



Herramientas para la Modernización de Catastro y Registro

Módulo 7: Glosario de Términos

1. **Acreeedor Hipotecario:** La persona prestamista de hipoteca.
2. **Adjudicatario:** Persona o entidad que ofrece el precio de compra más alto y que cumple el resto de requisitos formales exigidos en el procedimiento, por todo lo cual el Juzgado le declara nuevo propietario del bien subastado.
3. **Administrador de Fincas:** Persona encargada de cuidar y dirigir la finca. Puede ser alguien que no pertenezca a la comunidad. Normalmente se trata de un profesional del ramo, un Agente de la Propiedad Inmobiliaria o Administrador de Fincas, la persona que organiza y dispone los bienes.
4. **Agencia inmobiliaria:** Empresa especializada en transacciones inmobiliarias, especialmente alquiler y venta de inmuebles, que cobra un porcentaje por sus servicios.
5. **Agente de la propiedad inmobiliaria:** API: Profesional titulado que actúa como intermediario en una transacción inmobiliaria y que normalmente cobra, como contraprestación, un porcentaje sobre el precio de la misma (comisión). En el caso de ventas o compras su comisión generalmente se sitúa entre el 1,5% y el 2%.
6. **Agente Hipotecario:** Compañía cuyo servicio consiste en unir a los prestamistas con los prestatarios.
7. **Agregación:** Acto mediante el cual se separa una parte de una finca registral para unirla a otra finca.
8. **Agrupación:** Acto mediante el cual se unen varias fincas registrales para formar una nueva.
9. **Alquilar:** Acción por la que un propietario cede el uso de un bien a otra persona a cambio de un precio. (Sinónimo: Arrendar).
10. **Alquiler con Opción de Compra:** Derecho a comprar un activo en una fecha futura por el precio pactado.



11. **Amojonamiento:** Es la acción de colocar señales o hitos en la linde divisoria de dos fincas, a fin de que sirvan como punto de referencia del inicio de una u otra propiedad. Acción que acostumbra ir precedida del deslinde de fincas, realizándose por las partes por vía.
12. **Anteproyecto:** Conjunto de trabajos preparatorios de un proyecto final y definitivo.
13. **Arbitrio municipal de plusvalía:** Tasa que se devenga a favor del Ayuntamiento donde radica la finca, por el hecho de la transmisión o venta de la misma. La liquidación se realiza por la diferencia de valor que ha experimentado la finca desde la última transmisión.
14. **Arbitrios municipales:** Impuestos o tasas locales, establecidos por un municipio o por el ayuntamiento.
15. **Área de desarrollo:** Localidad o región en la que la Administración concentra sus esfuerzos para crear un polo de atracción para nuevas industrias, generar empleo y mejorar la infraestructura.
16. **Área de reparto:** División que se realiza en suelo urbano y urbanizable a efectos de delimitar, sobre cada uno de ellos, el aprovechamiento tipo.
17. **Área metropolitana:** Zona geográfica cercana a una gran ciudad, normalmente alrededor de ésta y con la que mantiene relaciones de interdependencia.
18. **Área residencial:** Zona de una ciudad cuyo uso permitido es el de vivienda, de forma mayoritaria sobre otros usos.
19. **Arrendamiento Urbano:** Contrato por el cual el arrendador cede al arrendatario o inquilino el disfrute de un inmueble por tiempo determinado y a cambio de un precio cierto.
20. **Arrendatario:** Persona obligada al pago de una renta por el derecho a uso de un inmueble, que no es de su propiedad. (Ver Inquilino).
21. **Autoliquidación:** Actuación del sujeto pasivo de un impuesto por la que calcula e ingresa la deuda tributaria ante la Administración de Hacienda correspondiente.
22. **Bajo rasante:** Toda construcción edificada bajo el nivel del suelo. En terminología urbanística, toda aquella superficie construida bajo el nivel de rasante (suelo). Normalmente no suele computar a los efectos de edificabilidad.



23. **Baldíos:** Relativo al derecho de aprovechamiento comunal de ciertos bienes rústicos, generalmente pastos y bosques, por los vecinos de un pueblo o comunidad de ámbito rural.
24. **Bien Fungible:** Los muebles de los cuales no puede hacerse el uso adecuado a su naturaleza sin consumirlos y aquellos en reemplazo de los cuales se admite legalmente otro tanto de igual calidad.
25. **Bienes demaniales:** Bienes de dominio público. Propiedades administrativas formalmente sometidas al uso y servicio público, por expreso reconocimiento y delimitación hecha por la propia administración.
26. **Bienes industriales:** Bienes utilizados en la producción de otros y no destinados al consumo individual, como maquinaria, herramientas pesadas o materias primas.
27. **Bienes inmuebles:** Incluye aquellos que no pueden transportarse de un lugar a otro y los que se adhieren permanentemente a ellos (tierra y bienhechurías). Tienen una situación fija y no pueden ser desplazados sin ocasionar daños a los mismos. Pueden serlo por naturaleza.
28. **Bienes patrimoniales:** Bienes de propiedad privada, y aquellos afectos al Estado en los que no incurra la circunstancia de estar destinados al uso público o a algún servicio público o fomento de la riqueza nacional.
29. **Bienes tangibles:** El inversionista puede optar entre comprar productos financieros o adquirir bienes tangibles como son los inmuebles. Normalmente los bienes tangibles ofrecen como gran ventaja su gran capacidad para incluir en su precio el aumento en el costo de vida.
30. **Calidad:** Conjunto de características de un producto, un proceso o un servicio, que lo hacen apto para satisfacer las necesidades del usuario.
31. **Calificación registral:** Calificación que lleva a cabo el Registrador de la Propiedad antes de inscribir un documento en los libros del registro. Constata la legalidad del título o documento presentado, la corrección del proceso de realización del mismo y la capacidad de los otorgantes.



32. **Cancelación de la hipoteca:** Una vez llega el final de la hipoteca y se han pagado todas las cuotas, se debe cancelar la hipoteca mediante una escritura y una inscripción en el Registro de la Propiedad.
33. **Cancelación del Préstamo Hipotecario:** Extinción de la hipoteca por liquidación de la deuda pendiente.
34. **Cancelación Registral:** Al terminar de pagar una hipoteca es necesario formalizar la carta de pago del banco, mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, que anula la hipoteca que existe sobre el bien. Conlleva gastos de notaría y Registro.
35. **Catálogo de bienes y espacios protegidos.** Existen dos tipos:
Categoría constructiva - Cualidad que hace referencia a la calidad constructiva de los edificios, y que incluye materiales, técnicas y acabados. Determina el valor de la construcción dentro de la valoración catastral.
36. **Cédula Catastral:** Documento expedido por el Catastro, que refleja las características físicas y la condición de la vivienda, de la finca y también recoge si el valor catastral es trascendente a efectos fiscales, es decir, ITP, IVA, IRPF, Impuesto sobre el Patrimonio, etc.
37. **Cédula de calificación definitiva:** Es un certificado expedido por las Consejerías de la Vivienda de las correspondientes Comunidades Autónomas, donde se especifican las características de las Viviendas de Promoción Pública (V.P.P., antigua V.P.O.), así como sus precios máximos de venta.
38. **Cédula de Habitabilidad:** Documento expedido por la Administración Pública a fin de controlar las condiciones de salubridad e higiene de los edificios destinados a vivienda y alojamiento. Es imprescindible su obtención para contratar el alta de los servicios de agua, gas y luz.
39. **Cédula hipotecaria:** Título valor de renta fija con garantía hipotecaria.
40. **Cédula urbanística:** Documento que certifica la normativa urbanística aplicable a un determinado terreno. Hace referencia al planeamiento que afecta a dicho terreno, e indica los usos autorizados, la edificabilidad, ocupación, alturas máximas, etc.
41. **Certificación Registral:** Documento expedido por el Registro de la Propiedad que atestigua la situación registral de una finca.



42. **Cesión:** Traspaso de un derecho, propiedad u otra cosa que se realiza a favor de alguien. Se diferencia de la novación en que supone simplemente el cambio de sujeto y no la extinción de la obligación y su sustitución por otra.
43. **Clasificación:** En urbanismo hace referencia a la técnica de categorización del suelo, según su destino urbanístico básico: suelo urbano, urbanizable, no urbanizable.
44. **Colindante:** Finca que limita con otra.
45. **Comprobación urbanística:** Es la consulta a los planes urbanísticos correspondientes a la localidad en la que está situada la finca. Se recomienda esta consulta por si hubiere un plan que afectase al inmueble que se quiere adquirir.
46. **Comunero:** Copropietario.
47. **Comunidad de bienes:** Según el artículo 392 del Código Civil, existe comunidad cuando la propiedad de una cosa o de un derecho (de una finca, de un coche, de una patente, de una acción de una sociedad anónima o limitada, etc.) pertenece en proporción igual o desigual a varias personas.
48. **Comunidad de Propietarios:** El total de propietarios de un mismo edificio que se rige por la Ley de Propiedad Horizontal, así como por las normas o estatutos por ellos acordados.
49. **Comunidad ganancial:** Más corrientemente conocida como Sociedad de Gananciales, es un régimen económico del matrimonio, establecido como supletorio en defecto de pacto en los territorios sometidos al ámbito del Código Civil. Se caracteriza por la coexistencia constante en el matrimonio.
50. **Concesión administrativa:** Licencia otorgada por la Administración por un plazo determinado de años, a particulares o empresas para la apropiación o aprovechamiento de bienes de dominio público. Habitualmente suelen concederse sobre terrenos de propiedad pública para construir.
51. **Concesionario:** Titular de una concesión.
52. **Concurso:** Llamamiento a los que quieran llevar a cabo la ejecución de una obra o la prestación de un servicio bajo determinadas condiciones, a fin de que presenten propuestas. Posteriormente se lleva a cabo la adjudicación.



