licencias para la construcción, para el estrato 5 fueron 32 licencias, estrato 4 un total de 24 y el estrato 1 un total de 16 licencias, definiendo que el total de las licencias para la construcción que fueron 217 reflejan una participación del 89% frente al total de licencias para el cuarto trimestre del presente año que fueron 244.

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

Ilustración 9 Actuación relación/estrato cuarto trimestre 2019



Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Con respecto a los metros cuadrados licenciados en el cuarto trimestre se tiene un total de 788.481 M2 de los cuales hay una gran concentración de participación del 55% en PARCELACION con un total de 432.235 m2 como se mencionó anteriormente de los cuales la mayor parte fue para el estrato 4 con 400.487 M2 justificando un total de 445.842 M2 en total para dicho estrato.

En el caso de Subdivisión el total del área licenciada fue de 176.584 M2 siendo el estrato 3 que ocupo dicha participación con 165.981 M2; en cuanto a la Construcción para este trimestre no tuvo gran participación en cuanto a número de licencias ni a área licenciada logrando tener solo 104.266 M2, sin embargo, se evidencia que tuvo actividad en área licenciada para todos los estratos. Por último, se evidencia que en los últimos 3 meses del año 2019 en la ciudad de Pereira la Urbanización y Construcción tuvo un decrecimiento que se ubica por debajo de los demás rubros generando así un mínimo de metros cuadrados licenciados.

Tabla 10. Actuación-estrato/área licenciada cuarto trimestre 2019

4TO TRIMESTRE 2019							
ACTUACIÓN	1	2	3	4	5	6	TOTAL GENERAL
CONSTRUCCIÓN	1.708	13.040	9.796	16.505	16.897	46.320	104.266
PARCELACIÓN			11.143	400.487		20.605	432.235
SUBDIVISION			165.981	10.602	-	-	176.584
URBANIZACIÓN	38.284	7.404		4.362	10.149	1.071	61.269
URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN				13.886	242		14.128
TOTAL GENERAL	39.992	20.444	186.920	445.842	27.288	67.996	788.481

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

1.6 Licencias por Comuna

Del total de licencias que se registraron para este trimestre (244), la mayoría de éstas fueron registradas en Comunas con un total de 138 teniendo una participación del 57% frente al total licenciado, siendo cifras similares a las que se han registrado durante meses anteriores. Se logra obtener un total de **537** licencias en comunas durante el año 2019 de la siguiente manera, 123 licencias para el primer trimestre, 143 para el segundo trimestre, 133 para el tercer trimestre y para finalizar el cuarto trimestre con 138 licencias.

La siguiente tabla muestra claramente el número de licencias que obtuvo cada comuna en el cuarto trimestre del año en curso (2019).

Tabla 11. Licencias por comuna cuarto trimestre 2019

4TO TRIM.2019	
COMUNA	LICENCIAS
BOSTON	5
CENTRO	19
CONSOTA	4
CUBA	3
DEL CAFÉ	7
EL OSO	14
EL ROCIO	1
FERROCARRIL	8
JARDIN	11
OLIMPICA	10
ORIENTE	3
POBLADO	16
RIO OTUN	4
SAN JOAQUIN	14
SAN NICOLAS	2
UNIVERSIDAD	11
VILLASANTANA	2
VILLAVICENCIO	4
TOTAL GENERAL	138

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Para este cuarto trimestre la comuna CENTRO fue la que obtuvo mayor número de licencias con un total de 19 y una participación del 14% frente al total de comunas, continua la comuna el POBLADO con un total de 16 licencias, SAN JOAQUIN y EL OSO con 14 licencias respectivamente, las comuna UNIVERSIDAD y JARDIN registraron 11 licencias y OLIMPICA con 10 licencias, las demás comunas se ubicaron por debajo de 10 licencias para este trimestre llegando a mostrar un registro de solo 1 licencia para la comuna el ROCIO, sin embargo hay que aclarar que en esta comuna es eventual que se realice algún tipo de licencia durante el año.

Al analizar el comparativo se observa que el porcentaje de participación del total de comunas frente al total de licencias para el cuarto trimestre del año 2018 fue del 61% y 57% para el cuarto trimestre del presente año; en cuanto a variación porcentual se muestra que solo hubo un aumento del 1% del total de licencias en comunas.

La siguiente tabla muestra claramente los valores que se registran dando como resultado una variación dividida tanto en aumento como en disminución, en aumento se muestra la comuna del CAFÉ con un 600% y en disminución la comuna CUBA con un -75%.

Tabla 12 Comparativo licencias por comuna cuarto trimestre 2018-2019

COMPARATIVO LICENCIAS 4TO TRIM. 2018-2019			
COMUNA	2018	2019	VAR %
BOSTON	7	5	-29%
CENTRO	13	19	46%
CONSOTA	2	4	100%
CUBA	11	3	-73%
DEL CAFÉ	1	7	600%
EL OSO	12	14	17%
EL ROCIO	0	1	#¡DIV/0!
FERROCARRIL	5	8	60%
JARDIN	13	11	-15%
OLIMPICA	11	10	-9%
ORIENTE	2	3	50%
POBLADO	23	16	-30%
RIO OTUN	8	4	-50%
SAN JOAQUIN	17	14	-18%
SAN NICOLAS	4	2	-50%
UNIVERSIDAD	4	11	175%
VILLASANTANA	3	2	-33%
VILLAVICENCIO	0	4	#¡DIV/0!
TOTAL COMUNAS	136	138	1%
CORREGIMIENTO	86	106	
TOTAL GENERAL	222	244	
PARTICIPACION	61%	57%	

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Comuna/Actuación

En el anterior análisis vemos como la comuna CENTRO, es en donde se registró el mayor número de licencias al igual que EL POBLADO, EL OSO y SAN JOAQUIN, sin embargo, al observar en que rubro se concentran estas licencias en cuanto a comunas, se define que el 96% están destinadas a la CONSTRUCCION en donde

cada una de las comunas tuvo participación en cambio para el porcentaje restante solo hubo participación por parte de las comuna POBLADO y SAN JOAQUIN con el 3% en URBANIZACION y 1% en la comuna JARDIN en URB. Y CONSTRUCCION.

