



**GLOSARIO
INFORME DEL MERCADO INMOBILIARIO
MUNICIPIO DE PEREIRA**

**Secretario de Planeación Municipal
Dr. Diego Andrés Toro Jiménez.**

**Dir. Operativo
Dr. José Darío Moreno Peñuela.**

Equipo Técnico

**Astrid Piedad Agudelo C.
Angela María Fatt N.
Carlos Andrés Silva D.
Alejandro Cárdenas J.**

Pereira, Agosto de 2007.



GLOSARIO

El observatorio inmobiliario de Pereira -OBSERVA- con el ánimo de hacer mas claro y comprensible, la lectura de los boletines mercado inmobiliario para personas no familiarizadas con el tema, ofrece un glosario de términos relacionados con algunos conceptos importantes a la hora de analizar el mercado de bienes raíces en el Municipio de Pereira, teniendo en cuenta que el boletín del mercado inmobiliario es una publicación dirigida a la comunidad en general, la cual busca ser una herramienta informativa y de análisis para los gremios involucrados en la temática o cualquier persona que este interesada en este mercado.



ACTIVIDAD EDIFICADORA: Es el conjunto de datos que reflejan el comportamiento del sector construcción, medido a través del aumento o disminución del número de licencias expedidas en determinado periodo de tiempo en el Municipio, comparado con la cantidad de nuevas instalaciones de energía eléctrica. El análisis de este componente lo complementa el estudio de la cantidad de oferta y valor de los nuevos proyectos.

AVALÚO COMERCIAL: Es un estudio que analiza diversos factores arquitectónicos, urbanísticos, estructurales y de mercado, aspectos jurídicos, físicos, metodológicos, económicos y territoriales, que permitan realizar la estimación de un precio acorde con el mercado y justo tanto para el propietario como para posibles compradores e interesados en una propiedad.

BARRIO: Es una unidad territorial compuesta por múltiples elementos y relaciones, su conformación responde mayoritariamente a factores sociales, culturales y económicos, llevados a cabo en forma espontánea por sus residentes.

CANON DE ARRENDAMIENTO: Valor por el cual se da en arrendamiento un inmueble.

CLASES DE SUELO: Son las principales categorías administrativas y legales en que el POT divide el territorio urbano y rural del municipio; estas son para Pereira:

- **SUELO URBANO:** Se considera como suelo urbano las áreas del territorio municipal que cuentan con infraestructura vial, redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Pertenecen a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación al igual que las áreas del suelo de expansión que sean incorporadas.
- **SUELO DE EXPANSIÓN URBANA:** Esta constituido por aquellas áreas del territorio municipal destinadas a la expansión urbana que son habilitadas para el uso urbano durante la vigencia del plan de ordenamiento territorial, según lo determinen los programas de ejecución.
- **SUELO RURAL:** Está constituido por aquellas áreas de terreno aptas para la explotación y/o protección y conservación de recursos naturales renovables y no renovables, donde se contemple la producción y aprovechamiento agropecuario, ganadero, piscícola, forestal, minero, paisajístico y turístico; y otras actividades análogas.

COMUNA: La comuna es la unidad territorial en que se divide el área urbana para efectos de su administración local. Tiene por objeto estimular la organización y participación de la comunidad, satisfacer los intereses locales y facilitar la prestación de servicios.



CORREGIMIENTO: es una división territorial que aúna a varias veredas puestas bajo la jurisdicción de un inspector, nombrado por el Alcalde de Municipio respectivo. El Corregimiento es la unidad intermedia entre vereda y Municipio. El Conjunto de Corregimientos forma el Municipio en su Área Rural.

DINÁMICA INMOBILIARIA: Es el conjunto de datos que representan el movimiento que muestra en su comportamiento el sector inmobiliario, medido a través del aumento o disminución de la cantidad de transacciones de compra y venta que se realizan en el Municipio y a través del análisis del comportamiento de los precios de renta de bienes inmuebles; en diferentes periodos de tiempo.

ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA: La estratificación socioeconómica es el instrumento técnico que permite clasificar la población de los municipios y distritos del país, a través de las viviendas y su entorno, en estratos o grupos socioeconómicos diferentes.

Se realiza principalmente para cobrar los servicios públicos domiciliarios con tarifas diferenciales por estrato y para asignar subsidios en esta área. De esta manera, quienes tienen más capacidad económica pagan más por los servicios públicos y contribuyen para que los estratos bajos puedan pagar sus tarifas.

Los estratos socioeconómicos en los que se pueden clasificar las viviendas son 6, denominados así:

- 1 - Bajo – bajo
- 2 - Bajo
- 3 - Medio – bajo
- 4 - Medio
- 5 - Medio – alto
- 6 – Alto

Los estratos 1, 2 y 3 albergan a la población con menos recursos, la cual es beneficiaria de subsidios en los servicios públicos domiciliarios; los estratos 5 y 6 corresponden a estratos altos que albergan a la población con mayores recursos económicos, la cual debe pagar sobrecostos sobre el valor de los servicios públicos domiciliarios. El estrato 4 no es beneficiario de subsidios, ni debe pagar sobrecostos, paga exactamente el valor que la empresa defina como costo de prestación del servicio.

GEORREFERENCIACIÓN: Procedimiento mediante el cual se muestra la distribución (espacialización) de un fenómeno a través de la utilización de un sistemas de coordenadas y que tiene como producto uno o varios mapas.

