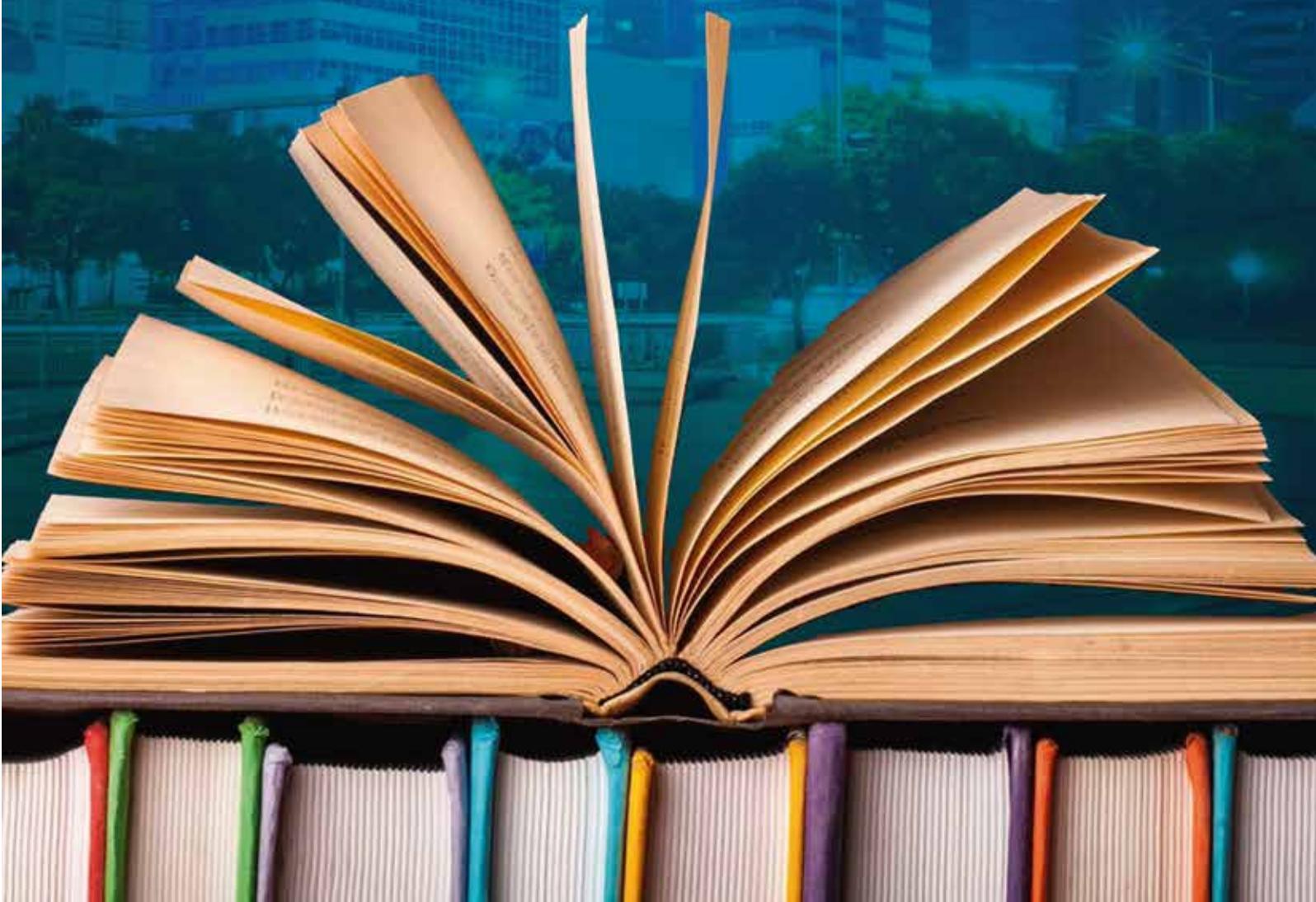




SOCIEDAD
DE BIENES RAÍCES
LATINOAMÉRICA

GLOSARIO INMOBILIARIO



A

Ab Intestado: Procedimiento judicial de declaratoria de herederos cuando el "cujus", causante o persona fallecida no deja testamento.

Acabados: Materiales que se instalan en una edificación y que se encuentra integrados a ella, con el fin de darles condiciones de uso a los ambientes que la conforman. Son acabados los pisos, cielorrasos, recubrimientos de paredes y techos, carpintería, vidrios y cerrajería, pintura, aparatos sanitarios y grifería.

Accesión: Es toda agregación de una cosa con otra. En materia civil el propietario de un bien adquiere por accesión lo que se une o adhiere materialmente a él.

Acreeedor Hipotecario: Es la persona prestamista de la hipoteca, quien tiene el derecho a pedir el cumplimiento de la obligación o la satisfacción de una deuda.

Acción Real: Es la acción que tiene por objeto garantizar el ejercicio de algún derecho real, es decir, es aquella que ejercita el demandante para reclamar o hacer valer un derecho sobre alguna cosa, con plena independencia de toda obligación personal por parte del demandado.

Acción Reivindicatoria: Es aquella acción por la que se pretende que el juzgador haga constar el derecho de propiedad sobre una cosa y ordene su retribución al titular legítimo del bien. Acción real destinada a recuperar la cosa perdida por su propietario, frente a su poseedor no propietario.

Acondicionamiento: Trabajos de adecuación de ambientes a las necesidades del usuario, mediante elementos removibles, como tabiquería, falsos cielos rasos, ejecución de acabados e instalaciones.

Acta Notarial: Es el documento público que suscribe el notario y que contiene la narración de un determinado acontecimiento que se efectúa en su presencia o le consta al notario.

Activo: Conjunto de bienes y derechos que pertenecen a la empresa.

Addendum: Cláusulas que se agregan a un contrato ya firmado, las partes deberán volver a firmar bajo estas.

Adjudicar: Declarar que un predio corresponde a una persona o concedérsela en satisfacción de un derecho, la misma que puede ser otorgada a título oneroso o a título gratuito por Ley, testamento o convenio.

Agente Inmobiliario: Persona natural o jurídica, formalmente reconocida por el Estado de acuerdo a lo dispuesto en la Ley, que realiza operaciones inmobiliarias a cambio de una contraprestación económica.

Aires Comunes: Constituyen una copropiedad dentro de una edificación con secciones de propiedades exclusivas y se refiere a aquella proyección que existe sobre el límite físico más elevado de la edificación, es decir sobre el techo o la azotea. Siempre sobre la superficie en que acaba el inmueble, los cuales no son ambientes a declarar en la declaración de fábrica pero, si pueden ser independizados.

A la vista: Se refiere a los títulos valores, con esta fórmula se quiere decir que la letra de cambio, cheques, documentos de crédito u otros, tienen que ser pagados a su presentación, sin que exista un plazo prefijado.

Alcabala: Impuesto municipal o del gobierno local que grava las transferencias de bienes inmuebles.

Aleros: Parte del techo que sobresale de un muro o elemento de soporte.

Altura de la edificación: Es la dimensión vertical de una edificación. Es establecida como parámetro en el Plan Urbano o de Desarrollo Urbano, para el lote donde se construirá la obra. Se mide en el punto más alto de la vereda del frente principal de acceso de personas al inmueble a edificar, sobre el límite de propiedad. En caso de no existir vereda, se tomará el nivel de la calzada más 0.15 m. En caso que el ingreso sea por una esquina, se tomará el nivel de la esquina.

La altura total incluye el parapeto superior sobre el último nivel edificado. En caso que exista acceso por dos frentes de distinto nivel se tomará el nivel más alto. No incluye los tanques elevados, ni las casetas de los equipos para los ascensores. En los casos en que la altura de la edificación este indicada en pisos, cada piso se considera de 3.00 m. En caso que esté fijada en metros y en pisos simultáneamente, prima la altura en metros.

Análisis financiero: Conjunto de técnicas utilizadas para diagnosticar la situación y las perspectivas de la empresa, a partir del estudio del balance.

Ampliación: Es la obra que se ejecuta a partir de una edificación preexistente, incrementando la cantidad de metros cuadrados de área techada. Puede incluir o no la remodelación del área techada existente.

Anotación Preventiva: Es la anotación en los asientos provisionales y transitorios que tienen por finalidad buscar la prioridad y advertir la existencia de una eventual causa de modificación del acto o derecho inscrito en los Registros Públicos. En el caso de los procedimientos de declaración de propiedad mediante la prescripción adquisitiva de dominio y de regularización de tracto sucesivo, la solicitud respectiva se anota en forma preventiva, manteniéndose vigente mientras dure el proceso de formalización.

A Non Domine: Voz latina que significa "por parte de quien no es propietario" se emplea en los casos de transferencia de cosa ajena o de adquisición sin ningún título de dominio.

Anticipo: Operación consistente en la entrega del dinero a cuenta de una suma que se ha de percibir más adelante.

Anticresis: Es el derecho real de garantía poco empleado actualmente, que consiste en la entrega de un inmueble en garantía de una deuda, concediendo al acreedor el derecho de explotarlo y percibir sus frutos.

Aporte: Área de terreno habilitado destinado a recreación pública y servicios públicos, que debe inscribirse a favor de la institución beneficiaria, y que es cedida a título gratuito por el propietario de un terreno rústico como consecuencia del proceso de habilitación urbana.

Aprobado: Calificación que recibe un proyecto como resultado del proceso de revisión, cuando cumple con los requisitos establecidos en las normas vigentes.

Aprobado con observaciones: Calificación que recibe un proyecto como resultado del proceso de revisión, en el que existen deficiencias subsanables que no alteran las características básicas del proyecto. Esta condición no le permite al solicitante iniciar los trabajos propuestos en el proyecto hasta que las observaciones hayan sido levantadas.

Arbitraje: Es un procedimiento por el cual se somete una controversia, por acuerdo de las partes, a un árbitro o a un tribunal de varios árbitros que dicta una decisión que se denomina laudo arbitral, que es de cumplimiento obligatorio para las partes.

de varios árbitros que dicta una decisión que se denomina laudo arbitral, que es de cumplimiento obligatorio para las partes. Al escoger el arbitraje, las partes optan por un procedimiento privado de solución de controversias en lugar de acudir a la vía judicial.