- 53. Constructor:** El agente que asume contractualmente ante el promotor el compromiso de ejecutar con medios humanos y materiales, propios o ajenos, las obras o parte de las mismas con sujeción al proyecto y al contrato.
- 54. Contenido:** Todos aquellos bienes que se encuentran dentro de un inmueble pero no están unidos a él de una forma fija y permanente, como son los muebles, electrodomésticos, los objetos de especial valor.
- 55. Continente:** Todos aquellos elementos fijos de un inmueble, como son sus cimientos, paredes, suelos, etc., así como las instalaciones del agua, gas, etc. También están comprendidos en el continente los elementos adheridos de forma fija a los mismos (pintura, revestimientos de papel pintado, estucados u otros de tipo decorativo). **Contratista:** Persona que por contrato ejecuta una obra material o está encargada de un servicio para el gobierno, una corporación o un particular.
- 56. Contribución territorial urbana:** Impuesto o tasa municipal de carácter anual que afecta a la propiedad inmobiliaria tanto urbana como rústica; se le denomina comúnmente impuesto sobre bienes inmuebles (IBI).
- 57. Costo de ejecución material:** Gastos necesarios para la construcción de un edificio, que incluyen los materiales empleados y la mano de obra.
- 58. Costo de ejecución por contrata:** Gastos necesarios para la construcción de un edificio, que incluyen los materiales empleados, la mano de obra y el beneficio industrial del constructor.
- 59. Costo de reposición depreciado:** Este procedimiento, que se emplea en limitadas circunstancias para informes cuya finalidad sean los estados financieros, consiste en añadir al valor del terreno una cantidad que se obtiene de deducir el costo de reposición bruto de un edificio destinado.
- 60. Crédito hipotecario:** Es un contrato por el que una entidad financiera abre una línea de financiación de la que el titular puede ir tomando cantidades según sus necesidades (esta es la principal diferencia con un préstamo, en este, la cantidad inicial es fija y sólo hay una).



61. **Declaración de obra nueva:** Escritura notarial otorgada por el contratista o promotor de un edificio, mediante la cual se hacen constar las características del inmueble construido, así como su superficie y valoración fiscal.
62. **Declaración de siniestro:** A través de este documento, el asegurado le comunica a su compañía de seguros que se ha producido un siniestro y las circunstancias en que se produjo.
63. **Derecho hipotecario:** Rama del derecho que trata todo lo referido al derecho real de las hipotecas.
64. **Derecho real:** Son derechos que atribuyen a su titular una facultad sobre los bienes o intereses patrimoniales frente a otras personas. Se establecen como limitaciones a la propiedad o dominio de una cosa, y por tanto, al valor económico de ésta.
65. **Derechos reales de garantía:** Aquellos mediante los que se adscriben uno o varios bienes determinados a la satisfacción preferente, mediante su valor de venta, cualquiera que sea el patrimonio en que se encuentren, de una obligación determinada. En el derecho español se consideran la prenda y la hipoteca. La hipoteca a su vez puede tomar las figuras de pacto, testamento o tácita.
66. **Desafectación:** Declaración solemne que desvincula el bien del uso o servicio público.
67. **Deslindar:** Señalar los límites de un terreno o heredad.
68. **Deuda:** Obligación que uno tiene de pagar o devolver a otro lo que antes se le prestó.
69. **Deuda tributaria:** Es la cantidad final que el sujeto pasivo debe ingresar a la Administración de Hacienda por un impuesto determinado. Para calcular la deuda el esquema básico dependerá de la legislación específica aplicable.
70. **Deudor:** El que está obligado a satisfacer una deuda.
71. **Devaluación:** Pérdida o disminución en el valor de la moneda nacional respecto de alguna moneda extranjera. Los tipos de cambio expresan la relación de valores entre las monedas de distintos países, de modo que la devaluación se manifiesta como un aumento en el tipo de cambio de una moneda frente a otra.
72. **Dirección General de Registros y Notariado:** Órgano encargado de la vigilancia y control de los Registros y de la resolución de los recursos administrativos interpuestos por su actuación.



- 73. Director de Obras:** Según la definición de la Ley de Ordenación de la Edificación, es el agente que, formando parte de la dirección facultativa, dirige el desarrollo de la obra en los aspectos técnicos, estéticos, urbanísticos y medioambientales, de conformidad con el proyecto.
- 74. División horizontal:** Acto documentado en título público, mediante el cual se divide un inmueble en varias y distintas fincas registrales independientes, con asignación a cada una de ellas de un coeficiente de copropiedad o participación en el total del inmueble.
- 75. Documento de Hipoteca:** Una escritura hipotecaria que tiene el efecto de una hipoteca sobre la propiedad traspasada e impone una obligación sobre los bienes otorgados.
- 76. Documento Privado:** Aquel que recoge la voluntad de quien lo otorga. Por ejemplo, si es una compraventa, recoge la voluntad de las partes de transmitir la propiedad de una finca. No se firma en presencia de ningún fedatario público, ni se inscribe en ningún Registro.
- 77. Documento Público:** Documento que recoge la voluntad de quien lo otorga y es autorizado por un Notario, lo que le faculta para ser inscrito en el Registro de la Propiedad. Se conoce comúnmente como escritura, y algunas de las más frecuentes son las de hipoteca y las de compraventa.
- 78. Dominio:** Expresión empleada para referirse al derecho de propiedad sobre las cosas.
- 79. Edicto:** Es un aviso público o una comunicación judicial con la que se da conocimiento al conjunto de ciudadanos o a un particular, de quien(es) desconoce su domicilio actual, de la existencia de un procedimiento judicial que le(s) afecta o puede afectarle(s).
- 80. Edificio:** Es cualquier tipo de construcción sólida, durable y apta para albergar uno o varios espacios destinados al desarrollo de cualquier actividad.
- 81. Edificio en construcción:** Es toda obra de nueva edificación iniciada y no terminada que cuente con la correspondiente licencia y se realice de acuerdo con un proyecto visado por el colegio profesional correspondiente.
- 82. Edificio en proyecto:** Es cualquier tipo de construcción (obra nueva o rehabilitación) que se realizará sobre un terreno o finca determinada con arreglo a un proyecto visado por el colegio profesional correspondiente.
- 83. Embargo:** Procedimiento judicial mediante el cual se retienen los bienes de una persona para hacer efectivo el cobro de una deuda reclamada judicialmente por su acreedor.



84. **Enajenar:** Transmisión a otro sujeto del derecho que se ostenta. Asociado al contrato de compraventa.
85. **Entorno demográfico:** Medio humano en el que se produce una determinada actividad, medido y calificado por el tamaño de la población, la distribución geográfica, la densidad, la movilidad, las tendencias poblacionales, la distribución por edades, la tasa de nacimiento, la edad.
86. **Equipamientos Urbanos:** Conjunto de edificaciones e instalaciones al servicio de la comunidad (habitantes del municipio) como escolares, deportivos, sociales, religiosos, sanitarios, etc., es decir Colegios, Polideportivos, Bibliotecas, Iglesias, Hospitales, etc.
87. **Escritura de compraventa:** Es el contrato definitivo de compraventa que se firma ante el notario. Atribuye por sí mismo la propiedad de lo comprado. Constituye el único documento público de obligatoria inscripción en el Registro de la Propiedad.
88. **Escritura de hipoteca:** Documento oficial, expedido por un notario, donde constan las cláusulas y condiciones que se han pactado entre acreedor y deudor de un préstamo o crédito hipotecario. Para que tenga efectos frente a terceros debe estar inscrita en el Registro de la Propiedad.
89. **Escritura pública:** Documento notarial público firmado y autorizado por un Notario que da fe de su contenido y constituye el único documento público obligatorio que lo faculta para ser inscrito en el Registro.
90. **Estado financiero:** Documento contable que muestra la situación patrimonial o los resultados de una empresa a través del balance de situación, cuenta de resultados y estado de origen y aplicación de fondos.
91. **Estudio de detalle:** Tiene por objeto concretar los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y señalar las alineaciones y rasantes.
92. **Estudio de Factibilidad:** Un estudio de un área urbana para determinar si es practicable emprender un proyecto o proyectos de renovación urbana, dentro de dicha área.
93. **Estudio económico/financiero del P.G.O.U.:** Documento del P.G.O.U., que evalúa económicamente el costo de las acciones programadas, comparándolo con la capacidad financiera de las administraciones actuantes.



