

DICCIONARI IMMOBILIARI

En moltes ocasions la terminologia que s'empra en el sector immobiliari no és de fàcil comprensió per a tots .

La relació que té aquest sector amb el món financer i econòmic , inclou, a més , altres vocables que compliquen encara més fets tan quotidians com la sol · litud d'un préstec hipotecari .

Aquesta secció aproparà una mica més el sector de la valoració , l'immobiliari i el financer , a través de la terminologia que s'aplica a les operacions més comuns .

Actiu

Conjunt de béns i drets reals i personals sobre els quals es té propietat .

Actualització d'una taxació

És tota revisió d'una taxació anterior , emesa per la mateixa entitat taxadora abans de transcórrer dos anys des de la data d'emissió , en la qual amb referència a la taxació anterior , es modifiquin les advertències , els condicionants o qualsevol dels valors que figurin en ella .

Advertència

Alerta que s'afegeixen a l'expedient sempre que es tingui dubte sobre alguna de les dades utilitzades en el càlcul dels valors tècnics de l'objecte de la valoració , davant determinades mancances o quan es desitgi ressaltar algun aspecte rellevant als efectes de la correcta interpretació del informe .

Agent de la Propietat Immobiliària (API)

Professional degudament titulat i adscrit a un Col·legi Professional d'Agents de la Propietat Immobiliari , que realitza la seva activitat principal d'intermediació en les transaccions immobiliàries , a més de fer altres com assessorament immobiliari - urbanístic i valoració .

Agent urbanitzador

Empresari que es compromet a dur a terme les obres d'urbanització necessàries en el terreny , assumint el seu cost . Els propietaris del terreny li donen a canvi solars edificables o bé una quantitat en metàl·lic .

Àmbit de gestió / Unitat

Són zones d'un terme municipal remesos a una ordenació urbanística conjunta . També es pot referir a sòls pendents de desenvolupament urbanístic la gestió unitària es durà a terme pels propietaris dels sòls afectats , per l'administració o per agents urbanitzadors privats diferents de la propietat del sòl .

Amortització

Distribució sistemàtica del valor pel qual es va depreciant un actiu al llarg de la seva vida útil , pel seu ús , pel transcurs del temps , per haver complert amb la seva fi o per altres motius d'aquesta índole .

Anàlisi de sensibilitat

Acabo financer , molt utilitzat en el món de l'empresa a l'hora de prendre decisions d'inversió , que consisteix a calcular els nous fluxos de caixa i VAN en canviar una variable .

Annex sota rasant

Tota construcció edificada sota el nivell de terra .

Antiguitat

És el nombre d'anys transcorreguts entre la data de construcció d'un immoble o la de l'última rehabilitació integral del mateix , i la data de la valoració .

Constrenyiment

Manament d'una autoritat judicial per tal d'exigir el pagament d'una quantitat o el compliment d'un altre acte obligatori

Aprofitament urbanístic

És la resultant de ponderar l'edificabilitat , els usos i la intensitat dels usos que assigni al sòl el planejament urbanístic; també integra l'aprofitament urbanístic la densitat de l'ús residencial , expressada en nombre d'habitatges per hectàrea

Àrea de repartiment

Àmbits físics , normalment definits i delimitats pel plantejament general , en què es divideix tant el sòl urbà com l'urbanitzable , per a cadascuna de les quals es fixa un aprofitament de referència .

Arres

Pagament anticipat de part del preu d'una compra que lliura el comprador al venedor . Aquest lliurament a compte subratlla la fermesa del contracte de compravenda , encara que no està exempta de conseqüències en cas d'incompliment : si el comprador decideix no comprar , perdrà la quantitat entregada, i si és el venedor el que decideix no consumir la compravenda , haurà de tornar al comprador el que aquest li va lliurar anticipadament més una altra suma igual.

Arrendador

L'arrendador és la persona que cedeix a una altra l'ús d'una cosa (habitatge , finca , immoble) per temps determinat i preu cert .

Acte d'adjudicació

Acte judicial consistent en l'atribució com a propi a persones determinades d'una cosa , moble o immoble , com a conseqüència d'una subhasta o partició hereditària amb la consegüent lliurament de la mateixa a la persona interessada

Autopromoció

Edificació promoguda per ús propi .

Aval

Compromís signat per part d'una persona física o jurídica , normalment en un document de crèdit , pel qual es compromet a respondre per l'obligació de pagament que té una altra persona en cas que aquesta no ho realitzés.

Avalador

Persona física o jurídica que signa un aval , obligant amb això al seu pagament si no ho fa l'obligat principal .

Bé immoble

Es diu de tots aquells béns que per contraposició als béns mobles , tenen una situació fixa en l'espai i no són susceptibles de ser presos o traslladats , com ara el sòl, els edificis i construccions de tota mena adherides al terreny , per naturalesa o per accessió .

Guanys

Règim econòmic matrimonial , segons el qual des del moment de la celebració del matrimoni tant els beneficis i drets com les obligacions i deutes contrets per un dels cònjuges passen a ser comuns als dos .

Capital

Cabal , haver , patrimoni . En l'àmbit hipotecari , es diu de l' import nominal del préstec hipotecari . És a dir , el total del deute pendent , exclosos els interessos .

Capital amortitzat

Part del préstec o crèdit ja pagat .

Capital assegurat

Valor total que l'entitat asseguradora i el prenedor de l' assegurança s'assignen als béns objecte del contracte d'assegurança i que al seu torn , juga com a límit màxim de la indemnització que l'asseguradora està obligada a pagar en cas de sinistre .

Capital pendent

Part del préstec o crèdit que falta per pagar .

Capitalització de rendes esperades

Mètode de càlcul pel qual es pot obtenir unes rendes futures i cal actualitzar aquests ingressos a data actual amb una taxa de retorn per obtenir el Valor Qualificació .

Manca

Període dins de la vida d'un préstec durant el qual només es paguen interessos i no s'amortitza capital . Aquest període , quan es contracta , sol tenir una durada màxima de tres anys .

Càrregues

Gravàmens de naturalesa real sobre béns immobles que limiten el domini d'una finca . Aquestes quantitats o costos fixos consten en document públic i s'inscriuen en el Registre de la Propietat . Són alguns exemples : les hipoteques , usdefruits , condicions resolutòries , etc . , Suposant totes elles una disminució del valor de la finca .

Càrregues registrals

Aquelles que afecten l'immoble i que a més es reflecteixen en el registre de la propietat .

Cadastre

És un registre administratiu dependent de l'Estat (Ministeri d'Economia i Hisenda) en el qual es descriuen els béns immobles rústics , urbans i de característiques

Cèdula de qualificació

Document emès pels organismes de les diferents comunitats autònomes en què s'inclouen les lleis i normatives així com els valors unitaris vigents d'aplicació als habitatges qualificats sol·licitades.

Cèdula de Classificació Definitiva

Certificat expedit per les diferents conselleries de l'habitatge de les corresponents comunitats autònomes , en el qual s'especifiquen les característiques dels Habitatges de Protecció Oficial (VPO) , així com els seus preus màxims de venda i lloguer .

Cèdula d'Habitabilitat

Document expedit per l'Administració pública a fi de controlar les condicions de salubritat i higiene dels edificis destinats a habitatge i allotjament .

Cèdula urbanística

Document acreditatiu del règim i circumstàncies urbanístiques a què està subjecte una finca , parcel·la o solar del terme municipal .

Certificació d'Obra

Certificació relativa a l'estat puntual d'una construcció d'obres .

Cessió d'Aprofitament lucratiu

Percentatge o part del dret d'aprofitament urbanístic que els promotors urbanístics han de cedir obligatòriament , inclosa la urbanització , a la corporació local com a part del desenvolupament d'un planejament urbanístic fins a esdevenir sòl urbà .

Classificació urbanística

Fa referència a la tècnica de categorització del sòl , segons la destinació urbanística bàsic : sòl urbà , urbanitzable , no urbanitzable .

Client

Aquelles persones o empreses que sol·liciten dels seus béns o immobles .

Client de Facturació

Persona o empresa que realitzarà el pagament del treball realitzat

Comissió d'Obertura

Quantitat percentual sobre el capital prestat o sobre el límit del préstec que es realitza en un pagament únic en constituir el préstec

Comissió de Cancel·lació Anticipada

La quantitat que cobren les entitats financeres per cancel·lar o tancar un préstec o una hipoteca .