Área bruta: Es la superficie encerrada dentro de los linderos de la poligonal de un terreno rústico.

Área común: Área libre o techada de propiedad común de los propietarios de los predios en que se ha subdividido una edificación. Se mide entre las caras de los muros que la limitan. En el caso de áreas comunes colindantes con otros predios se mide hasta el límite de propiedad.

Área de aportes: Es la suma de las superficies que se transfieren a las entidades beneficiarias para uso público como resultado del proceso de habilitación urbana. Se calcula sobre el área bruta, menos las áreas que deban cederse para vías expresas, arteriales y colectoras.

Área de recreación pública: Superficie destinada a parques de uso público.

Área Libre: Es la superficie de terreno donde no existen proyecciones de áreas techadas. Se calcula sumando las superficies comprendidas fuera de los linderos de las poligonales definidas por las proyecciones de las áreas techadas sobre el nivel del terreno, de todos los niveles de la edificación y hasta los límites de la propiedad.



Área de recreación pública: Superficie destinada a parques de uso público.

Área neta: Es la superficie de terreno resultante después de haberse efectuado las cesiones para vías y los aportes reglamentarios.

Área ocupada: Es la suma de las superficies techadas y sin techar de dominio propio, encerrada dentro de los linderos de una poligonal medida hasta la cara exterior de los muros del perímetro o hasta el eje del paramento divisorio en caso de colindancia con otro predio. No incluye los ductos verticales.

Área Techada: Es la suma de las superficies de las edificaciones techadas. Se calcula sumando la proyección de los límites de la poligonal que encierra cada piso, descontando los ductos. No forman parte del área techada, las cisternas, los tanques de agua, los espacios para la instalación de equipos donde no ingresen personas, los aleros desde la cara externa de los muros exteriores cuando tienen como fin la protección de la lluvia, las cornisas, balcones y jardineras descubiertas y las cubiertas de vidrio u otro material transparente cuando cubran patios interiores. Los espacios a doble o mayor altura se calculan en el nivel del techo colindante más bajo.

Área rural: Es el área establecida en los Instrumentos de Planificación Territorial que está fuera de los límites urbanos o de expansión urbana.

Área Total de la Edificación: Suma del área de todos los pisos, secciones horizontales de muros, voladizos, balcones y pórticos que componen una edificación.

Área urbana: Es el área destinada a usos urbanos, comprendida dentro de los límites urbanos establecidos por los Instrumentos de Planificación Territorial.

Arquitectura: Arte y técnica de proyectar y construir edificios, según reglas, técnicas y cánones estéticos determinados.

Arras: Es un contrato en el que las partes pactan la reserva de la compraventa de bienes, entregándose como prueba una cantidad de dinero por concepto de señal que se va a realizar la transacción.

Arras Confirmatorias: La entrega de arras confirmatorias importa la conclusión del contrato. En caso de cumplimiento, quien recibió las arras las devolverá o las imputará sobre su crédito, según la naturaleza de la prestación.

Arrendador: Es el propietario o administrador de un bien que lo da en calidad de arrendamiento a otro. Persona que cede el derecho de usar un bien de su propiedad a otro llamado arrendatario a cambio de una renta.

Arrendamiento: Es el contrato por el cual una de las partes, llamada arrendador se obliga a transferir temporalmente el uso y goce de una cosa mueble o inmueble a otra parte denominada arrendatario, quien a su vez se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado.

Arrendamiento con Opción de Compra: Es el derecho que se tiene cuando se celebra un contrato de arrendamiento con la facultad de comprar el inmueble en una fecha futura por el precio pactado según el compromiso escrito.

Arrendamiento Financiero: También conocido como “leasing financiero” o “arrendamiento con opción a compra”, es un contrato mercantil que celebra una empresa locadora “arrendadora” para el uso de un bien mueble o inmueble por la arrendataria, a cambio de pagos periódicos que pueden ser por adelantado o al vencimiento; y con opción a favor de la arrendataria para comprar dichos bienes por un valor previamente pactado.

Arrendatario: Es la parte que alquila el bien y que esta obligada al pago de una renta al propietario del bien o de quien tenga facultad.

Asiento: Hace referencia a cada una de las inscripciones o anotaciones que el registrador realiza en la ficha de cada bien inmueble.

Asiento Contable: Anotación en los registros de la contabilidad de una operación en la empresa.

Autoavalúo: Valor de un inmueble determinado por el propietario o la municipalidad correspondiente, según los criterios de valuación establecidos por esta última y la ley. El autoavalúo se debe presentar anualmente, salvo que la municipalidad respectiva la emita en forma automática en base a los datos del año anterior.

Aval: Es la garantía por la que una persona se compromete a pagar una deuda, en el caso que el deudor principal no la cumpla. Tercera persona que se constituye como garante para el pago del préstamo.

Azotea: Es el nivel accesible encima del techo del último nivel techado. La azotea puede ser libre o tener construcciones de acuerdo con lo que establecen los planes urbanos.



B

Banco: Institución que brinda servicios financieros basados principalmente en la recepción de dinero en calidad de depósito por parte de sus clientes y el otorgamiento de créditos, así como otras operaciones que le son permitidas por la ley.

Balance: Documento contable que conforman los estados financieros de elaboración periódica, que permiten determinar de modo resumido y de manera ordenada, los saldos de todas las cuentas para establecer el activo, el pasivo y el patrimonio de una persona jurídica, así como las ganancias y pérdidas producidas en un periodo.

Base Imponible: Cifra neta que sirve para aplicar las tasas en el cálculo de un impuesto o tributo.

Beneficio de Excusión: Derecho que asiste al fiador para pedir que el acreedor se dirija en primer término contra los bienes del deudor principal, cuyo embargo y venta judicial debe pedir antes de dirigirse contra el que otorgó la fianza.

Bienes Accesorios: Son los bienes que dependen de otros de su misma naturaleza o están adheridos a ellos.

Bienes Comunes: Aquellos bienes destinados al uso y disfrute de todos los propietarios en un Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común. En el Reglamento de la Ley 27157, decreto Supremo 008-2000-MTC son: el terreno sobre el cual está construida la edificación, los cimientos, sobrecimientos, columnas, muros exteriores, techos y demás elementos estructurales, también los pasajes, pasadizos, escaleras, portería, ente otros.

Bien de Dominio Privado: Aquel que pertenece legítimamente a los particulares.

Bien de Dominio Público: Los destinados al uso o servicio público.

Bien Divisible e Indivisible: Esta clasificación apunta a la posibilidad de división material del bien, de manera tal que divisible "son aquellos bienes que sin ser destruidos enteramente pueden ser divididos en porciones reales, cada uno de los cuales forman un todo homogéneo y análogo tanto a las otras partes como al bien mismo", no dándose tal circunstancia en los bienes indivisibles.

Bienes Gananciales: Son los bienes de propiedad común de los cónyuges por razón del matrimonio y que forman la sociedad legal de gananciales.

Bienes Gravados: Todos aquellos bienes sobre los cuales pesa un derecho real de garantía (hipoteca, prenda).

Bien Inalienable: Es todo bien que no puede enajenarse, como los bienes del estado que son inalienables e imprescriptibles.

Bien Inembargable: Todo aquel, que por mandato de ley no puede ser embargado.

Bien Inmueble: Son aquellos que no se pueden transportar, tienen una situación fija y no pueden ser desplazados sin ocasionar daños a los mismos, salvo aquellos que la ley señala como inmuebles tales como naves o aeronaves, diques, muelles, entre otros.

Buena Fe: Convicción o creencia en que una persona hace o posee alguna cosa con derecho legítimo, de manera lícita y justa.

C

Caducidad: Por la caducidad se extingue el derecho y la acción correspondiente, por haber vencido un plazo de tiempo determinado, señalado en la ley. Es la no adquisición de un derecho por el transcurso del tiempo.

Cálculo de evacuación: Estimación del tiempo que tardan los ocupantes de una edificación en evacuarla completamente a un lugar seguro, en condiciones de máxima ocupación. El cálculo de evacuación define las dimensiones de las puertas de salida y de las circulaciones horizontales y verticales.

Calidad de la edificación: Es el conjunto de características que son objeto de valoración y que permiten reconocer el grado en que una edificación responde a su propósito y a las necesidades de sus usuarios.

Calzada o pista: Parte de una vía destinada al tránsito de vehículos.

Calificación Registral: Es la que lleva a cabo el Registrador encargado del Registro de Propiedad, sobre la procedencia o no de la inscripción de un determinado derecho. De acuerdo a lo normado por el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos es la evaluación integral de los títulos presentados al registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción.

Esta a cargo del Registrador y el Tribunal Registral, en primera y en segunda instancia respectivamente, quienes actúan de manera independiente, personal e indelegable, en los términos y con los límites establecidos en este Reglamento y en las demás normas registrales.

Cancelación Registral: Es la eliminación en el Registro de la Propiedad, de la carga que figura inscrita sobre un bien.

Capital: La cantidad prestada por la entidad bancaria, sin contar los intereses. Dícese también del patrimonio o el conjunto de bienes que pertenecen a una persona natural o sociedad mercantil.

Capital Fijo: El destinado a instalaciones y equipos de carácter permanente de la sociedad.

Capital Social: Fondos aportados por los accionistas o socios de la empresa.

Capitalización: Proceso de incorporación de recursos aportados por los accionistas o generados por la propia empresa para la financiación de sus inversiones.

Casas en Copropiedad: Unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que conforman un conjunto de viviendas unifamiliares que incluye bienes de propiedad común, como áreas recreativas o de otra índole, y servicios comunes.



Casas en Quinta: Unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que conforman un conjunto continuo de viviendas unifamiliares construido sobre un terreno urbanizado, que cuenta, por lo menos, con un pasaje de acceso desde la vía pública en calidad de bien común.