Tabla 13 Comunas/actuación

COMUNAS	CONSTRUCCIÓN	PARCELACIÓN	SUBDIVISIÓN	URBANIZACIÓN	URB.Y CONST.	TOTAL GENERAL
BOSTON	5					5
CENTRO	19					19
CONSOTA	4					4
CUBA	3					3
DEL CAFÉ	7					7
EL OSO	14					14
EL ROCIO	1					1
FERROCARRIL	8					8
JARDIN	9			1	1	11
OLIMPICA	9			1		10
ORIENTE	3					3
POBLADO	15			1		16
RIO OTUN	4					4
SAN JOAQUIN	13			1		14
SAN NICOLAS	2					2
UNIVERSIDAD	11					11
VILLASANTANA	2					2
VILLAVICENCIO	4					4
TOTAL COMUNAS	133	0	0	4	1	138
CORREGIMIENTOS	84	9	8	4	1	106
TOTAL GENERAL	217	9	8	8	2	244

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

1.7 Metros cuadrados licenciados por comuna/ Comparativo

Para este cuarto trimestre el área total de comunas disminuyó en un 55% con respecto al trimestre anterior del presente año y en cuanto al cuarto trimestre del año 2018 su variación fue negativa con un -51%. El área total en comunas para este trimestre fue de tan solo **88.268** M2 licenciados, de los cuales en su mayoría estuvieron distribuidos en 5 comunas, JARDIN con 17.489 M2, UNIVERSIDAD con 14.604 M2, OLIMPICA con 13.881 M2, el OSO 11.287 M2 y la comuna CENTRO con 9.068 M2. La variación total de comunas como anteriormente se indico fue negativa aportando un -51% efecto que se da debido a valores negativos de 10 comunas; sin embargo, la variación total del área licenciada no muestra cambios

con respecto al trimestre 4 del año anterior y esto se debe a que en corregimientos los metros cuadrados licenciados representaron un 88% del total licenciado.

Tabla 14. Comparativos área licenciada/comuna cuarto trimestre 2018-2019

COMPARATIVO 4TO TRIM 2018-2019			
COMUNA	2018	2019	%VAR
BOSTON	1.204	834	-31%
CENTRO	3.989	9.068	127%
CONSOTA	147	335	128%
CUBA	1.724	795	-54%
DEL CAFÉ	131	969	641%
EL OSO	2.848	11.287	296%
EL ROCIO	-	137	#iDIV/0!
FERROCARRIL	648	538	-17%
JARDIN	42.645	17.489	-59%
OLIMPICA	60.310	13.881	-77%
ORIENTE	295	340	15%
POBLADO	8.201	6.207	-24%
RIO OTUN	1.569	1.198	-24%
SAN JOAQUIN	12.320	9.452	-23%
SAN NICOLAS	18.940	219	-99%
UNIVERSIDAD	3.153	14.604	363%
VILLASANTANA	23.342	273	-99%
VILLAVICENCIO	-	642	#iDIV/0!
TOTAL COMUNAS	181.465	88.268	-51%
CORREGIMIENTOS	609.955	700.213	15%
TOTAL GENERAL	791.420	788.481	0%
PARTICIPACION %	23%	11%	

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

De las 19 comunas del Municipio de Pereira para este cuarto trimestre se tiene una participación de 18 comunas.

1.8 Comuna frente a Metros cuadrados por mes

La siguiente tabla muestra el comportamiento que tuvo cada mes (octubre-diciembre) de 2019 de las comunas frente al área licenciada, indicando que la comuna EL JARDIN es en donde hubo mayor actividad con un total de 17.380 M2

exactamente el mes de octubre; sin embargo, el mes en donde hubo más dinamismo fue para diciembre con un total de 49.445 M2.

Tabla 15. Comuna-mes cuarto trimestre 2018-2019

4TO TRIM. 2019				
COMUNA	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	TOTAL GENERAL
BOSTON		387	447	834
CENTRO	723	851	7.494	9.068
CONSOTA	55	115	165	335
CUBA	457		338	795
DEL CAFÉ	550	257	162	969
EL OSO	174	1.125	9.987	11.287
EL ROCIO		137		137
FERROCARRIL	238	142	158	538
JARDIN	17.380	110	-	17.489
OLIMPICA	394	4.201	9.287	13.881
ORIENTE	192	148		340
POBLADO	734	1.449	4.024	6.207
RIO OTUN		322	877	1.198
SAN JOAQUIN	83	400	8.969	9.452
SAN NICOLAS	219			219
UNIVERSIDAD	6.591	1.000	7.013	14.604
VILLASANTANA		103	170	273
VILLAVICENCIO	129	159	354	642
TOTAL COMUNAS	27.918	10.905	49.445	88.268
CORREGIMIENTOS	243.415	29.016	427.782	700.213
TOTAL GENERAL	271.333	39.921	477.227	788.481

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

1.9 Licencia por Corregimiento

Para este análisis se mostrará el comportamiento que tuvieron las licencias en corregimientos para el cuarto trimestre del año 2019, teniendo en cuenta que el número de licencias se ubican por debajo del número de licencias en comunas, sin embargo, en cuanto al área licenciada sobrepasa a comunas.

Las licencias obtenidas para los corregimientos en el cuarto trimestre de 2019 fueron de 106, cifra que sobrepasa al número de licencias de cada trimestre del año 2019 logrando un aumento del 29% del primer trimestre a finalizar el año 2019;

también se logra obtener un total de **339** licencias para corregimientos durante el año 2019, mostrando para el primer trimestre 82 licencias, segundo trimestre 62, tercer trimestre 89 y para finalizar cuarto trimestre 106 licencias.

Tabla 16. Licencias corregimiento cuarto trimestre 2019

4TO TRIM. 2019	
CORREGIMIENTO	TOTAL GENERAL
ALTAGRACIA	6
CERRITOS	45
COMBIA ALTA	1
COMBIA BAJA	18
LA BELLA	7
MORELIA	9
PUERTO CALDAS	3
TRIBUNAS	17
TOTAL	106

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

El corregimiento CERRITOS continúa teniendo licencias superiores a los demás corregimientos con un total de 45 para este trimestre, teniendo una participación del 42% frente al total de licencias en corregimientos y un aumento del 23% en licencias de corregimientos frente al cuarto trimestre del año anterior (2018).

El corregimiento COMBIA BAJA a tenido un incremento en la participación de licencias a lo último del año 2019 mostrando un total de 18 licencias para este trimestre, seguido se encuentra el corregimiento TRIBUNAS CORCEGA con 17 licencias para este trimestre; en cuanto a la variación que ha tenido cada uno de estos corregimientos con respecto al cuarto trimestre del año anterior es significativa mostrando cifras hasta el 600% de aumento en este caso el corregimiento LA BELLA con solo 1 licencia para el 4to trimestre del año 2018 a pasar a 7 licencias, un 200% de aumento para los corregimientos ALTAGRACIA y PUERTO CALDAS, y CERRITOS un 96%, estas cifras son las más significativas y ya en cuanto a disminución se muestra que el corregimiento de ARABIA y LA FLORIDA no tuvieron movimientos durante este cuarto trimestre mostrando un -100%, seguido está el

corregimiento de COMBIA ALTA con menos participación este año reflejando así y -67% terminando con el corregimiento de MORELIA con un -55%. La participación del total de licencias de corregimientos sobre el total licenciado es del 43%.