Comissió de Tancament

Són les despeses de notaria i registre que afecten al préstec en efectuar l'últim termini de l'esmentat préstec . La formalització de la carta de pagament del banc , mitjançant escriptura pública inscrita en el Registre que implica l'anul·lació de la hipoteca genera aquestes despeses de notaria i registre .

Comissió de Connexions fins Compte

Es tracta d'un supòsit similar al de la cancel·lació anticipada , però en aquest cas , la devolució no és sobre l'import total pendent , sinó únicament sobre una part .

Comissió d'Estudi

Algunes entitats s'inclouen en les tarifes de comissions aquest concepte de comissió per l'estudi de les operacions de risc , establint-se en un tant per mil sobre l'import del crèdit sol·licitat amb un mínim i un màxim de percepció . Aquest tipus de comissió no pot considerar-se un servei i ve , per tant , a incrementar el cost financer .

Comissió de Reclamació d'Impagats

Quantitat fixa que es reporta en cas d'impagament d'algun rebut .

Comissió de subrogació

Quantitat que cobra el banc o la caixa d'estalvis en canviar una hipoteca d'entitat financera .

Comparables

Són immobles que es consideren similars a l'immoble objecte de valoració o adequats per aplicar l'homogeneïtzació , tenint en compte la seva localització , ús, tipologia, superfície , antiguitat , estat de conservació , o una altra característica física rellevant a aquesta finalitat . En l'anterior ordre de valoració es denominaven " testimonis" .

Compromís de compra a termini d'immobles

És un contracte en virtut del qual els contractants es comprometen a la compravenda d'un immoble , a un preu predeterminat i en una data concreta

Concessió Administrativa

Acte administratiu pel qual s'autoritza temporalment per una administració pública , a un o més subjectes , la utilització privada d'un bé públic , mitjançant el pagament d'un cànon

Concessionari

Persona a qui es fa una concessió .

Condicionant

Alertes que s'afegeixen a l'expedient davant determinades mancances determinades per normativa (comprovacions insuficients , absència de documentació necessària , dubtes rellevants sobre determinats aspectes) , que suposen la invalidesa de l'informe als efectes de la seva finalitat mentre no siguin esmenats . Per exemple , en el cas de la finalitat hipotecària impedirà per part de l'entitat bancària la concessió del préstec mentre no sigui retirat el condicionant per part de l'empresa taxadora

Condomini

Situació jurídica que es produeix quan la propietat d'una cosa pertany conjuntament o proindivís a diverses persones . Generalment s'utilitza per descriure la propietat horitzontal .

Condonació

Renúncia gratuïta i incondicional al dret de reclam d'un crèdit , una pena o un deute .

Constitució d'un Préstec Hipotecari

Es produeix en el moment de la inscripció de la corresponent escriptura en el Registre de la Propietat .

Contingut

Conjunt de béns que es trobin dins de l'habitatge , en els locals depenents de la mateixa o en patis i jardins pertanyents a l'habitatge excloent garatges i zones comunes . Inclou però mobles , roba , estris , queviures , antenes individuals , joies i electrodomèstics però no vehicles a motor i ciclomotors .

Continent

Conjunt de construccions principals i accessòries amb les seves instal·lacions , tant fixes com aquelles necessàries per a la solidesa de l'habitatge , adorn , higiene o comoditat . Aquest concepte inclou instal·lacions fixes - com de calefacció , gas , aigua o electricitat - , parets , terres i sostres , portes i finestres; falsos sostres , moquetes , fustes adherides a parets , terres i sostre; armaris encastats , sanitaris , tendals , antenes col·lectives ; garatges , trasters i cellers; tanques, murs , jardins , piscines , hivernacles , zones d'esbarjo i esportives tant en propietats horitzontals com en habitatges unifamiliars .

Contracte d'arres

És un contracte privat , on les parts pacten la reserva de la compravenda de béns, o immobles com un habitatge , lliurant com a prova una quantitat de diners en concepte de senyal . Forma part dels denominats precontractes , atès que el que s'està contractant és l'obligació de signar un contracte (el de compravenda) en el futur .

Contracte d'arrendament o lloguer

Contracte pel qual una de les parts (arrendador) s'obliga a donar a una altra (arrendatari) l'ús d'un habitatge per temps determinat i preu cert . L'arrendament o lloguer de finques urbanes (per finalitat d'habitatge o per a ús distint del d'habitatge) està actualment regulat en la Llei d'Arrendaments Urbans

Cost de reposició brut a nou

És la suma de les inversions que serien necessàries per construir, en la data de la valoració , un altre immoble de les mateixes característiques (capacitat , ús , qualitat , etc .) Però utilitzant tecnologia i materials de construcció actuals .

Cost de reposició net o actual

És el resultat de deduir del VRB la depreciació física i funcional de l'immoble en la data de la valoració .

Crèdit a tipus fix

Préstec en què la quota d'interès no varia al llarg de la vida de l'operació .

Crèdit a tipus variable

Préstec en què la quota en concepte d'interès canvia al llarg de la vida de l'operació , en funció d'una referència .

Crèdit Hipotecari

És un préstec que, a més de comptar amb la garantia personal del prestatari , es garanteix addicionalment amb un habitatge, un immoble o un bé . A més de la devolució del capital prestat , es garanteix també el cobrament dels interessos ordinaris , els interessos de demora , les costes i les despeses derivades d'una possible reclamació judicial en cas d'incompliment en els pagaments . Aquest contracte s'ha de formalitzar mitjançant una escriptura i inscriure en el Registre de la Propietat .

Casa de poble o xalet (unifamiliar)

"Casa de poble" es considera qualsevol habitatge tipus tradicional entre mitgeres al casc urbà (un sol habitatge sobre la parcel·la, ocupant tot l'edifici) . També habitatge adossat (bungalow) amb parcel·la pròpia , no subjecta a divisió horitzontal . " Xalet " es considera qualsevol habitatge amb parcel·la , independent , situada tant en sòl urbà com urbanitzable o no urbanitzable (rústic) .

Depreciació

És la pèrdua de valor comptable que pateixen els actius fixos per l'ús a què se'ls sotmet i la seva funció productora de renda .

Depreciació física

És la pèrdua que experimenta el valor de reemplaçament brut (VRB) d'un bé en funció de la seva antiguitat , estat de conservació i durada dels seus components .

Depreciació funcional

És la pèrdua que experimenta el valor de reemplaçament brut (VRB) d'un bé atenent la seva defectuosa adaptació a la funció a què es destina . Comprèn les pèrdues produïdes en l'immoble per obsolescència , disseny , manca d'adaptació al seu ús, etc .

Dret de retracte

Es diu del dret d'adquisició preferent que determinades persones poden exercir dins un termini assenyalat per la llei per adquirir una cosa , un cop aquesta ha estat transmesa a una altra persona .

Dret de superfície

És el dret a tenir i gaudir de la propietat d'una edificació en terreny aliè .

Dret de tempteig

Dret conferit a un propietari - en cas de retracte de confrontants - , d'un copropietari - quan un altre copropietari ven la seva participació en una cosa comuna - o d'un inquilí - d'habitatge únicament o arrendatari rústic - quan es transmet l'habitatge o la finca rústica arrendada - quan està establert per un pacte reconegut en la pròpia llei , d'adquirir , abans que es formalitzi la

transmissió a un tercer , la propietat de la cosa o dret en les mateixes condicions que es preveuen formalitzar amb aquest tercer.

Dret d'ús

És el dret que correspon a una persona a qui el propietari de la cosa li ha concedit la facultat d'ús, gaudi i gaudi de la mateixa , encara que sense facultats de disposició , ja sigui amb o sense contraprestació al seu càrrec.

Dret d'usdefruit

Dret real d'ús, pel qual el propietari d'una cosa , moble , immoble o semovent , cedeix a un tercer l'ús i gaudi de la mateixa , amb la condició de salvaguardar la seva conservació i custòdia .

Desafectació

Declarar formal o tàcitament que un bé de domini públic queda desvinculat d'ús o servei públic .

Desnonament

Acte per mitjà del qual el propietari d'una casa o el propietari d'un terreny acomiada un llogater o arrendatari , per les causes expressades en la llei o convingudes en un contracte .

Diferencial

Percentatge que s'afegeix al nou tipus d'interès que s'aplica a les revisions dels préstecs hipotecaris .