Casco Habitable: La edificación que cuenta con estructuras, muros, falsos pisos y/o contrapisos, techos, instalaciones sanitarias y eléctricas, aparatos sanitarios, puertas y ventanas exteriores, puerta de baño y acabados de exteriores con excepción de pintura

Catastro: Es el registro o inventario detallado de los bienes inmuebles urbanos, así como del mobiliario y de más componentes de una ciudad.

Centros y Galerías Comerciales o Campos Feriales: Unidades inmobiliarias que cuentan con bienes y servicios comunes y secciones de propiedad exclusiva para uso comercial.

Cerco: Obra que comprende exclusivamente la construcción de muros perimétricos en un terreno y vanos de acceso siempre que lo permita la municipalidad.

Certificado de Finalización de Obra y de Zonificación: Es el otorgado por la municipalidad y certifica que la obra finalizada cumple con los parámetros urbanísticos y edificatorios vigentes; y que los planos de obra del proyecto aprobado o los de replanteo corresponden a la realidad física de la obra.

Certificado Registral Inmobiliario (CRI): Certificado expedido por Registros Públicos, a solicitud del interesado, en el cual se encuentra integrado el certificado de gravámenes y la copia literal de dominio de un bien inmueble indicando el nombre del propietario y los gravámenes que existan sobre el inmueble.

Cesión para vías: Área de terreno rústico destinado a vías que es cedida a título gratuito por el propietario de un terreno rústico como consecuencia del proceso de habilitación urbana.

Cheque: Es el Título Valor que contiene una orden de pago, que extiende el titular de una cuenta corriente, para que se abone al tenedor o a favor de una determinada persona una suma de dinero con fondos disponibles en poder del librado.

Cheque de Gerencia: Dícese del cheque que es emitido por los bancos o entidades financieras autorizadas a cargo de ellos mismos y pagaderos en cualquiera de sus oficinas del país. Estos cheques podrán ser emitidos también para ser pagados en sus oficinas del exterior.

Cláusula: Cada una de las disposiciones de un contrato, tratado, testamento o cualquier otro documento análogo, público o privado.

Cliente: Persona natural o jurídica, de naturaleza pública o privada que da origen al proyecto de la edificación. Sus necesidades dan inicio a la actividad económica.



Coefficiente de edificación: Factor por el que se multiplica el área de un terreno urbano y cuyo resultado es el área techada máxima posible, sin considerar los estacionamientos ni sus áreas tributarias.

Comercio: Actividad de compra y venta de mercancías y servicios.

Comité de Registro del Agente Inmobiliario: Es el órgano que tiene a su cargo la evaluación de las solicitudes de inscripción o renovación del Agente Inmobiliario.

Comodato: Es el contrato por el cual se da o recibe prestada una cosa de las que pueden usarse sin destruirse, para servirse de ella, con la obligación de restituirla. El Comodato puede consistir en una especie de préstamo, es gratuito. No se transmite con él la propiedad. Por el comodato, el comodante se obliga a entregar gratuitamente al comodatario un bien no consumible, para que lo use por cierto tiempo o para cierto fin y luego lo devuelva.

Compra Venta: Es un contrato nominado por el cual el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero.

Condominio: Forma de propiedad de una edificación en la que participan dos o más propietarios.

Conformidad de Obra: Procedimiento por el cual se determina que la obra de edificación de proyectos de vivienda, oficina y comercio, se ha ejecutado conforme a los planos aprobados a un nivel de casco no habitable. se ha ejecutado conforme a los planos aprobados a un nivel de casco no habitable.

Conjunto habitacional: Ver conjunto residencial.

Conjunto residencial: Grupo de viviendas compuesto de varias edificaciones independientes, con predios de propiedad exclusiva y que comparten bienes comunes bajo el régimen de copropiedad.

Construcción por etapas: Proceso de ejecución de obras de habilitación urbana o edificación que puede finalizar o se reciben por secciones parciales.

Construcción simultánea: Obras de edificación que se ejecutan conjuntamente con las obras de habilitación urbana y cuyas licencias se otorgan en forma conjunta.

Constructor: Persona natural o jurídica, cuya responsabilidad es ejecutar una obra.

Contrato: Es el acuerdo de dos o más personas cuya finalidad es crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial, siendo que tal acuerdo se exterioriza mediante la correspondiente declaración de voluntad de los contratantes.

Control de calidad: Técnicas y actividades empleadas para verificar el cumplimiento de los requisitos de calidad, establecidos en el proyecto.



Contrato de Intermediación Inmobiliaria:

Es el contrato por el cual el intermediario (propietario de un inmueble, su apoderado o su representante) otorga la opción exclusiva o no al agente inmobiliario para que realice sobre él, operaciones de intermediación, durante un tiempo convenido a cambio de una contraprestación económica o comisión.

Contrato de Obra:

Es aquel contrato por el cual dos partes (contratista y comitente) se obligan a prestaciones recíprocas consistentes, una en hacer una obra determinada y la otra en pagar una retribución.

Copia Literal o de Dominio:

Documento expedido por los Registros Públicos, donde se indica el nombre del propietario de un inmueble determinado.

Coposesión:

Cuando dos o más personas poseen un mismo bien conjuntamente. Cada poseedor puede ejercer sobre el bien actos posesorios, con tal que no signifiquen la exclusión de los demás.

Copropiedad:

Existe copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas. La copropiedad supone la concurrencia de una pluralidad de titulares, con iguales derechos, respecto de un mismo bien, todos ellos poseen derechos inmatrimoniales consistentes en cuotas ideales distinguibles del bien en sí mismo.

Corredor de comercio:

Agente cuya función consiste en la gestión de los intereses de otra persona, en cuya representación actúa, y a la que está ligado por una relación contractual.

Corretaje: Acción de intermediación donde el Agente Inmobiliario desarrolla el servicio de intermediación, destinado a la adquisición, administración, arrendamiento, comercialización, asesoramiento, consultoría, transferencia, venta, cesión, uso, usufructo, permuta u otra operación inmobiliaria, a título oneroso, de inmuebles o sobre los derechos que recaigan en ellos.

Costo de las ventas: Diferencia entre las ventas y los gastos variables correspondientes a dichas ventas.

Costo Variable: Costo en relación directa con el nivel de actividad de la empresa.

Crédito: Entrega de un objeto o una cantidad dineraria a otra persona, con el compromiso por parte de ésta de devolverla a su acreedor en un plazo de tiempo convenido, junto con los intereses que se produjeran.

Crédito con garantía hipotecaria: Crédito cuya garantía de pago consiste en un derecho real sobre un bien inmueble.

Crédito documentario: Compromiso tomado por un banco, actuando por cuenta de un cliente suyo (comprador), o por orden de otro banco por cuenta de un cliente de éste, garantizando al beneficiario (vendedor) que las estipulaciones de pago, aceptación o negociación, contenidas en el crédito, serán debidamente cumplidas, siempre que se respeten todas las demás cláusulas y condiciones estipuladas.



D

Declaratoria de fábrica: Reconocimiento legal de la existencia de cualquier tipo de edificación realizada mediante una declaración del propietario.

Déficit: Saldo que presenta una cuenta cuando los ingresos son inferiores a los egresos.

Déficit de estacionamientos: Número de estacionamientos que no pueden ser ubicados dentro del lote sobre el que está construida la edificación que los demanda, respecto de los espacios requeridos normativamente.

Deflación: Descenso del nivel general de precios.

Demolición: Acción mediante la cual se elimina total o parcialmente una edificación existente.

Densidad Bruta: Es el indicador resultante de dividir el número de habitantes del proyecto propuesto, entre el área de un lote rústico para uso residencial.

Densidad Neta: Es el indicador resultante de dividir el número de habitantes del proyecto propuesto entre el área de un lote urbano para uso residencial.

Densificación: Es el proceso de incremento de la densidad habitacional, producto del aumento del número de habitantes dentro del mismo suelo ocupado.

Departamentos en Edificio: Unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva para uso residencial, comercial, industrial o mixto, ubicadas en una edificación de más de un piso que cuenta con bienes y servicios comunes.

Depositario: Persona natural o jurídica que custodia el bien mueble, materia de garantía inmobiliaria.

Depósito Bancario: En sentido restringido, que es el más utilizado, se entiende por tal el depósito en la banca de una suma de dinero realizado por un cliente, quien, de acuerdo al contrato que lo regula, puede reclamarlo en cualquier momento si se trata de un depósito a la vista, o tras cumplir un plazo establecido si se trata de un depósito a plazo. En sentido más amplio, se refiere a cualquier depósito efectuado en un establecimiento bancario, siendo los objetos de depósito más comunes, aparte de los de dinero, los valores mobiliarios, documentos y joyas.

Derecho de Retracto: Es el que la ley otorga a determinadas personas para subrogarse en el lugar del comprador y en todas las estipulaciones de contrato de compra - venta. Debiendo considerarse como un derecho de subrogación, en virtud del cual el comprador es sustituido por un tercero.



Derechos Reales: Es la relación jurídica entre una persona y una cosa, son derechos reales: la propiedad, la posesión, el usufructo, la superficie, el uso y la habitación.

Derecho de Superficie: Derecho por el cual el superficiario goza de la facultad de tener temporalmente una construcción en propiedad separada sobre o bajo la superficie del suelo.

Desalojo: Expulsión que sólo puede acordarla el Juez competente de la localidad, consiste en expulsar por parte del propietario de una propiedad inmueble al arrendatario o al poseedor por haberse vencido el título con el que ejercía la posesión o por causa específica.

Deudor: Persona que recibe dinero de otra persona natural o jurídica, con cargo a su pago futuro.

Documento de Fecha Cierta: Documento privado que adquiere idoneidad para acreditar con certeza la fecha de realización del acto o contrato contenido en él. Siendo con firmas legalizadas, documentos privados reconocidos judicialmente, documentos privados que han sido materia de cotejo pericial conforme, respecto de la firma del otorgante, escrituras imperfectas otorgadas ante juez de paz y minutas presentadas al despacho notarial, con la respectiva constancia de su ingreso expedida por el notario que conserva el archivo.

Diseño: Disciplina que tiene por objeto la armonización del entorno humano, desde la concepción de los objetos de uso, hasta el urbanismo.

