

BOLETIN SEMESTRAL OBSERVATORIO INMOBILIARIO CATASTRAL AMCO - DOSQUEBRADAS I-2025



PH DOSQUEBRADAS VENTAS	77	
PH DOSQUEBRADAS ARRIENDO	57	
NPH DOSQUEBRADAS VENTAS	13	
NPH DOSQUEBRADAS ARRIENDO	35	182
TOTAL CAPTURAS	28% DEL TOTAL DE LA MUESTRA	(649)

PH predomina, tanto en ventas como arriendos. Marcando una fuerte tendencia a esta condición y estilo de vida en edificaciones en altura; las capturas están muy bien equilibradas entre ventas y arriendos.

El boletín está formulado con las capturas obtenidas entre el 20 de marzo y el 16 de Junio, segmento tomado para obtener las conclusiones de la dinámica del mercado inmobiliario para el primer semestre del año 2025.

Una de las primeras y más importantes conclusiones, consiste en que definitivamente las vías vertientes definidas para iniciar el proceso de las capturas, recorriendo la avenida Simón Bolívar desde la Romelia hasta el viaducto y regresando por la Avenida Ferrocarril contienen gran porcentaje de las ofertas y transacciones de venta y arriendos de Dosquebradas, esto basados, en que al confluir fuertes dinámicas comerciales, y el fácil acceso a las estaciones de transporte masivo, tanto por temas de movilidad como de vitrina comercial, se genera un gran atractivo para la comunidad en general y los oferentes aprovechan su ubicación estratégica para exaltar la oportunidad de inversión, o las múltiples posibilidades de los arrendamientos, los cuales fluctúan bastante, evidenciándose incluso que las capturas pueden estar disponibles y transmutar al día siguiente en la fase de depuración.

Sumado a esto recordemos que este municipio surgió de forma lineal, precisamente por las dinámicas generadas al borde la vía principal, en los recorridos de los viajeros entre Caldas y la capital de Risaralda, de modo que la cotidianidad se ve ratificada por una tendencia histórica, que continúa siendo muy marcada; también debemos tener en cuenta que debido a esto entre las mencionadas dos vías se conforman los desarrollos urbanos mas tradicionales; en cuyos barrios podemos exaltar que las altimetrías continúan recordando la vocación municipal, conservando en su mayoría entre 12 y 15 metros de altura, con algunas edificaciones que destacan puntualmente, y alcanzan los 6 u 8 pisos de alturas, especialmente sobre la Simón Bolívar, y de forma mas excepcional el caso del borde del perímetro urbano en el costado occidental, que ha jalonado el crecimiento del municipio hacia este sector, con connotaciones renovadoras gracias a los planes parciales, y alcanzan 12 y 15 pisos, conteniendo gran cantidad de oferta en PH, por lo cual se elevan las estadísticas de esta condición y de la fuerte tendencia de la adquisición de apartamentos y aparta estudios agrupados en edificaciones en altura, lo cual influye incluso en los estilos de vida de los compradores y habitantes, que adquieren inmuebles nuevos.

En cuanto a los inmuebles usados, la mayoría de las edificaciones en la búsqueda de explotar su máximo potencial, han creado locales con comercio o servicios en los primeros pisos y vivienda en los siguientes; se detectó que muchas se están transformando, por medio de remodelaciones, obteniendo varias unidades residenciales, en la búsqueda de ingresos. Funcionando como Propiedades horizontales, pero sin su debido Reglamento. Ya sea porque hay un único dueño que subsiste de las rentas o porque han adquirido en común y proindiviso. Saltándose la importancia de tener unas áreas privadas y comunes bien definidas, y de crear una serie de deberes y derechos para los copropietarios de modo que se haga más afable la convivencia. Lo cual se esta convirtiendo en una situación recurrente y de difícil manejo, evidenciando el vacío de la norma y de una entidad

doliente ante esta situación. Razón por lo cual, es importante sugerir un trabajo mancomunado, de la oficina de planeación con las curadurías, control físico, catastro y registro, en la búsqueda de una hoja ruta y soluciones tangibles y ejecutables a corto plazo, en el control, revisión y regulación de este tipo de intervenciones; cabe resaltar, que esto aplica también a la compra y venta incontrolada de porciones de terreno en el área rural, sin cumplir con las áreas de la Unidad Mínima Agraria, aplicable a nuestro territorio. Precisamente bajo esta misma figura.