Divisió en propietat horitzontal

Acte documentat en títol públic , mitjançant el qual es divideix un immoble en diverses i diferents finques registrals independents , amb assignació a cadascuna d'elles d'un coeficient de copropietat o participació en el total de l'immoble s'inscriu en el Registre de la Propietat .

Domini

Propietat .

Donació

Acte voluntari i gratuït que té com a finalitat el traspàs de la propietat d'una cosa a una altra persona .

Donant

Qui fa una donació en favor d'un altre .

Donatari

Persona que rep la donació

Edificabilitat

Paràmetre urbanístic bàsic que relaciona la superfície d'una parcel·la a edificar , amb els metres quadrats construïts que es poden aixecar -hi en les diferents plantes de l'edifici a realitzar.

Edifici

És qualsevol tipus de construcció , sòlida , durable i apta per a albergar un o diversos espais destinats al desenvolupament de qualsevol activitat .

Edifici destinat a ús determinat (residencial , d'oficines ...) .

És tot edifici en el qual la superfície sobre rasant destinada a un ús determinat és igual o superior a dos terços de la superfície total sobre rasant del mateix .

Edifici en construcció

És tota obra de nova edificació iniciada i no acabada que compti amb la corresponent llicència i es realitzi d'acord amb un projecte visat pel col·legi professional corresponent .

Edifici en projecte

És qualsevol tipus de construcció (obra nova o rehabilitació) que es realitzarà sobre un terreny o finca determinada d'acord amb un projecte visat pel col·legi professional corresponent . A aquests efectes , s'entendran com a obres de rehabilitació les que compleixin els requisits assenyalats en la definició d'immoble en rehabilitació .

Element d'un edifici

És tota unitat física , funcional o registral , que formi part d'un edifici compost per més unitats destinades al mateix o altres usos i que sigui susceptible de venda individualitzada .

Elements comuns d'un edifici

Són tots aquells espais que , no sent d'ús privatiu , han de ser tinguts en compte a efectes de còmput de superfície .

Elements especulatius

Són aquelles dades , ofertes o escenaris que tot i ser rellevants per a la determinació del valor de mercat portin causa , bé d'un comportament lligat a la intenció d'un operador de beneficiar-se a curt termini amb les fluctuacions en els preus dels actius immobiliaris , bé de expectatives de canvi d'ús o edificabilitat , bé d'altres factors extraordinaris (com ara noves infraestructures o inversions que impliquin una revaloració dels immobles) la presència futura no estigui assegurada .

Embargament

Apoderament dels béns d'un deutor en un procés executiu per , amb la seva venda , satisfer l'obligació incomplerta .

Alienació

Acte jurídic per mitjà del qual es transmet a un altre la propietat d'una cosa .

Encàrrec de valoració

Petició per part del client , normalment a través d'una entitat medidora , a l'empresa taxadora perquè faci la taxació d'un bé o immoble . En ell s'indica la informació bàsica per poder gestionar la taxació , principalment quant a les dades registrals del bé (és) a taxar .

Entitat financera

Banc, caixa d'estalvis , o qualsevol altra entitat que actuï en el mercat financer .

Entitat taxadora

Les societats de taxació homologades i inscrites en el Registre especial del Banc d'Espanya, així com , respecte a les valoracions que tinguin com a finalitat l'esmentada a la lletra a de l'article 2

de l'Ordre ECO/805/2003 , de 27 de Març (finalitat de garantia hipotecària) els serveis de taxació d'entitats de crèdit homologats i inscrits en el Registre especial del Banc d'Espanya .

Entitats mediadores

Són persones o empreses que participen en el procés comercial o productiu, normalment , en la compra d' un servei , el client no tracta directament amb l'empresa taxadora , sinó que ho fa a través d'aquestes entitats . L'entitat mediadora no es limita a sol · licitar comandes de venda , també participa durant tot el procés de producció de l'informe i posteriorment en el cas de reclamacions o dubtes .

Entorn

És l'espai d'adequada amplitud i amb característiques homogènies tant físiques com estructurals en el qual s'ubica l'immoble objecte de valoració .

Equipament urbà

Espais urbanitzats i , en molts casos , edificis cats , destinats a l'ús públic , entès des de múltiples criteris i interessos , són elements importants en la configuració de l'espai urbà i metropolità .

Esriptura de cancel·lació d'hipoteca

Document atorgat davant notari pel qual es dóna per finalitzada una hipoteca per haver-se complert l'obligació garantida , per a la inscripció en el Registre de la Propietat .

Esriptura de compravenda

Document oficial , expedit per un notari , on consten les clàusules i condicions que s'hagin pactat entre comprador i venedor .

Esriptura d'hipoteca

Document atorgat davant notari en què s'afecta un o diversos béns immobles en garantia d'una o diverses operacions

Esriptura pública

Document en què es fa constar un determinat fet o dret autoritzat per un fedatari públic , que dóna fe sobre la capacitat dels atorgants , el contingut i la data en què es va realitzar.

Estatut

Reglament , ordenança .

Estatuts de la comunitat de propietaris

Són una sèrie de disposicions que estableixen quin ha de ser l'ús i destí de l'edifici , tant pel que fa als pisos i locals com a les instal·lacions comunes , a més de regular les qüestions relatives a despeses comunes , conservació , reparació de l'immoble i assegurances .

Estimació de valor

Determinació del valor d'un o més paràmetres estadístics a partir de les observacions d'una mostra .

EURIBOR

Índex de referència publicat diàriament que indica el tipus d'interès mitjà al qual les entitats financeres es presten diners en el mercat interbancari de l'euro .

Excés de cabuda

Es refereix als desajustos entre la superfície publicada pel registre de la propietat i la superfície real existent a causa del fet que la superfície inscrita al registre va ser presa anys enrere quan els mitjans tècnics de mesura i els sistemes mètrics emprats no donaven la fiabilitat dels actuals . Això provoca l'existència de certs desajustos en realitzar nous mesuraments utilitzant mètodes més precisos .

Expropiació

Desposseïó o privació de la propietat per causa de la utilitat pública o d' un interès social a canvi d'una indemnització prèvia o " preu just "

Factura

Document que emetem per la realització de l'informe de taxació i que es cobra al client

Fallida

És el procediment en el qual s'executen forçosament els deutes d'una empresa insolvent davant tots els seus creditors . El insolvent o trencat respon amb tot el seu patrimoni , present i futur . Les pèrdues seran compartides per tots els creditors , però no proporcionalment , la Llei estableix una prelació al respecte.

Fiança

Dipòsit que es constitueix per assegurar la realització d'un pagament o el compliment d'una obligació .

Finançament

Aportació dels diners necessaris per a un determinat comensal. Habitualment va lligat al pagament d'uns interessos en concepte de preu d'aquest préstec .

Finca

Unitat de sòl o d'edificació atribuïda exclusiva i exclouent a un propietari o diversos en proindivís , que pot situar-se en la rasant , en el vol o al subsòl . Quan, d'acord amb la legislació hipotecària , pugui obrir foli en el Registre de la Propietat , té la consideració de finca registral .

Finca matriu

Solar o edificació de la qual provenen les finques o departaments independents constituïts a través de l'obra nova i divisió horitzontal de la finca mare (matriu) .

Finca rústica

Aquell terreny de nivell urbanístic II que es dediqui o pugui dedicar-se al desenvolupament d'una activitat agrària .

Finca urbana

Aquella que té naturalesa urbana per no dedicar-se a l'explotació agrícola , pecuària o forestal .

Garantia

Cosa o mesura que assegura o protegeix d'algun risc , o que tendeix a satisfer una necessitat .

Garantia hipotecària

Assegurament mitjançant l'afecció d'un o diversos béns immobles al compliment d'obligacions .

Garantia personal

Patrimoni del deutor compost per tots els béns presents i futurs , i que garanteix el compliment de qualsevol obligació . També pot ser prestada aquesta garantia per un tercer.

Garantia real

Patrimoni immobiliari que garanteix el pagament d'un deute . Hipoteca .

Despeses a càrrec del prestatari en un préstec hipotecari

Són les quantitats que s'han de pagar per la realització de determinades actuacions en un préstec hipotecari com ara la taxació de l'immoble , el pagament d'impostos o la realització de l'escriptura pública .