Donación: Es un contrato nominado por la cual el donante se obliga a transferir gratuitamente al donatario la propiedad de un bien.

Ducto de basura: Conducto vertical destinado a la conducción de residuos sólidos hacia un espacio de almacenamiento provisional.

Ducto de instalaciones: Conducto técnico vertical u horizontal destinado a portar líneas y accesorios de instalaciones de una edificación, capaz de permitir su atención directamente desde un espacio contiguo.

Ducto de ventilación: Conducto vertical destinado a permitir la renovación de aire de ambientes de servicio de una edificación, por medios naturales o mecanizados.

Ducto horizontal: Conducto técnico destinado a contener instalaciones de una edificación, capaz de permitir su atención por personal especializado.



E

Embargo: Medida cautelar consistente en la afectación jurídica de un bien o derecho del presunto obligado, aunque se encuentre en posesión de tercero.

Enajenar: Es la transmisión legal o voluntaria de la propiedad de un cosa o del derecho de ella.

Edificación: Resultado de construir una obra sobre un predio, que cuente como mínimo con proyecto de habilitación urbana aprobado; y, cuyo destino es albergar al hombre en el desarrollo de sus actividades. Comprende las instalaciones fijas y complementarias adscritas a ella.

Edificación nueva: Aquella que se ejecuta totalmente o por etapas, sobre un terreno sin construir.

Edificio: Obra ejecutada por el hombre albergar sus actividades.

Edificio de oficinas: Edificación de una o varias unidades, destinado a la albergar actividades de tipo intelectual.

Edificio de Estacionamiento: Edificación destinada exclusivamente al estacionamiento de vehículos.

Edificio de uso público: Edificación pública o privada, cuya función principal es la prestación de servicios al público.

Edificio multifamiliar: Edificación única con dos o más unidades de vivienda que mantienen la copropiedad del terreno y de las áreas y servicios comunes.

Eficacia: Característica de un resultado cuando se ajusta lo máximo posible a los objetivos marcados a priori por las empresas.

Eficiencia: Valoración del logro de objetivos en la realización de una tarea. Supone la mejor manera de realizarla en función de los recursos con los que se cuenta.

Elemento prefabricado: Componente de obra preparado fuera de su lugar definitivo.

Empresa Comercial: Empresa caracterizada por tener un fuerte componente de servicio y poseer elemento patrimonial característico que son las mercaderías, susceptibles de almacenamiento.

Endoso: Declaración escrita, por lo general al dorso de un documento extendido "a la orden de", mediante la que el poseedor o titular del mismo (endosante) transmite sus derechos a otra persona (endosatario).

Equipamiento básico: Conjunto de construcciones y edificaciones que se destinan a los servicios de saneamiento y electrificación.



Equipamiento de la edificación: Conjunto de componentes mecánicos y electromecánicos, necesarios para el funcionamiento de una edificación.

Equipamiento social: Edificaciones destinadas a educación, salud y servicios sociales.

Equipamiento urbano: Edificaciones destinadas a recreación, salud, educación, cultura, transporte, comunicaciones, seguridad, administración local, gobierno y servicios básicos.

Escalera: Elemento de la edificación con gradas, que permite la circulación de las personas entre los diferentes niveles.

Escalera de evacuación: Escalera que cuenta con protección a prueba de humos y fuego.

Entrega en el nivel de una vía pública.

Escalera integrada: Escalera cuyos espacios de entrega en cada nivel forman parte de los pasajes de circulación horizontal, sin elementos de cierre.

Escritura Pública: Es el documento firmado y autorizado por un Notario, que goza de autenticidad y mérito probatorio, y que da fe de un acto o contrato jurídico cumplido por el compareciente o por las partes estipulantes.

Espacio público: Superficie de uso público, destinado a circulación o recreación.

Especulación: Búsqueda de un beneficio a raíz de los cambios previstos en los precios de los bienes, como consecuencia de las fluctuaciones provenientes de los cambios en la oferta y la demanda.

Estacionamiento: Superficie pavimentada, con o sin techo, destinada exclusivamente al estacionamiento de vehículos.

Estudio de ascensores: Evaluación de tráfico, flujos y características técnicas que determinan el número y dimensiones de los ascensores requeridos para satisfacer las necesidades de una edificación.

Estudio de evacuación: Evaluación del sistema de evacuación de una edificación en situación de ocupación máxima, que garantice la salida de las personas en un tiempo determinado, en casos de emergencia.

Estudio de Factibilidad: Es el estudio de un área urbana para determinar si es posible emprender un proyecto de renovación urbana.

Estudio de Impacto ambiental: Evaluación de la manera como una edificación influirá en el entorno, durante su etapa de funcionamiento.

Estudio de Impacto Vial: Evaluación de la manera como una edificación influirá en el sistema vial adyacente, durante su etapa de funcionamiento.

Estudio de riesgos: Evaluación de los peligros reales o potenciales de un terreno para ejecutar una habilitación urbana o una edificación.

Estudio de Mercado: Conjunto de operaciones destinadas a conocer todos los hechos y circunstancias que afectan a un mercado.

Estudio de seguridad: Evaluación de las condiciones de seguridad necesarias para garantizar el uso de una edificación.

Estudios básicos: Son los estudios técnicos y económicos del proyecto, mediante los cuales se demuestra que es procedente ejecutar el proyecto.

Expansión urbana: Proceso mediante el cual se incrementa la superficie ocupada de un centro poblado.

Expediente técnico: Conjunto de documentos necesarios para la ejecución de la edificación. Esta constituido por: planos por especialidades, especificaciones técnicas, metrados y presupuestos, análisis de precios unitarios, cronograma de ejecución y memoria descriptiva y si fuese el caso, formulas de reajuste de precios, estudios técnicos específicos y la relación de ensayos y/o pruebas que se requieren.

Expropiación: Transferencia forzosa del derecho de propiedad privada, autorizada únicamente por ley expresa del Congreso en favor del Estado, a iniciativa del Poder Ejecutivo, Regiones o Gobiernos Locales y previo pago en efectivo de la indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio.

F

Fachada: Paramento exterior de una edificación. Puede ser frontal, la que da hacia la vía a través de la que se puede acceder, lateral o posterior.

Falso Título: En derecho civil se utiliza este término para referirse al fraude o ardid que comete quien exhibe documentos supuestamente legítimos que acreditan su propiedad sobre un bien ajeno.

Fe Pública: Autoridad legítima atribuida a notarios, escribanos, agentes de cambio y bolsa, cónsules y secretarios de juzgados, tribunales y otros institutos oficiales, para que los documentos que autorizan sean considerados como auténticos.

Fecha Cierta: Es aquella fecha a partir de la cual la existencia de un documento no puede ser cuestionada por terceros. Se encuentra regulada en el artículo 245° del Código Procesal Civil y las formas más comunes con la que un documento privado adquiere fecha cierta son: desde la presentación del documento ante funcionario público y la presentación del documento ante notario público, para que certifique la fecha o legalice las firmas.

Fedatario: Persona que certifica la autenticidad de un documento como ciertos funcionarios de entidades públicas, cuando se trata de cuestiones extrajudiciales, o los secretarios de los tribunales y juzgados, en materia judicial.

Fianza: Es un contrato de garantía personal, en virtud del cual un tercero se compromete a responder ante un acreedor, del cumplimiento de la obligación asumida por un deudor, para el caso de que éste incumpla la misma.

Fiador: Persona que garantiza con su patrimonio frente al acreedor la obligación de cumplir lo debido por el deudor en caso de insolvencia.

Ficticio: Inexistente, simulado, acto que a pesar de las apariencias no tiene ninguna existencia real.

Fideicomiso: Es un contrato mediante el cual una persona llamada fiduciante transmite a otra llamada fiduciaria, la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho, para lograr una administración fiducia de un patrimonio, para lo cual no es necesaria jurídicamente tal transmisión.

Finca: Predio, propiedad inmueble.

Frente: Lindero que limita con un acceso vehicular o peatonal. Se mide entre los vértices de los linderos que intersectan con él.

Frente de manzana: Lindero frontal de uno o varios lotes colindantes. Se mide entre los vértices formados con los linderos exteriores de los lotes colindantes con vías vehiculares, vías peatonales o áreas de uso público.

Frutos: Lo que una cosa produce, cuando del crecimiento, aumento, rendimiento de alguna cosa, cualquiera que ella sea, se saca un provecho sin alteración ni disminución de su sustancia.

Frutos Naturales: Son los que provienen del bien, sin intervención humana.

Frutos Civiles: Son los que el bien produce como consecuencia de una relación jurídica.



G

Garantía: Documento que entregan las entidades que participan en la ejecución de cualquier etapa del proyecto, a los clientes de los productos de la edificación, mediante el cual certifican la calidad del producto por un tiempo determinado.

Garantía Bancaria: Compromiso que un banco contrae ante una persona o firma por cuenta de uno de sus clientes, para permitir al cliente la realización de una obra o la obtención de una financiación.

Garantía Personal: Patrimonio del deudor compuesto por todos los bienes presentes y futuros que garantiza el cumplimiento de cualquier obligación. También puede ser prestada esta garantía por un tercero.

Gravamen: Cargo que pesa sobre un bien, puede ser una hipoteca, una demanda, embargo u otros.

Gravar: Carga impositiva o tributaria que se impone sobre un bien.

H

Habilitación: Se denomina así al proceso de cambio de uso del suelo o tierra, de rústico o eriazo a urbano; así como al proceso de ejecución de obras de infraestructura básica (agua, desagüe y electrificación), los cuales deberán ser aprobados por las entidades prestadoras de servicios.

Habilitación Urbana: Proceso de convertir un terreno rústico en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, distribución de agua y recolección de desagüe, distribución de energía e iluminación pública, pistas y veredas. Adicionalmente podrá contar con redes para distribución de gas y redes de comunicaciones. Las habilitaciones urbanas pueden ser ejecutadas de manera progresiva.

Habilitación Urbana Nueva: Aquella que se realiza sobre un terreno rústico. Puede ser ejecutada por etapas; con venta garantizada de lotes, con construcción simultánea de vivienda y/o del tipo progresivo.