94. **Exceso de cabida:** Se produce cuando hay una descoordinación entre la superficie publicada por el registro de la propiedad como superficie de una finca y lo que existe en realidad. Estos descuadres entre lo publicado y lo existente obedecen a las variaciones que se producen por las diferentes fuentes utilizadas para obtener las superficies.
95. **Expediente de dominio:** Procedimiento judicial iniciado por el propietario de un inmueble a fin de obtener la inscripción del mismo en el Registro de la Propiedad.
96. **Expropiación:** Privación de la propiedad privada llevada a cabo por la autoridad competente por una causa justificada de utilidad pública o interés social. Para su aplicación es necesaria una compensación denominada indemnización.
97. **Fachada:** Parte de un edificio (normalmente vertical) que delimita el interior del exterior.
98. **Fedatario público:** Persona facultada para dar fe pública, dotando de certeza y exactitud a contratos, actos y negocios jurídicos. Son los notarios o corredores de comercio. (Ver Notario y Corredor de Comercio).
99. **Fichero de ámbito de ordenación:** Fichero de ámbitos de ordenación y planes temáticos del P.G.O.U.: Documento del P.G.O.U. donde se establece la regulación urbanística pormenorizada de determinadas áreas que el Plan General ha estimado oportuno individualizar o remitir a planeamiento de desarrollo.
100. **Finca:** Término utilizado en el Registro de la Propiedad para identificar a todo bien inmueble (vivienda, local, oficinas, terreno, rústica, etc.).
101. **Finca de regadío:** Terreno con posibilidad de riego regular dedicado al cultivo.
102. **Finca registral:** Es toda aquel derecho con sustancia real (física) que accede al registro de la propiedad, con número propio e independiente en tanto subsista la finca.
103. **Grandes superficies:** Denominación de las áreas comerciales superiores a los 3.000 o 4.000 m² como hipermercados, grandes almacenes y centros comerciales especializados.
104. **Hectárea:** Medida de superficie equivalente a 10.000 metros cuadrados.
105. **Heredad:** Es una expresión antigua empleada para referirse a las fincas rústicas.
106. **Imposición de servidumbre:** Imposición de un derecho sobre una finca o un bien de dominio público, a favor de una o más personas, o de una comunidad, a quienes no pertenece esa finca o bien.



- 107. Impuesto sobre el Incremento del Valor de Terrenos:** Impuesto municipal que grava el aumento de valor de los terrenos. Se aplica exclusivamente a la compraventa, y corre a cargo del vendedor, salvo pacto en contrario que deberá constar en escritura pública. Se conoce como plusvalía.
- 108. Impuesto sobre la construcción/instalaciones/obras:** Impuesto que grava la realización dentro del término municipal de cualquier obra, instalación o construcción para la que se exija la obtención de la pertinente licencia de obras o urbanística. Se trata de un impuesto indirecto, municipal, de establecimiento.
- 109. Indiviso:** Fundo que, perteneciendo en propiedad a dos o más personas, se encuentra dividido en cuotas ideales, no siendo susceptible de división.
- 110. Informe de calidad del terreno:** Ver Evaluación medioambiental.
- 111. Informe urbanístico:** Es el que define su arquitectura, emplazamiento, entorno, trazado y definición de viales, accesos, aparcamientos, jardines, monumentos y mobiliario urbano; comunicaciones de superficie y subterráneas, servicios de agua, gas, electricidad y teléfono.
- 112. Infraestructuras exteriores del terreno:** Son las necesarias para dotar al terreno de los servicios urbanísticos exigidos para su consideración como solar, de acuerdo con la legislación sobre régimen del suelo y ordenación urbana.
- 113. Inmobiliario:** Relativo a bienes inmuebles o raíces.
- 114. Inmueble:** Las tierras, edificios, caminos, construcciones y minas, y los adornos, artefactos o derechos a los cuales atribuye la ley consideración de inmuebles.
- 115. Inquilino:** Persona obligada al pago de una renta por el derecho al uso de un inmueble que no es de su propiedad. (Ver Arrendatario).
- 116. Inscripción en Registro de la Propiedad:** Toda anotación o acceso a las actas del Registro de la Propiedad.
- 117. Interdicto:** Dícese del tipo de proceso que se puede instar para recobrar la propiedad de un bien o para evitar las perturbaciones que pueda sufrir.
- 118. Junta de Compensación:** Sistema de actuación urbanística por el que se da una importante participación de los propietarios, pues éstos, constituidos en junta de



compensación, son los que, aportando los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa las obras de urbanización.

119. **Junta de Propietarios:** Conjunto de todos los copropietarios de un inmueble, órgano supremo de la comunidad, cuyos acuerdos obligan a todos los vecinos de ésta.
120. **Justiprecio:** Valoración legal de un determinado inmueble.
121. **Lanzamiento:** El lanzamiento es la fase final de un juicio de desahucio y tiene por objeto echar o lanzar a una persona de su domicilio, sin prorroga o miramiento, tal como establece la Ley de Enjuiciamiento Civil.
122. **Latifundio:** Explotación agraria de gran extensión perteneciente a un solo propietario. Es lo opuesto a minifundio.
123. **Legado:** Conjunto de bienes de una herencia que se dejan a una persona o personas en concreto (normalmente en una herencia se deja una parte indefinida de la misma - la mitad por ejemplo- a los herederos).
124. **Legatario:** Heredero que recibe un legado.
125. **Ley de arrendamientos urbanos:** Esta ley regula los contratos de alquiler de cualquier tipo de inmueble.
126. **Ley de Ordenación de la Edificación:** Ley que regula la actuación de los diferentes agentes actuantes en una construcción y los derechos de los compradores.
127. **Ley de Propiedad Horizontal:** Ley que regula el ámbito de la vivienda englobada en edificios plurifamiliares (por ejemplo un bloque de pisos).
128. **Ley del mercado de valores:** Esta Ley regula el mercado de valores de nuestro país y también recoge el régimen sancionador en casos de infracción.
129. **Libertad de cargas:** Constatación de que la finca que se quiere adquirir no tiene ningún derecho limitado y que su titular es dueño sin restricciones (por ejemplo de otras hipotecas).
130. **Libre de cargas:** Dícese de la finca sobre la que no pesa ninguna limitación a su dominio. Es decir, sobre la que no existen hipotecas, censos, cláusulas resolutorias, usufructos, etc. u otras limitaciones.
131. **Licencia:** Autorización administrativa necesaria para construir o reformar un inmueble destinado a vivienda o usos industriales, o bien para la realización de una obra de



infraestructura. La licencia de obras se concede una vez comprobada la utilización que se le va a dar.

- 132. Licencia de apertura:** Permiso municipal necesario para la iniciación de una actividad comercial abierta al público.
- 133. Licencia de Primera Ocupación:** Licencia por la que la Administración, una vez ha verificado que la nueva construcción cumple los requisitos exigidos, permite que el edificio sea ocupado u otorga una licencia por medio de la cual el Ayuntamiento acredita que la vivienda cumple las condiciones exigidas.
- 134. Licencia Municipal de Obras:** Documento emitido por el Ayuntamiento por el que se otorga el derecho a edificar y a iniciar las obras, acreditando la comprobación administrativa de que la obra autorizada se sujeta a condiciones urbanísticas y técnicas establecidas por las regulaciones correspondientes.
- 135. Licencia urbanística:** Acto administrativo mediante el cual adquiere efectividad la posibilidad de parcelación, edificación, demolición, ocupación, aprovechamiento, etc., previa concreción de lo establecido al respecto en las leyes, planes de ordenación y el resto de la normativa.
- 136. Localidad:** Es el núcleo urbano en el que se encuentra el inmueble objeto de valoración.
- 137. Matriz:** Original de una escritura que conserva el notario en sus archivos, de la cual se extraen la primera y sucesivas copias para entregarlas a los interesados.
- 138. Medianería:** Pared común a dos casas u otras construcciones contiguas. Este término también se aplica a la cerca, vallado o seto vivo común a dos predios (haciendas) rústicos que deslinda.
- 139. Mejora:** Es un gasto que se realiza para aumentar la utilidad o la deseabilidad de un inmueble en el mercado.
- 140. Mejoras Útiles:** Las mejoras útiles son aquellas que se realizan en la finca por el arrendatario, al objeto de mejorar las condiciones de disfrute de la misma. No son necesarias en el sentido de imprescindibles, ni de mero lujo o recreo, sino meramente útiles.
- 141. Memoria de Calidades:** Documento que describe la naturaleza y calidad de los diferentes materiales que van a ser utilizados en la obra. También es el documento que los



describe de cara al comprador. Es de obligado cumplimiento su entrega por parte del promotor.