Tabla 17. Licencias por corregimiento –comparativa cuarto trimestre 2018-2019

COMPARATIVO LIC. CORREGIMIENTO 4TO TRIM. 2018-2019			
CORREGIMIENTO	2018	2019	%VAR
ALTAGRACIA	2	6	200%
ARABIA	4	0	-100%
CERRITOS	23	45	96%
COMBIA ALTA	3	1	-67%
COMBIA BAJA	13	18	38%
LA BELLA	1	7	600%
LA FLORIDA	3	0	-100%
MORELIA	20	9	-55%
PUERTO CALDAS	1	3	200%
TRIBUNAS	16	17	6%
TOTAL CORREGIMIENTO	86	106	23%
COMUNAS	136	138	1%
TOTAL GENERAL	222	244	10%
PARTICIPACION	39%	43%	

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

1.2 Corregimiento/Actuación

Basándose en la información anterior sobre el mayor número de licencias que se dio por parte del corregimiento CERRITOS se determina que de las 45 licencias, 40 de ellas fue para la clase de licencia CONSTRUCCION, 1 para PARCELACION y 1 para SUBDIVISION y 2 URBANIZACION y 1 para URBANIZACION Y CONSTRUCCION.

En el corregimiento COMBIA BAJA las licencias estuvieron distribuidas en 3 clases, las cuales fueron 15 para la CONSTRUCCION y 2 licencias para PARCELACION y 1 licencia para SUBDIVISION. En el corregimiento TRIBUNAS las licencias también estuvieron distribuidas en 3 clases, 13 CONSTRUCCION, 1 para PARCELACION y 3 en SUBDIVISION. La clase de CONSTRUCCION tuvo

participación en la mayoría de los corregimientos, solo el corregimiento COMBIA ALTA no presentó participación. La construcción tuvo un total de 84 licencias para los corregimientos durante este cuarto trimestre, 9 licencias para la parcelación, 8 licencias para la subdivisión, 4 licencias para Urbanización y 1 licencia para Urbanización y Construcción.

Tabla 18. Corregimientos-actuación cuarto trimestre 2019

4TO TRIM. 2019						
CORREGIMIENTO	CONSTRUCCIÓN	PARCELACIÓN	SUBDIVISIÓN	URBANIZACIÓN	URB. Y CONST	TOTAL GENERAL
ALTAGRACIA	4		1	1		6
CERRITOS	40	1	1	2	1	45
COMBIA ALTA		1				1
COMBIA BAJA	15	2	1			18
LA BELLA	4	1	1	1		7
MORELIA	5	3	1			9
PUERTO CALDAS	3					3
TRIBUNAS	13	1	3			17
TOTAL CORREGIMIENTO	84	9	8	4	1	106
COMUNAS	133			4	1	138
TOTAL GENERAL	217	9	8	8	2	244

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

1.3 Metros cuadrados licenciados por corregimiento/ Comparativo

Para el análisis del cuarto trimestre del año 2019 se evidencia un total de 700.213 M2 en corregimientos, estos se concentran en el corregimiento CERRITOS con un total de área de 285.117 M2 de los cuales 261.925 M2 hacen parte del mes de Diciembre, siendo este mes el que ocupa un alto valor en área licenciada con un total de 427.782M2 , seguido se encuentra el corregimiento de LA BELLA con un total de 188.630 M2 concentrándose en el mes de Octubre con un total de 167.323 M2, el corregimiento COMBIA BAJA tuvo un total de 118.383 M2 de cuales hubo mayor actividad el mes de Diciembre.

En conclusión, el mes en donde hubo mayor movimiento en cuanto a M2 licenciados fue para diciembre teniendo un total de 427.782 M2, ocupando un 61% de participación frente al total de área licenciada para corregimientos.

Boletín 2019 (4TO TRIMESTRE)

Tabla 19. Corregimiento /Área licencia por mes cuarto trimestre 2019

4TO TRIMESTRE 2019				
CORREGIMIENTO	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	TOTAL GENERAL
ALTAGRACIA	1.161	271		1.432
CERRITOS	18.813	4.379	261.925	285.117
COMBIA ALTA			10.000	10.000
COMBIA BAJA	4.956	1.427	112.000	118.383
LA BELLA	167.323	21.204	103	188.630
MORELIA		598	38.139	38.737
PUERTO CALDAS		582	4.688	5.270
TRIBUNAS	51.162	555	926	52.644
TOTAL CORREGIMIENTO	243.415	29.016	427.782	700.213
COMUNAS	27.918	10.905	49.445	88.268
TOTAL GENERAL	271.333	39.921	477.227	788.481

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Al realizar el comparativo del tercer trimestre del año 2018 frente al tercer trimestre del año 2019 se puede apreciar un aumento significativo en la mayoría de los corregimientos, explícitamente en el corregimiento MORELIA, pasando de 973 M2 a 106.869 M2 licenciados, seguido el corregimiento CERRITOS.

Al realizar el comparativo del área licenciada total de corregimiento, se muestra un aumento del 15% frente al total licenciada del cuarto trimestre del año 2018; también se logra evidenciar una participación del 89% del área licenciada de corregimientos frente al total licenciado del cuarto trimestre del año (2019).

Tabla 20. Área licenciada/corregimiento comparativo cuarto trimestre 2018-2019

COMPARATIVO 4TO TRIM. 2018-2019			
CORREGIMIENTO	2018	2019	%VAR
ALTAGRACIA	464	1.432	208%
ARABIA	419	-	-100%
CERRITOS	299.960	285.117	-5%
COMBIA ALTA	16.146	10.000	-38%
COMBIA BAJA	10.646	118.383	1012%
LA BELLA	16	188.630	1166445%
LA FLORIDA	582	-	-100%
MORELIA	190.549	38.737	-80%
PUERTO CALDAS	4.100	5.270	29%
TRIBUNAS	87.073	52.644	-40%
TOTAL CORREGIMIENTO	609.955	700.213	15%
COMUNAS	181.465	88.268	-51%
TOTAL GENERAL	791.420	788.481	0%
PARTICIPACION	77%	89%	

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

2 INSTALACION DE ENERGIA

Para el cuarto trimestre del año (2019) la Empresa de Energía del Municipio de Pereira realizó un total de 1.507 instalaciones registrando un aumento del 14% frente al trimestre anterior (julio a septiembre).

Para el mes de octubre las instalaciones se concentraron en 421 teniendo una participación del 28% frente al total instalado, 564 instalaciones para el mes de noviembre con su mayor participación del 37%, y 522 instalaciones para el mes de diciembre con una participación del 35%. Al culminar el año 2019 se obtiene por parte de la empresa de Energía de Pereira un total de **4.874** instalaciones en el Municipio de Pereira, mostrando un aumento de un trimestre a otro; para el primer trimestre se obtuvo 1002 instalaciones, segundo trimestre 1048, tercer trimestre 1317 y cuarto trimestre 1507.

Tabla 21. Instalaciones Energía cuarto trimestre 2019

4TO.TRIM. 2019		
MES	INSTALACIONES	PARTICIPACION
OCTUBRE	421	28%
NOVIEMBRE	564	37%
DICIEMBRE	522	35%
TOTAL GENERAL	1507	100%

Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

Ilustración 10. Instalaciones energía cuarto trimestre 2019



Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

La siguiente ilustración muestra claramente el total de instalaciones (1.507) distribuidas en Comunas y Corregimientos, en donde 880 instalaciones pertenecen a Comunas con un 58% y 627 pertenecen a Corregimientos ocupando un 42%.