Habilitación Urbana Ejecutada: Aquella que se ha ejecutado sin contar con la respectiva licencia antes de la entrada en vigencia de la presente Ley. Su aprobación se realiza en vías de regularización de habilitaciones urbanas ejecutadas y de ser el caso, la recepción de las obras.

Heredero Forzoso: Es la persona a quien se le atribuye una parte legítima de la herencia de la cual no puede ser privado a excepción de desheredación.

Hipoteca: Es la afectación de un bien inmueble en garantía del cumplimiento de cualquier obligación, propia o de un tercero. Pudiendo el bien permanecer en posesión de su dueño, y otorga al acreedor los derechos de persecución, preferencia y venta judicial del bien hipotecado. La hipoteca se constituye por escritura Pública, salvo disposición diferente de la ley. Recae sobre inmuebles específicamente determinados.

Hipoteca Futura: Es aquella con la que se puede garantizar una obligación futura o eventual.

Hipotecas Legales: Son establecidas en forma directa por la ley y crean un derecho a exigir la misma a favor de determinadas personas. Se constituyen de pleno derecho y se inscriben de oficio, bajo responsabilidad del registrador, simultáneamente con los contratos de los cuales emanan. Ejemplo: contrato de compra-venta a plazos.



Iluminación artificial: Sistema de iluminación accionado eléctricamente suficiente para atender las demandas de los usuarios de acuerdo a la función que desarrollan.

Iluminación natural: Nivel de luz que ingresa a una habitación.

Impuesto: Es un tributo que es exigido para atender gastos propios del Estado y no implica una contraprestación a quien paga.

Impuesto de Alcabala: Grava las transferencias de inmuebles urbanos y rústicos a título oneroso o gratuito, cualquiera sea su forma o modalidad, inclusive las ventas con reserva de dominio. La primera venta de inmuebles que realizan las empresas constructoras no se encuentra afectada al impuesto, salvo en la parte correspondiente al valor del terreno.

Impuesto Predial: Tributo municipal que grava el valor de los predios urbanos y rústicos. Se considera predios a los terrenos, incluyendo los terrenos ganados al mar, a los ríos y a otros espejos de agua, así como las edificaciones e instalaciones fijas y permanentes que constituyan partes integrantes de dichos predios, que no pudieran ser separadas sin alterar, deteriorar o destruir la edificación.

Independización: Proceso de división de una parcela o una edificación en varias unidades inmobiliarias independientes. Inmatriculación: Es el acceso por primera vez a las actas del Registro de Predios.

Inmueble: Son todos aquellos bienes como tierras, edificios, construcciones y minas.

Inquilino: Persona que ha tomado un inmueble o parte de ella en arriendo para habitarla.

Inscripción registral: Proceso de inscribir un predio en el registro de la propiedad inmueble de la localidad donde se encuentra.

Instalaciones fijas y permanentes: Aquellas construidas con albañilería y concreto o adobe, que tengan servicios públicos domiciliarios instalados.

Intermediado: Quien contrata con un Agente Inmobiliario con el objeto de realizar operaciones inmobiliarias.

Interés: Porcentaje que se aplica al capital pendiente de un préstamo para calcular los intereses a pagar por parte del prestatario y que forman parte de la cuota.

Interés Moratorio: Porcentaje adicional que se cobra sobre las cuotas no pagadas de un préstamo y proporcionalmente a los días de retraso en el pago. Isla rústica: Terreno sin habilitar circundado por zonas con habilitación urbana.

J

Jurisdicción: Potestad que tienen los Jueces y Tribunales para administrar justicia.

Justiprecio: Tasación equitativa de una cosa, es el precio que se estima Justo para una propiedad a expropiar, en el marco de un proceso expropiatorio, en base al acuerdo entre las partes implicadas.

Junta de Propietarios: Constituida por todos los propietarios de las secciones de Propiedad Exclusiva de la edificación y tiene la representación conjunta de éstos. La Junta de Propietarios, se constituye plenamente al otorgamiento del Reglamento interno, el cual contendrá obligatoriamente la nominación del Presidente si existiera pluralidad de propietarios al momento de registrar el Reglamento. Su inscripción se efectúa en el Registro de Propiedad Inmueble, en la partida registral del predio matriz o en la que corresponde a los bienes comunes.

L

Lanzamiento: Es la fase final de un juicio de desahucio y tiene por objeto expulsar de un inmueble a sus ocupantes de su domicilio, lanzarla, sin prórroga.

Legado: Es la parte que el testador puede disponer como acto de liberalidad de uno o de más de sus bienes dentro de su facultad de libre disposición.

Licencia de Obra: Es la autorización otorgada por la municipalidad, en el ámbito de su jurisdicción, para iniciar cualquier tipo de obra de edificación.

Limite de edificación: Línea que define hasta donde puede llegar el área techada de la edificación.

Limite de propiedad: Cada uno de los linderos que definen la poligonal que encierra el área de un terreno urbano o rústico.

Local: Cualquier edificación de uso no residencial, de un solo ambiente principal y ambientes de servicio.

Lote: Superficie de terreno urbano delimitado por una poligonal, definido como resultado de un proceso de habilitación urbana y subdivisión del suelo.

Lote mínimo: Superficie mínima que debe tener un terreno urbano según el uso asignado.

Lote normativo: Superficie de lote de una habilitación urbana de acuerdo a la zonificación establecida,



M

Mandato Judicial de Cancelación:-

Cuando se requiera la intervención del titular del derecho para que proceda la cancelación del asiento y aquél no consintiere en ella, el interesado podrá solicitarla judicialmente.

Manzana: Lote o conjunto de lotes limitados por vías vehiculares, vías peatonales o áreas de uso público, en todos sus frentes.

Marketing: Es la orientación con la que se gestiona el mercadeo o la comercialización dentro de una organización. Asimismo, busca fidelizar clientes, mediante herramientas y estrategias; posiciona en la mente del consumidor un producto, marca, etc. buscando ser la opción principal y llegar al usuario final; parte de las necesidades del cliente o consumidor, para diseñar, organizar, ejecutar y controlar la función comercializadora o mercadeo de la organización.

Martillero: Es la persona natural debidamente inscrita y con registro vigente, autorizada para llevar a cabo ventas en remate o subasta pública, en la forma y condiciones que establece la ley o las específicas del Sector Público.

Medianera: Se dice de la forma de copropiedad que recae sobre la pared que divide dos predios. Las paredes, cercos o zanjas situados entre dos predios se presumen comunes, mientras no se pruebe lo contrario.

Mejoras Útiles: Las que sin pertenecer a la categoría de las necesarias aumentan el valor y la renta del bien.

Mejoras Necesarias: Son necesarias cuando tienen por objeto impedir la destrucción o el deterioro del bien.

Mejoras de Recreo: Cuando sin ser necesarias ni útiles, sirven para ornato, lucimiento o mayor comodidad.

Memoria Descriptiva: Descripción literal de la información contenida en un plano.

Mezanine: Piso habitable que no techa la totalidad del piso inferior, creando un espacio a doble o mayor altura. Se considera un piso más y el área techada es la proyección del techo que cubre su área de piso.

Minuta: Documento privado que contiene íntegramente el contrato o acto que ha de elevarse a escritura pública y que el notario copia como cuerpo de la escritura. La minuta debe ser redactada y autorizada por abogado, de manera que el notario agregue la introducción y la conclusión para convertirla en Escritura Pública.

Mobiliario: Conjunto de elementos que se colocan en una edificación y que no son de carácter fijo y permanente, tales como: muebles, tabiques interiores desmontables, elementos metálicos o de madera que al retirarse no afectan el uso de la edificación, cielo rasos descolgados desmontables, elementos

livianos para el control del paso de la luz, elementos de iluminación y otros similares.

Mobiliario urbano: Conjunto de elementos instalados en ambientes de uso público, destinados al uso de las personas.

Modificación del proyecto: Cambios que se introducen a un proyecto o a una obra de construcción entre la echa de la licencia y la conformidad de obra, supongan o no un aumento del área techada.

Moroso: Es la persona que se retrasa en el pago de sus deudas sin una causa justificada.

Muro cortafuego: Paramento que cumple con la resistencia al fuego establecida en una norma.

Muro divisorio: Paramento que separa dos inmuebles independientes, pudiendo o no ser medianero.

Muro medianero: Paramento que pertenece en común a dos predios colindantes. La línea imaginaria que los divide pasa por su eje.

Muro Perimétrico: Paramento que cerca el perímetro de un predio sobre sus linderos.

N

Nivel o Piso: Espacio habitable limitado por una superficie inferior transitable y una superior que la techa. El último piso no tiene techo.

Notario: Funcionario Público que goza del privilegio de ser autorizado por la ley para dar fe pública de los contratos, testamentos y diversos actos extrajudiciales.

Novación: Por la Novación se sustituye una obligación por otra. Para que exista novación es preciso que la voluntad de novar se manifieste indubitablemente en la nueva obligación, o que la existencia de la anterior sea incompatible con la nueva.

Núcleo básico: Forma inicial de una vivienda compuesta de un ambiente de uso múltiple y otro para aseo.

O

Observación de Título: Acto registral por el cual el Registrador advierte que el título presentado ante los Registros Públicos, adolece de defecto subsanable o su inscripción no puede realizarse por existir un obstáculo que emane de la partida registral.

Obra menor: Obra que se ejecuta para modificar excepcionalmente, una edificación existente y que no altera sus elementos estructurales, ni su función. Puede consistir en una ampliación, remodelación o refacción y tiene las siguientes características: Cumplir con los parámetros urbanísticos y edificatorios; - Tener un área inferior a 30 m² de área techada de intervención; o, en el caso de las no mensurables, tener un valor de obra no superior a seis (6) UIT.- Se ejecutan bajo res

Obras complementarias: Obras de carácter permanente edificadas fuera de los límites del área techada y que se ejecutan para cumplir funciones de seguridad, almacenamiento, pavimentación y colocación de equipos.

Obras de mantenimiento: Son aquellas destinadas a conservar las características originales de los materiales y las instalaciones de las edificaciones existentes.