Despeses de comunitat

Quantitat de diners que es desemborsen en una Comunitat de Propietaris per fer front a les despeses comunes de la Comunitat .

Despeses de formalització de la hipoteca

Despeses prèvies a la constitució d'un préstec hipotecari en què incorre l'entitat financera per posar en marxa aquesta operació , i que se li repercuteixen al client / prestatari .

Despeses de gestió

Són els produïts per la tramitació i gestió en Notaria , Registre de la Propietat i Administració d'Hisenda . Són efectuats pels professionals de l'entitat de que concedeix la hipoteca .

Gravamen

Càrrega o obligació que recau sobre les persones o les coses .

Gravamen ocult

Càrregues que presenta la finca o cosa venuda i que , amagades pel venedor , existeixen en la cosa venuda al moment de la venda . Els gravàmens ocults són càrregues no conegudes de la finca i no manifestades pel venedor al vendre la mateixa .

Gravar

Imposar un gravamen .

Habitatge de Protecció Oficial (HPO)

Tipus d' habitatge de preu limitat subvencionada parcialment per l'administració pública espanyola .

Habitatge per primera residència

És aquella que per les seves característiques i ubicació tingui com a destinació més probable seu ús com habitatge habitual , independentment de la seva destinació actual .

Habitatge per a segona residència

És aquella que per les seves característiques i ubicació tingui com a destinació més probable el seu ús com a residència temporal , independentment de la seva destinació actual .

Habitatge protegit

Habitatges la tipologia , dimensions i preus estan reglamentades per l'Administració, com a condició per poder-se acollir a determinats avantatges tant econòmiques com fiscals per part dels compradors , els quals al seu torn han de reunir unes condicions establertes pel que fa a titularitat d'immobles , ingressos familiars , etc .

Hipoteca

Dret real de garantia i de realització de valor , que es constitueix per assegurar el compliment d'una obligació , normalment de pagament d'un crèdit o préstec d'un bé , generalment immoble .

Homogeneïtzació

Procés pel qual en base a un estudi de mercat es corregeix el valor d'aquestes mostres ponderant-lo en funció d'unes variables afins a l'immoble a valorar .

Homogeneïtzació de preus d'immobles comparables

És un procediment pel qual s'analitzen les característiques de l'immoble que taxa en relació amb altres comparables , amb l'objecte de deduir , per comparació entre les seves similituds i diferències , un preu de compravenda o una renda homogeneïtzada per a aquell .

Impost

Ingrés públic creat per llei i obligatori per als contribuents previstos en la mateixa sempre que hi hagi l'obligació que el determina .

Impost sobre Actes Jurídics Documentats (IAJD)

És el que grava els actes formalitzats en escriptures públiques . En el cas d'una hipoteca es calcula en import segons un percentatge aplicat al valor escripturat .

Impost sobre béns immobles (IBI)

Impost municipal que grava la titularitat de l'habitatge. Es calcula aplicant un percentatge sobre el valor cadastral de la mateixa. El venedor ha d'estar al corrent del pagament de l'impost abans de transmetre l'habitatge .

Impost sobre l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana (Plusvàlua)

Impost que es merita a favor de l'Ajuntament on radica la finca , pel fet de la transmissió o venda de la mateixa . S'aplica únicament en la compravenda . La Llei assenyala que sigui el venedor qui satisfaci aquest impost . La liquidació es realitza per la diferència de valor que ha experimentat la

finca des de la darrera transmissió . Depèn de la zona on estigui situada la finca i dels anys transcorreguts des de l'última liquidació . Anteriorment aquest impost era conegut com Arbitri Municipal de Plusvàlua .

Impost sobre el Valor Afegit o Afegit (IVA)

Impost indirecte estatal que grava les diferents fases de la producció d'un bé o la prestació d'un servei pel valor incorporat en cadascuna d'aquestes fases, amb habitatges el 10% i 21% amb els solars .

Impost sobre Transmissions Patrimonials (ITP)

Aquell que grava tot tipus de transmissió de béns tant mobles com immobles , per exemple la compravenda d'immobles Grava també totes les segones i successives compravendes d'immobles -segona mà- . L'impost actual està situat en el 10% , si bé algunes comunitats autònomes estableixen d'altres i condicions particulars .

Incidència

Problema que es donen durant l'elaboració de l'expedient , o fins i tot a posteriori , i que pot entorpir el desenvolupament de l'informe en el temps previst o el cobrament de la factura . Podem distingir diferents tipus d'incidències , en funció de quan es produeixen : Incidències de producció , Incidències de control i Incidències de post -venda .

Incidències de control

Incidències que es detecten a revisar els informes pels mecanismes de control intern de la societat , havent de ser esmenades per part del taxador per poder efectuar el visat de l'expedient .

Incidències de post -venda

Solen ser per temes administratius , com errors en la tarifa aplicada , omissió d'aplicació d'acords comercials , descomptes , etc .

Incidències de producció

Es produeixen des que es rep l'encàrrec fins que l'expedient està finalitzat i pendent del visat pels tècnics de control .

Índex Banca Privada

Tipus mitjà de les operacions de crèdit de les entitats bancàries .

Índex de Referència

Són els valors utilitzats en el mercat hipotecari o financer per fer les modificacions - revisions - del tipus d'interès , quan en un préstec s'ha contractat aquell com a variable . La circular 8/90 amb la modificació introduïda per la Circular 5/94 del Banc d' Espanya estableix els índexs oficials de referència recomanats per aquesta institució .

Índex de Referència CECA

El seu càlcul és : el 90% , arrodonit a vuitens de punt , de la mitjana simple corresponent a la mitjana aritmètica eliminant els valors extrems dels préstecs personals formalitzats mensualment per terminis d'un any a menys de tres anys , i la mitjana aritmètica eliminant els

valors extrems dels préstecs amb garantia hipotecària per a adquisició d'habitatge lliure formalitzats mensualment per terminis de tres anys o més .

Índex de Referència EURÍBOR

Mitjana mòbil semestral centrada en l'últim mes dels rendiments interns mitjans ponderats diaris dels valors emesos per l'Estat materialitzats en anotacions en compte i negociats en operacions simples al comptat del mercat secundari entre titulars de comptes , amb venciment residual entre dos i sis anys .

Índex de Referència MIBOR

Mitjana simple dels tipus d'interès diaris als quals s'han creuat operacions a termini d'un any en el mercat de dipòsits interbancaris , durant els dies hàbils del mes legal corresponent . De les operacions creuades s'exclouen les realitzades a tipus clarament allunyats de la tònica general del mercat . En els dies hàbils en què no s'hagin creuat operacions a 1 any en el mercat de dipòsits interbancaris espanyol , es prendrà com a dada per calcular la mitjana mensual el tipus de comptat publicat per la Federació Bancària Europea (EURIBOR) . Perd el seu caràcter oficial com a índex recomanat pel Banc d'Espanya per al mercat hipotecari per a les operacions signades a partir del 31 de desembre de 1999.

Índex de Referència préstecs hipotecaris (IRPH)

Mitjana simple dels tipus d'interès mitjans ponderats pels principals de les operacions de préstec amb garantia hipotecària de termini igual o superior a tres anys , per a l'adquisició d'habitatge lliure , que hagin estat iniciades o renovades pel conjunt de bancs al mes a què es refereix l'índex .

Índex de Referència préstecs hipotecaris del conjunt d'entitats (IRPH Conjunt d'Entitats)

Mitjana simple dels tipus d'interès mitjans ponderats pels principals de les operacions de préstec amb garantia hipotecària de termini igual o superior a tres anys , per a l'adquisició d'habitatge lliure , que hagin estat iniciades o renovades pels bancs , les caixes d'estalvis i les societats de crèdit hipotecari en el mes a què es refereix l'índex .

Indivís

El que pot ser dividit es manté unit . Situació que es dóna quan hi ha pluralitat de propietaris de dret o de cosa .

Infraestructures del terreny

Són les necessàries per a dotar al terreny dels serveis urbanístics exigits per a la seva consideració com a sòl urbà d'acord amb la legislació sobre règim del sòl i ordenació urbana .

Infraestructures exteriors del terreny

Són les necessàries per a dotar al terreny dels serveis urbanístics exigits per a la seva consideració com a sòl urbà d'acord amb la legislació sobre règim del sòl i ordenació urbana .