Ilustración 11. Instalaciones Comuna-Corregimiento



Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

2.1. Instalación por comunas

Las comunas tienen mayor participación mostraron actividad en instalaciones lo cual evidencia un total de 880 instalaciones para el cuarto trimestre del año 2019; en donde la comuna VILLASANTANA tuvo un total de **155** instalaciones siendo la de mayor representación con una participación del 18% sobre el total instalado en comunas, seguida se encuentra la comuna EL OSO con un total de **151** instalaciones y POBLADO con 101, siendo estas comunas las más representativas en cuanto a instalaciones.

Tabla 22. Instalaciones por comuna cuarto trimestre 2019

4TO TRIM. 2019	
COMUNAS	INSTALACIONES
BOSTON	26
CENTRO	56
CONSOTA	42
CUBA	28
DEL CAFÉ	95
EL OSO	151
EL ROCIO	5
FERROCARRIL	10
JARDIN	7
OLIMPICA	14
ORIENTE	13
PERLA DEL OTUN	2
POBLADO	101
RIO OTUN	40
SAN JOAQUIN	83
SAN NICOLAS	2
UNIVERSIDAD	43
VILLA SANTANA	155
VILLAVICENCIO	7
COMUNAS	880
CORREGIMIENTOS	627
TOTAL GENERAL	1507

Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

Ilustración 12. Instalación por comunas cuarto trimestre 2019



Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

2.2 Instalación por corregimiento

El total de instalaciones para los corregimientos del Municipio de Pereira fue de 627, un aumento del 31% en instalaciones con relación al trimestre anterior del presente año; cómo se logra apreciar en trimestres anteriores la cifra cada vez aumenta para los corregimientos en cuanto al número de instalaciones de energía; si se toma un comparativo frente al primer trimestre del año 2019 vemos que ocurre un aumento del 199%, esto puede dar lugar a que nuestro Municipio tiene un mayor dinamismo en instalaciones en los corregimientos frente a comunas.

La mayor participación de instalaciones en corregimientos fue para CERRITOS teniendo un total de 515 instalaciones representando un 82% sobre el total instalado en corregimientos; seguido se encuentra el corregimiento TRIBUNAS con un total de 37 instalaciones, MORELIA con 21 instalaciones, COMBIA BAJA con 18, siendo estas las más representativas, y en cuanto a poca participación de total instalado lo ocupa el corregimiento LA BELLA.

Tabla 23. Número de instalación corregimiento cuarto trimestre 2019

4TO TRIM. 2019	
CORREGIMIENTO	INSTALACIONES
ALTAGRACIA	9
ARABIA	9
CAIMALITO	7
CERRITOS	515
COMBIA ALTA	3
COMBIA BAJA	18
LA BELLA	2
LA FLORIDA	6
MORELIA	21
TRIBUNAS	37
CORREGIMIENTO	627
COMUNAS	880
TOTAL GENERAL	1507

Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

Ilustración 13. Número instalaciones corregimientos cuarto trimestre 2019



Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

2.3 Instalación con clase de servicio

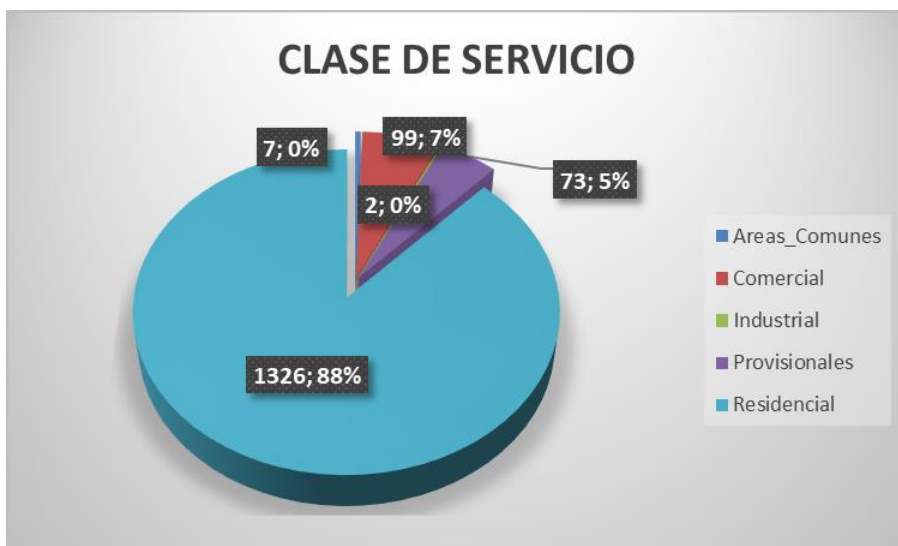
Al clasificar el número de instalaciones por clase de servicio, se evidencia que en su mayoría es para predios residenciales con un total de 1326, ocupando una participación frente al total instalado del 88%, seguido de este se encuentra la clase de servicio Comercial con un total de 99 representando el 7% manteniendo cifras constantes frente a trimestres anteriores, 73 instalaciones para Provisionales con el 5% sobre el total instalado. En áreas comunes 7 instalaciones, área Industrial solo 2 instalaciones.

Tabla 24. Instalación/clase de servicio y su participación cuarto trimestre 2019

4TO TRIM. 2019		
CLASE DE SERVICIO	INSTALACIONES	% PARTICIPACION
Areas_Comunes	7	0%
Comercial	99	7%
Industrial	2	0%
Provisionales	73	5%
Residencial	1326	88%
TOTAL GENERAL	1507	100%

Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

Ilustración 14. Instalación por clase de servicio cuarto trimestre 2019



Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

2.4 Instalación por estrato

Es fundamental conocer el comportamiento de las instalaciones con respecto a estrato; en donde la mayoría de los trimestres del año 2019 el estrato 2 es en donde más se ha realizado instalaciones, para este trimestre dicho estrato tuvo un total de 477 instalaciones con el 32% de participación sobre el total, estas 477 instalaciones están concentradas en el mes de noviembre con un total de 236; igualmente para este mes es en donde se consigna el mayor número de instalaciones durante el trimestre con un total de 564 ocupando su participación frente al total de instalaciones del 37%.