Ochavo: Recorte en chaflán en el lote en esquina de dos vías de circulación vehicular.



Ocupación máxima: Número de personas que puede albergar una edificación. Se emplea para el cálculo del sistema de evacuación.

Oferta: Toda propuesta verbal o escrita, conocida por el destinatario, que tiene por finalidad la celebración de un contrato sobre un bien inmueble.

Oficina: Espacio dedicado a la ejecución de trabajo intelectual.

Oneroso: Importa una contraprestación pecuniaria, contrario a lo gratuito.

Opción de Compra: Es el contrato que se formaliza mediante el pago de una determinada cantidad de dinero pactada entre vendedor y comprador, éste adquiere el derecho a comprar un inmueble en determinadas condiciones y durante un tiempo determinado. Si finalmente no se lleva a cabo la compra de la vivienda, esta cantidad de dinero generalmente se pierde.

Operaciones Inmobiliarias de Intermediación: Operaciones de intermediación relacionadas con la compraventa, arrendamiento, fideicomiso o cualquier otro contrato traslativo de dominio, o de uso o usufructo de bienes inmuebles, así como la administración, comercialización, asesoría y consultoría sobre los mismos.

Ordenanzas: Son las disposiciones dictadas por los Consejos Municipales con la que ejercen funciones de gobierno

P

Pacto de Indivisión: Es el acuerdo que pueden celebrar los copropietarios, por un plazo no mayor de cuatro años, pudiendo renovarlo todas las veces que sea necesario. Para que produzca efectos a terceros, el pacto de indivisión debe inscribirse en el registro correspondiente. Si median circunstancias graves el juez puede ordenar la partición antes del vencimiento del plazo.

Pacto de Retroventa: Es el acuerdo por el cual el vendedor se reserva en el contrato de compra - venta el derecho a recuperar la cosa vendida mediante la entrega del precio, gastos del contrato, gastos necesarios y útiles hechos en la cosa.

Pagaré: Título valor que contiene un compromiso escrito de pago de una cierta cantidad de dinero en un plazo determinado.

Pago: Es uno de los modos de extinguir las obligaciones que consiste en el cumplimiento efectivo de la prestación debida, sea esta de dar, hacer o no hacer (no solo se refiere a la entrega de una cantidad de dinero o de una cosa). Pago es el cumplimiento del contenido del objeto de una prestación.

Paramento interior: Elemento de cierre que divide dos ambientes o espacios.

Paramento exterior: Elemento de cierre que define los límites de la edificación y la separa del ambiente exterior no techado.

Parámetros urbanísticos y edificatorios: Disposiciones técnicas que establecen las características que debe tener un proyecto de edificación. Señala el uso del suelo, las dimensiones del lote normativo, el coeficiente de edificación, la densidad neta de habitantes por hectárea, la altura de la edificación, los retiros, el porcentaje de área libre, el número de estacionamientos y otras condiciones que deben ser respetada por las personas que deseen efectuar una obra nueva sobre un lote determinado o modificar una edificación existente.

Parcela: Superficie de terreno rústico.
Parcelación: División de un predio rústico e parcelas, sin cambio de uso, en zona rural o de expansión urbana.

Parque: Espacio libre de uso público destinado a la recreación pasiva o activa, con predominancia de áreas verdes naturales, de dimensiones establecidas en los mínimos normativos, que puede tener instalaciones para el esparcimiento o para la práctica de un deporte.



Partida Registral: Unidad de registro conformada por los asientos de inscripción organizados sobre la base de la determinación del bien o de la persona susceptible de inscripción; y, excepcionalmente, en función de otro elemento previsto en disposiciones especiales.

Pasaje: Vía para el tránsito de peatonal, que puede recibir el uso eventual de vehículos y que está conectada a una vía de tránsito vehicular o a un espacio de uso público.

Pasaje de circulación: Ambiente de la edificación asignado exclusivamente a la circulación de personas.

Pasivo: Deudas de la empresa a terceras personas distintas de los socios.

Patio: Superficie sin techar situada dentro de un predio, delimitada por los paramentos exteriores de las edificaciones o los límites de propiedad que la conforman.

Patio de servicio: Ambiente con o sin techo destinado al desarrollo de funciones de lavandería y limpieza u otros servicios.

Patrimonio: Conjunto de relaciones jurídicas pertenecientes a una persona, que tienen una utilidad económica y por ello son susceptibles de estimación pecuniaria, y cuyas relaciones jurídicas están constituidas por deberes y derechos (activos y pasivos).
que las

Pavimento: Superficie uniforme de materiales compactos preparado para el tránsito de personas o vehículos.

Penales: Cuando la parte que hubiese entregado las arras no cumple la obligación por causa imputable a ella, la otra parte puede dejar sin efecto el contrato conservando las arras. Si quien no cumplió es la parte que las ha recibido, la otra puede dejar sin efecto el contrato y exigir el doble de las arras.

Pendiente promedio de un terreno: Es el porcentaje que señala la inclinación media de un terreno con respecto al plano horizontal, calculado en base a los niveles máximo y mínimo.

Permuta: Es un contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa para recibir otra. No hay dinero o precio en el intercambio, sino simplemente un cambio de un objeto por otro.

Persona con discapacidad: Persona que, como consecuencia de una o más deficiencias físicas, síquicas o sensoriales, congénitas o adquiridas, de carácter temporal o permanente, se encuentra limitado en su capacidad educativa, laboral o de integración social con respecto a una persona sin estas limitaciones.

Persona Jurídica: Ente susceptible de adquirir derechos o contraer obligaciones. Grupo de personas constituidas que comparten intereses y objetivos comunes, que pueden ser de derecho público o de derecho privado, y estar constituidas con o sin fines de lucro.

Plan Contable: Instrumento establecido por las diferentes legislaciones en el que se determinan un plan de cuentas dado y unos principios y normas contables para su aplicación.

Planeamiento integral: Instrumento técnico-normativo mediante el cual se asigna zonificación y vías primarias con fines de integración al área urbana, a aquellos predios rústicos no comprendidos en los Planes de Desarrollo Urbano o localizados en centros poblados que carezcan de Planes de Desarrollo Urbano y/o Zonificación. En este caso el Planeamiento Integral es aprobado por Ordenanza Municipal de la Municipalidad Provincial.

Plano Catastral: Es la representación gráfica de uno o más predios levantados con las especificaciones técnicas que serán establecidas por el Consejo Nacional de Catastro.

Plano de Zonificación: Documento gráfico que indica un conjunto de normas técnicas urbanísticas y edificatorias, establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano por las que se regula el uso del suelo para localizar las diferentes actividades humanas en función de las demandas físicas, económicas y sociales de la población. Se complementa con el Reglamento de Zonificación, el Índice de Usos y el Cuadro de Niveles Operacionales.

Plano Perimétrico: Documento gráfico en el que se indica los límites de un predio, debe estar expresado en una poligonal con ángulos internos, medidas perimétricas y georeferenciados a coordenadas UTM.

Plaza: Espacio de uso público predominantemente pavimentado, destinado a recreación, circulación de personas y/o actividades cívicas.

Plusvalía: Aumento del valor de un bien por razones distintas al trabajo o actividad productiva de su propietario o poseedor. También, aumento del valor de terrenos o inmuebles a causa de trabajos o inversiones realizadas por la administración o por el propietario.

Poseción: Es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad. Se adquiere por la tradición.

Porcentaje de área libre: Resultado de dividir el área libre por cien, entre el área total de un terreno. **Poseción Continua:** Es aquella que se ejerce sin intermitencia, sin interrupciones, el poseedor no cesa nunca de poseer el bien, no es necesario que se ejerza permanentemente ni personalmente. Si el poseedor actual prueba haber poseído anteriormente, se presume que poseyó en el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario.

Poseción Mediata: Es la posesión que se tiene a través de un mediador posesorio, a través de la posesión de otro. Es susceptible de varios grados. Ej: subarrendamiento.

Poseción Inmediata: Es la posesión que se obtiene directamente, sin necesidad de mediador posesorio. Es una posesión de derecho, la que conserva el propietario y no es susceptible de tener varios grados. Ej: arrendamiento.



Pozo de luz: Patio o área libre, cuya función es la dotar a los ambientes circundantes de iluminación y ventilación naturales. Las dimensiones de un pozo de luz dependen del tipo de ambiente al cual sirve y varían de acuerdo con la diferencia entre el nivel del alfeizar de la ventana mas baja de un ambiente de uso por las personas y la parte mas alta del paramento opuesto que lo limita. Cuando el pozo de luz se define por un cerco en el límite de propiedad, la altura del paramento opuesto es la altura normativa establecida para el lote vecino.

Precario: Se le dice a la persona que posee un bien sin título ya sea porque nunca lo tuvo o el que tenia ha vencido. Persona que posee un bien facticamente, poseer sin derecho.

Precio: Es la equivalencia de un bien en términos pecuniarios o de moneda.

Pre Declaratoria de Fábrica: Es la anotación preventiva en el Registro de Predios respectivo de un proyecto de declaratoria de fabrica elaborado a partir de los planos de obra y especificaciones técnicas que cuentan con aprobación municipal.

Predio: Unidad inmobiliaria independiente. Pueden ser lotes, terrenos, parcelas, viviendas, departamentos, locales, oficinas, tiendas o cualquier tipo de unidad inmobiliaria identificable.

Predio matriz: Unidad inmobiliaria independiente debidamente inscrita en la oficina registral como terreno rústico.

Prenda: Es un derecho real de garantía que se constituye sobre un bien mueble, mediante su entrega física o jurídica, para asegurar el cumplimiento de cualquier obligación.

Prescripción Adquisitiva de Bien Inmueble: Es una de las formas de adquirir la propiedad de un bien inmueble mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante 10 años, pudiéndose adquirir también a los 5 años cuando median justo título y buena fe.

Préstamo Hipotecario: Es la cantidad de dinero concedida por una entidad financiera o tercero, a una persona natural o jurídica y se otorga como garantía un bien inmueble. En caso de incumplimiento por parte del receptor del dinero, la entidad o tercero está protegida con la garantía hipotecaria que se inscribe en los Registros Públicos.