- Común y proindiviso: Catalogado como fraccionamiento informal del territorio o edificaciones, que no cumple con las normativas vigentes del área mínima en suelo rural o de áreas privadas y suscita la problemática catastral, de que debido a esa situación no se pueden generar las respectivas fichas catastrales. Reiteramos el llamado de atención a los compradores, para que se informen bien antes de adquirir este tipo de predios; además es de suma importancia que todas las instituciones implicadas puedan empezar a generar acciones de mejora en este sentido: control, vigilancia, y planeación del desarrollo territorial

Situación que sucede también en el área rural, en donde se ha ido consolidando y materializando el proyecto de activación económica por medio del ecoturismo, además de ser un foco de desarrollo de condominios campestres, glampings y viviendas y lotes en parcelaciones. Este tema es de alto interés y complejidad, no obstante, se dejaron en este documento algunas definiciones como parcelación, condominio, unidad mínima agraria, para que la comunidad en general se empiece a familiarizar con estos términos y tenga en cuenta que la única forma legal de subdividir un terreno en donde se quiera realizar una construcción, con fines habitacionales en área rural, es por medio de licencia de Parcelación, donde la normativa urbanística lo permita, ya que no todos los tipos de suelos son aptos para ello. Además dejamos sugerido, ampliar este tema, ya que en el próximo Boletín (II-2025), se podrá ahondar en esta situación y muchas otras particularidades que se podrán detectar durante la actualización catastral rural a realizarse en los próximos meses, además, tengamos en cuenta que en la actualidad los datos capturados corresponden al área urbana del municipio; y continuaremos con las conclusiones del mismo tras aportar las definiciones:

Parcelación: Es la división de un terreno grande en varios lotes más pequeños, usualmente en el suelo rural, para destinarlos a vivienda campestre, recreación, producción agrícola o fines mixtos. Estos lotes pueden contar con infraestructura básica como vías internas, redes eléctricas, acueducto o alcantarillado.

Un condominio campestre: es un conjunto de viviendas o lotes en suelo rural o de expansión urbana, destinados al uso residencial, turístico o recreacional, que funciona bajo un régimen de propiedad horizontal o propiedad común, con zonas privadas y áreas comunes.

Desde el punto de vista jurídico en Colombia: El condominio campestre suele estar regulado por la **Ley 675 de 2001** (sobre propiedad horizontal) cuando adopta ese régimen, y debe cumplir con las normas urbanísticas del **POT (Plan de Ordenamiento Territorial)** del municipio correspondiente.

Unidad Mínima Agraria (UMA): Es la **extensión mínima de tierra rural** que se considera necesaria para que una unidad productiva rural sea **económicamente viable**, de acuerdo con las condiciones agroecológicas, tecnológicas y socioeconómicas del área. Regulada por:

1. **Decreto 3600 de 2007** – sobre usos del suelo rural.
2. **Ley 160 de 1994** – establece que el INCORA (hoy Agencia Nacional de Tierras) determinará la UMA por zonas.
3. **Decreto 1232 de 2020** – actualiza conceptos del desarrollo rural.

Licencia de parcelación: (Decreto 1077 de 2015 - compila Decreto 1469 de 2010): Es la autorización otorgada por la autoridad municipal o curaduría urbana, mediante la cual se permite dividir un terreno rural en dos o más lotes, cumpliendo con los parámetros de uso, área mínima (como la UMA o UAF), y servicios requeridos, con fines habitacionales, recreativos, agropecuarios o mixtos.