142. **Memoria del P.G.O.U.:** Documento del Plan General de Ordenación Urbana que define los objetivos generales, las conclusiones de la información urbanística, la justificación del modelo territorial elegido y las características del proyecto futuro que comporta el Plan General
143. **Mercado Hipotecario:** Aquel donde se negocian créditos y préstamos con garantía de bienes inmuebles y los valores empleados para su financiación.
144. **Mercado inmobiliario:** Se define como el conjunto de operaciones (compra-venta y arrendamientos) que se realizan en un área determinada, así como sus evoluciones y predicciones. Debe englobar al menos un análisis de la Oferta (precios, tamaño y calidad de la misma) y de la Demanda.
145. **Mercado local:** El inmobiliario del entorno urbano o rural homogéneo (barrio, pedanía, localidad, comarca) donde se encuentre el inmueble (edificio, elemento de edificio, finca rústica o terreno) o, cuando su uso o características no permitan disponer de comparables.
146. **Minifundio:** Explotación agraria de pequeña extensión. Suele ser el resultado de la partición o segregación de fincas familiares repartidas en herencias a varios miembros. Es lo opuesto a latifundio.
147. **Multipropiedad:** Utilización de un inmueble por un periodo de tiempo de forma periódica todos los años, en perpetuidad o por un plazo establecido. La ley actual ya no lo denomina multipropiedad sino "Tiempo Compartido".
148. **Multipropiedad por repetición interna:** Es el establecimiento de deudores, a todos los que beneficie el pago de esas cantidades, en la proporción ideal traducida en su tiempo de disfrute, liberándose sólo el beneficiado cuando se haya hecho el pago total de la cantidad adeudada.
149. **Multipropiedad solidaria:** El pago de cualquiera de los copropietarios libera a los demás.
150. **NIF (número de identificación fiscal):** Código que identifica a una empresa ante la administración de hacienda para el pago de sus obligaciones tributarias.



- 151. Niveles urbanísticos del terreno:** Son los distintos grados del contenido del derecho de propiedad sobre un terreno, que dependerán de la legislación aplicable al efecto.
- 152. Normas urbanísticas del P.G.O.U.:** Documento del Plan General de Ordenación Urbana, donde se definen las condiciones generales y particulares de las diferentes clases y categorías del suelo.
- 153. Nota de cargo:** Documento mediante el cual se informa al deudor que se ha realizado un cargo en su cuenta.
- 154. Nota marginal:** Es la mención escrita de cualquier incidencia sobre la vida de la finca y que se anota en uno de los márgenes de la nota simple.
- 155. Nota registral:** Certificado oficial emitido por el titular del Registro de la propiedad sobre las circunstancias concretas de un inmueble.
- 156. Nota simple:** Es el documento que nos ofrece el Registro de la Propiedad, legitimado por el Registrador, sobre el estado de cargas del inmueble (quién es el propietario, si hay hipotecas previas, o problemas de cualquier tipo por herederos, etc.).
- 157. Notaría:** Oficina o despacho del Notario.
- 158. Notario:** Funcionario público que autoriza y da fe del contenido de determinados documentos, como son los contratos de compraventa y de préstamo hipotecario. El notario aprecia la legalidad de todas las condiciones del contrato y actúa con independencia de las partes.
- 159. Nuda propiedad:** La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes, conforme dispone el artículo 348 del Código Civil.
- 160. Nudo propietario:** Cuando en el derecho real de usufructo se disocia el uso y la propiedad de la cosa, al usufructuario se le concede el uso y disfrute de la misma (el derecho a aprovecharse, gestionar y explotar económicamente la misma), y al propietario la propiedad de la cosa.
- 161. Obra nueva:** Documento público donde se declara la existencia de una edificación o la construcción de una nueva. Su inscripción en el Registro de la Propiedad supone la creación de una finca registral por desaparición de la finca registral de procedencia.



- 162. Obras de acondicionamiento:** Las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio mediante la sustitución, restauración o modernización de sus diferentes elementos constructivos e instalaciones, y las que tengan por objeto alterar sustancialmente la morfología.
- 163. Ocupación:** Invadir una propiedad o un bien que no es de nuestra propiedad. Se utiliza esta expresión como modo de adquirir la propiedad por el transcurso del tiempo.
- 164. Ofimática:** Conjunto de técnicas y de medios informáticos que están orientados a la automatización de las tareas de oficina y, principalmente, al trato y a la comunicación de la palabra, la escritura y la imagen.
- 165. Ordenanza Municipal:** El conjunto de normas dictadas por el municipio para regular la convivencia y desarrollo en la esfera municipal.
- 166. Ordenanzas:** Las ordenanzas son disposiciones de carácter general dictadas en el ámbito de las Administraciones públicas y dirigidas a los ciudadanos, en virtud de las que se reglamentan algunos aspectos propios del ámbito de su competencia.
- 167. Organigrama:** Representación gráfica y esquemática de una empresa, una entidad, etc. Su objeto es identificar las relaciones entre las diferentes funciones y las personas que las realicen.
- 168. Parcelación:** División de una finca en varias parcelas en virtud de licencia administrativa.
- 169. Patrimonio:** Conjunto de bienes, de valores y de créditos que posee una persona o una organización.
- 170. Peritación o Peritaje:** Valoración económica de las consecuencias económicas de un siniestro.
- 171. Perito:** Es un profesional encargado de valorar los daños que produce un hecho dañoso. Su función es determinar el valor de los bienes susceptibles de indemnización. Tiene que realizar informes sobre la valoración de los bienes o las circunstancias del siniestro.
- 172. Pirámide de población:** Representación gráfica, utilizada para reflejar la composición por sexo y cohortes de edad de una población.
- 173. Plan de gestión del P.G.O.U.:** Documento del Plan General de Ordenación Urbana, que delimita las áreas de reparto, define las acciones previstas así como el modo de obtención del suelo necesario para el desarrollo de las mismas, y define los sistemas generales.



- 174. Plan Especial:** Tiene por objetivo la regulación con el detalle y pormenorización singular y detallados, incluso en mejora respecto a otras figuras del planeamiento, de acuerdo a las consideraciones específicas de la superficie sobre la que se desarrolle
- 175. Plan General:** Es el instrumento básico para formular políticas urbanísticas municipales. Siempre abarca municipios concretos.
- 176. Plan Oficial de la Vivienda:** Plan desarrollado por la Administración a fin de facilitar la adquisición o rehabilitación de viviendas habituales a personas que reúnan unas determinadas circunstancias económicas y familiares.
- 177. Plan Parcial:** Desarrolla el Plan General en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable.
- 178. Plano de ordenación del P.G.O.U.:** Documento del Plan General de Ordenación Urbana, que detalla la visión básica del territorio, adscribe cada clase y categoría de suelo a un régimen normativo concreto, define la calificación diferenciada de los usos dotacionales, y fija las alineaciones.
- 179. Plano de zonificación:** Un plano que describe las varias comunidades de la ciudad y la división de estas zonas, que muestra los usos permitidos de la tierra bajo la ordenanza de zonificación.
- 180. Planos complementarios del P.G.O.U.:** Documento del Plan General de Ordenación Urbana que complementa las determinaciones de los planos anteriores, en cuanto a aspectos sectoriales concretos.
- 181. Planos de información del P.G.O.U.:** Documento del Plan General de Ordenación Urbana que refleja el estado actual del territorio, las características geográficas y usos genéricos del medio natural, las infraestructuras y servicios existentes, la edificación consolidada y las obras en curso.
- 182. Planos generales del P.G.O.U.:** Documento del Plan General de Ordenación Urbana donde se definen los elementos fundamentales de la estructura orgánica del territorio, la clasificación del suelo, los sistemas generales y las grandes infraestructuras urbanas.
- 183. Pliego de Condiciones:** Documento del proyecto en el que constan detalladamente todas las cualidades técnicas de los materiales y las reglas que han de observarse durante la construcción de la obra.



- 184. Plusvalía:** Es una tasa municipal que paga el vendedor en función de la revalorización de la finca (diferencia entre lo que le costó al vendedor y el precio de la transmisión actual).
- 185. Plusvalía municipal:** Antigua denominación del Impuesto sobre el Incremento del valor de los Terrenos.
- 186. Población de derecho:** Es la que resulta del empadronamiento general y, por lo tanto, la que figura como real en todo municipio.
- 187. Población de hecho:** Es la suma de la población de derecho y la que habita circunstancialmente en un momento.
- 188. Portfolio o Portafolio:** Término anglosajón para denominar una cartera de inversión ó cartera de activos.
- 189. Precio de mercado:** Precio habitual o de referencia para un producto o un servicio en el mercado actual, que consigue equilibrar oferta y demanda.
- 190. Precio de oferta:** Precio rebajado que se fija en períodos de promoción de ventas, de rebajas o de liquidación.
- 191. Precio de promoción:** Precio rebajado que se fija para estimular las ventas de un producto o un servicio a corto termino.
- 192. Precio de venta:** Precio al que se pone a la venta un producto o un servicio.
- 193. Predio dominante:** Aquel en cuyo favor está constituida una servidumbre.
- 194. Predio rústico:** El que, fuera de las poblaciones, está dedicado a uso agrícola, pecuario o forestal.
- 195. Predio sirviente:** El que está gravado con cualquier servidumbre a favor de alguien o de otro predio.
- 196. Predio urbano:** El que está sito en poblado y el edificio que, fuera de población, se destina a vivienda y no a menesteres campestres.
- 197. Préstamo Hipotecario:** Cantidad de dinero, concedida generalmente por una entidad financiera, a una persona física o jurídica, con la garantía adicional de un bien inmueble.
- 198. Primera hipoteca:** Se denomina así a la hipoteca que por primera vez pesa sobre un inmueble.
- 199. Primera residencia:** Es la finca donde habitual y oficialmente consta la residencia del propietario.