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

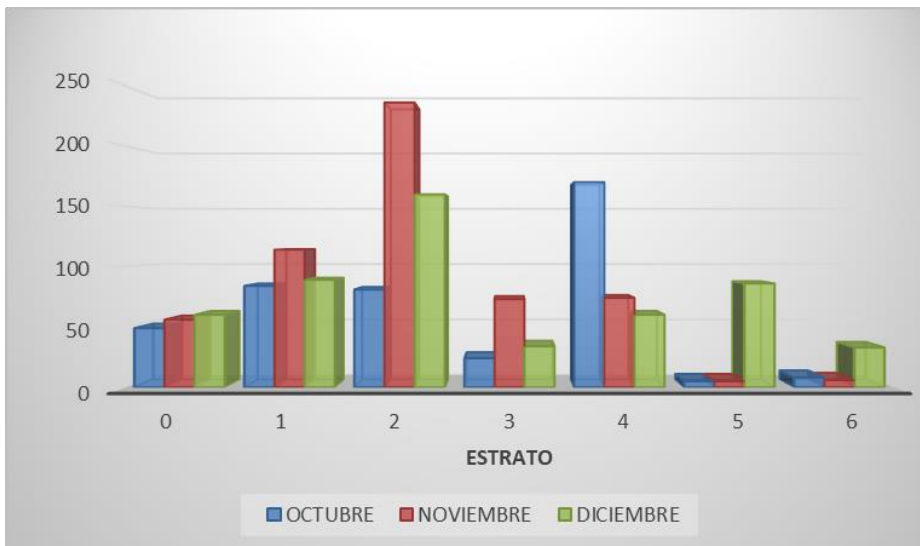
Boletín 2019 (4TO TRIMESTRE)

Tabla 25. Instalación frente a estrato cuarto trimestre 2019

4TO TRIM 2019				
ESTRATO	MES			TOTAL GENERAL
	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	
0	49	56	60	165
1	84	114	89	287
2	81	236	160	477
3	24	73	34	131
4	170	74	60	304
5	5	5	86	96
6	8	6	33	47
TOTAL GENERAL	421	564	522	1507

Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

Ilustración 15. Estrato/instalación por mes cuarto trimestre 2019



Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

3 Transacciones de Compraventa

Según lo reportado por la Superintendencia de Notariado y Registro para el cuarto trimestre del año 2019 se registraron **1575** transacciones de compraventa, obteniendo un aumento del 12% frente al trimestre anterior del presente año, este porcentaje es igual al realizar un comparativo frente al trimestre custrto del año 2018, efecto que resulta de tener una cifra en compraventa de 1402 y pasar a este año a 1575.

La cuantía total para este cuarto trimestre de 2019 se acerca a una disminución del -6% con respecto al cuarto trimestre del año 2018, pasando de \$214.446.131.406 a \$200.809.440.545.

Tabla 26. Comparativo transacciones y cuantía cuarto trimestre 2018-2019

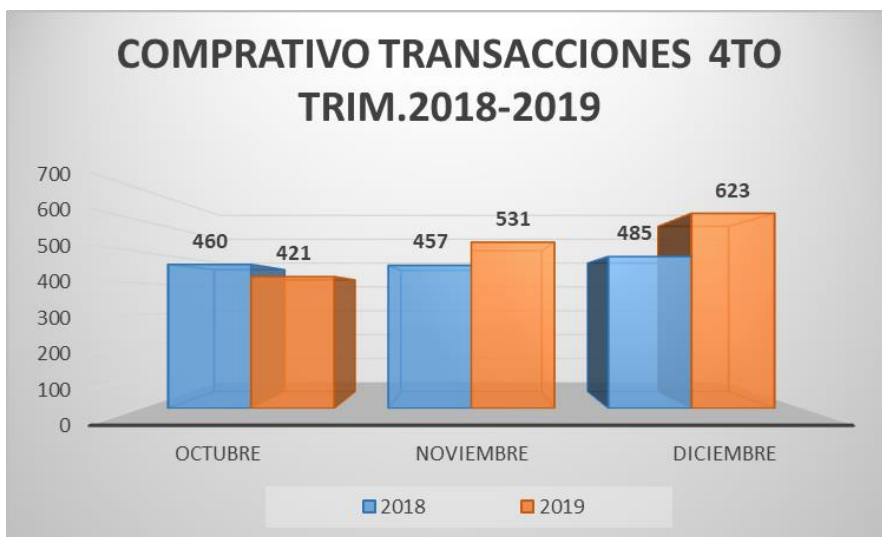
COMPARATIVO						
MES	2018		2019		VARIACION	
	COMPRAVENTA	CUANTIA	COMPRAVENTA	CUANTIA	COMPRAVENTA	CUANTIA
OCTUBRE	460	\$ 54.111.496.825	421	\$ 47.031.036.561	-8%	-13%
NOVIEMBRE	457	\$ 80.933.129.807	531	\$ 67.156.425.010	16%	-17%
DICIEMBRE	485	\$ 79.401.504.774	623	\$ 86.621.978.974	28%	9%
SUBTOTAL	1402	\$ 214.446.131.406	1575	\$ 200.809.440.545	12%	-6%

Fuente: Superintendencia de Notariado y Registro. Elaboró: OBSERVA

Lo anterior demuestra que se pudo obtener un aumento en las transacciones de compraventa siendo los meses de diciembre en donde las transacciones aumentaron en un 28% y noviembre en un 16%, todo lo anterior se base en comparativos de cuarto trimestre del año 2018 con el cuarto trimestre del año 2019.

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

Ilustración 16. Comparativo transacciones cuarto trimestre 2018-2019



Fuente: Superintendencia de Notariado y Registro. Elaboró: OBSERVA

Ilustración 17. Comparativo mes – cuantía cuarto trimestre 2018- 2019



Fuente: Superintendencia de Notariado y Registro. Elaboró: OBSERVA

Es importante saber el total de transacciones en compraventa y cuantía que se obtuvo durante el transcurso del año 2019; a continuación, se muestra el comportamiento en cada uno de los meses teniendo como reporte final un total de **5.916** transacciones de compraventa y una cuantía de **\$781.123.673.408**.

27. transacciones compraventa- cuantía año 2019

MES	2019	
	COMPRAVENTA	CUANTIA
ENERO	439	\$ 57.525.253.955
FEBRERO	482	\$ 63.426.530.896
MARZO	412	\$ 52.818.016.414
SUBTOTAL	1333	\$ 173.769.801.265
ABRIL	501	\$ 60.210.708.685
MAYO	601	\$ 89.202.278.916
JUNIO	496	\$ 71.788.183.041
SUBTOTAL	1.598	\$ 221.201.170.642
JULIO	452	\$ 76.322.158.351
AGOSTO	473	\$ 47.332.078.329
SEPTIEMBRE	485	\$ 61.689.024.277
SUBTOTAL	1410	\$ 185.343.260.956
OCTUBRE	421	\$ 47.031.036.561
NOVIEMBRE	531	\$ 67.156.425.010
DICIEMBRE	623	\$ 86.621.978.974
SUBTOTAL	1575	\$ 200.809.440.545
TOTAL AÑO 2019	5.916	\$ 781.123.673.408