Prima: Es la cantidad de dinero pagada en forma anual por la póliza de un seguro. Es la cantidad necesaria para mantener la vigencia del Contrato de Seguro.

Primer piso: Nivel de un edificio que está inmediatamente sobre el terreno natural, sobre el nivel de sótano o semi-sótano, o parcialmente enterrado en menos del cincuenta por ciento (50%) de la superficie de sus paramentos exteriores.

Propiedad Horizontal: Se refiere a la propiedad de inmuebles de edificaciones de altura, otras modalidades como las unidades vecinales, agrupamientos residenciales,

quintas y demás, para ser considerado propiedad horizontal deben existir secciones de dominio exclusivo y la existencia de bienes de dominio y servicios comunes.

Programas de promoción del acceso a la propiedad privada de la vivienda:

Programas que facilitan a ciertos sectores de la población, el acceso a una vivienda o a los servicios básicos.

Propietario: Persona natural o jurídica que acredita ser titular del dominio del predio al que se refiere una obra.

Proveedor: Persona natural o jurídica que entrega un producto o un servicio requerido por cualquiera de las actividades del proyecto o de la edificación.

Proyectista: Profesional competente que tiene su cargo la ejecución de una parte del proyecto de una obra.

Proyecto: Conjunto de actividades que demandan recursos múltiples que tienen como objetivo la materialización de una idea. Información técnica que permite ejecutar una obra de edificación o habilitación urbana.

Proyecto arquitectónico: Conjunto de documentos que contienen información sobre el diseño de una edificación y cuyo objetivo es la ejecución de la obra. Se expresa en planos, gráficos, especificaciones y cálculos.

Publicidad: Es una técnica destinada a difundir o informar al público sobre un bien o servicio a través de los medios de comunicación con el objetivo de motivar al público hacia una acción de consumo. Forma de comunicación de la empresa con los posibles consumidores a través de los medios de comunicación con fines comerciales.

Puerta de escape: Puerta de salida de personas que permite llegar al exterior de la edificación y forma parte de un sistema de evacuación. Constituye una salida alterna a la evacuación principal.

Puesta en valor histórico monumental: Obra que comprende, separada o conjuntamente, trabajos de restauración, recuperación, rehabilitación, protección, reforzamiento y mejoramiento de una edificación.



R

Reconstrucción: Reedificación total o parcial de una edificación preexistente o de una parte de ella con las mismas características de la versión original.

Refacción: Obra de mejoramiento y/o renovación de instalaciones, equipamiento y/o elementos constructivos, sin alterar el uso, el área techada, ni los elementos estructurales de la edificación existente.

Recreación: Actividad humana activa o pasiva, destinada al esparcimiento o cultura de las personas. Es activa, cuando demanda algún esfuerzo físico.

Recreación pública: Área de aporte para parques, plazas y plazuelas. Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común: Es el régimen jurídico que supone la existencia de una edificación o conjunto de edificaciones integradas por secciones inmobiliarias de dominio exclusivo pertenecientes a distintos propietarios, y bienes y servicios de dominio común. Cuentan con un Reglamento Interno y una Junta de Propietarios.

Remate Privado: Remate de inmuebles por orden del acreedor, a través de una empresa especializada en esta modalidad de venta.

Registros Públicos: Oficina pública que tiene por función llevar los libros oficiales en los que constan todas las circunstancias que afectan a los bienes, estas circunstancias son relativas a la propiedad: cargas, transmisiones, notas marginales, etc.

Remate Judicial: Remate de inmuebles por orden judicial, a solicitud del acreedor, que tiene como finalidad recuperar un crédito no amortizado en su totalidad.

Remodelación: Obra que se ejecuta para modificar la distribución de los ambientes con el fin de adecuarlos a nuevas funciones o incorporar mejoras sustanciales, dentro de una edificación existente, sin modificar el área techada.

Requisitos de calidad: Descripción de los procedimientos y requerimientos cuantitativos que se establecen para una obra en base a las necesidades de los clientes y sus funciones.

Requisitos para discapacitados: Conjunto de condiciones que deben cumplir las habilitaciones urbanas y las edificaciones para que puedan ser usadas por personas con discapacidad.

Rescisión de contrato: Es el acto por el cual, mediante sentencia judicial, se deja sin efecto un contrato válido por causal existente al momento de su celebración.

Resolución de Contrato: Acción y efecto de quitar la eficacia a un contrato por causal sobreviniente a su celebración, es decir, por la imposibilidad de cumplir con la obligación nacida del acto.

Responsabilidades: Obligaciones que deben ser cumplidas por las personas naturales o jurídicas, como consecuencia de su participación en cualquier etapa de un proyecto.

Retiro: Es la distancia que existe entre el límite de propiedad y el límite de edificación. Se establece de manera paralela al lindero que le sirve de referencia. El área entre el lindero y el límite de edificación, forma parte del área libre que se exige en los parámetros urbanísticos y edificatorios.

Retractación: La entrega de arras de retractación sólo es válida en los contratos preparatorios y concede a las partes el derecho de retractarse de ellos. Si se retracta la parte que entrega las arras, las pierde en provecho del otro contratante. Si se retracta quien recibe las arras, debe devolverlas dobladas al tiempo de ejercitar el derecho.

Reurbanización: Proceso a través del cual se recompone la trama urbana existente, mediante la reubicación o redimensionamiento de las vías; puede incluir la acumulación y posterior subdivisión de lotes, la demolición de edificaciones y cambios en la infraestructura de servicios; están sujetos a los trámites de una habilitación urbana con construcción simultánea y no están sujetos a los aportes adicionales a los existentes.

Reversión: Restitución de la propiedad de un predio adjudicado a otro, por el incumplimiento de lo establecido en el documento de adjudicación.

Revestimiento: Producto o elemento que recubre las superficies de los paramentos interiores o exteriores de una edificación.



S

Salida de emergencia: Circulación horizontal o vertical de una edificación comunicada con la vía pública o hasta un espacio exterior libre de riesgo, que permite la salida de personas en situaciones de emergencia, hasta un espacio exterior libre de riesgo. La salida de emergencia constituye una salida adicional a las salidas regulares de la edificación.

Saneamiento Catastral: Es el Conjunto de procedimientos técnicos y legales que se ejecutan de manera progresiva, a fin de rectificar las inexactitudes y actualizar la información catastral de un predio.

Saneamiento Físico Legal: Procedimiento de acciones técnicas y legales ejecutadas directamente o a través de terceros, permite la continuación y conclusión de la formalización de la propiedad.

Saneamiento de Titulación: Es el Trámite destinado a obtener la titulación o acreditación de la propiedad del terreno sobre el que se levanta la edificación a regularizar, a fin de hacerla idónea para su acceso al registro. Comprende los trámites de declaración de prescripción adquisitiva de dominio o de formación de títulos supletorios

Saneamiento por Evicción: Cuando el adquirente es privado total o parcialmente del derecho a la propiedad, uso o posesión de un bien en virtud de resolución judicial o administrativa firme y por razón de un derecho de tercero anterior a la transferencia. El transferente está obligado a resarcirlo de acuerdo a Ley.

Semi sótano: Es la parte de una edificación cuyo techo se encuentra hasta 1,50 m. por encima del nivel medio de la vereda. El semi sótano puede ocupar los retiros, salvo en el caso de retiros reservados para ensanche de vías. Puede estar destinado a vivienda.

Servicios públicos complementarios: Dotación de servicios urbanos para atender las necesidades de educación, salud, comerciales, sociales, recreativas, religiosas, de seguridad, etc.

Servicios públicos domiciliarios: Dotación de servicios de agua, desagüe, energía eléctrica, gas y comunicaciones conectados a un predio independiente; así como, servicios de comunicación y gas, de considerarlo el habilitador.

Servidumbre: Es el derecho real que limita el dominio de un predio en favor de las necesidades de otro predio. Carga o gravamen que se impone sobre un bien inmueble (predio sirviente) en beneficio de otro bien inmueble (predio dominante), de una persona distinta del propietario.



Sistema automático de extinción de incendios: Conjunto de dispositivos y equipos capaces de detectar y descargar, en forma automática, un agente extintor de fuego en el área de incendio.

Sistema de seguridad: Conjunto de dispositivos de prevención, inhibición o mitigación de riesgos o siniestros en las edificaciones, que comprende un sistema contra incendio, un sistema de evacuación de personas y un sistema de control de accesos.

Sociedad Anónima: Sociedad mercantil cuyo capital está dividido en acciones y en la que los socios no responden personalmente de las deudas sociales, ya que responsabilidad recae sobre el patrimonio social. La denominación de sociedad anónima o las siglas S.A. debe constar obligatoriamente junto al nombre.

Sociedad Colectiva: Sociedad personalista con fines mercantiles en la que los socios responden subsidiaria y solidariamente de las deudas sociales.

Sótano: Es la parte de una edificación cuyo techo se encuentra hasta 0.50 m. por encima del nivel medio de la vereda. Se considerará también como sótano la parte de la edificación que emerge del terreno circundante en un porcentaje inferior al 50% de la superficie total de sus paramentos exteriores, aún cuando una o más de sus fachadas queden al descubierto parcial o totalmente. No puede estar destinado a vivienda.

Subasta: Venta pública de un bien que se hace al mejor postor por mandato de un juez.

Subarrendamiento: Es un contrato por el que se arrienda total o parcial el bien arrendado, lo celebra el arrendatario a favor de un tercero, a cambio de una renta, con asentimiento escrito del arrendador.

Subdivisión: Partición de terrenos habilitados en fracciones destinadas al mismo uso del lote matriz.

Subdivisión de Predio Urbano: Subdivisión o fraccionamiento de un lote habilitado como urbano en uno o varios lotes que cumplen los parámetros y condiciones urbanísticas establecidos en el Plan Urbano o norma urbanística que corresponda de la jurisdicción donde se localice.

Supervisor técnico: Persona natural o jurídica que tiene como responsabilidad verificar la ejecución de la obra.