Parcelación: Es una modalidad de subdivisión del suelo rural que da origen a dos o más lotes, cada uno con un área igual o superior a la unidad agrícola familiar (UAF) o la unidad mínima establecida en el POT o EOT, **con fines de uso habitacional, recreacional o agropecuario**, y que cuenta con infraestructura mínima para su funcionamiento, como vías y servicios públicos básicos.

Las parcelaciones sin licencia ni cumplimiento normativo se consideran **parcelaciones ilegales o clandestinas**, y pueden ser objeto de sanción por parte de las autoridades municipales o ambientales.

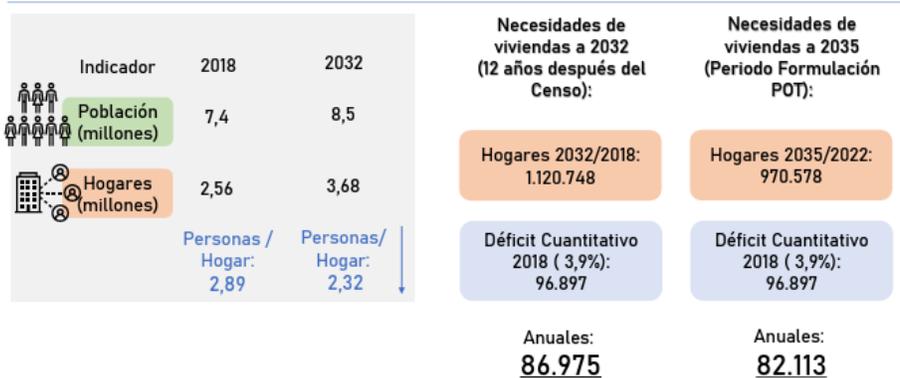
Para continuar analizando las dinámicas en el área urbana estudiada, otro tema importante a tratar dentro de lo evidenciado, es la problemática generalizada en torno al tema de reglamentación de propiedad horizontal, como ya lo empezamos a mencionar en el texto anterior, una gran cantidad de inmuebles que tenían un uso y se están transformando y es inevitable notar la existencia de gran cantidad de ofertas de apartamentos internos, que incluso no están surtiendo el debido proceso de licenciamiento y esto encarece la calidad de la habitabilidad y por ende, al no cumplir con este paso tampoco son candidatos para planos Ph, generando conflictos en cuanto al manejo de las áreas comunes e incluso a la misma convivencia, en la cual vuelve a aparecer la figura del común proindiviso, ya que se están vendiendo porcentajes de áreas construidas creando conflictos entre la información jurídica y catastral, por lo tanto es de suma importancia tomar decisiones administrativas importantes, de la mano de planeaciones municipales y colegio de curadores, e incluso notariado y registro para crear una hoja de ruta al

respecto. Aunado a esto se recomienda que se haga gran énfasis y claridad en la importancia de hacer transferencias basados en el valor del área privada, cuando a PH's respecta, ya que se evidencia que no hay claridad en la comunidad en general.

Del mismo modo en las visitas de campo se pueden evidenciar múltiples vallas de las licencias en trámite: incluyendo parcelación, reforzamiento estructural, y obras nuevas, todas ellas nos permiten prever el jalonamiento del crecimiento urbanístico y los cambios en la concepción del espacio mínimo requerido para una familia, que cada vez disminuye más, e incluso las mismas familias son cada vez menos numerosas, como evidenciamos en el siguiente gráfico, en donde el promedio de personas por hogar bajará a 2,32, según lo proyectado para el año 2032, por el DANE, resaltando también la constante, del déficit cuantitativo de vivienda que se sostiene sobre las 80.000 unidades, esto también debido a la transformación del grupo etéreo predominante, donde cada vez hay menos personas dependientes, pero cada vez más personas en su adultez(todo esto basados en las graficas estadísticas de población) :

Hogares y necesidades de vivienda

El tamaño del hogar continua reduciendose



Durante el primer semestre de 2025, el mercado inmobiliario en Dosquebradas, Risaralda, ha mostrado signos positivos, influenciado por factores económicos tanto locales como nacionales.