Fuente: Superintendencia de Notariado y Registro. Elaboró: OBSERVA

4 Dinámica Inmobiliaria

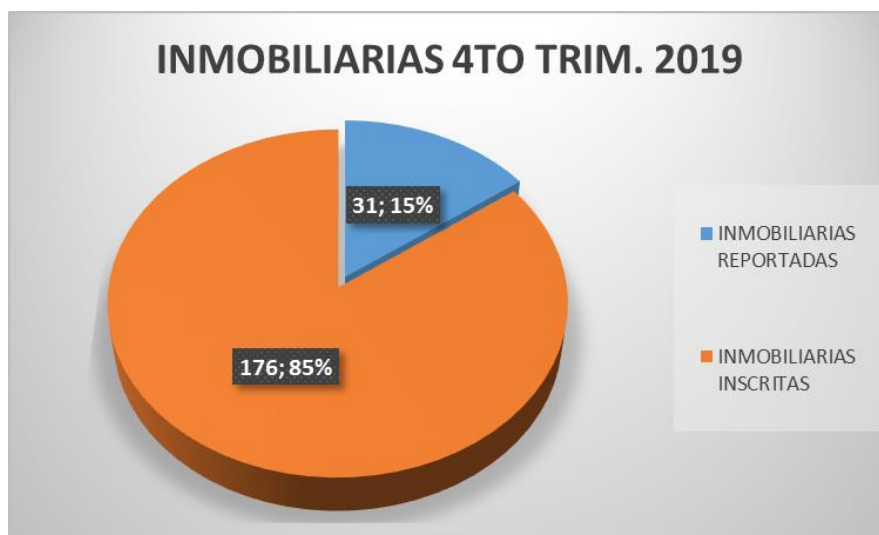
Para el análisis de la Dinámica Inmobiliaria, se toma como base la información suministrada por las Inmobiliarias que están inscritas en la plataforma; con esta información podemos compilar todos los datos necesarios para dar a conocer toda la información concerniente de las transacciones que se realizan en el año 2019; en este caso se tiene información del cuarto trimestre. La información es procesada y analizada, con el fin de que genere herramientas que sean útiles para los principales involucrados como inmobiliarias (oferentes) y ciudadanos (demandantes).

4.1 Inmobiliarias

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

Actualmente se cuenta con una plataforma que facilita la recolección de la información de las Inmobiliarias que se encuentran registradas (176) para este cuarto trimestre conservando así el mismo número que el trimestre pasado de las cuales solo 31 inmobiliarias suministraron información a la plataforma y observatorio Inmobiliario dejando así un porcentaje participativo del 15%.

Ilustración 18. Reporte información inmobiliarias cuarto trimestre 2019



Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elaboro: OBSERVA

En este trimestre el panorama de la información por parte del sector inmobiliario ha disminuido solo 31 inmobiliarias dieron su reporte es decir su variación fue del -16% con respecto al trimestre anterior, sin embargo, como anteriormente se enuncio, el número de inmobiliarias inscritas es el mismo, arrojando un valor constante sin tener aumento en este proceso de ingreso de inmobiliarias al sistema.

4.2 Transacciones por comuna

Ilustración 19. Comunas Pereira



Al obtener información de las inmobiliarias del Municipio de Pereira, se logra realizar el análisis de todos los datos que se compilaron, arrojando un total de 567 transacciones cifra similar a las del trimestre pasado.

Para este trimestre hubo un total de **542** transacciones en Comunas de las cuales se concentra un 40% en la comuna CENTRO con un total de **218** transacciones, siendo el mes de diciembre en donde más dinámica hubo con un total de 93 transacciones; se debe tener mayor claridad sobre el número de transacciones por comuna, para ello, en la siguiente tabla se muestran datos consignados de cada mes.

Tabla 28. Transacciones comuna cuarto trimestre 2019

4TO TRIM 2019				
COMUNA	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	TOTAL GENERAL
BOSTON	11	6	5	22
CENTRO	77	48	93	218
CONSOTA	1			1
CUBA	8	3	5	16
DEL CAFÉ	6	1	2	9
EL OSO	3	1	9	13
FERROCARRIL	1			1
JARDIN	14	12	9	35
OLIMPICA	20	20	18	58
ORIENTE	1	2	2	5
POBLADO	17	15	20	52
RIO OTUN	9	3	1	13
SAN JOAQUIN	6	5	7	18
SAN NICOLAS	2	1		3
UNIVERSIDAD	32	18	24	74
VILLAVICENCIO			4	4
COMUNA	208	135	199	542
CORREGIMIENTO	15	3	7	25
TOTAL GENERAL	222	138	206	567

Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elabora: OBSERVA

Seguido se encuentran la comuna UNIVERSIDAD con un total de 74 transacciones, continua la comuna OLIMPICA con un total de 58 transacciones y la comuna POBLADO con 52, siendo las anteriores comunas las más representativas; para el mes de octubre se registró un total de 208 transacciones, noviembre con 135 y diciembre con 199 transacciones.

La siguiente ilustración muestra el comportamiento de las transacciones de cada comuna y un comparativo del cuarto trimestre 2018 frente al cuarto trimestre del año 2019.

Ilustración 20. comparativo Transacciones comuna cuarto trimestre 2018-2019



Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elaboro: OBSERVA

Al realizar el comparativo del cuarto trimestre del año 2019 con respecto al cuarto trimestre del año 2018 se logra evidenciar una disminución del -7% de transacciones en comunas, claro está que esta variación fue mínima en comparación con las disminuciones que se han presentado en trimestres anteriores.

De 19 comunas para este trimestre 16 comunas reportan información la cual tienen un comportamiento equilibrado en aumento y disminución, es decir 8 comunas presentan una variación negativa, 2 comunas variación constante y 6 comunas restantes variación positiva. La comuna CONSOTA muestra una cifra del -96% de variación ya que para el cuarto trimestre del año 2018 se registraron un total de 13 transacciones y para este año solo 1 transacción, en cuanto a la comuna CENTRO las transacciones fueron similares, registrando para el año 2018 un total de 217 y el año 2019 un total de 218. La siguiente tabla nos muestra claramente los datos analizados.

Boletín 2019 (4TO TRIMESTRE)

Tabla 29. Comparativo y variación transacciones cuarto trimestre 2018-2019

COMPARATIVO 4TO TRIM. 2018-2019			
COMUNA	2018	2019	VAR
BOSTON	21	22	5%
CENTRO	217	218	0%
CONSOTA	13	1	-92%
CUBA	32	16	-50%
DEL CAFÉ	9	9	0%
EL OSO	15	13	-13%
EL ROCIO	1	0	-100%
FERROCARRIL	4	1	-75%
JARDIN	25	35	40%
OLIMPICA	36	58	61%
ORIENTE	5	5	0%
POBLADO	48	52	8%
RIO OTUN	41	13	-68%
SAN JOAQUIN	9	18	100%
SAN NICOLAS	4	3	-25%
UNIVERSIDAD	59	74	25%
VILLAVICENCIO	18	4	-78%
SUBTOTAL COMUNAS	557	520	-7%
CORREGIMIENTOS	16	25	56%
TOTAL GENERAL	573	567	-1%

Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elaboro: OBSERVA

La siguiente tabla muestra el total de transacciones que se registraron durante el transcurso del año 2019, para comunas un total de 2.290, corregimientos un total de 88 dando como resultado un total general de **2.378** transacciones teniendo en cuenta que esta información está basada en la información de un promedio de 35 inmobiliarias.