- 200. Procurador:** Persona habilitada legalmente que se presenta ante los tribunales en nombre y representación de una de las partes.
- 201. Programa de actuación del P.G.O.U.:** Documento del P.G.O.U., que completa las determinaciones del Plan de gestión, relacionando todas las acciones previstas con indicación de su modo de gestión, prioridad, valoración, financiación y plazo.
- 202. Promoción:** Conjunto de actividades que se proponen informar sobre los beneficios que reporta un producto o servicio, de persuadir al mercado objetivo para que lo compre, y de recordar a los clientes actuales la existencia y las ventajas del producto o el servicio.
- 203. Propiedad:** El máximo derecho patrimonial sobre los bienes, que otorga el poder jurídico pleno (no ilimitado) sobre éstos.
- 204. Propiedad demanial:** Propiedad perteneciente al estado, propiedad pública.
- 205. Propiedad horizontal:** Régimen jurídico instaurado para regular las relaciones jurídicas que se dan entre los distintos copropietarios de un inmueble en el que cada propietario dispone en exclusiva de un derecho de propiedad sobre los elementos arquitectónicos situados en el inmueble.
- 206. Propiedad vertical:** Cuando una finca compuesta de varios locales o viviendas pertenece a una propiedad única y, por lo tanto, aunque dicha propiedad puede ser compartida en proindiviso por varias personas, no se halla constituida en régimen de propiedad horizontal.
- 207. Propietario:** Es el dueño de un inmueble y quien en definitiva posee todos los derechos sobre él.
- 208. Protección de datos:** Existe una legislación en materia de protección de datos, la Ley Orgánica 15/1999 del 13 de diciembre (LORTAD), para limitar el posible abuso de la informática sobre los datos de carácter personal, para garantizar la intimidad personal y familiar.
- 209. Protección pública:** Es cualquier régimen legal que limita el precio de venta o alquiler del inmueble objeto de valoración.
- 210. Projectista:** Según la Ley de Ordenación de la Edificación, es el agente que, por encargo del promotor y con sujeción a la normativa técnica y urbanística, redacta el proyecto.



- 211. Proyecto:** Conjunto de documentos mediante los cuales se determinan las condiciones técnicas de la edificación que se pretende ejecutar.
- 212. Rango registral:** Expresión empleada para referirse a la preferencia que tienen las inscripciones de las actas de los libros del Registro de la Propiedad.
- 213. Razón social:** Denominación oficial, de una empresa, una casa comercial, etc., que figura en el registro mercantil.
- 214. Recurso:** Documento mediante el cual se insta la Administración pública que anule o modifique una resolución o un acto administrativo.
- 215. Recurso de alzada:** Recurso administrativo que se interpone ante el órgano superior jerárquico del que dictó la resolución recurrida, siempre que ésta no ponga fin a la vía administrativa.
- 216. Registro de la Propiedad:** Oficina pública que tiene por función llevar los libros oficiales en los que consten todas las circunstancias que afectan a las fincas de la demarcación correspondiente a dicho Registro.
- 217. Registro mercantil:** Oficina pública que tiene la obligación de llevar los libros oficiales en los que consten las circunstancias de una empresa: creación, domicilio y razón social, capital, constitución, estatutos, representante legal y demás circunstancias.
- 218. Rehabilitación:** Es el derecho del Asegurado a poner de nuevo en vigor un contrato de seguro suspendido por falta de pago.
- 219. Repercusión (de suelo):** Es el resultado de dividir el valor total de un terreno entre la **superficie total edificable en dicho terreno.**
- 220. Responsabilidad hipotecaria:** Valor total del que responde el inmueble o terreno hipotecado, que suele ascender a 1,5 veces el capital prestado, y que comprende la devolución del capital prestado, los intereses ordinarios, los intereses de mora y las costas y gastos que se pueden desarrollar.
- 221. Riesgo inmobiliario:** Es el específico que se corre al disponer de activos inmobiliarios, debido a su escasa liquidez, al alto costo de transacción, y a que, al no existir un mercado continuo, no sea un mercado eficiente.



- 222. Ruina:** Situación de un edificio, maquinaria, negocio, etc., que lo convierte en inutilizable para lo que estaba concebido, fabricado o construido. En construcciones se considera ruina cuando el costo de reparación supera el 50% del costo de construcción a nuevo.
- 223. Sanción administrativa:** Es aquella disposición emanada de una autoridad administrativa (Ayuntamiento, Jefatura de Tráfico, y en general, cualquier autoridad dependiente de la Administración) ajena a la autoridad judicial, por la que se impone una sanción a una persona física o jurídica.
- 224. Segunda Hipoteca:** El gravamen real de esta clase constituido sobre bienes o derechos ya hipotecados, a favor de otro acreedor y por obligación distinta.
- 225. Segunda residencia:** Es aquella finca no destinada al uso habitual u oficial del titular de la vivienda. De cara a solicitar un préstamo hipotecario, su implicación es que las entidades prestan, normalmente, un porcentaje menor sobre el valor total de la vivienda.
- 226. Seguro hipotecario:** Protege al prestamista en el caso de incumplimiento por parte del prestatario.
- 227. Servidumbre de vistas y luces:** Se dice de aquel acto que consiste en el derecho de abrir y mantener luces (ventanas); se suele dar en construcciones antiguas o en lugares donde la proximidad de inmuebles es grande. Suele estar recogido en las ordenanzas municipales o de la localidad.
- 228. Servidumbres:** Carga o gravamen que se impone sobre un bien inmueble (predio sirviente) en beneficio de otro bien inmueble (predio dominante), de una persona o de una comunidad distinta del propietario.
- 229. Sistema de Compensación:** La iniciativa privada ejecuta el planeamiento en su integridad, incluidas obras de urbanización.
- 230. Sistema de Cooperación:** Entre la Iniciativa Privada y la Administración Pública:
- 231. Sistema de Ejecución Forzosa:** La Administración culmina el proceso iniciado por el particular y no concluido, siendo los costos de cuenta del propietario o propietarios incumplido(s).
- 232. Sistema de Expropiación:** Sustitución Integral de la Actividad Privada por la Administración Pública.



- 233. Situación Registral:** Estado o descripción actual de una finca en el Registro de la Propiedad, así como de sus cargas, gravámenes, limitaciones, etc.
- 234. Sobre rasante:** Toda construcción edificada sobre el nivel del suelo.
- 235. Sobrevalorado:** Cualquier bien al que se le asigna o tiene un precio superior a su valor real.
- 236. Sociedad de crédito hipotecario:** Sociedad anónima creada con el único objetivo de conceder créditos hipotecarios y emitir títulos de renta fija con la garantía de los mismos.
- 237. Sociedad de inversión mobiliaria:** Sociedad de cartera de capital fijo o variable cuyo objeto social es, esencialmente, la compraventa y tenencia de valores mobiliarios y activos financieros.
- 238. Sociedad de Tasación:** Sociedad autorizada legalmente por el Banco de España para la valoración de inmuebles según la Orden Ministerial de 30.11.1994.
- 239. Solar:** Parcela urbana con características particulares, definidas por la Ley de Suelo y las figuras de planeamiento que afecten al terreno.
- 240. Sótano:** Pieza subterránea. Si no está completamente enterrada y tiene ventanas para la iluminación, toma el nombre de semisótano.
- 241. Suelo no urbanizable de protección:** Terrenos que gozan de régimen especial de protección asignado bien sea por la legislación territorial o la legislación sectorial, y por tanto no transformables, en razón a sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, ambientales o culturales.
- 242. Suelo urbanizable:** Categoría "intermedia" que se define de modo residual como el suelo que no es ni urbano, ni no urbanizable de protección.
- 243. Superficie comprobada:** Es el área medida por el tasador teniendo en cuenta las definiciones de superficie útil o construida y el correspondiente plano acotado.
- 244. Superficie computable:** Es la superficie construida más la parte proporcional de zonas comunes (portería, escalera, etc.,) que le corresponde según la cuota de copropietario.
- 245. Superficie construida con partes comunes:** Es la superficie construida sin partes comunes, más la parte proporcional que le corresponda según su cuota en la superficie de los elementos comunes del edificio.



- 246. Superficie construida sin partes comunes:** Es la superficie útil, sin excluir la superficie ocupada por los elementos interiores mencionados en dicha definición, e incluyendo los cerramientos exteriores al 100% o al 50%, según se trate, respectivamente, de cerramientos de fachada.
- 247. Tabique:** Pared delgada destinada a dividir ambientes, realizada normalmente con ladrillo hueco sencillo y enlucido de yeso.
- 248. Tasador:** El facultativo que, de conformidad con lo previsto en el artículo 37 del Real Decreto 685/1982 del 17 de marzo, debe suscribir necesariamente el informe de tasación allí mencionado.
- 249. Tasador externo:** El tasador externo es un tasador distinto del tasador interno, que no tiene directa o indirectamente, vía socios, coadministradores o familia próxima, un interés financiero significativo en la sociedad del cliente o viceversa.
- 250. Tasador independiente:** Un tasador independiente es un tasador externo que, además, en los últimos 24 meses y en el presente, no ha tenido ni tiene relación económica, a excepción de los honorarios de la valoración, con la(s) propiedad(es) o con las partes interesadas o relacionadas.
- 251. Tasador interno:** Un tasador interno es un tasador calificado como perito tasador pero que está empleado como director o ejecutivo en la compañía o autoridad pública interesada en la(s) propiedad(es) objeto de valoración.
- 252. Titular dominical:** Es la persona que ostenta la titularidad del dominio de un bien. Por ejemplo, el titular dominical de un piso es su dueño.
- 253. Título:** Documento que demuestra la compra, modificación o extinción de un derecho real.
- 254. Transmisión de dominio:** Transmisión de la propiedad de la cosa expropiada a la administración o a un particular.
- 255. Tributo:** Ingreso de derecho público, creado y regulado por ley, de carácter coactivo o coercitivo, destinado esencialmente a financiar el gasto público.
- 256. Unidad de actuación:** Ámbito de gestión en suelo urbano que fija el planeamiento general y que permite la distribución de cargas y beneficios resultantes de su ejecución.
- 257. Urbanismo:** Procedencia etimológica del latín *urbs-urbis*: ciudad.