Supervisión de Obra: Asesoramiento técnico profesional por el delegado de la Comisión Técnica Supervisora de Obra para asegurar la calidad y seguridad técnica de la edificación, así como su formalidad legal.



Tacha de Título: Es el acto registral que desestima el título presentado si adolece de defecto insubsanable y deniega de plano la inscripción. También se tachará de plano el título cuando no contenga acto inscribible, no sea competencia de la oficina registral en que fue presentado y cuando existan obstáculos insalvables que emanen de la partida registral.

Tasa: Es el tributo exigido por el estado o por otro ente público cuyo hecho imponible consiste en la utilización del dominio público o la realización por la administración de una actividad que se refiera, afecte o beneficie de modo particular al sujeto pasivo.

Tasación: Estimación del valor de un inmueble, mediante el cual el perito tasador estudia el bien, lo analiza, dictamina sus cualidades y características en determinada fecha para establecer su justo precio.

Terreno: Parcela del suelo urbano lista para la edificación. Debe estar urbanizada y pavimentada.

Terreno eriazo: Unidad inmobiliaria constituida por una superficie de terreno improductivo o no cultivado por falta o exceso de agua.

Terreno natural: Estado del terreno anterior a cualquier modificación practicada en él.

Terreno rústico: Unidad inmobiliaria constituida por una superficie de terreno no habilitada para uso urbano y que por lo tanto no cuenta con accesibilidad, sistema de abastecimiento de agua, sistema de desagües, abastecimiento de energía eléctrica, redes de iluminación pública, pistas ni veredas.

Terreno urbano: Unidad inmobiliaria constituida por una superficie de terreno habilitado para uso urbano y que cuenta con accesibilidad, sistema de abastecimiento de agua, sistema de desagüe, abastecimiento de energía eléctrica y redes de iluminación pública y que ha sido sometida a un proceso administrativo para adquirir esta condición. Puede o no contar con pistas y veredas.

Testador: Persona que en el ejercicio de su libertad dispone de sus bienes para después de fallecido a través del testamento.

Testaferro: Persona que presta su nombre en un contrato o negocio que en realidad es de otra persona. Presta su nombre ocultando los intereses de otro.

Testamento: Acto jurídico por el cual una persona dispone de sus bienes y ordena su propia sucesión dentro de los límites establecidos en la ley. La persona puede disponer de sus bienes, total o parcialmente, para después de su muerte y ordenar su propia sucesión dentro de los límites de la ley.

Tienda: Local para realizar transacciones comerciales de venta de bienes y servicios.

Tipo de Cambio: Precio de una unidad (o de cien unidades) de moneda extranjera expresado en unidades de moneda nacional.

Título Archivado: Conjunto de documentos que dan mérito a la extensión de un asiento de inscripción, además de las esquelas de observación, solicitud de inscripción y tachas, los cuales forman parte del archivo registral y son ordenados por orden cronológico de presentación y se empastan formándose legajos.

Títulos de Propiedad: Instrumento en virtud del cual se hace la transferencia en forma gratuita u onerosa, el derecho de propiedad de un predio, y con el que se acredita el carácter de propietario.

Tracto Sucesivo: Relación o enlace entre los sucesivos titulares del dominio y derechos reales en los asientos correspondientes del registro de la propiedad. Según nuestro Reglamento General de los Registros Públicos es un principio que consiste en que ninguna inscripción, salvo la primera, se extiende sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emana o el acto previo necesario o adecuado para su extensión, salvo disposición en contrario.

Tradicción: La tradición es la entrega del bien a quien debe recibirlo o a la persona designada por él o por la ley, con las formalidades que ésta establece.

Transacción: Cuando las partes, acreedora y deudora de una relación obligacional, se hacen concesiones recíprocas, deciden sobre algún punto litigioso, poniendo fin a sus diferencias, evitando el proceso o terminándolo.

Transmisión de Propiedad: En bienes muebles la propiedad se adquiere por la tradición, que significa la entrega de la cosa más el título de propiedad. En el caso de bienes inmuebles la propiedad se transmite por la sola obligación de enajenar.

Tributo: Es una prestación pecuniaria que el estado exige en el ejercicio de su poder de imperio, para cubrir los gastos que le demande el cumplimiento de sus fines. Impuestos, contribuciones y tasas conforme a lo establecido en el Código Tributario.

U

UIT: Unidad Impositiva Tributaria, es el indicador base a partir del cual los diferentes cobros de impuestos, multas y otros son calculados por el estado. El valor de la UIT del año 2009 es de S/. 3 550.00.

Unidades Inmobiliarias: Son los terrenos sin edificar, las edificaciones, los aires o las secciones de cualquiera de ellos que sean factibles de independizar y cuyos derechos sean susceptibles de inscripción en el Registro Público respectivo.

Urbanización: Área de terreno que cuenta con resolución aprobatoria de recepción de las obras de habilitación Urbana.

Uso: Es el derecho real que faculta al beneficiario para utilizar un bien ajeno. Conforme lo prescribe el artículo 1028° del Código Civil, este derecho se extiende a la familia del usuario.

Uso del suelo: Determinación del tipo de actividades que se pueden realizar en las edificaciones que se ejecuten en cada lote según la zonificación asignada a los terrenos urbanos, de acuerdo a su vocación y en función de las necesidades de los habitantes de una ciudad. Puede ser residencial, comercial, industrial o de servicios.

Usufructo: Derecho real en la cual el propietario otorga la facultad de un bien no consumible para que sea usado por otro y este se beneficie de sus frutos por un tiempo determinado. Confiere las facultades de usar y disfrutar temporalmente de un bien ajeno. El usufructo es temporal de modo que no concede al beneficiario mayores derechos que los de usar y disfrutar el bien ajeno.

Usucapión: Modo de adquirir el dominio de una cosa por haber pasado el tiempo prescrito por Ley. Palabra de origen latino, que expresa el concepto de prescripción adquisitiva de dominio, viene de "usus" o posesión y "capere", adquirir un derecho real por usucapión.

Usurpación: Delito que se comete apoderándose con violencia o intimidación de un inmueble o derecho real ajeno. El que, por violencia, amenaza, engaño o abuso de confianza, despoja a otro, total o parcialmente, de la posesión o tenencia de un inmueble o del ejercicio de un derecho real.

V

Valor Arancelario por Metro Cuadrado Urbano: Es el valor que ha sido determinado por el Consejo Nacional de Tasaciones CONATA y aprobado por los dispositivos legales correspondientes.

Valuación: Es una opinión de valor, naturaleza, calidad o utilidad de intereses específicos y aspectos de un inmueble.

Ventilación natural: Renovación de aire que se logra por medios naturales.

Ventilación forzada: Renovación de aire que se logra por medios mecánicos o electromecánicos.

Vereda: Parte pavimentada de una vía, asignada a la circulación de personas.

Verificador Responsable: El Arquitecto o Ingeniero Civil colegiado. Predial Urbano, según el ámbito de su competencia. Bajo su responsabilidad profesional, organiza y tramita el expediente de regularización, constata la existencia y características de la edificación, el cumplimiento de las normas y parámetros urbanísticos y edificatorios, y confirma que los planos correspondan a la realidad física del terreno y la edificación.

Vía: Espacio destinado al tránsito de vehículos y/o personas.

Vías Públicas: Bienes de dominio y uso público, construidas para la circulación de personas y vehículos. Los municipios tienen competencia para construir, mantener y regular el tráfico en los tramos urbanos de ellas. Igualmente, las provincias tienen competencia para construir y mantener las carreteras provinciales.

Vicios Ocultos: Se encuentra vinculada a la existencia de defectos en la cosa, no susceptibles de ser apreciados a simple vista en el momento de la transferencia, que no permiten que sea útil a su fin y su existencia; su determinación impone la obligación del saneamiento.

Vivienda: Edificación independiente o parte de una edificación multifamiliar, compuesta por ambientes para el uso de una o varias personas, capaz de satisfacer sus necesidades de estar, dormir, comer, cocinar e higiene. El estacionamiento de vehículos, cuando existe, forma parte de la vivienda. Espacio físico habitable destinado a uso familiar.

Vivienda unifamiliar: Unidad de vivienda sobre un lote único.

Z

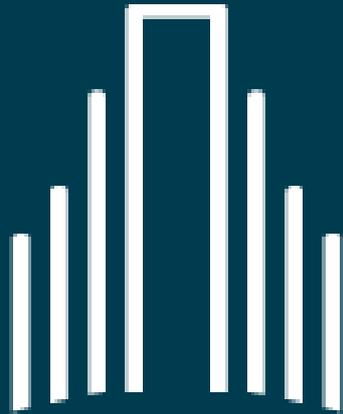
Zona de Riesgo: Terrenos que no son adecuados para el asentamiento de viviendas por constituir zonas de potencial riesgo por las características del suelo, cercanía de ríos o cuerpos de agua, cercanía a elementos de transmisión eléctrica u otras similares o aquellas carentes de higiene y salubridad.

Zonas Comunes: Son las zonas, dentro de un bloque de viviendas, que pertenecen a todos los integrantes de la Comunidad de Propietarios en forma proporcional (Los jardines, las escaleras, los ascensores, patios, portal, otros). Esta parte proporcional es sumada a la superficie útil de la vivienda para calcular la superficie construida.

Zona Urbana: Para fines de asiento y cobro de tasas por servicios urbanos, es el segmento o segmentos del área distrital que va a ser catastrada, donde se prestan uno o más servicios urbanos.

Zona Urbana Consolidada: Aquella constituida por predios que cuentan con servicios públicos domiciliarios instalados, pistas, veredas e infraestructura vial, redes de agua, desagüe o alcantarillado y servicios de alumbrado público. Para efectos del procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio, el nivel de consolidación de los predios debe ser mínimo del 90% del total del área útil del predio matriz.

Zonificación: Es un plan regulador que se encarga de la organización integral de una ciudad por el que se propone en forma mas adecuada la utilización de la tierra urbana.



SOCIEDAD DE BIENES RAÍCES LATINOAMÉRICA



[SociedadBienesRaicesLatinoamerica](#)



[bienesraices.latam](#)



[www.bienesraiceslatinoamerica.com](#)