Dinámica del mercado inmobiliario en Dosquebradas

Aunque no se dispone de datos específicos para Dosquebradas, a nivel nacional se observa una recuperación en el sector inmobiliario. Según el presidente de Camacol, Guillermo Herrera, se anticipa un incremento en las ventas durante el primer semestre de 2025, impulsado por condiciones crediticias favorables y una disminución en las

tasas de interés.

En Dosquebradas, el gobierno municipal ha invertido más de \$352 mil millones en proyectos de infraestructura y desarrollo urbano durante el primer año de la administración de Roberto Jiménez. Estas inversiones podrían mejorar la calidad de vida y, por ende, aumentar el atractivo del municipio para nuevos residentes e inversionistas.

Tendencias nacionales que impactan a Dosquebradas

A nivel nacional, el mercado inmobiliario experimentó un crecimiento del 31,5% en 2024, con la Vivienda de Interés Social (VIS) como principal motor del mercado. La disminución de las tasas hipotecarias facilitó el acceso a créditos, incentivando la demanda, especialmente en el sector VIS.

Además, se observa un cambio en las preferencias de los compradores, con un aumento en la demanda de casas frente a apartamentos. Este cambio se atribuye al interés en espacios más amplios y la valorización en municipios cercanos a las principales ciudades

Proyecciones para el segundo semestre de 2025

Se espera que las tasas de interés se mantengan relativamente estables, lo que podría continuar incentivando la demanda de crédito hipotecario y facilitar la adquisición de vivienda. Sin embargo, factores como la inflación y el comportamiento del salario mínimo podrían influir en el poder adquisitivo de los compradores y en los precios de la vivienda.

En resumen, el mercado inmobiliario en Dosquebradas durante el primer semestre de 2025 ha sido influenciado positivamente por inversiones locales en infraestructura y por tendencias nacionales favorables en tasas de interés y demanda de vivienda. Se anticipa que estas condiciones continúen en el corto plazo, aunque es importante monitorear factores económicos que podrían afectar el mercado en la segunda mitad del año.

Los precios de locales comerciales en venta en Dosquebradas varían significativamente según la ubicación, tamaño y características del inmueble. A continuación, se presentan algunos ejemplos:

- **Centro Comercial Tacuará Mall:** Locales de 20 m² en venta por **\$220.000.000 COP**, lo que equivale a **\$11.000.000 COP/m²**.
- **Sector El Progreso:** Locales de 30 m² en venta por **\$300.000.000 COP**, resultando en

\$10.000.000 COP/m².

- **Local de 75 m²:** En venta por **\$450.000.000 COP**, equivalente a **\$6.000.000 COP/m².**
- **Local de 222 m²:** En venta por **\$1.150.000.000 COP**, lo que da un precio de **\$5.180.000 COP/m².**

Estos ejemplos indican que el precio por metro cuadrado de locales comerciales en venta en Dosquebradas oscila entre **\$5.180.000 y \$11.000.000 COP**, dependiendo de diversos factores como ubicación y características específicas del inmueble.

Análisis del Valor del Metro Cuadrado de Vivienda Nueva en Dosquebradas, Risaralda – 2025

Durante el primer semestre de 2025, el valor del metro cuadrado para apartamentos nuevos ubicados en conjuntos residenciales del municipio de Dosquebradas, Risaralda, se ha situado en un rango que oscila entre los **\$3.650.000 y \$4.000.000 COP**, evidenciando un **incremento promedio entre el 9,5**

% y el 10 % con respecto al año anterior. Este comportamiento se encuentra en línea con la tendencia nacional, lo cual refleja una dinámica sostenida del mercado inmobiliario en zonas urbanas intermedias.