- 258. Urbanizar:** Convertir en ciudad o población una porción de terreno, abriendo calles y dotándolas de los servicios municipales.
- 259. Uso:** Actividad a la cual se dedica el bien inmueble, de acuerdo o no a la ordenanza de zonificación vigente. Por ejemplo, residencial, comercial, industrial, etc.
- 260. Valor Catastral:** Valoración que figura en el catastro de una determinada finca, o valor asignado a una propiedad o bien gravable. Frecuentemente es un porcentaje del valor del mercado, determinado por ley.
- 261. Valor de mercado (VM):** Es el precio al que podría venderse el inmueble, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la tasación, en el supuesto de que el bien se hubiere ofrecido públicamente en el mercado.
- 262. Valor de mercado para el uso actual:** El valor de mercado para el uso actual se define como la cantidad estimada por la cual, en la fecha de la valoración, se intercambiaría voluntariamente un activo, basándose en la continuidad de su uso actual pero asumiendo que está desocupado.
- 263. Valor de privación:** El valor de privación es el valor que tiene un activo para un negocio, es decir la pérdida que sufriría el negocio si fuera privado de ese activo.
- 264. Valor de reemplazamiento (VR):** Valor de reemplazamiento (VR) o costo de reemplazamiento o de reposición: Puede ser bruto o a nuevo, y neto o actual.
- 265. Valor de tasación (VT):** Es el valor resultante de estudiar diferentes valores (Mercado, Capitalización, Reemplazamiento, etc.) para cada tipo de uso (vivienda, local, oficina, etc.) y para una finalidad específica (Mercado Hipotecario, Compañías de Seguros, Fondos, Real de Mercado).
- 266. Valor de uso alternativo:** Este término representa el mayor y mejor valor de uso, distinto de aquel al que se destina o pretende destinarse la propiedad, o para el nuevo uso que se pretende explotar por la empresa, el supuesto ocupante o una empresa de explotación.
- 267. Valor en uso:** En términos de contabilidad, el valor en uso es la cantidad máxima recuperable durante la vida útil o al final de la vida como valor residual de un activo. En las normas de contabilidad se ha desarrollado un concepto, y lo ha adoptado la IVSC.



- 268. Valor hipotecario (VH):** Es el valor del inmueble determinado por una tasación prudente de la posibilidad futura de comerciar con el inmueble, teniendo en cuenta los aspectos duraderos a largo plazo de la misma, las condiciones del mercado normales y locales, su uso en el momento.
- 269. Valor inmueble:** Hipótesis de edificio terminado. Valor del inmueble para la hipótesis de edificio terminado:
- 270. Valor máximo legal (VML):** Es el precio máximo de venta de una vivienda sujeta a protección pública, establecido en la normativa específica que le sea aplicable.
- 271. Valor por comparación:** Es el valor obtenido mediante la aplicación de los métodos técnicos de comparación, actualización de rentas y residual, respectivamente.
- 272. Valor razonable:** El valor razonable es un concepto contable contenido en la Norma Internacional de Contabilidad 16 (NIC 16). Se define como "la cantidad por la cual puede ser intercambiando un activo entre un comprador y un vendedor experimentados, en una transacción libre".
- 273. Valor subjetivo:** El concepto de valor subjetivo se basa en una evaluación, subjetiva y no derivada del mercado, de la utilidad económica que tiene un bien para una empresa. A veces se refiere como un valor de inversión.
- 274. Valor Venal:** Ver Valor de Mercado.
- 275. Valoración:** Es la evaluación que realiza una aseguradora según las circunstancias de tiempo, lugar y causa sobre un determinado riesgo, decidiendo si lo acepta o lo rechaza y procediendo a su tarificación.
- 276. Verificación registral:** Comprobación de la situación de la finca en el Registro de la Propiedad. Se puede hacer a través del examen directo de los libros, a través de nota simple informativa, o de una certificación de Registrador.
- 277. Vicios ocultos:** Fallos en una construcción recientemente terminada que no pueden ser visibles y que normalmente afloran con el tiempo. Para su corrección y aseguramiento se decretó en la Ley de Ordenación de la Edificación la suscripción de un Seguro Decenal.
- 278. Vivienda:** Lugar o local destinado a servir de habitación o morada de una persona o de una familia, donde desarrollan la intimidad de su existencia, constituyendo el hogar o sede de su vida doméstica.



- 279. Vivienda de Protección Oficial - V.P.O.:** Viviendas cuya tipología, dimensiones y precios están reglamentadas por la Administración, como condición para poder acogerse a determinadas ventajas tanto económicas como fiscales por parte de los compradores, los cuales a su vez deben reunir unas condiciones.
- 280. Vivienda habitual:** Edificación que constituya el lugar de residencia de manera continuada durante un plazo de al menos tres años.
- 281. Vivienda para primera residencia:** Es aquélla que por sus características y ubicación tenga como destino más probable su uso como vivienda habitual, independientemente de su destino actual.
- 282. Vivienda para segunda residencia:** Es aquélla que por sus características y ubicación tenga como destino más probable su uso como residencia temporal, independientemente de su destino actual.
- 283. Zona Residencial:** Es la destinada a vivienda individual o colectiva que cumple con los requisitos mínimos exigidos por las ordenanzas vigentes.
- 284. Zonas comunes:** Son las zonas, dentro de un inmueble, que pertenecen a todos los integrantes de la Comunidad de Propietarios de forma proporcional (los jardines, las escaleras, los ascensores, patios, portal, etc.). Esta parte proporcional se suma a la superficie construida.
- 285. Amojonamiento:** Es la acción de colocar señales o hitos en la linde divisoria de dos fincas, a fin de que sirvan como punto de referencia del inicio de una u otra propiedad.
- 286. Arbitrio municipal de plusvalía:** Tasa que se devenga a favor del Ayuntamiento donde radica la finca, por el hecho de la transmisión o venta de la misma. La liquidación se realiza por la diferencia de valor que ha experimentado la finca desde la última transmisión.
- 287. Cabida:** Superficie de una finca. Se expresa en metros cuadrados y sus múltiplos.
- 288. Calificación urbanística:** Régimen uniforme que el planeamiento establece en cada zona de suelo, con el fin de orientar el proceso de urbanización y construcción. Interviene, de forma decisiva, en la valoración de un inmueble.
- 289. Catálogos de protección del P.G.O.U.:** Documento del P.G.O.U., que mediante listados, planos, fichas individuales, establecen los diferentes regímenes de protección del patrimonio histórico-artístico y natural.



- 290. Condominio:** Expresión de origen latina utilizada para designar el hecho de que el derecho de propiedad sobre una determinada cosa es ejercido por más de una persona, mediante una distribución por cuotas ideales.
- 291. Edificabilidad:** Se define como metro cuadrado de techo construido dividido por metro cuadrado de solar. Definida para la superficie construida sobre rasante, salvo cuando expresamente se indique otra cosa.
- 292. Evaluación medioambiental:** Es todo informe preparado por especialistas técnicos considerando todos los aspectos medioambientales de una propiedad o de un proyecto en desarrollo (evaluación del impacto medioambiental).
- 293. Fe pública registral:** Principio fundamental del sistema registral español. La finalidad del Registro de la Propiedad es dar seguridad al que adquiere un inmueble para que la transferencia no resulte ineficaz por no existir o resolverse el derecho del enajenante.
- 294. Finca matriz:** Solar o edificación de la que provienen las fincas o departamentos independientes constituidos a través de la obra nueva y división horizontal de la finca madre (matriz).
- 295. Finca rústica:** Superficie de tierra materialmente limitada (normalmente mediante amojonamiento) situada en suelo no urbanizable o urbanizable que se dedique o pueda dedicarse al desarrollo de una actividad agraria.
- 296. Finca urbana:** Aquella superficie de tierra, materialmente limitada, que se destina a satisfacer las exigencias relacionadas con las actividades del hombre en las ciudades y poblados y situada, por lo tanto, en suelo urbano.
- 297. Hipoteca:** Derecho real que se constituye en garantía del cumplimiento de unas obligaciones contraídas con un tercero (préstamos, letras). Junto al pago del principal, garantiza el cobro de los intereses ordinarios, moratorios, costas y gastos derivados de la eventualidad.
- 298. Impuesto:** Tributo exigido sin contraprestación, cuyo hecho imponible está causado por hechos de naturaleza jurídica o económica que revelan la capacidad económica del sujeto que los realiza.
- 299. Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI):** Impuesto municipal que grava la titularidad de la vivienda. Se calcula aplicando un porcentaje sobre el valor catastral de la misma. El



vendedor debe estar al corriente del pago de dicho impuesto antes de transmitir la vivienda.