Immoble

Les terres , edificis , camins , construccions i mines , i els adorns, artefactes o drets als quals atribueix la llei consideració d'immobles .

Immoble en rehabilitació

És tot edifici o element d'edifici en què s'hagin iniciat obres que reuneixin els següents requisits :

- a. Que comptin amb la corresponent llicència .
- B . Que es realitzin d'acord amb un projecte visat pel col·legi professional corresponent .
- C . Que alterant o no els seus elements estructurals impliquin el condicionament d'almenys el 50% de la seva superfície edificada abans de l'inici de les obres . A aquests efectes es consideraran com a obres de condicionament les destinades a millorar les condicions d'habitabilitat d'un edifici mitjançant la substitució , restauració o modernització de les seves diferents elements constructius i instal·lacions , i les que tinguin per objecte alterar substancialment la morfologia de l'edificació , ampliar o no la superfície edificada .
- D. Que el cost pressupostat de les obres sigui almenys el 50% del valor de reemplaçament brut de l'edificació (exclòs el valor del terreny) . Quan la valoració es refereixi a un edifici complet i s'estigui procedint a la seva reforma parcial , la definició precedent es pot aplicar a la part afectada per les obres quan aquestes arribin almenys una planta completa .

Immoble lligat a una activitat econòmica

És tot edifici , o element d'edifici , d'ús monovalent que està o pot estar vinculat a una explotació econòmica .

Instal·lacions polivalents

Són les instal·lacions que , havent estat concebudes o instal·lades per a un ús concret , permeten , segons el parer del taxador , la seva utilització per a altres permesos.

Interès de demora

Rendiments o interès addicional que es cobra sobre les quotes impagades d'un préstec i en funció dels dies de retard en el pagament d'un deute vençut . Sempre són superiors als interessos ordinaris .

Interès fix

Quota d'un préstec que no varia al llarg de la vida de l'operació .

Interès nominal

És l'interès pactat en el moment de realitzar una operació determinada , però que posteriorment pot variar segons el pactat .

Interès variable

Quota d'un préstec que canvia al llarg de la vida de l'operació , en funció d'una referència .

Judici crític

Estimació d'opinió del valorador en base al seu experiència i coneixement del mercat .

Junta de compensació

Està constituïda pels propietaris que , aportant els terrenys de cessió obligatòria , realitzen al seu càrrec les obres d'urbanització sota la vigilància de l'Administració.

Junta de propietaris

Òrgan de govern d'una comunitat de propietaris, que es constitueix amb la reunió dels titulars dels immobles , prèviament convocats segons marca la llei i en reunió ordinària o extraordinària .

Preu just

És el que s'estima per una propietat a expropiar , en el marc d'un procés expropiatori , en base a l' acord entre les parts implicades ia la decisió dels jurats d'expropiació forçosa o dels tribunals de justícia .

Leasing

Modalitat de pagament per la qual l'usuari , mitjançant la signatura d'un contracte d'arrendament , satisfà terminis el preu total del bé que s'adquireix i que es perfecciona amb el pagament de l'últim o últims terminis , conegut com a valor residual . Es realitza un pagament per ús d'un bé determinat que s'arriba a comprar . És molt similar a la compra a terminis però amb l'avantatge per al finançador que conserva fins al final la propietat del bé; finalment passa a ser propietat de l'usuari o comprador , que gaudeix dels avantatges fiscals .

Legítima

És el dret dels parents més pròxims del mort per obtenir una part del cabal hereditari , amb preferència sobre qualsevol altre hereu o legatari . Hi hagi existit o no testament , ha de respectar-se sempre la part de l'herència considerat legítim, si no es respecta , el legitimari pot reclamar-la.

Llibertat de càrregues

Sense deutes pendents : Es diu de l'immoble sobre el qual no hi ha hipoteques , censos , usufruits o una altra limitació al seu domini .

Llicència d'activitat

Procediment administratiu pel qual es concedeix autorització per a l'exercici de determinades activitats que pel seu caràcter poden generar molèsties , sorolls , fums , etc ... I que precisen d'unes mesures especials perquè el local tingui l'adequació que marquin les ordenances .

Llicència d'obertura

Permís expedit per l'autoritat municipal , necessari per a l'inici d'una activitat comercial oberta al públic .

Llicència d'obra

Permís municipal necessari per a la iniciació d'obres o modificacions arquitectòniques en un immoble .

Llicència de primera ocupació

La atorga l'Ajuntament i acredita que l'habitatge compleix els requisits imprescindibles de seguretat i edificació .

Llindars

Aquelles senyals que marquen els límits d'una finca o predi .

Local comercial

Element independent , d'ús polivalent , normalment ubicat en planta baixa o primera d'un edifici d'habitatges, o en un centre comercial

Localitat

És el nucli urbà en què es troba l'immoble objecte de valoració .

Mancomunitat

Règim jurídic de les obligacions que afecta deutors i creditors quan en una o altra posició jurídica existeix una multiplicitat de persones . Aquest règim implica el que únicament podrà reclamar a cada deutor la part proporcional del crèdit que li afecti i no la totalitat del mateix (a diferència del règim de solidaritat) .

Mercat local

El immobiliari de l'entorn urbà o rural homogeni (barri , pedania , localitat, comarca) on es trobi l'immoble (edifici , element d'edifici , finca rústica o terreny) , o , quan el seu ús o característiques no permetin disposar de comparables en aquesta àrea , el mercat immobiliari sectorial (oficines , centres comercials , hotels , explotació agrària del cultiu dominants corresponent) sempre que resulti representatiu per a la seva comparació dins del territori nacional .

Metodologia de la valoració

Procediments previs a la obtenció de valors utilitzant processos d'estat segons analítiques que varien en funció de la tipologia d'immoble valorat

MIBOR

Índex de referència dels tipus d'interès aplicats en les principals entitats financeres .

Menysvaloració

Valoració d'una cosa per sota del seu valor real .

Moratòria

Pròrroga que es concedeix per al compliment d'una obligació abans del seu venciment.

Multi propietat

Quan diverses persones tenen la propietat sobre un mateix objecte o bé

Nau industrial

Edifici (o elements independents) destinat a ús industrial o d'emmagatzematge , normalment situat en un polígon industrial encara que també pot estar ubicat en el nucli urbà de la població .

Nivells urbanístics dels terrenys

Als efectes de la taxació dels terrenys es classificaran en els següents nivells : Nivell I. Inclourà tots els terrenys que no pertanyin al Nivell II . Nivell II . Inclourà els terrenys classificats com a no urbanitzables en els quals no es permeti edificar per a usos diferents a la seva naturalesa agrícola , forestal , ramadera o que estiguin lligats a una explotació econòmica permesa per la normativa vigent . També s'inclouran els terrenys classificats com a urbanitzables que no estiguin inclosos

en un àmbit de desenvolupament del planejament urbanístic o que hi estiguen però no s'hagin definit en ell les condicions per al seu desenvolupament .

Normes Internacionals de Valoració (IVSC)

Organisme que fixa les línies a seguir , pels professionals de la valoració de tot el món , en la correcta pràctica del seu treball.

Nota extensa registral

Document emès pel registre de la propietat en què es reproduïx el contingut dels assentaments viegents en el Registre.

Nota simple registral

Document expedit pel Registre de la Propietat , en el qual es declara la situació de càrregues respecte a una finca . La diferència respecte a la Certificació registral és que la Nota simple només té valor informatiu , mentre que la certificació és un document públic que té validesa davant els tribunals .

Novació

Consisteix a canviar algun o diversos dels elements bàsics de la relació obligatòria . Si el que s'està novando és un préstec hipotecari , romanen els mateixos subjectes i varia l'objecte. Hi ha dos tipus de novació : La modificativa que no necessita Escriptura Pública i la Constitutiva que sí la necessita .

Nua propietat

Dret d'una persona sobre una cosa en la que la seva relació amb ella és de ser sola i únicament propietari , per haver estat cedida aquesta a través d'un dret real denominat usufructo

Obra civil

Branca de l'enginyeria que s'encarrega de l'estudi i la realització de les diferents infraestructures , hidràuliques i de transport com carreteres , ferrocarrils , etc .

Obra nova

Document públic en el qual es declara l'existència d'una edificació o la construcció d'una nova . La seva inscripció en el Registre de la Propietat suposa la creació d'una finca registral per desaparició de la finca registral de procedència .