Tabla 30. Transacciones inmobiliarias año 2019

COMUNA	TOTAL AÑO
BOSTON	69
CENTRO	974
CONSOTA	27
CUBA	100
DEL CAFÉ	24
EL OSO	38
FERROCARRIL	16
JARDIN	117
OLIMPICA	166
ORIENTE	35
POBLADO	220
RIO OTUN	89
SAN JOAQUIN	85
SAN NICOLAS	8
UNIVERSIDAD	285
VILLAVICENCIO	37
SUBTOTAL COMUNAS	2290
CORREGIMIENTOS	88
TOTAL GENERAL	2378

Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elaboro: OBSERVA

Para el cuarto trimestre del presente año, se evidencia que el mayor número de transacciones registradas por las inmobiliarias están enfocados al tipo de transacción ARRENDAMIENTOS con un total de **485** para comunas, esta cifra muestra una participación frente al total de transacciones en comunas del 87%; para inmuebles desocupados destinados a arrendamiento un total de 33 con un 6% de participación aproximadamente, para los predios desocupados para la venta se muestra un total de 6 transacciones reflejando un 1% de participación frente al total en comunas, y para prorroga con 17 transacciones con un 3%.

Tabla 31. Comuna/tipo transacción cuarto trimestre 2019

COMUNAS	ARRENDAMIENTO	DES. ARREND.	DESOCUP. VENTA	PRORROGA	VENTA	TOTAL GENERAL
BOSTON	22					22
CENTRO	189	13	2	14		218
CONSOTA	1					1
CUBA	15	1				16
DEL CAFÉ	9					9
EL OSO	13					13
FERROCARRIL	1					1
JARDIN	29	4	1	1		35
OLIMPICA	53	5				58
ORIENTE	5					5
POBLADO	47	3		1	1	52
RIO OTUN	13					13
SAN JOAQUIN	17		1			18
SAN NICOLAS	2		1			3
UNIVERSIDAD	65	7	1	1		74
VILLAVICENCIO	4					4
COMUNAS	485	33	6	17	1	542
CORREGIMIENTO	23	1		1		25
TOTAL GENERAL	508	34	6	18	1	567

Fuente: Inmobiliarias Pereira. Elaboró: OBSERVA

En la siguiente tabla se muestran datos relacionados al tipo de arrendamiento (Vivienda-Comercial-Industrial-Institucional), en donde se observa que existe una mayor demanda en el sector de la **VIVIENDA** con un total **436** transacciones con una participación sobre el total de transacciones en comunas del 80% aproximadamente; dentro de este tipo de arrendamiento la comuna CENTRO continua con la de mayor dinámica con un total de **151** transacciones.

Para las transacciones de arrendamiento **COMERCIAL** se logra obtener un total de **104** movimientos con un porcentaje del 19% sobre el total de transacciones en comunas; la comuna de mayor transacción es CENTRO con **(67)**, seguida de esta se encuentra la comuna UNIVERSIDAD con solo 22 transacciones.

Tabla 32. Comuna/tipo de arrendamiento cuarto trimestre 2019

4TO TRIM. 2019					
COMUNA	COMERCIAL	INDUSTRIAL	INSTITUCIONAL	VIVIENDA	TOTAL GENERAL
BOSTON	3			19	22
CENTRO	67			151	218
CONSOTA				1	1
CUBA	1			15	16
DEL CAFÉ				9	9
EL OSO				13	13
FERROCARRIL	1				1
JARDIN	3			32	35
OLIMPICA	3	1		54	58
ORIENTE				5	5
POBLADO				52	52
RIO OTUN				13	13
SAN JOAQUIN	2			16	18
SAN NICOLAS	1			2	3
UNIVERSIDAD	22		1	51	74
VILLAVICENCIO	1			3	4
COMUNAS	104	1	1	436	542
CORREGIMIENTO	1			24	25
TOTAL GENERAL	105	1	1	460	567

Fuente: Inmobiliarias Pereira. Elaboró: OBSERVA

Ilustración 21. Comuna/tipo arrendamiento cuarto trimestre 2019



Fuente: Inmobiliarias Pereira. Elaboró: OBSERVA

Boletín 2019 (4TO TRIMESTRE)

Para el sector inmobiliario es de gran importancia tener conocimiento del promedio del valor de arrendamientos tanto de vivienda como comercial en las comunas las cuales es donde se maneja la mayor parte de transacciones; estos datos se reflejan gracias a toda la informacion que suministra el gremio inmobiliario del Municipio de Pereira. Sin embargo los datos consignados por medio de las inmobiliarias no son constantes cada trimestre y esto puede alterar los valores en arrendamientos y sus promedios.

Un claro ejemplo de lo anterior se da en la comuna UNIVERSIDAD ya que para este trimestre el promedio de arrendamiento en el SECTOR COMERCIAL fue de \$2.779.519 registrando así un valor por encima del promedio del trimestre anterior que fue de \$1.675.428.

Tabla 33. Comuna/promedio canon cuarto trimestre 2019

4TO TRIM.2019		
PROMEDIO CANON ARRENDAMIENTO		
COMUNAS	COMERCIAL	VIVIENDA
BOSTON	1.148.453	774.704
CENTRO	1.815.074	577.205
CONSOTA		700.000
CUBA	1.682.807	448.511
DEL CAFÉ		401.205
EL OSO		328.725
FERROCARRIL	1.011.318	
JARDIN	1.527.867	971.888
OLIMPICA	764.333	836.930
ORIENTE		990.000
POBLADO		733.009
RIO OTUN		560.023
SAN JOAQUIN	737.519	660.066
SAN NICOLAS	380.000	464.300
UNIVERSIDAD	2.779.519	1.459.288
VILLAVICENCIO	1.050.000	430.000

Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elabore: OBSERVA

para el SECTOR VIVIENDA los promedios de algunas comunas tambien tuvieron variaciones; el promedio de canon de la comunas mas notable es UNIVERSIDAD con un canon de arrendamiento promedio de \$1.459.288.

También es indispensable conocer en que estrato se evidencia mayor número de transacción y dinamismo, para ello se muestra la siguiente tabla reflejando su comportamiento durante el cuarto trimestre del año 2019.

Tabla 34. Transacciones comuna/estrato

COMUNAS	ESTRATO					TOTAL GENERAL
	2	3	4	5	6	
BOSTON	1	1	16	4		22
CENTRO		62	84	58	14	218
CONSOTA			1			1
CUBA		12	3	1		16
DEL CAFÉ	4	4		1		9
EL OSO		11	1	1		13
FERROCARRIL		1				1
JARDIN			19	15	1	35
OLIMPICA		2	30	25	1	58
ORIENTE		2		1	2	5
POBLADO		13	37	2		52
RIO OTUN		9	3	1		13
SAN JOAQUIN	1	6	8	3		18
SAN NICOLAS		1	1	1		3
UNIVERSIDAD		2	3	35	34	74
VILLAVICENCIO		3		1		4
SUBTOTAL COMUNAS	6	129	206	149	52	542
CORREGIMIENTOS		1	13	5	6	25
TOTAL GENERAL	6	130	219	154	58	567

Fuente: Inmobiliarias Pereira. Elaboró: OBSERVA

El mayor número de transacciones fue para el estrato 3, 4 y 5, siendo el estrato 4 con más actividad de transacciones con un total de 206 dentro de las cuales se registran en la comuna CENTRO con un total de 84 transacciones; continuando con el estrato 5 con un total de 149 transacciones, y el estrato 3 con 129 transacciones.