- 300. Parcela:** Es un área delimitada de terreno urbanizado donde se permite construir de acuerdo a las reglamentaciones.
- 301. Predio:** Finca. Inmueble. Heredad, hacienda, tierra o posesión inmueble.
- 302. Reparcelación:** Operación urbanística dentro del sistema de cooperación, consistente en la extinción de las antiguas fincas registrales y en la creación de otras nuevas, con mantenimiento de las mismas titularidades, en virtud de la técnica de subrogación real.
- 303. Repercusión (de suelo):** Es el resultado de dividir el valor total de un terreno entre la superficie total edificable en dicho terreno.
- 304. Segregación:** Se conoce así al hecho de dividir una finca registral en dos o más fincas registrales.
- 305. Suelo no urbanizable:** Suelo caracterizado por su valor paisajístico, histórico, arqueológico, científico, ambiental, cultural, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio.
- 306. Suelo urbano:** Suelo que, formando parte de alguna trama urbana, cumpla alguna de las condiciones establecidas por la legislación urbanística territorial. A título de ejemplo de las enumeradas: estar completamente urbanizada la zona en la que asienta el solar (pavimento).
- 307. Superficie construida:** Suma de las diferentes superficies contando el grosor de las paredes, y a veces los balcones, galerías y/o patios y los conductos de ventilación.
- 308. Superficie útil:** Es la superficie del suelo delimitado por el perímetro definido por la cara interior de los cerramientos externos de un edificio o de un elemento de un edificio, incluyendo la mitad de la superficie del suelo de sus espacios exteriores de uso privativo.
- 309. Tasación:** Valor de un inmueble certificado por sociedades constituidas al efecto. Informe sobre el valor de las cosas en el que se aplican definiciones, métodos, principios y cálculos conocidos y reconocidos.
- 310. Título de propiedad:** Documento notarial público firmado y autorizado por un Notario que da fe de su contenido y constituye el único documento público obligatorio que lo faculta



para ser inscrito en el Registro. Escritura que acredita la propiedad de una finca y en la que se señalan todas las características del bien inmueble adquirido, así como la información relativa al propietario o propietarios.

- 311. **Valor urbanístico:** Valor basado en el aprovechamiento urbanístico del que es susceptible el suelo, en función del planeamiento que le afecta.
- 312. **Catastro:** Es el inventario y registro de la propiedad inmobiliaria, pública y privada, urbana y rural de un territorio o país en sus aspectos físicos, jurídicos y valorativos. Censo Descriptivo o estadística gráfica de las fincas rústicas y urbanas.
- 313. **Ortofotografía:** Imagen fotográfica del terreno con el mismo valor cartográfico que un plano, que ha sido sometida a un proceso de rectificación diferencial que permite realizar la puesta en escala y nivelación de las unidades geométricas que lo componen.
- 314. **Superficie neta:** Se entiende por superficie neta de parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma, excluida la que resulte afectada por calificaciones que impliquen su traspaso al dominio público.
- 315. **Parcelación urbanística:** Se considerará parcelación urbanística toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, que se lleve a cabo de acuerdo con las determinaciones del planeamiento en los suelos clasificados como urbanos o urbanizados.
- 316. **Fotogrametría:** Conjunto de métodos y operaciones que permiten la confección de mapas topográficos y planos a partir de fotos aéreas o terrestres.
- 317. **Deslinde:** Atributo de dominio, por el cual un propietario o poseedor usufructuario tiene derecho a hacer medir, delimitar, amojonar y cercar su fundo. Esta serie de actos derivan del derecho de exclusión, que faculta al titular de un derecho real o gozar de la cosa.
- 318. **Servidumbre de paso:** Se dice del derecho que hay sobre una finca, para facilitar el acceso de otra colindante, que de otro modo no podría acceder a su finca.
- 319. **Lindero:** Línea divisoria. Término de una propiedad.
- 320. **Acimut:** Ángulo que forma una línea con la dirección Norte-Sur geográfica medido en el sentido de las agujas del reloj, con un valor comprendido entre 0 y 400 grados centesimales (0° y 360° sexagesimales).



- 321. Altitud:** Altura de un punto del terreno respecto al nivel del mar, expresada habitualmente en metros o pies.
- 322. Atlas:** Es una colección sistemática de mapas de diversa índole que representan un territorio concreto y que contiene una capitulación de los conocimientos de distintas temáticas como geografía física, situación socioeconómica, religiosa y política.
- 323. Atlas Nacional:** Un Atlas Nacional, según la definición elaborada por la Unión Geográfica Internacional, es un atlas geográfico fundamental y complejo de un determinado país que contiene una recapitulación y una generalización de los conocimientos científicos contemporáneos.
- 324. Base de datos:** Conjunto de datos estructurado para permitir su almacenamiento, consulta y actualización en un sistema informático.
- 325.**
- 326. Canevás:** Conjunto de puntos de posición conocida que sirve de base para un levantamiento topográfico. Se denomina a la red de paralelos y meridianos sobre el globo. Será muy importante para conocer el comportamiento de las diferentes proyecciones.
Retícula: Ver Canevás.
- 327. Cartografía:** Según la Asociación Cartográfica Internacional, la Cartografía es el conjunto de estudios y de operaciones científicas y técnicas que intervienen en la formación o análisis de los mapas, modelos de relieve y globos que representen la Tierra o parte de ella.
- 328. Cartografía básica:** Según la ley de Ordenación de la Cartografía de 1986 (Ley 7/1986 del 24 de enero), la cartografía básica, cualquiera que sea la escala de su levantamiento, es aquella que se realiza de acuerdo con una norma cartográfica establecida por la Administración.
- 329. Cartografía derivada:** Según la ley de Ordenación de la Cartografía de 1986 (Ley 7/1986 del 24 de enero), la Cartografía derivada es la cartografía que se forma por procesos de adición o generalización de la información topográfica contenida en cartografía básica preexistente.
- 330. Cartografía matemática:** Ciencia que estudia la representación plana de la Tierra en mapas. Su fundamento es la teoría de las proyecciones.



- 331. **Cartografía temática:** Parte de la cartografía que trata de la preparación y elaboración de mapas temáticos, que permitan representar gráficamente los predios de acuerdo a diversos criterios de selección
- 332. **Cartograma:** Es un diagrama que muestra datos cuantitativos asociados a áreas, mediante la modificación de los tamaños de las unidades de enumeración.
- 333. **Cenit (Zenit):** Punto de la esfera celeste situado en la vertical del observador, que corresponde, en vertical, a un lugar determinado de la Tierra.
- 334. **Cartoteca:** Lugar donde se guarda una colección de mapas.
- 335. **Círculo máximo:** Círculo resultante de la intersección de la esfera terrestre con un plano que pasa por su centro y la divide en dos partes o hemisferios idénticos.
- 336. **Convergencia de meridianos:** Ángulo formado por la dirección del Norte Geográfico y la del Norte de la cuadrícula.
- 337. **Coordenadas:** Cada una de las magnitudes que determinan la posición de un punto en un sistema de referencia.
- 338. **Cota:** Cifra que representa la altitud de un punto con respecto a la superficie de nivel de referencia.
- 339. **Croquis:** Representación grafica sin escala de cualquier objeto.
- 340. **Cuadrícula:** Sistemas de rectas paralelas con separación uniforme que se cortan ortogonalmente formando cuadrados o rectángulos; sistema de coordenadas que se superpone en el mapa y que permite la identificación de la posición de cualquier punto mediante sus coordenadas.
- 341. **Cuatricromía:** Sistema de impresión en color mediante la superposición de cuatro imágenes tramadas impresas en el color negro y en los tres colores básicos sustractivos cian, magenta y amarillo.
- 342. **Curva de nivel:** Línea imaginaria en el terreno cuyos puntos están a igual altitud sobre o bajo el nivel de superficie de referencia, generalmente el nivel medio del mar.
- 343. **Datum:** Es un conjunto de parámetros que determina la forma y dimensiones del elipsoide de referencia y su posición respecto al geoide.
- 344. **Declinación magnética:** Ángulo formado por la dirección del Norte magnético y la del Norte geográfico.