Obres de Conservació

Obres necessàries per al correcte manteniment d'un bé .

Obres de millora

Obres realitzades de forma voluntària per millorar un bé.

Oferta vinculant

És el document utilitzat per a noves hipoteques per les entitats de crèdit i que es lliura al client . En el mateix es desenvolupen totes les condicions financeres del préstec hipotecari ofert i són d'obligat compliment per l'entitat financera .

Oferta vinculant de subrogació d'hipoteques entre bancs

Per aquest document , l'entitat que vol subrogar en una hipoteca li comunica i envia a l'entitat prestatària actual les noves condicions de tipus d'interès que s'aplicarà al client si canvia de banc .

Oficina

Locals no subjectes a explotació econòmica ubicats en qualsevol planta d'un edifici , normalment en pisos per sobre de la planta baixa , normalment sense comunicació directa al carrer , destinats a ús d'oficina o despatx .

OGN

Altres Despeses Necessaris per realitzar l'edificació . S'inclouen els impostos no recuperables , honoraris tècnics per projectes , llicències i taxes , assegurances i inspeccions obligatòries i les despeses d'administració del promotor . No s'inclouen despeses financeres ni de comercialització .

Opció de compra

És un contracte en virtut del qual un venedor atorga el dret a comprar un immoble , a un preu predeterminat , i en una data o termini concret .

Ordenances

Són disposicions municipals amb caràcter general dictades en l'àmbit de les administracions públiques i dirigides als ciutadans , en virtut de les que reglamenten alguns aspectes propis de l'àmbit de la seva competència .

Parcel·la

Unitat de sòl , tant en la rasant com en el vol o el subsòl , que tingui atribuïda edificabilitat i ús o només ús urbanístic independent .

Patrimoni

Conjunt de béns i drets dels quals una persona és titular .

Període de carència

Període de temps , a l'inici de la vida del préstec , en què el prestatari només paga la part corresponent als interessos , sense amortitzar res del principal .

Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU)

Instrument de planejament general que classifica el territori del terme municipal en sòl urbà , urbanitzable i no urbanitzable . El Pla general ha de contenir un pla d'actuació i un Estudi Econòmic Financer d'avaluació de les actuacions de desenvolupament del Pla .

Pla parcial

Instrument de planejament que , en desenvolupament del PGOU , normativitza el sòl urbanitzable .

Pla Urbanístic

És el conjunt d'instruments tècnics i normatius que es redacten per ordenar l'ús del sòl i regular les condicions per a la seva transformació .

Qualificació urbanística

Es diu del règim uniforme que el planejament estableix a cada zona de sòl , per tal d'orientar el procés d'urbanització i construcció .

Plusvàlua

Benefici que es realitza al transmetre un actiu a un preu superior al de la seva adquisició .

Pòlissa

Nom amb què es coneix el contracte d'assegurança . Document en què es troben totes les clàusules i endossos del contracte d'assegurança ,

Percentatge de depreciació

Tant per cent del cost de construcció que es deprecia , pel pas del temps de les edificacions i instal·lacions , i per una correcció funcional o de disseny .

Prelació

Antelació o preferència amb que alguna cosa ha de ser atès respecte d'una altra cosa amb la qual es compara .

Préstec a tipus fix

Préstec en què la quota d'interès no varia al llarg de la vida de l'operació .

Préstec a tipus variable

Préstec en què la quota en concepte d'interès canvia al llarg de la vida de l'operació , en funció d'una referència .

Préstec hipotecari

És un préstec que, a més de comptar amb la garantia personal del prestatari , es garanteix addicionalment amb un habitatge, un immoble o un bé . A més de la devolució del capital prestat , es garanteix també el cobrament dels interessos ordinaris , els interessos de demora , les costes i les despeses derivades d'una possible reclamació judicial en cas d'incompliment en els pagaments . Aquest contracte s'ha de formalitzar mitjançant una escriptura i inscriure en el Registre de la Propietat .

Pressupost

Informe que sol·licita un client i que detalla el cost que tindria la realització d'un treball , sense que aquest s'hagi realitzat encara. Pot implicar un compromís en el cost final en cas de fer la feina o no .

Prima

Preu que el prenedor d'una assegurança paga a l'assegurador en virtut d'un contracte d'assegurança

Inici

Import d'un préstec o crèdit . També s'anomena capital .

Principi d'anticipació

Principi segons el qual el valor d'un immoble que es trobi en explotació econòmica és funció de les expectatives de renda que previsiblement proporcionarà en el futur . És el principi en què es basa el mètode d'actualització de rendes .

Principi de finalitat

Principi de finalitat segons el qual la finalitat de la valoració condiona els mètodes i les tècniques de valoració a seguir . Els criteris i mètodes de valoració utilitzats seran coherents amb la finalitat de la valoració .

Principi de major i millor ús

Principi pel qual el valor d'un immoble susceptible de ser dedicat a diferents usos serà el que resulti de destinar , dins les possibilitats legals i físiques , a econòmicament més aconsellable , o si és susceptible de ser construït amb diferents intensitats edificatòries , serà el que resulti de construir-lo, dins de les possibilitats legals i físiques , amb la intensitat que permeti obtenir el seu major valor .

Principi de probabilitat

Segons el qual, davant diversos escenaris o possibilitats d'elecció raonables , s'elegiran aquells que s'estimen més probables .

Principi de proporcionalitat

Segons el qual els informes de taxació s'elaboraran amb l'amplitud adequada , tenint en compte la importància i ús de l'objecte de valoració , així com la seva singularitat en el mercat .

Principi de prudència

Segons el qual, davant diversos escenaris o possibilitats d'elecció igualment probables es triarà el que doni com a resultat un menor valor de taxació . Aquest principi és aplicable obligatòria quan el valor de taxació s'utilitzi per a alguna d'aquestes finalitats : . * Garantia hipotecària de crèdits o préstecs que formin o hagin de formar part de la cartera de cobertura de títols hipotecaris emesos per les entitats , promotors i constructors a què es refereix l'article segon del Reial Decret 685/1982 , de 17 de març , per qual es desenvolupen determinats aspectes de la Llei 2/1981 , de 25 de març , de regulació del mercat hipotecari . * Cobertura de les provisions tècniques de les entitats asseguradores que exigeix el Reial decret 2486/1998 , de 20 de novembre , pel qual s'aprova el Reglament d'ordenació i supervisió de les assegurances privades . * Determinació del patrimoni immobiliari dels fons de pensions regulats en el Reial Decret 1307/1988 , de 30 de setembre , pel qual s'aprova el Reglament de Plans i Fons de Pensions

Principi de substitució

Segons el qual el valor d'un immoble és equivalent al d'altres actius de similars característiques substitutius d'aquell . És el principi en què es basa el mètode de comparació .

Principi de temporalitat

Segons el qual el valor d'un immoble és variable al llarg del temps .

Principi de transparència

Segons el qual l'informe de valoració d'un immoble ha de contenir la informació necessària i suficient per a la seva fàcil comprensió i detallar les hipòtesis i documentació utilitzada.

Principi del valor residual

Segons el qual el valor atribuïble a cada un dels factors de producció d'un immoble serà la diferència entre el valor total de l'actiu i els valors atribuïbles a la resta dels factors.

Proindivís

Situació en què es troba una cosa o un grup de coses abans de ser dividida i repartida entre els seus propietaris .

Promotor

Es tracta de la persona física o jurídica que decideix , programa i finança les obres d'edificació i els recursos poden ser propis o aliens . En aquest concepte s'inclouen els propietaris que construeixen en benefici propi , les comunitats de propietaris i les cooperatives d'habitatges.

Propietat horitzontal

Règim jurídic instaurat per regular les relacions jurídiques que es donen entre els diferents copropietaris d'un immoble en el qual cada propietari disposa en exclusiva d'un dret de propietat sobre els elements arquitectònics situats a l'interior del seu pis , i d'un dret de copropietat sobre el conjunt d'elements comuns que componen l'immoble . S'estructura en aquest règim de propietat les relacions jurídiques dels propietaris d'un immoble dividit per pisos .

Propietat vertical

Finca composta de diversos locals o habitatges pertany a una propietat única i, per tant , encara que aquesta propietat pot ser compartida proindivís per diverses persones , no es troba constituïda en règim de propietat horitzontal .

Protecció pública

És qualsevol règim legal que limiti el preu de venda o lloguer de l'immoble objecte de valoració .