Según datos actualizados del **Observatorio Inmobiliario Catastral del Área Metropolitana Centro Occidente (AMCO)**, la variación en los precios del metro cuadrado responde a diversos factores estructurales y de mercado, entre los que se destacan:

- **Ubicación del predio:** Las zonas cercanas a corredores viales principales, centros comerciales y equipamientos públicos presentan una mayor valorización.
- **Estrato socioeconómico:** Los proyectos ubicados en sectores de estrato 4 presentan valores por metro cuadrado superiores a los de estratos 2 y 3, debido a mayores estándares constructivos y de diseño.
- **Características del proyecto:** La inclusión de servicios complementarios como piscinas, zonas BBQ, gimnasios, coworking, vigilancia 24/7 y espacios verdes incide directamente en el valor de comercialización.
- **Accesibilidad y conectividad:** La cercanía a rutas de transporte público, estaciones de Megabús y vías de interconexión regional influye en la

percepción de valor.

En cuanto a la oferta de vivienda nueva, se observa una consolidación de proyectos bajo el modelo de **vivienda de interés social (VIS)** y **vivienda de interés prioritario (VIP)**, principalmente en sectores como La Pradera, Frailes

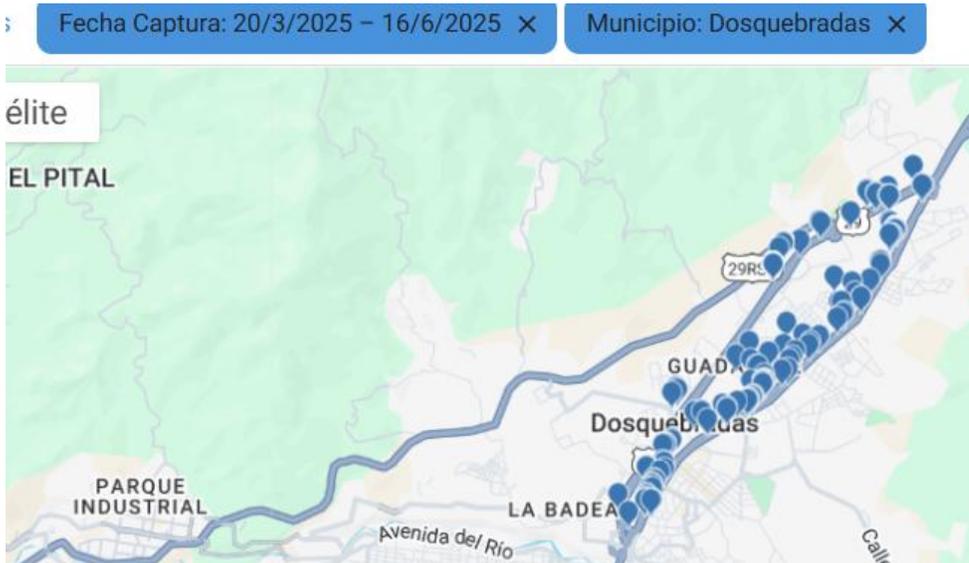
y Santa Mónica, mientras que en zonas como Campestre D y Los Molinos se concentran desarrollos de estrato medio con estándares superiores de calidad y urbanismo.

Este panorama indica una expansión del mercado inmobiliario en Dosquebradas, con una oferta

diversa que responde tanto a la demanda de primera vivienda como a la inversión en activos inmobiliarios de renta o valorización.

Este informe integra datos capturados por método indirecto y directo en el OICM-AMCO y fuentes secundarias como FNA, Camacol, Ferias inmobiliarias, La Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda, Properati, Metrocuadrado y registros catastrales, conforme a la metodología de análisis y observación establecida por el Observatorio Inmobiliario Catastral Multipropósito del Área Metropolitana Centro Occidente.