INSTALACIONES DE ENERGÍA: Son las conexiones nuevas y de independización que la Empresa de Energía de Pereira S.A. E.S.P realiza para suministrar flujo eléctrico en bienes inmuebles localizados en el Municipio en un tiempo determinado.



LICENCIA CONSTRUCCIÓN: Se entiende por licencia de construcción la autorización para desarrollar un predio con construcciones, cualquiera que ellas sean, acordes con el plan de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas del municipio. Son modalidades de la licencia de construcción las autorizaciones para ampliar, adecuar, modificar, cerrar o demoler construcciones.

LICENCIA URBANISMO: Se entiende por licencia de urbanismo, la autorización para ejecutar en un predio la creación de espacios abiertos públicos o privados y las obras de infraestructura que permitan la construcción de un conjunto de edificaciones acordes con el plan de ordenamiento territorial del municipio. Son modalidades de la licencia de urbanismo las autorizaciones que se den para la parcelación de un predio en suelo rural o de expansión urbana, para el loteo o subdivisión de predios para urbanización o parcelación y el encerramiento temporal durante la ejecución de las obras autorizadas.

LICENCIAS URBANÍSTICAS: Una licencia urbanística es la autorización previa, expedida por el curador urbano para adelantar obras de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios; de construcción, ampliación, adecuación, reforzamiento estructural, modificación, demolición de edificaciones, y para la intervención y ocupación del espacio público, en cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial.

PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL: Es la herramienta básica de la planeación, donde se materializan el programa de gobierno y las políticas institucionales, con el propósito de mejorar las condiciones de vida de los habitantes del municipio, con la participación de los sectores público y privado.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL POT: Es un proceso diseñado para organizar el espacio geográfico donde se localiza el municipio, con base en las características económicas, sociales, culturales y ambientales que este posee. Se realiza mediante actuaciones físicas sobre la ciudad, impulsando nuevas formas de desarrollo, uso y ocupación del territorio existente y el que se piensa ocupar en el futuro. Estas actuaciones físicas deben responder a una serie de objetivos, que son previamente concertados con todos los habitantes del municipio ya que se constituyen en la meta que debemos cumplir, es la imagen de la ciudad donde queremos vivir.

SOLUCIONES POR LICENCIA: Cantidad de inmuebles que se autorizan mediante una licencia de construcción.

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO: Entidad encargada de prestar del servicio público del registro de instrumentos públicos, especialmente de transacciones de compra-venta; también se encarga de orientar, vigilar, inspeccionar y controlar el servicio público notarial.



TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN: categorización de los tipos de construcción que existen como son:

- **Casa:** construcción diseñada para vivienda independiente o bifamiliar.
- **Apartamento:** construcción diseñada para vivienda que hace parte de un edificio.
- **Local:** construcción diseñada para comercialización de bienes y servicios.
- **Bodega:** construcción diseñada para almacenaje de mercancía y/o productos.

TRANSACCIÓN INMOBILIARIA: Operaciones de compra – venta de bienes inmuebles nuevos y usados.

UNIDADES DE PLANIFICACIÓN UPS: Son áreas dentro de las Zonas de Planificación con características físicas homogéneas dentro de ellas y diferentes con las otras, dentro de la misma zona; que sugieren acciones estructurantes integrales, obedeciendo a objetivos generales de ordenamiento en el mediano y largo plazo; y apuntando a canalizar la actuación pública y privada hacia la concreción del objetivo de la Zona de Planificación y del modelo territorial propuesto para la ciudad de Pereira a través del **POT**.

USO DEL SUELO: Es el destino señalado a un terreno a un edificio o parte de éstos, los cuales delimitan la ciudad con las actividades que albergan.

VEREDA: es la unidad básica de manejo y de división territorial político administrativo localizada en el área rural debidamente legalizada por un acuerdo y con una junta de acción comunal que la represente si así lo desea la comunidad, que cuenta generalmente con un sistema de asentamiento poblacional concentrado y disperso a la vez, de uso tanto residencial como complementarias a actividades en materia forestal, agraria, pecuaria, agroindustrial y comercial, y además que determine el Plan de Ordenamiento Territorial.

ZONAS DE PLANIFICACIÓN ZP: Son grandes porciones del territorio urbano y de expansión del municipio de Pereira, claramente delimitadas en el Plan de Ordenamiento, con características físicas y socio-económicas claramente reconocibles, las cuales serán objeto de decisiones administrativas y de intervenciones urbanísticas a través de las Unidades de Planificación; las Z.P se diferencian entre ellas de acuerdo con sus características propias, potencialidades físicas, localización en la ciudad, competencias con los sistemas estructurantes y con las políticas de usos del suelo.



Bibliografía

- BORRERO OCHOA OSCAR. **Avalúos de inmuebles y garantías**. Segunda Edición 2002, Bogotá, D.C.- Colombia.
- MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL. **Decreto 564 de 2006**. Bogota D.C. – Colombia.
- MUNICIPIO DE PEREIRA. **Acuerdo 23 Plan de Ordenamiento Territorial**.2006 Pereira - Risaralda
- MUNICIPIO DE PEREIRA. **Acuerdo 18 Plan de Ordenamiento Territorial**.2000 Pereira - Risaralda
- SECRETARIA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL. **La Planeación una ruta segura con la comunidad**. 2003. Pereira - Risaralda
- SISTEMA DE INFORMACIÓN GEOREFERENCIADO DE PEREIRA (SIGPER). **Informe de Análisis de resultados mapa de barrios para la ciudad de Pereira**. 2007. Pereira - Risaralda.
- Fuente Portada: Plan parcial de renovación urbana - Bavaria -