Provisió de fons

Import que el client lliura en concepte de l'elaboració de l'informe de taxació . Un cop realitzat l'informe i obtingut el valor de la taxació es cobrarà al client l'import pendent o es retornarà el que hagi lliurat de més .

Projecte d'execució

És la fase del treball que desenvolupa el projecte bàsic , amb la determinació completa de detalls i especificacions de tots els materials , elements , sistemes constructius i equips que pot dur a terme , en la seva totalitat , abans del començament de l'obra o parcialment abans i durant l'execució de la mateixa . El seu contingut reglamentari és suficient per obtenir el visat col · legial necessari per iniciar les obres

Projecte tècnic

Conjunt de plànols , esquemes i textos explicatius utilitzats per definir (en paper , digitalment , en maqueta o per altres mitjans de representació) les condicions d'una obra .

Referència cadastral

Identificador oficial i obligatori dels béns immobles . Consisteix en un codi alfanumèric que és assignat pel Cadastre de manera que tot immoble ha de tenir una única referència cadastral que permeti situar-lo inequívocament en la cartografia cadastral .

Règim d'ocupació

Estat amb el qual un bé immoble es troba respecte a la seva arrendament o cessió .

Règim de protecció del patrimoni

Estat pel qual un bé immoble es troba respecte al grau de compliment de les normes urbanístiques de protecció del patrimoni arquitectònic .

Règim de protecció pública

Estat en què un bé immoble es troba respecte a la seva adequació en valors , i al seu compliment de les normatives i decrets d'habitatges de protecció pública .

Registre civil

Oficina pública que s'encarrega de la inscripció de fets relatius a l'estat civil de les persones .

Registre d'actes d'última voluntat

Oficina pública encarregada de donar a conèixer l'existència del testament atorgat en vida per una persona .

Registre de la propietat

Oficina pública que té per funció portar els llibres oficials en què constin totes les circumstàncies que afecten les finques de la demarcació corresponent a aquest Registre . Aquestes circumstàncies són les relatives a la propietat : càrregues , transmissions , notes marginals , etc .

Registre mercantil

Oficina pública que té l'obligació de portar els llibres oficials en què consten les circumstàncies d'una empresa : creació , domicili i raó social, capital , constitució , estatuts , representant legal i altres circumstàncies que afecten la vida de l'empresa o societat , així com la seva desaparició .

Renda

Preu que l'arrendatari paga per l'ús del bé arrendat .

Renda de mercat

Valor de lloguer d'un determinat immoble en base a un estudi de mercat d'immobles comparables .

Renda personal

És la suma total dels ingressos personals dels individus .

Rendes de lloguer

Valors que s'ofereixen per al lloguer d'un determinat immoble .

Rendes esperades

Ingressos que pot produir un bé per a l'ús al qual es preveu destinar a un determinat immoble .

Reparcel·lació

És el valor resultant de dividir el valor total del sòl per la superfície total construïda o construïble d'un immoble . S'expressa en euros per metre quadrat construït i es calcula la base de la utilització òptima del sòl atenent a la màxima edificabilitat i tipologia d'edificació possibles , suposat el sòl no edificat - màxima utilitat - . El seu càlcul es fa pel mètode residual . Requereix del coneixement dels valors de mercat i el cost de construcció de l'immoble .

Repercussió del sòl

És el valor resultant de dividir el valor total del sòl per la superfície total construïda o construïble d'un immoble . S'expressa en euros per metre quadrat construït i es calcula la base de la utilització òptima del sòl atenent a la màxima edificabilitat i tipologia d'edificació possibles , suposat el sòl no edificat - màxima utilitat - . El seu càlcul es fa pel mètode residual . Requereix del coneixement dels valors de mercat i el cost de construcció de l'immoble .

Reculada

Distància mínima entre la línia de referència (en general d'una propietat) i un edifici o part d'aquest, segons les ordenances en vigència .

Ruïna

En termes del Dret Civil és l'estat de l'habitatge que corre risc de caure , venint el propietari obligat a l'execució de les obres necessàries per evitar la seva caiguda o la demolició de l'edifici .

Segregació

Separació d'una part d'una finca , per formar per si sola una independent .

Servitud

Càrrega o gravamen que s'imposa sobre un bé immoble (predi servent) en benefici d'un altre bé immoble (predi dominant), d'una persona o d'una comunitat diferent del propietari .

Societat de taxació

Les societats de taxació homologades i inscrites en el Registre especial del Banc d'Espanya, així com , respecte a les valoracions que tinguin com a finalitat l'esmentada a la lletra a de l'article 2 de l'Ordre ECO/805/2003 , de 27 de Març (finalitat de garantia hipotecària) els serveis de taxació d'entitats de crèdit homologats i inscrits en el Registre especial del Banc d'Espanya .

Solar

Parcel·la urbana amb característica particulars , definides per la Llei de Sòl i les figures de planejament que afectin al terreny .

Sol·licitant

Persona física o jurídica que encarrega el treball a l'entitat medidora o directament a nosaltres . No té perquè ser la persona que pagui el treball realitzat . Es consideren també clients .

Solidari

Quan dos o més persones responen d'un deute indistintament pel que es podrà exigir el deute a qualsevol d'elles .

Subrogació

Acció per la qual el comprador d'una finca assumeix els drets i obligacions d'una altra persona per raó d'un préstec anteriorment concedit amb garantia de la finca. És una acció molt habitual quan es compra un habitatge nou directament al promotor de la mateixa , el qual ha obtingut un préstec hipotecari per finançar la seva construcció . Amb la compra de l'immoble , el comprador té l'opció de subrogar-se en la responsabilitat hipotecària que grava l' immoble, deduint del preu de la compravenda l'import del préstec . El document on es materialitza la subrogació és la pròpia escriptura de compravenda . També es coneix per subrogació el fet jurídic de substitució del creditor hipotecari .

Sòl no urbanitzable

Sòl que es troba protegit per algun règim especial de protecció (paisatgístic , històric , ambiental) i , per això, no es pot edificar en ell .

Sòl rústic

Aquell dedicat a tasques agrícoles o ramaderes i que no pot ser edificat .

Sòl urbanitzable

Sòl que no tingui la condició d'urbà o de no urbanitzable i sigui apte per a la seva conversió en urbana després del corresponent Pla .

Sòl urbà

Sòl caracteritzat per estar transformat i comptar , com a mínim , amb accés rodat , abastament d'aigua , evacuació d'aigües i subministrament d'energia elèctrica o per estar consolidats per l'edificació en la forma i amb les característiques que estableixi la legislació urbanística .

Superfície adoptada

Superfície que després de realitzar mesurament basant- documentació aportada i / o mesurament in situ , es pren com computable a efectes de valoració .

Superfície comprovada

És l'àrea mesurada pel taxador tenint en compte les definicions de superfície útil o construïda i el corresponent plànol acotat .

Superfície construïda amb parts comunes

És la superfície construïda sense parts comunes més la part proporcional que li correspongui segons la seva quota en la superfície dels elements comuns de l'edifici .

Superfície construïda sense part comuns

És la superfície útil , sense excloure la superfície ocupada pels elements interiors esmentats en aquesta definició i incloent els tancaments exteriors al 100 per 100 o al 50 per 100 , segons es tracti, respectivament , de tancaments de façana o mitgers , o de tancaments compartits amb altres elements del mateix edifici .

Superfície edificable

Superfície edificable o edificabilitat és la superfície construïda , expressada en m² , que pot edificar en un determinat àmbit (un immoble , per exemple) , en aplicació de les normes dictades per l'Ajuntament. Una sèrie de regles estableixen quina superfície construïda computa a efectes de l'edificabilitat . És important tenir-les en compte perquè no pot excedir del límit establert a l'immoble . Així, en el cas d'una terrassa , computa com edificada el 50 % de la superfície . Però si se l' tanca , passa a computar el 100% , i amb això podria sobrepassar el límit establert per l'immoble.

Superfície real

Superfície que s'obté per mesura directa sobre l'immoble .

Superfície útil

És la superfície del sòl delimitat pel perímetre definit per la cara interior dels tancaments externs d'un edifici o d'un element d'un edifici , incloent la meitat de la superfície del sòl dels seus espais exteriors d'ús privatiu coberts (com ara terrasses , balcons i estenedors , porxos , molls de càrrega , voladissos , etc .) , mesura sobre la projecció horitzontal de la coberta .