A continuación, la vista de nuestro observatorio y su evolución en los últimos meses, lo podrás encontrar en la ruta [Ideamco.gov.co/consultas/Observatorio Inmobiliario](http://Ideamco.gov.co/consultas/Observatorio%20Inmobiliario):



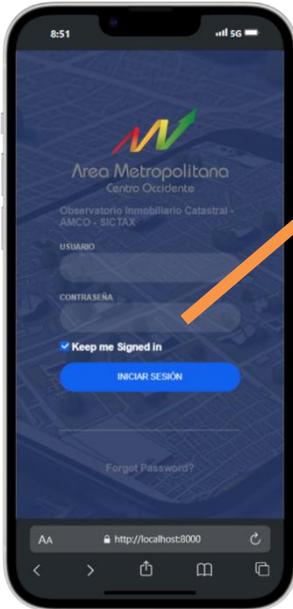
METRICAS ASOCIADAS:



Es importante tener en cuenta que simultáneamente se ha estado trabajando en la estructuración del desarrollo tecnológico, que permitirá a AMCO tener una plataforma dinámica de observatorio Inmobiliario catastral metropolitano, que estará muy pronto en funcionamiento y los invitamos a interactuar con ella:

Como podemos ver en la imagen nuestra idea, no es ser un observatorio común, sino llevar la información del mercado inmobiliario con transparencia y eficacia a todos nuestros usuarios, con la posibilidad de consultar todos los inmuebles que se encuentren ofertados pero, además, nuestro plus será llevar la posibilidad a las personas que necesiten vender o arrendar sus propiedades, de manera gratuita, por medio de nuestro Observatorio Inmobiliario AMCO.

**OBSERVATORIO INMOBILIARIO AMCO:
UN SERVICIO PARA LOS CIUDADANOS**

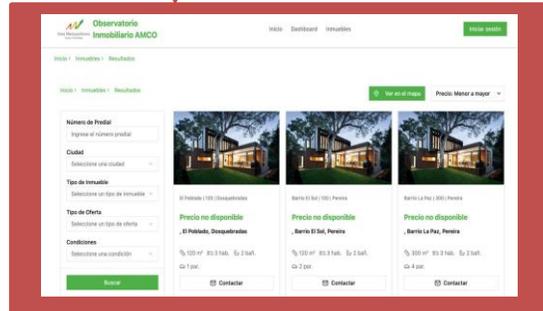


La nueva plataforma de AMCO que capturara, analizara y difundirá las ofertas de compra y venta de inmuebles de nuestra área metropolitana.



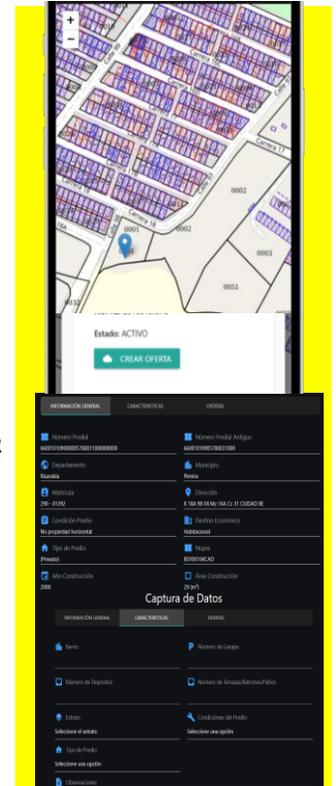
En ella te podrás registrar para realizar consultas o publicaciones de ofertas georreferenciadas en nuestro territorio. Además otras instituciones también tendrán acceso a la

OPORTUNIDAD DE SUBIR OFERTAS DE MERCADO:



POSIBILIDAD DE CONSULTA DE OFERTAS DE VENTA Y ARRIENDO PARA TOMA DE DECISIONES.

Podrás ver inmuebles en venta y arriendo, con información fidedigna y actualizada, y así tomar las decisiones mas acertadas.



Podrás crear una oferta de venta o arriendo para que las personas se interesen