- 345. Deformación angular:** Variación angular debida al empleo de una proyección cartográfica; su medida es la anamorfosis angular.
- 346. Deformación lineal:** Variación lineal debida al empleo de una proyección cartográfica; su medida es la anamorfosis lineal.
- 347. Deformación superficial:** Variación superficial debida al empleo de una proyección cartográfica; su medida es la anamorfosis superficial.
- 348. Desnivel:** Diferencia entre dos altitudes.
- 349. Desviación de la vertical:** Ángulo entre la normal al elipsoide y la vertical en un punto.
- 350. Elipsoide de Hayford:** Elipsoide de revolución definido por los parámetros
a = 6378388 m
b = 6356911.946 m
Aplanamiento = 1/297
- 351. Elipsoide de referencia:** Superficie formada por la revolución de una elipse alrededor de su eje menor. Es la figura matemática que más se aproxima al Geoide, y por lo tanto la que más se aproxima a la forma real de la Tierra.
- 352. Equidistancia:** Diferencia de altitud establecida entre curvas de nivel sucesivas en un mapa.
- 353. Escala:** Relación que existe entre la distancia medida en un mapa con su distancia correspondiente en el terreno.
- 354. Generalización cartográfica:** Selección y simplificación de datos en un mapa para realizar otro a una escala de representación menor, preservando la calidad estética y la facilidad de lectura del mapa resultante.
- 355. Geodesia:** Ciencia que tiene por objeto el estudio y la determinación de la forma, dimensiones y campo de la gravedad de la Tierra y de los cuerpos celestes cercanos a ella.
- 356. Geoide:** Es la superficie de nivel, equipotencial en el campo de la gravedad, que adopta la forma de esferoide irregular tridimensional. Debido a que depende de la distribución de masas en el interior de la Tierra, es imposible representarlo matemáticamente.
- 357. Geomática:** Término científico moderno que hace referencia al campo de actividades o área del conocimiento en las cuales se integran los medios para la recogida, tratamiento, análisis, interpretación, difusión y almacenamiento de la información geográfica.



- 358. GPS (*Global Positioning System* - Sistema de Posicionamiento Global):** Es un sistema de posicionamiento global por satélite. El GPS funciona mediante una constelación de 24 satélites (21 operativos y 3 de respaldo) llamada Navstar, en órbita sobre el globo a 20.200 km, con trayectorias sincronizadas para cubrir toda la superficie.
- 359. Gravedad:** Es la aceleración que experimentan los cuerpos debido a dos fuerzas principalmente: la atracción gravitatoria o Newtoniana y la fuerza centrífuga de rotación de la Tierra.
- 360. Greenwich:** Lugar de Inglaterra donde se ubica el observatorio por donde pasa el meridiano cero u origen de las longitudes geográficas.
- 361. Huso:** En la proyección UTM, un huso es el área situada entre dos meridianos separados por una longitud de 6° sexagesimales lo que da lugar a un total de 60 husos para toda la Tierra.
- 362. Huso horario:** Porción de la superficie terrestre limitada por dos meridianos separados 15° de longitud. La Tierra está dividida en 24 husos horarios.
- 363. Infraestructura de datos espaciales:** Una Infraestructura de Datos Espaciales (IDE) es un sistema informático integrado por un conjunto de recursos (catálogos, servidores, programas, datos, aplicaciones, páginas web, etc.) dedicados a gestionar Información Geográfica (mapas, ortofotografías, imágenes).
- 364. ITRF (*International Terrestrial Reference Frame* / Marco de Referencia Terrestre Internacional):** Sistema de referencia global obtenido por el Servicio Internacional de Rotación de la Tierra (IERS) a partir de una solución combinada que incluye observaciones captadas por diversas técnicas espaciales.
- 365. Latitud geográfica:** Ángulo formado en un punto determinado A de la superficie terrestre, por la vertical del lugar con el plano del Ecuador, y que se representa por f A.
- 366. Leyenda:** Pie explicativo de un mapa o plano en el que se indicarán todos los datos necesarios para comprender el mismo. Es la llave que permite al usuario descifrar el código creado por el cartógrafo, por eso debe ser clara y estar por encima de toda ambigüedad.
- 367. Longitud geográfica:** Ángulo diedro formado en un punto A de la superficie terrestre, por el plano meridiano de ese lugar con el plano del 1er meridiano. Se representa por l A.



- 368. Mapa:** Representación geográfica de la Tierra o de parte de ella en una superficie plana.
- 369. Mapa Base:** Conjunto de características geográficas que se utilizan como fondo para referenciar una información geográfica. Es el utilizado como fuente para compilación de detalles o como soporte para otros mapas que llamaremos Mapas Derivados. Son los Mapas Topográficos.
- 370. Mapa de coropletas:** Mapa en el que se representan datos relativos referidos a unidades superficiales, empleando graduaciones de tonos o tintas planas.
- 371. Mapa de flujo:** Mapa que muestra movimientos lineales. Este tipo de mapa se utiliza para la representación de temas relacionados con el transporte de productos, importaciones y exportaciones, así como en la cartografía histórica.
- 372. Mapa hipsométrico:** Mapa en el que se representa la distribución de altitudes, generalmente mediante curvas de nivel. También se conoce como Mapa Altimétrico y permite, además de conocer la altitud de una región, estudiar el relieve que la caracteriza.
- 373. Mapa temático:** Mapa en el que se dedica especial atención a la representación de un fenómeno geográfico determinado.
- 374. Mapa topográfico:** Mapa cuyo fin principal es representar e identificar planimétricamente y altimétricamente las zonas de una zona de la superficie terrestre o de otro cuerpo celeste, tan fielmente como permita su escala.
- 375. Mapamundi:** Mapa en el que toda la superficie de la Tierra está representada en dos hemisferios en forma de superficies circulares.
- 376. Meridiano:** Cualquiera de los círculos máximos que pasan por los polos. 1er Meridiano: Meridiano de Greenwich que pasa por el antiguo observatorio, y en relación al cual se cuentan los grados de longitud.
- 377. Metadatos:** Información sobre los datos. Son los datos que sintetizan las características básicas de alguna información, por ejemplo la escala, el sistema de referencia geográfica, la proyección cartográfica, el tipo de mapa, la cobertura, el método de producción.
- 378. Modelo digital del terreno:** Estructura numérica de datos (coordenadas x, y, z) que representa la superficie del terreno.



- 379. Norma cartográfica:** Conjunto de especificaciones cuyo fin principal es conseguir la uniformidad de todas las hojas que componen una serie o colección cartográfica. También busca optimizarlas, evitando la duplicidad y la dispersión de esfuerzos.
- 380. Norte geográfico:** Dirección señalada en la superficie terrestre o en un mapa por el meridiano que pasa por el punto que se considere en el sentido del Polo Norte.
- 381. Norte magnético:** Dirección señalada en la superficie terrestre por las líneas de fuerza del campo magnético en sentido Norte, y su representación en el mapa.
- 382. Paralelo:** Cada uno de los círculos de la superficie terrestre cuyos planos son paralelos al Ecuador. El Ecuador es el paralelo del cual se cuentan los grados de latitud.
- 383. Pendiente:** Ángulo entre la línea normal a la superficie del terreno y la vertical
- 384. Plano:** Mapa a escala grande en el cual todos los elementos que aparecen se representan a escala, incluso por ejemplo, la anchura de las carreteras. En la confección de un plano no se toma en consideración la curvatura terrestre.
- 385. Polos geográficos:** Son los puntos de intersección de la superficie de la Tierra con su eje de rotación.
- 386. Proyección:** Conjunto de transformaciones métricas definidas para representar la superficie de la Tierra sobre un plano.
- 387. Proyección UTM (Universal Transversa Mercator):** Proyección cilíndrica conforme en la que el cilindro es secante al elipsoide y el eje del cilindro está sobre el ecuador. Esta proyección divide a la Tierra en 60 husos de seis grados sexagesimales de longitud cada uno, numerados a partir del antimeridiano.
- 388. Red geodésica:** Conjunto de puntos denominados vértices, materializados físicamente sobre el terreno, de posición conocida tanto en términos absolutos como relativos ligados a un marco de referencia común. Es la estructura que sostiene a toda la cartografía de un territorio.
- 389. Sistema de Información Geográfica (SIG):** Es un modelo informatizado del mundo real, descrito en un sistema de referencia geográfico, establecido para satisfacer unas necesidades específicas de información y que responde, del mejor modo posible, a un conjunto concreto de preguntas. Dispone de herramientas para crear, editar y analizar información espacial, relacionada con la información tabular.



- 390. Sistema geodésico de referencia:** Conjunto de valores numéricos, de constantes geométricas y físicas, que definen en forma única un marco matemático sobre el cual se va a determinar la forma y el tamaño de la Tierra, o de parte de ella, incluyendo su campo gravitacional.
- 391. Teledetección:** Es la técnica de adquisición y posterior tratamiento de datos de la superficie terrestre desde sensores instalados en plataformas espaciales, en virtud de la interacción electromagnética –fuente de radiación- existente entre la tierra y el sensor.
- 392. Toponimia:** Son los nombres de las entidades que se representarán en la cartografía.
- 393. Vértice geodésico:** Punto materializado del terreno al que se le han calculado las coordenadas geodésicas con exactitud, donde convergen dos líneas.
- 394. Sistema catastral:** Registro público de la extensión, valor y propiedad de la tierra dentro de un distrito para la determinación de impuestos. La palabra viene del latín *cadastre* que hace referencia al registro de tierras.
- 395. Hidrografía:** Ciencia que se ocupa de la medición y descripción de los rasgos físicos de la tierra por debajo de los océanos, mares, lagos, ríos y sus regiones costeras adyacentes.

Para mayor información sobre las actividades de catastro de la OEA haga clic [aquí](http://www.oas.org/es/sap/dsmg/catastro/) o visítenos en <http://www.oas.org/es/sap/dsmg/catastro/>

Visítenos también en