TAE (taxa anual equivalent)

Procediment matemàtic mitjançant el qual es transformen les condicions financeres aplicades a un préstec al seu equivalent anual , qualsevol que sigui la seva forma de liquidació . És a dir , per a dos préstecs amb tipus d'interès i comissions diferents, a igual termini , un cop calculades les seves corresponents TAE , el resultat és comparable , ja que la TAE ha fet homogènies ambdues condicions, transformant a un comú equivalent anual .

Taxa

Tribut el fet imposable consisteix en la prestació de serveis o realització d'activitats pel dret públic que es refereixin , afectin o beneficiïn el subjecte passiu . Ha de complir les següents condicions : siguin obligatòries per al subjecte passiu i no puguin ser realitzades pel sector privat .

Taxació

Valor d'un immoble certificat per societats constituïdes a l'efecte . Mitjançant aquest certificat no només es coneix el valor real de l'immoble , sinó que a més serveix de referència per obtenir el finançament necessari .

Taxador

El professional que , de conformitat amb el que preveuen les normes aplicables a cada tipus de taxació ha de subscriure necessàriament l'informe de taxació .

Terreny

Parcel·la valorada atenent al seu potencial aprofitament urbanístic , sense edificacions sobre la mateixa o, eventualment , sense considerar en la valoració en el cas d'haver . Si està subjecta a explotació agropecuària (cultius , explotació ramadera , etc .) El tractament ha de ser com a finca rústica .

Tipificació de la demanda

Ajust de la demanda d'un mercat a una norma de comportament comú .

Tipificació de l'oferta

Ajust de l'oferta d'un mercat a una norma de comportament comú .

Tipus d'interès

És un percentatge que s'aplica al capital pendent d'un préstec per calcular els interessos a pagar per part del prestatari i que formen part de la quota . Pot ser fix , variable o mixt .

Unitat d'actuació

Són superfícies delimitades de terrenys , interiors als sectors de sòl urbà no consolidat i sòl urbanitzable , o coincidents amb els mateixos , que defineixen l'àmbit complet d'una actuació integrada . Els terrenys reservats en el planejament urbanístic per a l'execució dels sistemes generals o dotacions urbanístiques públiques han de ser considerats com a part integrant de les unitats d'actuació en què hagin estat inclosos .

Unitat d'execució

Àmbit territorial delimitat dins de les àrees de repartiment , per permetre el compliment conjunt dels deures urbanístics bàsics , d'acord amb el que estableix la legislació urbanística vigent .

Unitat registral

Element definitiu en el Registre de la Propietat amb un número i assignat a un determinat tipus d'immoble .

Urbanisme

És la part del dret que s'ocupa del planejament de les ciutats , regulant el règim del sòl , l'ordenació i les previsions del mateix

Urbanització

Creació , desenvolupament , reforma i progrés d'un centre urbà dotat de serveis i instal·lacions (energia elèctrica , aigua potable , sanejament , vies de comunicació , etc)

Usos permesos

En la normativa urbanística d'aplicació a un determinat immoble , cadascun dels usos definits com a permesos dins de la mateixa .

Usdefruit

Dret real de gaudi d'una propietat aliena

Usura

Cobrar una taxa d'interès superior al màxim legalment permès.

Valor Cadastral

Valoració que figura al cadastre d'una determinada finca . El Cadastre és el cens i padró estadístic de les finques rústiques i urbanes .

Valor de Mercat o venal d'un immoble (VM)

És el preu al qual podria vendre l'immoble, mitjançant contracte privat entre un venedor voluntari i un comprador independent en la data de la taxació en el supòsit que el bé s'hagués ofert públicament en el mercat , que les condicions del mercat permeteren disposar del mateix de manera ordenada i que es disposés d'un termini normal , tenint en compte la naturalesa de l'immoble , per negociar la venda . A tal efecte es considerarà: a) Que entre venedor i comprador no ha d'existir vinculació prèvia, i que cap dels dos té un interès personal o professional en la transacció aliè a la causa del contracte . B) Que l'oferta pública al mercat comporta tant la realització d'una comercialització adequada al tipus de bé de què es tracti , com l'absència d'informació privilegiada en qualsevol de les parts intervinents . C) Que el preu de l'immoble és conseqüent amb l'oferta pública esmentada i que reflecteix en una estimació raonable el preu (més probable) que s'obtindria en les condicions del mercat existents a la data de la taxació . D) Els impostos no s'inclouran en el preu . Tampoc s'inclouran les despeses de comercialització .

Valor reemplaçament brut o a nou (VRB)

És la suma de les inversions que serien necessàries per construir, en la data de la valoració , un altre immoble de les mateixes característiques (capacitat , ús , qualitat , etc .) Però utilitzant tecnologia i materials de construcció actuals .

Valor de reemplaçament net o actual (VRN)

És el resultat de deduir del VRB la depreciació física i funcional de l'immoble en la data de la valoració .

Valor de taxació (VT)

És el valor que l'Ordre ECO/805/2003 estableix com a tal per a cada tipus d'immoble o dret a valorar . Aquest valor és el valor jurídic o amb efectes jurídics per a les finalitats integrants de l'àmbit d'aplicació de la mateixa .

Valor de l'immoble per a la hipòtesi d'edifici acabat

És el valor que previsiblement podrà arribar a un edifici en projecte , construcció o rehabilitació en la data de la seva finalització , si es construeix en els terminis estimats i amb les característiques tècniques contingudes en el seu projecte d'edificació o rehabilitació .

Valor hipotecari o valor a efecte de crèdit hipotecari (VH)

És el valor de l'immoble determinat per una taxació prudent de la possibilitat futura de comerciar amb l'immoble , tenint en compte els aspectes duradors a llarg termini de la mateixa , les condicions del mercat normals i locals , el seu ús en el moment de la taxació i seus usos alternatius corresponents . En la determinació a què es refereix l'apartat anterior no s'inclouran els elements especulatiu

Valor liquidador

Preu unitari de la participació en un fons d'inversió . Es calcula dividint el patrimoni del fons entre el nombre de participacions en circulació en aquell moment .

Valor màxim legal (VML)

És el preu màxim de venda d'un habitatge subjecte a protecció pública establert en la normativa específica que li sigui aplicable .

Valor mitjà ponderat

És una Mesura de Tendència Central , que és apropiada en el cas quan en un conjunt de dades cada un d'ells té una importància relativa o pes respecte de les altres dades , i s'obté del quocient entre la suma dels productes de cada dada per seu pes o ponderació i la suma dels pesos .

Valor patrimonial

És el valor pel qual han de ser inclosos els béns en la declaració de l' impost de renda.

Valor per comparació , valor per actualització , valor residual

És el valor obtingut mitjançant l'aplicació dels mètodes tècnics de comparació , actualització de rendes i residual respectivament .

Valoració

Procés d'assignar un valor econòmic a un bé

Valoració d'empreses

Valoració dels seus actius financers .

Valoració en el sòl urbanitzat

Tractant d'obtenir el seu valor en funció de l'aplicació del mètode residual estàtic tal com aquest es defineix en l'Ordre Ministerial ECO/805/2003 .

Valoració intermèdia d'obra

És qualsevol de les valoracions que s'emeten amb posterioritat a la taxació inicial a la construcció o rehabilitació d'un element o edifici , en què es reflecteix l'avanç de les obres i el percentatge de l'obra executada i qualsevol altra circumstància de la construcció que pugui afectar al valor de taxació . La seva emissió no implica l'actualització dels valors continguts en la valoració inicial .

Valoració judicial

Valoracions la finalitat tingui per objecte la utilització de les mateixes davant l'administració de justícia , amb proves pericials en judicis , ...

Valors unitaris

El valor unitari és el que se li assigna a una sola unitat de cert producte .

Vicis ocults

Són defectes ocults que , en cas d'aparèixer abans d'un determinat termini des de la venda , donen dret al comprador a exigir al venedor el sanejament de l'habitatge o immoble .

Vida útil

És el termini durant el qual un immoble estarà en condicions de ser utilitzat per la finalitat a què es destina . Serà total si es calcula des del moment de la construcció o última rehabilitació integral i serà residual si es calcula de la data de la taxació .

Vol

S'entén per sortints o vols tots aquells elements que sobresurten del pla de la façana d'un edifici

.