4.3 Transacciones por Corregimiento

En periodos anteriores se ha venido demostrando que los corregimientos no tienen mayor demanda en cuanto a las transacciones inmobiliarias, sus registros han estado por debajo de las Comunas, esto se debe que las comunas pertenecen a los sectores urbanos del Municipio de Pereira.

La transacción para este cuarto trimestre en corregimientos fue de 24 dato que permaneció constante con respecto al trimestre anterior; el registro de corregimientos para este trimestre fue de 3 corregimientos: CERRITOS, COMBIA BAJA y TRIBUNAS CORCEGA

Tabla 35. Número transacciones/corregimiento cuarto trimestre 2019

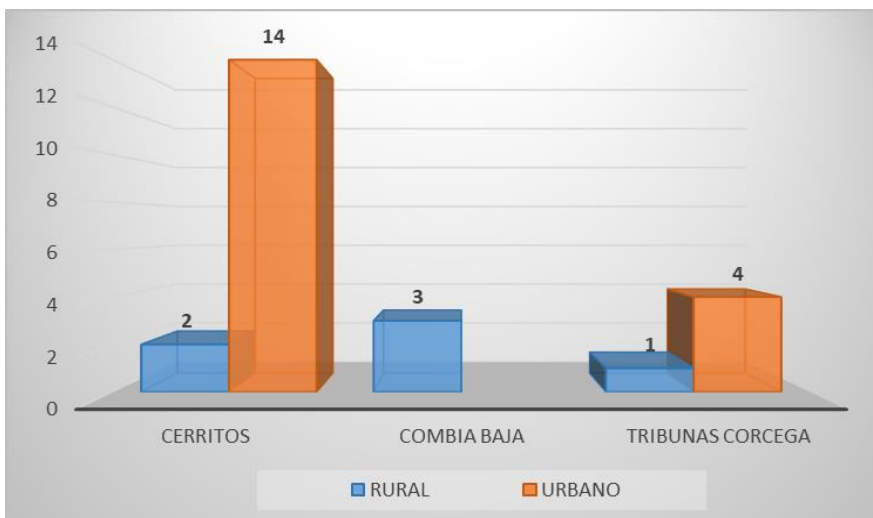
CORREGIMIENTO	RURAL	URBANO	TOTAL GENERAL
CERRITOS	2	14	16
COMBIA BAJA	3		3
TRIBUNAS CORCEGA	1	4	5
SUBTOTAL CORREGIMIENTO	6	18	24
COMUNA		543	543
TOTAL GENERAL	6	561	567

Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elabore: OBSERVA

El corregimiento Cerritos registró un total de 16 transacciones, Combia Baja 3 y Tribunas Córcega 5 movimientos para un total de 24 transacciones durante este cuarto trimestre.

En cuanto al número de transacciones por Sector; se muestra un valor de 18 transacciones para el Sector Urbano y para el Sector rural un total de 6 transacciones.

Ilustración 22. Transacciones corregimiento por Sector cuarto trimestre 2019



Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elabore: OBSERVA

Boletín 2019 (4TO TRIMESTRE)

Los datos en corregimientos son pocos, sin embargo, en cuanto al tipo de transacción se muestra que ARRENDAMIENTOS toma importancia reflejando un total de 22 transacciones con una participación sobre el total de transacciones en corregimientos del 92%; en venta no hubo ningún movimiento, desocupado para arrendamiento 1 y prorroga 1.

Tabla 36. Tipo de transacciones corregimiento cuarto trimestre 2019

CORREGIMIENTO	ARRENDAMIENTO	DESOC. ARREND.	DESOC. VENTA	PRORROGA	VENTA	TOTAL GENERAL
CERRITOS	14	1		1		16
COMBIA BAJA	3					3
TRIBUNAS	5					5
SUBTOTAL CORREG.	22	1	0	1	0	24
COMUNAS	486	33	6	17	1	543
TOTAL GENERAL	508	34	6	18	1	567

Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elaboro: OBSERVA

A continuación, se muestra el promedio de arrendamiento de los 3 corregimientos teniendo en cuenta que el corregimiento cerritos tuvo un total de 16 transacciones las cuales se presta para lograr obtener un promedio sólido, en cuanto al promedio de Combia baja se debe entender que se extrae a partir de 3 transacciones, para el corregimiento tribunias la información se basa a partir de 6 transacciones.

Tabla 37. Corregimiento/promedio canon cuarto trimestre 2019

CORREGIMIENTO	PROMEDIO ARRENDAMIENTO
CERRITOS	1.588.487
COMBIA BAJA	492.291
TRIBUNAS	1.333.075

Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elaboro: OBSERVA

CONCLUSIONES

- Continúa la disminución en la recepción de la información por parte del gremio inmobiliario, ya que para este cuarto trimestre se recibió información de tan solo 31 inmobiliarias de 176 que hay inscritas en este momento en la plataforma de la Alcaldía y Observatorio Inmobiliario dejando una participación del 15% sobre el total inscrito.
- Para este trimestre las licencias urbanísticas registraron un total de 244, presentando un aumento del 10% con respecto al trimestre anterior, también se logra evidenciar un total de 876 licencias que hubo durante el año 2019, arrojando un promedio mensual de 73 licencias; mostrándonos el dinamismo que hubo por parte de la construcción. La mayor participación de licencias fue para la COSNTRUCCION exactamente en el estrato 6. En cuanto al comparativo de licencias frente al cuarto trimestre del año anterior (2018) se muestra exactamente el mismo valor que tuvo las licencias el trimestre pasado con un total de 222 obteniendo así el 10% de crecimiento.
- En cuanto al área licenciada se observa una disminución del -7% frente al trimestre anterior, pasando de **849.611 M2** a **788.481 M2**; sin embargo, la disminución del área licenciada durante lo recorrido del año es mayor alcanzando un -37%. También se logra evidenciar que los metros cuadrados licenciados estuvieron concentrados en la PARCELACION con el 55% de su participación frente al total de metros licenciados.
- La Empresa de Energía de Pereira arroja un total de 1.507 instalaciones de energía para este cuarto trimestre, en donde 880 instalaciones pertenecen a Comunas y 627 a Corregimientos, también se observa un aumento del 14% del total instalado frente al trimestre anterior (julio-sept). Al culminar el año 2019 se obtiene por parte de la empresa de Energía un total de **4.874**

Boletín 2019 (4TO TRIMESTRE)

instalaciones en el Municipio de Pereira, reflejando variaciones positivas de un trimestre a otro.

- Según lo reportado por la Superintendencia de Notariado y Registro para el cuarto trimestre del año 2019 se registraron un total de **1.575** transacciones de compraventa, logrando un aumento de 12% frente al trimestre anterior del presente año. El total de transacciones durante el año 2019 fue de **5.916**; en cuanto a los valores de la cuantía para este trimestre fueron de **\$200.809.440.545**.